

נגה נכסים
מסחריים בע"מ
("החברה")

ג'י סיטי בע"מ
("המציעה")

תשקיף להשלמה
הנפקה ראשונה לציבור
של

1,043,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה א'), רשומות על שם ("אגרות חוב (סדרה א')") או "ניירות הערך המוצעים").

לפרטים בדבר שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה א') ובדבר אפשרות לפדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה א'), ראה סעיפים 6 ו-13, בהתאמה, בתנאים הרשומים מעבר לדף לשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה א') המובא בספח א' לפרק 2 לתשקיף ("שטר הנאמנות אג"ח א"). לפרטים בדבר עילות לפירעון מידי של אגרות החוב (סדרה א'), ראו סעיף 6.1 לשטר הנאמנות אג"ח א'.

אגרות החוב (סדרה א') מובטחות במשכנתאות ושעבודים ראשונים בדרגה, כמפורט בסעיף 5 לשטר הנאמנות אג"ח א'.

הנאמן לאגרות החוב (סדרה א') – משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ.¹

הצעת ניירות הערך המוצעים, תבצע על פי תשקיף להשלמה זה והודעה משלימה שתפורסם בהתאם לסעיף 16(א1)(2) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולתקנות ניירות ערך (הודעה משלימה וטיוטת תשקיף), תשס"ז-2007 ("ההודעה המשלימה", "חוק ניירות ערך" ו-"תקנות הודעה משלימה", בהתאמה).

בהודעה המשלימה תכלול החברה כל פרט שניתן לכלול בהתאם לתקנות הודעה משלימה, ובכלל זאת, שינוי בכמות ו/או במחיר של כל אחד מניירות הערך המוצעים. המועד והתקופה להגשת בקשות לרכישות יחידות של כל אחד מניירות הערך המוצעים יחלו במועד שפורסם בהודעה המשלימה שתפורסם. לפרטים ראה סעיף 2.9 לתשקיף. ההודעה המשלימה תפורסם והמכרז הציבורי ייערך (אם ייערך), לא יאוחר מ-75 ימים מיום פרסום התשקיף להשלמה או מ-45 ימים מתחילת התקופה להגשת הזמנות, לפי המוקדם, ובלבד שהתקופה 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. על אף האמור, ככל שבהודעה המשלימה ישונו פרטים ביחס לניירות הערך המוצעים בשיעורים העולים על השיעורים הקבועים בתקנה 1א1(1) עד 1א1(3) לתקנות הודעה משלימה, תתחיל התקופה להגשת הזמנות לרכישת ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה לא לפני חלוף 2 ימי מסחר ממועד ההודעה המשלימה. לפרטים בנוגע להודעה המשלימה, ראו סעיף 2.9 בפרק 2 לתשקיף. ככל שתבוצע גם הצעה אחידה לציבור, החברה תפרסם במסגרת ההודעה המשלימה את מועד פתיחת רשימת החתימות ואת מועד סגירת רשימת החתימות. הצעת ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה תובטח בחלקה בהתחייבות חיתומית, הכל בהתאם לתקנה 11(א1) לתקנות ההצעה. בהתאם לתקנה זו, עם פרסום תשקיף זה בכוונת החברה לפעול לקבלת התחייבות בלתי חוזרת לרכישת אגרות החוב (סדרה א') של החברה ממספר משקיעים מוסדיים, בהתאם לתנאי ההצעה על פי תשקיף זה. קיומם של משקיעים מוסדיים שהצעותיהן תיענינה, ככל שתיענינה, לפני פרסום ההודעה המשלימה, יפורט במסגרת ההודעה המשלימה. כמו כן, וכנדרש על פי תקנה 11(א1) לתקנות ההצעה, בכוונת החברה להתקשר בהסכם חיתום עם דיסקונט קפיטל חיתום בע"מ ולידר הנפקות (1993) ("החתימים המתמחרים"), להעמדת חיתום להצעה של אגרות חוב (סדרה א'), בתנאים שסוכמו בין הצדדים וכפי שיפורט בהודעה המשלימה. בהתאם לכך וכפוף להתקשרות בהסכם החיתום, החתימים 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 החתימים המתמחרים, והיא רשאית לשנות את זהותם, וההתחייבות החיתומית תיכנס לתוקף בכפוף 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 ר' סעיף 2.9 בפרק 2 לתשקיף זה.

ניירות הערך המוצעים, מוצעים למשקיעים מוסדיים, כהגדרת מונח זה בתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ז-2007 ("משקיעים מוסדיים" ו-"תקנות ההצעה", בהתאמה), בדרך של הצעה לא אחידה, כמפורט להלן: אגרות החוב (סדרה א') יוצעו ב- 1,043,000 יחידות (כל אחת מהיחידות תכונה להלן: "יחידת אג"ח א"), ובמחיר אחיד ליחידת אג"ח א' בהתאם לתקנה 11(א1) לתקנות ההצעה, כשהרכב ומחיר כל יחידת אג"ח א' הינם כדלקמן:

מחיר	הרכב יחידת אג"ח א'
במחיר כולל של 1,000 ש"ח	1,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה א') במחיר של 1,000 ש"ח לאגרת חוב (סדרה א')
1,000 ₪	סה"כ המחיר ליחידת אג"ח א'

¹ כפי שנמסר לחברה מהנאמן ביום 17.11.2025 עודכן הנאמן כי הוגשה כנגדו בקשה לאישור תביעה ייצוגית בקשר עם תפקידו כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') של חברת אוטומקס מוטורס בע"מ על-ידי מחזיק באגרות החוב האמורות, אולם עד למועד זה הבקשה טרם הומצאה לנאמן. כמו כן, בחודש יוני 2026 הומצאה לנאמן בקשה לאישור תביעה ייצוגית בקשר עם תפקידו כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של חברת סימד החזקות על-ידי מחזיק באגרות החוב האמורות. עם זאת, ביום 6.7.2026 הגיש המחזיק אשר הגיש את הבקשה בקשה מבית המשפט שיאפשר לו להסתלק מבקשתו וזאת התפתחויות המשנות, לשיטת המבקש, באופן מהותי את תמונת סדרי הנשיה ואת הערכת הנזק שעליה התבססה בקשתו וכי לאור שינוי נסיבות אלו הוא אינו מעוניין להמשיך ולשמש תובע ייצוגי. באי-כח המבקש ביקשו כי בית המשפט יאפשר להם שהות לשם איתור תובע ייצוגי חלופי ובית המשפט טרם נתן החלטה בבקשה זו.

³ הנפקת סמיות בכורה כאמור, ורישומן למסחר, תבוצע בכפוף לעמידה בתנאים הקבועים בתקנון הבורסה וההנחיות על פיו ולהוראות דין, לרבות הוראות סעיף 46ב לחוק ניירות ערך. ובלבד שלחלה שנה מיום שמניות החברה נרשמו לראשונה למסחר.

תשקיף זה ובכפוף לתנאי המתלה, ראו סעיף 6.24 לפרק 6 לתשקיף זה. לאחר ביצוע כלל הפעולות המפורטות לעיל, ובכפוף לאמור בסעיף 6.2.6 לפרק 6 לתשקיף זה, יושלם שינוי המבנה, והחברה תחזיק, בעקיפין, בכל חברות הנכס.

בהתאם למפורט בפרק 6 להלן, התמורה שתקבל בגין הנפקת אגרות החוב (סדרה א') תשמש את החברה לפירעון חלקי של הלוואה שהעמידה לה חברה בשליטת המציעה (כמפורט בסעיף 6.24.2 לתשקיף)⁴, לפירעון שטרי חוב של חברות הנכס Koskikeskus Company ו-Myyrman Company, כמפורט בסעיף 6.2.4.3 לפרק 6 לתשקיף ולפירעון הלוואות של חברות הנכס (כהגדרתן בפרק 6 לתשקיף זה) שהועמדו על ידי חברות בשליטת המציעה, כמפורט בסעיפים 6.16.8.1.6, 6.16.8.2.6 ו-6.16.8.3.6 לפרק 6 לתשקיף.

לפרטים אודות גורמי הסיכון של החברה ר' סעיף 6.32 לפרק 6 לתשקיף. גורמי הסיכון בעלי השפעה גדולה הינם: סיכונים מאקרו; שינוי לרעה בעלויות ותנאי מימון; סיכונים ענפיים; סיכונים הנובעים מהשפעת גורמים חיצוניים על ערך נכסי החברה ועל פעילותה; סיכונים מיוחדים לחברה; חשיפות מס.

בהתאם להוראות הדין בפינלנד והוראות האמנה למניעת כפל מס בין ישראל לפינלנד, מכירה של מניה בחברה אשר מעל מ-50% משווי נכסיה נובע, במישרין או בעקיפין, מנכסי מקרקעין הממוקמים בפינלנד, חבה בדיווח ותשלום מס רווח הון בפינלנד, בשיעור של 20% לחברות או 30%/34% ליחידים, כאשר זכות מיסוי ראשונית מוענקת לפינלנד. חובת ותשלום המס, ככל ויחולו, הינה על המשקיע עצמו, ולא ניתן לקזז, לצורכי מס בפינלנד, הפסדים שנוצרו למשקיע בישראל מניירות ערך אחרים. ככלל, בהתאם לכללי זיכוי מס זר, מס שישולם בפינלנד עשוי להיות בר זיכוי כנגד המס החל בישראל בגין המכירה. לאור העובדה שהחברה מחזיקה, במישרין ובעקיפין, במניות חברות הנכס שבעלותן נדל"ן בפינלנד, מכירת מניות החברה מהווה לעניין זה מכר בעקיפין של מניות חברות הנכס ומשכך כפופות לחבות מס כאמור לעיל. כמו כן, במקרה בו הרוכש או המוכר תושבי פינלנד לצרכי מס, על רכישת מניות כאמור יחול על הרוכש מס העברה בפינלנד בשיעור של 1.5% משווי הרכישה (בכפוף להתאמות). יחד עם זאת, הדין הפיני מעניק פטור גורף ממס רווחי הון וממס העברה למשקיעים אשר מעבירים מניות בחברות ציבוריות שמניותיהן רשומות למסחר, גם אם הן עונות להגדרת חברות מקרקעין. תנאי הזכאות לפטור האמור דורשים, בין היתר, כי מניות החברה ייסחרו בבורסה המהווה 'שוק מוסדר' המצוי תחת פיקוח של רשות מוסמכת, וכי לצרכי פטור ממס העברה, העסקאות יבוצעו בפועל במזומן ובתמורה קבועה באמצעות ברוקר ניירות ערך (securities broker), וכן כי המדינה בה פועלת הבורסה אישרה את האמנה המולטיטרלית של ה-OECD והמועצה האירופית בדבר סיוע מינהלי הדדי בענייני מס. בהתאם לחוות דעת משפטית שקיבלה החברה מיועצה המשפטיים בפינלנד, לאור העובדה שמניות החברה עתידות להיסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב, המהווה שוק מוסדר ומפוקח כדן, ומאחר ומדינת ישראל אישרה וחתמה על אמנת ה-OECD האמורה, התנאים לפטור מתקיימים במלואם, בכפוף לכך שהעסקאות יבוצעו בפועל במזומן ובתמורה קבועה באמצעות ברוקר ניירות ערך (securities broker), דרך הבורסה לניירות ערך בתל אביב. כפועל יוצא מהאמור, מסחר שוטף במניות החברה בבורסה בישראל באמצעות ברוקר ניירות ערך (securities broker) על ידי משקיעים תושבי ישראל לא יהווה אירוע מס בפינלנד, ולא תקום בגינו חובת דיווח או חבות כלשהי במס רווחי הון או במס העברה בפינלנד. נכון למועד זה, החברה עומדת בתנאים אלו והיא מתחייבת כי ככל שלא תעמוד בתנאי זה, תדווח על כך בדוח מיידי נפרד.

בין החברה לבין בעלת השליטה בה בסמוך לאחר השלמת החלוקה בעין, נורסטאר החזקות אינן ("נורסטאר"), אשר עוסקות באמצעות תאגידים בשליטתה בתחום המרכזים המסחריים, לא נקבע הסדר לתיחום פעילות. לפרטים אודות הסדר אי תחרות בין החברה לבין חברה בשליטת המציעה (ובעקיפין חברה בשליטה של נורסטאר), ראו סעיף 6.28.2 בפרק 6 לתשקיף זה.

על החברה לא חלות מגבלות בקשר עם חלוקת דיבידנד, למעט המגבלות הקבועות בדין ולמעט מגבלות שיחולו עליה מכוח שטר הנאמנות אג"ח א'.

סך כל ההוצאות של החברה הכרוכות בהנפקת ניירות הערך המוצעים על פי התשקיף והשיעור שמהוות הוצאות ההנפקה מתמורת ההנפקה הצפויה עבור ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה, יפורטו במסגרת ההודעה המשלימה. עם זאת, החברה והמציעה מעריכות כי סך כל ההוצאות הכרוכות בהצעת ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה (למעט הוצאות חיתום והפצה) יעמוד על כ-3,818 אלפי ש"ח, וכי שיעור ההוצאות מתוך תמורת ההצעה הצפויה עבור כלל ניירות הערך המוצעים (למעט הוצאות חיתום והפצה) ברוטו, יעמוד על כ-0.37%, וזאת בהנחת הקצאה מלאה של כלל ניירות הערך המוצעים בהתאם למחירים המפורטים בתשקיף זה. לפירוט בדבר אופן חלוקת ההוצאות בין החברה והמציעה ראו סעיף 5.1.3 בפרק 5 לתשקיף זה.

התמורה שתקבל בגין הנפקת אגרות החוב (סדרה א'), בהנחה כי תונפק הכמות המקסימאלית של אגרות החוב כאמור, בסך של 1,043,000 אלפי ש"ח תשמש את החברה לפירעון, בהתאם לסדר כדלקמן: (א) הלוואות בסך מצטבר של כ-84 מיליון אירו שהועמדו לחברות הנכס, בסך של כ-353 אלפי אירו, כ-72 מיליון אירו וכ-11 מיליון אירו, בהתאמה, כהגדרתן וכמפורט בסעיפים 6.16.8.1.6, 6.16.8.2.6 ו-6.16.8.3.6 לפרק 6 לתשקיף, בהתאמה; (ב) לפירעון שטרי חוב של חברות הנכס Koskikeskus Company ו-Myyrman Company בסך של כ-166 מיליון אירו, כמפורט בסעיף 6.2.4.3 לפרק 6 לתשקיף; ו- (ג) סכום של כ-44 מיליון אירו מתוך הלוואות המוכר (מתוך סכום של כ-47 מיליון אירו אותו החברה תהא רשאית לפרוע באופן חלקי לפי שיקול דעתה), כהגדרתה וכמפורט בסעיף 6.24.2 לפרק 6 לתשקיף. יתרת תמורת ההנפקה שתיוותר, ככל שתיוותר, תשמש את החברה להשקעות שוטפות, לרבות השקעות הוניות בנכסיה הקיימים.

ניתן לעיין בנוסח המלא של תשקיף החברה באתר רשות ניירות ערך בכתובת www.magna.isa.gov.il ובאתר הבורסה לניירות ערך בכתובת www.tase.co.il.

תאריך התשקיף: 31 באוגוסט 2026

⁴ החברה תהיה רשאית לבצע את הפירעון החלקי כאמור לפי שיקול דעתה.

תוכן עניינים

<u>פרק</u>		<u>עמוד</u>
1.	מבוא	
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-2
1.6	מרכיבי ההון של החברה	א-3
2.	פרטי ההצעה	
2.1	ניירות הערך המוצעים לציבור	ב-1
2.2	אופן הצעת מניות החלוקה לציבור	ב-4
2.3	אופן הצעת אגרות החוב לציבור (סדרה א')	ב-5
2.4	תנאי ניירות הערך המוצעים לציבור	ב-5
2.5	תנאים מתלים להשלמת ההצעה על פי תשקיף זה	ב-6
2.6	תיאור הצעת אגרות החוב (סדרה א') לציבור – הצעה לא אחידה	ב-6
2.7	מכירת ניירות ערך ותעודות ניירות ערך	ב-7
2.8	רישום למסחר בבורסה	ב-8
2.9	הודעה משלימה	ב-10
2.10	הימנעות מעשיית הסדרים	ב-11
2.11	הימנעות מדילול הון	ב-11
2.12	חיתום, ריכוז והפצה	ב-11
2.13	מיסוי	ב-11
2.14	הצעת ניירות הערך על-פי תשקיף המדף	ב-23
נספח א'	שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א')	
נספח ב'	מכתב הסכמה של מעריך השווי	
נספח ג'	הערכות שווי	
נספח ד'	ריכוז מידע נוסף ביחס לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א')	
3.	הון החברה	
3.1	הון המניות של החברה - כללי	ג-1
3.2	התפתחות ההון הרשום של החברה	ג-1
3.3	התפתחות הון המונפק והנפרע של החברה	ג-1
3.4	בעלי עניין המחזיקים בניירות הערך של החברה	ג-1
3.5	בעלי השליטה בחברה	ג-3
3.7	ניירות ערך המירים	ג-3
3.8	חסימת ניירות ערך	ג-3
4.	הזכויות הנלוות למניות החברה	
4.1	הון המניות	ד-1
4.2	זכויות הצבעה וזכויות נלוות נוספות	ד-1
4.3	אסיפות כלליות	ד-1
4.4	הצבעת בעלי מניות	ד-2

ד-3	דיבידנד ומניות הטבה	4.5
ד-4	רכישת מניות החברה	4.6
ד-4	מיזוג, פירוק וארגון מחדש של החברה	4.7
ד-5	מינוי דירקטורים	4.8
ד-5	העברת מניות של החברה	4.9
ד-5	שינויים בהון המניות	4.10
ד-7	ניירות ערך בני פדיון	4.11
ד-7	הסדרים שנקבעו בתקנון בהתאם להוראות מסוימות בחוק החברות	4.12

תקנון החברה

	5. תמורת ההנפקה וייעודה	5.
ה-1	תמורה והוצאות	5.1
ה-2	תמורה מזערית	5.2
ה-2	תמורת ההנפקה בהתאם לתשקיף המדף	5.3

	6. תיאור עסקי החברה	6.
	<u>פרק א' - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד</u>	
ו-1	מבוא	6.1
ו-1	הגדרות	6.1.1
ו-3	פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה	6.2
ו-5	תחומי פעילות	6.3
ו-5	השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה	6.4
ו-5	חלוקת דיבידנדים	6.5
	<u>פרק ב' – מידע אחר</u>	
ו-7	מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה	6.6
ו-7	סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה	6.7
	<u>פרק ג' – תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות</u>	
ו-9	מידע כללי	6.8
ו-9	מדיניות רכישה ומימוש נכסים	6.9
ו-11	גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות	6.10
ו-11	חסמי כניסה ויציאה	6.11
ו-12	מגבלות חקיקה	6.12
ו-12	מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו	6.13
ו-12	תמצית התוצאות	6.14
ו-13	נתונים כלכליים בדבר אזורי גיאוגרפיים	6.15
ו-14	נתונים מצרפיים אודות תחום הפעילות	6.16
ו-14	נתונים מצרפיים אודות תחום פעילותה ונכסיה של החברה לפי תקופות	6.16.1
ו-14	פילוח שטחי תחום הפעילות לפי שימושים	6.16.1.1
ו-14	פילוח הכנסות לפי שימושים	6.16.1.2
ו-15	פילוח דמי שכירות חודשיים ממוצעים בפועל למ"ר לפי שימושים	6.16.1.3
ו-16	פילוח שיעורי תפוסה ממוצעים לפי שימושים	6.16.1.4
ו-16		6.16.1.5
ו-17	הכנסות צפויות בגין הסכמי שכירות חתומים	6.16.2
ו-17	שוכרים עיקריים (מצרפי)	6.16.3
ו-17	נכסים מניבים בהקמה (מצרפי)	6.16.4

17 -ו	קרקעות להשקעה (מצרפי)	6.16.5
17 -ו	רכישת ומכירת נכסים (מצרפי)	6.16.6
18 -ו	גילוי אודות התאמות ברמת התאגיד	6.16.7
18 -ו	התאמת שווי הוגן לערכים בדו"ח על המצב הכספי	6.16.7.1
18 -ו	התאמות לרווחי FFO	6.16.7.2
19 -ו	נכסי נדל"ן להשקעה מהותיים מאוד	6.16.8
19 -ו	Myrmani	6.16.8.1
19 -ו	הצגת הנכס	6.16.8.1.1
20 -ו	נתונים עיקריים	6.16.8.1.2
21 -ו	פילוח מבנה הכנסות ועלויות	6.16.8.1.3
21 -ו	שוכרים עיקריים בנכס	6.16.8.1.4
22 -ו	הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים	6.16.8.1.5
22 -ו	מימון ספציפי	6.16.8.1.6
22 -ו	שיעבודים ומגבלות משפטיות ומהותיות בנכס	6.16.8.1.7
22 -ו	פרטים אודות הערכת שווי	6.16.8.1.8
25 -ו	Trio	6.16.8.2
25 -ו	הצגת הנכס	6.16.8.2.1
27 -ו	נתונים עיקריים	6.16.8.2.2
28 -ו	פילוח מבנה הכנסות ועלויות	6.16.8.2.3
29 -ו	שוכרים עיקריים בנכס	6.16.8.2.4
29 -ו	הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים	6.16.8.2.5
30 -ו	מימון ספציפי	6.16.8.2.6
30 -ו	שיעבודים ומגבלות משפטיות ומהותיות בנכס	6.16.8.2.7
30 -ו	פרטים אודות הערכת שווי	6.16.8.2.8
33 -ו	Koskikeskus	6.16.8.3
33 -ו	הצגת הנכס	6.16.8.3.1
34 -ו	נתונים עיקריים	6.16.8.3.2
34 -ו	פילוח מבנה הכנסות ועלויות	6.16.8.3.3
35 -ו	שוכרים עיקריים בנכס	6.16.8.3.4
35 -ו	הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים	6.16.8.3.5
36 -ו	מימון ספציפי	6.16.8.3.6
36 -ו	שיעבודים ומגבלות משפטיות ומהותיות בנכס	6.16.8.3.7
36 -ו	פרטים אודות הערכת שווי	6.16.8.3.8
	<u>פרק ד' - מידע בנוגע לפעילות התאגיד בכללותו</u>	
38 -ו	שיווק והפצה	6.17
38 -ו	תחרות	6.18
38 -ו	רכוש קבוע	6.19
38 -ו	נכסים לא מוחשיים	6.20
38 -ו	הון אנושי	6.21
39 -ו	ספקים	6.22
39 -ו	הון חוזר	6.23
39 -ו	אשראי ומימון	6.24
42 -ו	מיסוי	6.25
43 -ו	סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם	6.26
44 -ו	מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד	6.27
51 -ו	הסכמים מהותיים והסכמי שיתוף פעולה אסטרטגיים	6.28

54 -ו	הליכים משפטיים	6.29
54 -ו	יעדים ואסטרטגיה עסקית	6.30
55 -ו	צפי התפתחות בשנה הקרובה	6.31
55 -ו	גורמי סיכון של החברה	6.32

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד ליום 31.12.2025 וליום 31.3.2026

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד ליום 30.6.2026

	ניהול החברה	.7
1 -ז	חברי דירקטוריון החברה	7.1
5 -ז	הוראות תקנון החברה ביחס לדירקטוריון	7.2
7 -ז	נושאי המשרה בחברה אשר אינם דירקטורים	7.3
8 -ז	מורשי חתימה עצמאיים	7.4
8 -ז	פרטים נוספים	7.5

	בעלי עניין בחברה	.8
1 -ח	תגמולים לבעלי עניין ונושאי משרה בכירה	8.1
2 -ח	ביטוח, שיפוי ופטור לנושאי משרה	8.2
3 -ח	עסקאות עם בעל שליטה ו/או שלבעל השליטה יש בהן עניין אישי	8.3
5 -ח	מדיניות תגמול	8.4
5 -ח	החזקת מניות על ידי בעל עניין ונושאי משרה בכירה	8.5

	כתב שיפוי	נספח א'
	כתב פטור	נספח ב'
	מדיניות תגמול	נספח ג'

	פרטים בדבר חברות בנות וחברות קשורות	.9
1 -ט	ריכוז נתונים אודות חברות בת וחברות קשורות	9.1
2 -ט	פירוט הרווח הכולל של החברות המוחזקות והכנסות החברה מהן	9.2
2 -ט	פירוט הדיבידנד, הריבית ודמי הניהול מחברות בנות וחברות קשורות	9.3
2 -ט	פרטים אודות פעילותן של חברות הבת והחברות הקשורות של החברה	9.4

1 -י	דוחות כספיים	.10

	פרטים נוספים	.11
1 -יא	חוות דעת משפטית	11.1
2 -יא	הוצאות ועמלות	11.2
2 -יא	דמי עמילות בקשר לניירות ערך אחרים	11.3
2 -יא	הקצאת ניירות ערך שלא בתמורה מלאה למזומנים	11.4
2 -יא	עיון במסמכים	11.5

1 -יב	חתימות	.12

פרק 1 - מבוא

1.1. הגדרות

- 1.1.1. "הבורסה" – הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ;
- 1.1.1.2. "החברה" – נגה נכסים מסחריים בע"מ;
- 1.1.1.3. "המציעה" – ג'י סיטי בע"מ.
- 1.1.1.4. "חוק החברות" – חוק החברות, התשנ"ט-1999;
- 1.1.1.5. "חוק ניירות ערך" – חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968;
- 1.1.1.6. "תקנות הודעה משלימה" – תקנות ניירות ערך (הודעה משלימה וטיוטת תשקיף), התשס"ז-2007.

1.2. כללי

החברה התאגדה ונרשמה בישראל ביום 28 באפריל 2026 על פי חוק החברות כחברה פרטית מוגבלת במניות. עם רישומם של ניירות הערך של החברה למסחר בבורסה על פי תשקיף זה, תהפוך החברה לחברה ציבורית, כהגדרת מונח זה בחוק החברות, וכן לתאגיד מדווח, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך.

1.3. היתרים ואישורים הנוגעים לתשקיף ולתשלמה

החברה והמציעה קיבלו את כל ההיתרים, האישורים והרישיונות הדרושים על פי הדין הישראלי להצעת ניירות הערך על פי תשקיף זה, לרישום למסחר של מניות החלוקה ולפרסום תשקיף זה. עותק מתשקיף זה והעתק מההיתר לפרסומו ימסרו לרשם החברות לא יאוחר מיום העסקים הראשון שלאחר תאריך פרסום ההודעה המשלימה על פי תשקיף להשלמה זה.

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

החברה פנתה לבורסה וקיבלה את אישורה לרישום למסחר של מניות החלוקה על פי התשקיף (כמפורט בסעיף 2.1.1 לתשקיף זה), המהוות את מלוא הונה המונפק של החברה.

החברה פנתה לבורסה וקיבלה את אישורה העקרוני לתשקיף להשלמה זה, לפיו אגרות החוב (סדרה א') הכלולות בתשקיף (כמפורט בסעיף 2.1.2 לתשקיף), עומדות בתנאים הקבועים בתקנון הבורסה ובהנחיות על פיו.

הרישום למסחר של כל אחד מניירות הערך המוצעים לציבור על פי תשקיף זה מותנה בהתקיימות התנאים לרישום למסחר, כמפורט בסעיף 2.8 לתשקיף זה.

מתן אישור עקרוני של הבורסה לתשקיף להשלמה זה אינו מהווה אישור לרישום למסחר בבורסה של אגרות החוב (סדרה א'), והרישום למסחר של אגרות החוב כאמור 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 2.9 לתשקיף ("ההודעה המשלימה").

אישור הבורסה לרישום למסחר של אגרות החוב (סדרה א'), יינתן טרם פרסומה של ההודעה המשלימה, כמפורט בסעיף 2.9 לתשקיף.

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 המוצעים לציבור למסחר על פי ההודעה המשלימה, יחולו הוראות תקנון הבורסה וההנחיות על פיו כפי שיהיו בתוקף בעת הגשת הבקשה לרישום למסחר על פי ההודעה המשלימה.

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

1.4. היתרים ואישורים הנוגעים לתשקיף המדף

החברה קיבלה את כל ההיתרים, האישורים והרישיונות הדרושים על-פי כל דין לפרסום 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 וההנחיות הבורסה, כפי שיהיו באותה עת, ואשר יוגש בהתאם לחוק ניירות ערך ותקנות ניירות ערך ("דוח הצעת מדף").

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.

הבורסה נתנה את אישורה העקרוני המתייחס למניות רגילות של החברה, מניות בכורה, אגרות חוב, אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב או לאגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, ניירות ערך מסחריים; וכן כל נייר ערך אחר שלפי הדין ניתן יהיה להנפיקו מכוח תשקיף מדף במועד הרלוונטי, שיוצעו באמצעות דוחות הצעת מדף על פי תשקיף מדף זה. האישור העקרוני האמור אינו מהווה אישור לרישום ניירות הערך למסחר, ורישומם למסחר, ככל ויוצעו, יהיה כפוף לקבלת אישור הבורסה לבקשה לרישום ניירות ערך למסחר על-פי דוח הצעת המדף.

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 של ניירות הערך שיוצעו לציבור על פי דוח הצעת מדף כאמור.

אין לראות באישור האמור של הבורסה לתשקיף מדף זה, אישור לפרטים המובאים בתשקיף או למהימנותם או לשלמותם ואין בו משום הבעת דעה על החברה או על טיבם של ניירות הערך המוצעים בתשקיף מדף זה או על המחיר בו הם יוצעו בדוח הצעת מדף.

1.5. הון מניות החברה

לפרטים אודות הון המניות הרשום, המונפק והנפרע של החברה למועד התשקיף והון המניות המונפק והנפרע מיד לאחר החלוקה בעין לפי תשקיף זה, ר' בסעיפים 3.1 עד 3.4 לתשקיף.

1.6. מרכיבי ההון של החברה

מרכיבי ההון של החברה (באלפי אירו), בהתאם למאזן הכלול בדוחותיה הכספיים המאוחדים פרופורמה ליום 31 במרץ 2026¹, הינם כמפורט להלן:

רכיב	סכום (באלפי אירו)
הון מניות ופרמיה	39,957
עודפים	126,689
קרנות הון אחרות	120,454
קרן עסקאות עם בעל שליטה	(245,744)
סה"כ הון	41,356

¹ לפרטים אודות דוחות הפרופורמה וההנחות בעריכתם, ר' סעיף 6.2.7 לפרק 6 לתשקיף.

פרק 2: פרטי ההצעה

ההוראות הנכללות בפרק זה נסמכות, בין היתר, על הוראות תקנון הבורסה וחוקי העזר של מסלקת הבורסה (ביחד: "הוראות הבורסה"), כנוסחן במועד פרסום התשקיף. על אף האמור, אם יחול שינוי בהוראות הבורסה לאחר פרסום תשקיף זה, הרי שעל ההצעה יחולו הוראות הבורסה כפי שיהיו במועד ההודעה המשלימה (ולא במועד פרסום תשקיף זה). בהודעה המשלימה יפורט השינוי שחל בהוראות הבורסה לעומת הוראות הבורסה כפי שתהיינה בתוקף במועד פרסום תשקיף זה.

ג"י סיטי בע"מ ("המציעה") ו/או החברה רשאיות לבטל את הצעת מניות החלוקה לפני ההכרזה על חלוקתן, וכן את הצעת אגרות החוב (סדרה א') בכל עת לפני קבלת התמורה בגין אגרות החוב (סדרה א'), מבלי שתהיה לבעלי המניות של המציעה ו/או למשקיעים כל טענה בקשר לכך. במקרה של ביטול ההצעה של אגרות החוב (סדרה א') כאמור יראו את כל ההזמנות שניתנו לחברה, כבטלות.

לאחר פרסומו של תשקיף זה, תפרסם החברה הודעה משלימה (להלן ביחד: "ההודעה המשלימה"), בהתאם להוראות סעיף 16(א1)(2) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך") ולתקנות ניירות ערך (הודעה משלימה וטיוטת תשקיף), התשס"ז-2007 ("תקנות הודעה משלימה"). במסגרת ההודעה המשלימה, יושלמו ו/או יעודכנו כל הפרטים הניתנים להשלמה ו/או לעדכון בתשקיף זה בהתאם להוראות תקנות הודעה משלימה וכמפורט בסעיף 2.9 להלן.

אגרות החוב (סדרה א') (כהגדרתן להלן) המוצעות על-פי תשקיף זה מוצעות בדרך של הצעה לא אחידה למשקיעים מוסדיים כהגדרת מונח זה בתקנה 1 לתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ז-2007 ("תקנות ההצעה"), בהתאם להוראות תקנה 11(א1) לתקנות ההצעה וכמפורט להלן ("הניצעים המוסדיים"). בשל כך, ובהתאם להוראת התקנה הנ"ל, כל הצעת אגרות החוב (סדרה א') על פי תשקיף זה תהא מובטחת בחלקה בחיתום על ידי דיסקונט קפיטל חיתום בע"מ ולידר הנפקות (1993) בע"מ ("החתמים המתמחרים").

החתמים יחתמו על ההודעה המשלימה, אשר מכוחה יוצעו אגרות החוב (סדרה א') ומניות החלוקה ויראו בחתימתם כאמור כחתימה על התשקיף. לפירוט נוסף ראו סעיף 2.12 להלן.

לפרטים אודות החלוקה של הדיבידנד בעין לבעלי מניות המציעה, ראו סעיפים 2.1.1 ו-2.2 להלן.

2.1 ניירות הערך המוצעים לציבור

2.1.1 מניות החלוקה

22,500,000 מניות רגילות של החברה, רשומות על שם, ללא ערך נקוב כל אחת של החברה (המהוות 100% מהונה המונפק והנפרק של החברה), המוחזקות למועד תשקיף זה בידי המציעה, שתחולקנה לבעלי המניות של המציעה במועד הקובע (כהגדרתו להלן) כדיבידנד בעין, באופן שכל בעל מניות במציעה במועד הקובע, יהיה זכאי לקבל 0.1316765 מניות רגילות ללא ערך נקוב כל אחת של החברה בגין כל מניה רגילה אחת של המציעה המוחזקת על ידו במועד הקובע ("מניות החלוקה" או "המניות המוצעות")¹.

לפרטים אודות הזכויות הנלוות למניות החברה, ראו פרק 4 לתשקיף.

2.1.2 אגרות חוב (סדרה א')

2.1.2.1 עד 1,043,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א') של החברה, רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת ("אגרות החוב (סדרה א')"). אגרות החוב (סדרה א') תעמודנה לפירעון בתשלום אחד אשר ישולם ביום 30 ביוני, 2031, אלא אם כן עשתה החברה, קודם לכן, שימוש בזכותה לפדות את אגרות החוב (סדרה א') בפדיון מוקדם, כמפורט בסעיף 13 לתנאים הרשומים מעבר לדף בטר

¹ לפירוט אודות דיווח החברה בקשר עם יחס החלוקה הסופי ראו סעיף 2.2.3.1 להלן.

הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א') אשר נחתם בין החברה לבין משמרת-חברה לשירותי נאמנות בע"מ ("הנאמן")² ביום 30 באוגוסט, 2026 המצורף כנספח א' לפרק זה ("שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א')").

2.1.2.2 אגרות החוב (סדרה א') נושאות ריבית שנתית קבועה (צמודה למדד) בשיעור של 4% ("שיעור הריבית") (יובהר כי שיעור הריבית כפוף להתאמות שתבוצענה בשיעור הריבית במקרה של אי עמידה באמות מידה פיננסיות והכל כמפורט בסעיף 6.7 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א')).

2.1.2.3 הריבית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א') תשולם פעמיים בשנה, ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2027 עד 2031 (כולל) וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2027 עד 2030 (כולל), באופן שהתשלום הראשון של הריבית ישולם ביום 30 ביוני 2027, והתשלום האחרון ישולם ביחד עם פירעון התשלום על חשבון הקרן ביום 30 ביוני 2031 למעט תקופת הריבית הראשונה (כהגדרתה להלן) ("תקופת הריבית"). שיעור הריבית שתשולם בעד תקופת ריבית מסוימת (למעט תקופת הריבית הראשונה) (קרי התקופה המתחילה ביום התשלום של תקופת הריבית הקודמת ומסתיימת ביום האחרון שלפני מועד התשלום הסמוך אחרי יום תחילתה) יחושב כשיעור הריבית השנתית חלקי שניים ("שיעור הריבית החצי שנתי"). תשלום הריבית הראשון יעשה ביום 30 ביוני 2027 בגין התקופה המתחילה ביום הסליקה הראשון שלאחר הדיווח אודות תוצאות ההנפקה של אגרות החוב (סדרה א') (כאשר במסגרת דוח תוצאות ההנפקה כאמור, החברה תודיע על יום הסליקה), ומסתיימת יום לפני מועד התשלום הראשון של הריבית (קרי, ביום 29 ביוני 2027) (להלן: "תקופת הריבית הראשונה"), כשהיא מחושבת על בסיס 365 ימים בשנה, לפי מספר הימים בפועל בתקופה זו. במסגרת דיווח אודות תוצאות ההנפקה החברה תפרסם את שיעור הריבית החצי שנתי ושיעור הריבית שישולם לתקופת הריבית הראשונה וכן את שיעור הניכיון (ככל שיהיה).

2.1.2.4 קרן אגרות החוב (סדרה א') והריבית בגינה תהיינה צמודות למדד המחירים לצרכן על בסיס המדד היסודי, באופן שאם יתברר במועד תשלום כלשהו כי המדד הידוע במועד תשלום הריבית ו/או הקרן ("מדד התשלום") גבוה לעומת המדד היסודי, תשלם החברה את תשלום הקרן ו/או הריבית כשהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור העלייה של מדד התשלום לעומת המדד היסודי. על אגרות החוב תחול הגנה, כך שאם מדד התשלום יהיה שווה או נמוך מהמדד היסודי, יהיה מדד התשלום המדד היסודי.

המדד היסודי יהא מדד למחירים לצרכן המדד שפורסם ביום 14 באוגוסט 2026, בגין חודש יולי 2026 ("המדד היסודי").

על-פי הנחיות הבורסה, שיטת ההצמדה של הקרן והריבית כמפורט לעיל לא תשונה במהלך תקופת אגרות החוב.

2.1.2.5 התחייבויות החברה בגין אגרות החוב (סדרה א') תהיינה מובטחות בשעבודים. במסגרת שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א') נקבעו, בין היתר, הבטוחות להבטחת אגרות החוב (סדרה א'). לפרטים אודות הבטוחות שיועמדו לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ראו סעיף 5 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א'). במועד ההצעה הראשונה של אגרות החוב (סדרה א') בהתאם לתשקיף זה, החברה תיצור ותרשום שעבוד קבוע, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום על מלוא

² להלן פרטי ההתקשרות של משמרת-חברה לשירותי נאמנות בע"מ: דרך מנחם בגין 48, תל אביב; טלפון: 03-6374352; פקס: 03-6374344; איש קשר: רוי"ח רמי סבטי; כתובת דואר אלקטרוני: ramis@mttrust.co.il. יצוין, כי לנאמן אין כל עניין מהותי בחברה ולחברה אין כל עניין מהותי בנאמן

זכויות החברה בקשר עם חשבון הנאמנות (כהגדרתו בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א')). בנוסף, כל אחת מבין Trio Hotel Company, Myyrmanni Company, Koskikeskus Company-1 (כהגדרתן בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א')) תיצור ותרשום משכנתה מדרגה ראשונה, מוגבלת בסכום השווה ל-270, 176 ו-28 מיליון אירו, בהתאמה, מקרן אגרות החוב, על זכויותיהן בנכסי נדל"ן המוחזקים על ידיהן לטובת הנאמן (בעבור מחזיקי אגרות החוב סדרה א'), וכמפורט בסעיף 5.2.2 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א'). כמו כן, כל אחת מכל אחת מבין נגה פינלנד (כהגדרתה בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א')), Trio Hotel Company, Myyrmanni Company ו-Koskikeskus Company תיצור שעבוד צף (Enterprise Mortgage לפי הדין הפיני) ראשון בדרגה, מוגבל בסכום השווה לסכום המשכנתאות (כמפורט בסעיף 5.2.2. לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א')), על המיטלטלין של החברות כאמור כפי שיהיו מעת לעת. כמו כן, נגה פינלנד (כהגדרתה בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א')) תיצור שיעבוד ראשון בדרגה לא מוגבל בסכום, על כל אחד מהחשבוניות המשועבדים (כהגדרתם בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א')). בנוסף, נגה פינלנד תיצור שעבוד ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על ההכנסות המשועבדות, וכן החברה ונגה פינלנד ייצרו שעבוד ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על המניות המשועבדות (כהגדרתן בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א')), וכן על כל הזכויות בקשר עם המניות המשועבדות. כמו כן, נגה פינלנד תשעבד בשעבוד ראשון בדרגה את זכויותיה בקשר עם ההלוואות המשועבדות (כהגדרתן בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א')), וכן Trio Company תרשום שעבוד שלילי (Negative Pledge) לטובת נגה פינלנד בקשר עם הנכס Trio Shopping Center. לפרטים נוספים אודות הנכסים שישועבדו במסגרת שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א'), ראו פרק 6 לתשקיף זה.

2.1.2.6 למכתב הסכמה של מעריך השווי להכללת הערכות השווי של נכסי המקרקעין המשועבדים כאמור לעיל, ראו **נספח ב'** לפרק זה. הערכות השווי לנכסי המקרקעין המשועבדים מצורפת **כנספח ג'** לפרק זה.

2.1.2.7 לתנאים נוספים של אגרות החוב (סדרה א') ראה **כנספח ד'** לפרק זה וכן בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א'), על תוספותיו ונספחיו, המצורף **כנספח א'** לפרק זה. יודגש כי בכל מקרה של סתירה בין ההוראות בתשקיף זה בקשר לאגרות החוב (סדרה א') לבין הוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א'), יגברו הוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א') וכי הנוסח המחייב בקשר להוראות ולתנאי שטר הנאמנות הוא הנוסח בשטר הנאמנות. נכון למועד פרסום תשקיף זה, אין סתירה בין ההוראות המתוארות בתשקיף זה לבין הוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א').

2.1.2.8 טבלאות ריכוז מידע רלוונטי בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א') מצורף **כנספח ד'** לפרק זה. יובהר כי הגילוי שבנספח ד' כאמור מתאר בתמצית ובאופן כללי בלבד חלק מתנאי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א'). הוא אינו ממצה ואינו מחליף קריאה מלאה של שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א') ויתר מסמכי ההצעה של אגרות החוב כאמור. לביטויים המפורטים **כנספח ד'** תהא המשמעות שניתנה להם במסגרת שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א').

2.1.2.9 תמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה א') תשמש את החברה, בין היתר, לאפשרות לפירעון חלק מהלוואות המוכר (העומדת על סך כולל של כ-108 מיליון אירו) שתעמיד חברה בשליטתה של המציעה בסך של כ-44 מיליון אירו³, לפירעון חובות של חברות הנכס לחברות בשליטת המציעה, והכל כמפורט בפרק 5 לתשקיף זה. ככל שתמורת הנפקת אגרות חוב (סדרה א') על פי תשקיף זה תהא נמוכה יותר מסכומי הפירעונות הנ"ל, החברה תקצה למציעה ו/או לחברה בשליטתה, כנגד

³ מתוך סכום של 47 מיליון אירו אותו החברה תהיה רשאית לפרוץ באופן חלקי לפי שיקול דעתה.

ובתמורה לפירעון יתרת ההלוואות הנ"ל שלא נפרעו באמצעות תמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה א') על פי תשקיף זה, בהקצאה פרטית ולאחר מועד פרסום תשקיף זה ורישום אגרות החוב (סדרה א') למסחר, אגרות חוב (סדרה א') נוספות במחיר זהה למחיר של אגרות החוב (סדרה א') כפי שייקבע במסגרת ההודעה המשלימה. טרם התקבל אישור הבורסה לרישום אגרות החוב (סדרה א') בדרך של הקצאה פרטית, כאמור לעיל. הקצאת אגרות החוב (סדרה א') בהתאם לסעיף 2.1.2.9 זה, תיעשה בכפוף לעמידה בהוראות תקנון והנחיות הבורסה והוראות כל דין.

2.1.2.10 לתיאור הוראות המס שעשויות להיות רלוונטיות להשקעה באגרות החוב (סדרה א'), כפי שחלות במועד פרסום תשקיף זה, ראו סעיף 2.13 לפרק זה.

מובהר, כי לחברה הזכות לבטל את הצעת אגרות החוב (סדרה א') בהתאם לאמור לעיל על פי שיקול דעתה הבלעדי.

2.2 אופן הצעת מניות החלוקה לציבור

2.2.1 המועד הקובע לעניין זכאותם של בעלי המניות הרגילות של המציעה לביצוע חלוקת הדיבידנד בעין נשוא תשקיף זה יהיה המועד שייקבע במסגרת דיווח מידי של החברה, אשר יפורסם לפחות 5 ימי מסחר לפני המועד הקובע ("המועד הקובע").

2.2.2 המועד שבו תבוצע בפועל החלוקה על פי תשקיף זה לבעלי המניות הרגילות הקיימות בהון המונפק והנפרע של המציעה (למעט עד 10,000,000 מניות רגילות של המציעה שתהיינה מניות רדומות, ככל שמניות כאמור תירכשנה על ידי המציעה כמפורט בסעיף 3.4 בפרק 3 לתשקיף), במועד הקובע ("בעלי המניות הזכאים") הינו שני ימי מסחר לאחר המועד הקובע ("מועד החלוקה").

2.2.3 חלוקת מניות החלוקה כדיבידנד בעין לבעלי המניות הזכאים ("החלוקה") תתבצע כדלקמן:

2.2.3.1 כמות המניות לחלוקה – בעלי מניות זכאים, שמניותיהם במציעה נסחרות בבורסה, יהיו זכאים לקבל במועד החלוקה 100% ממניות החלוקה (המהוות 100% מהונה המונפק והנפרע של החברה במועד התשקיף), באופן שכל בעל מניות במציעה במועד הקובע יהיה זכאי לקבל ללא תמורה 0.1316765 מניות רגילות של החברה כנגד כל מניה רגילה אחת של המציעה אשר בבעלותו ("יחס החלוקה"). יובהר כי, לא ימומשו ניירות ערך המירים (לא רשומים) של המציעה ממועד פרסום תשקיף זה ועד למועד הקובע לחלוקת מניות החלוקה. ככל וימומשו ניירות ערך המירים רשומים של המציעה ו/או המציעה תחזיק במניות רדומות של המציעה (כמפורט לעיל), ממועד פרסום התשקיף ועד למועד הקובע יחס החלוקה ישתנה. החברה תדווח בדיווח מידי עד השעה 17:00 ביום המסחר הקודם למועד הקובע על יחס החלוקה הסופי.

2.2.3.2 החלוקה צפויה להתבצע (בכפוף להתקיימות התנאים המתלים המפורטים בפרק זה) בדרך של זיכוי חשבונותיהם של בעלי מניות הזכאים אשר לזכותם רשומות מניות המציעה בחבר הבורסה במועד הקובע.

בעלי המניות של המציעה המחזיקים במניותיה באמצעות The Depository Trust Company ("DTC") או באמצעות ברוקר, נאמן, nominee או מתווך פיננסי אחר מחוץ לישראל ("הגורם מתווך"), מלבד המניות המוחזקות בחשבונה של מסלקת הבורסה באמצעות ה-DTC, יקבלו את מניות החלוקה באמצעות נאמן או transfer agent (כמפורט להלן), אשר יזכה את חשבונם עבור הגורם המתווך הרלוונטי במניות החברה. בעלי המניות שיקבלו את מניות המציעה בדרך זו אינם נדרשים לנקוט כל פעולה על מנת לקבל את מניות החלוקה. עם זאת, מאחר שמניות החלוקה מוגדרות לפי United States Securities Act of 1933 כיניירות ערך חסומים (Restricted Securities) בארה"ב (ואינם מהווים ניירות ערך

חסומים לפי הדין בישראל, קרי, לא חלה מגבלת עבירות על מניות החלוקה שתרשמה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב), לא ניתן יהיה להפקיד, למסור, לסלוק או לקבל שירותי פיקדון ברישום ממוחשב על ידי ובאמצעות ה-DTC. בהתאם, Equiniti, אשר תחזיק במניות החלוקה מכוח תפקידה כ-transfer agent של המציעה (ולאחר החלוקה, של החברה) להחזיק במניות DTC, תרשום בספריה את מניות החלוקה על שם בעלי המניות של המציעה המחזיקים במניותיהם באמצעות ה-DTC, בהתאם למספר המניות המזכות אותם בקבלת מניות החלוקה במועד הקובע. בעלי המניות כאמור, צפויים לפעול לרישום מחדש של מניות החלוקה על שם המחזיקים הרשומים אצל Equiniti, אשר יצטרכו לפנות לברוקר או לנאמן לקבלת מידע בנוגע לתהליך זה, אשר עשוי להימשך זמן מה לאחר חלוקת מניות החלוקה בפועל ושינוי המבנה בפועל. יצוין, כי עד לביצוע ניכוי מס בהתאם להוראות פרק זה, נאמן שתמנה החברה יחזיק במניות שיופקדו בחשבונות ה-DTC והגורם המתווך.

2.2.3.3 המציעה אינה מחזיקה במניות רגילות של המציעה שהינן מניות רדומות נכון למועד התשקיף. ככל והמציעה תחזיק מניות רדומות של המציעה, המניות כאמור לא יילקחו בחשבון בחלוקת הדיבידנד בעין המוצעת על פי תשקיף זה.

2.3 אופן הצעת אגרות החוב (סדרה א') לציבור

2.3.1 הצעת אגרות החוב (סדרה א') על פי תשקיף זה נעשית בדרך של הצעה לא אחידה, כאמור בתקנות ההצעה כמפורט להלן.

2.3.2 אגרות החוב (סדרה א') יוצעו באמצעות 1,043,000 יחידות ("יחידות אג"ח א'") בהצעה לא אחידה ובמחיר אחיד ליחידה, כשהרכב כל יחידה ומחירה של כל יחידה, הינם כדלקמן:

1,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה א') במחיר של 1,000 ש"ח לאגרת חוב	1,000 ש"ח
(סדרה א')	

סה"כ המחיר ליחידה אג"ח א': 1,000 ש"ח

כל יחידות אג"ח א' תימכרנה לניצעים במחיר ליחידה הנקוב לעיל ללא כל הנחה או הטבה (בכפוף לשינויים בהודעה המשלימה, ככל שיהיו).

2.3.3 ככל שיתקיים מכרז לציבור (כמפורט בסעיף 2.6.1 להלן), החברה תפרסם במסגרת ההודעה המשלימה, את מועד פתיחת רשימת החתימות ואת מועד סגירת רשימת החתימות.

2.4 תנאי ניירות הערך המוצעים לציבור

2.4.1 תנאי המניות המוצעות

המניות המוצעות תהיינה שוות זכויות למניות הרגילות הקיימות בהון החברה במועד התשקיף. ניירות הערך המבוקשים לאישור (כהגדרתם בסעיף 1.3 בפרק 1 לתשקיף) ירשמו כולם על שם מזרחי טפחות חברה לרישומים בע"מ ("החברה לרישומים") ותזכינה את בעליהן בזכויות שוות לקבלת דיבידנדים, מניות הטבה, ובכל חלוקה אחרת אשר יוכרז עליה או שתחולק על ידי החברה לאחר תאריך התשקיף. הזכויות הנלוות למניות החברה מתוארות בפרק 4 לתשקיף. המניות המוצעות לציבור תירשמה למסחר בכפוף להתקיימות התנאים בסעיף 2.8 להלן.

2.4.2 פרטים אודות המציעה

לפרטים נוספים אודות המציעה ראו סעיפים 3.3 עד 3.5 בפרק 3 לתשקיף.

המציעה מציעה לציבור על פי תשקיף זה, בדרך של חלוקת דיבידנד בעין של עד 22,500,000 מניות, המהוות, נכון למועד התשקיף, 100% מהונה המונפק והנפרע של החברה.

המניות המוצעות תועברנה לבעלי המניות הזכאים כאשר הן נקיות מכל חוב, שעבוד וזכות אחרת של צד ג'.

תנאים מתלים להשלמת ההצעה על פי תשקיף זה

2.5

השלמת ההצעה על פי תשקיף זה ורישום ניירות הערך המוצעים למסחר בבורסה, לרבות ביצוע החלוקה של מניות החלוקה והעברת תמורת ההצעה של אגרות החוב (סדרה א') מותנים בהתקיימות דרישות הבורסה לצורך רישום למסחר, כמפורט בסעיף 2.8 להלן.

תיאור הצעת אגרות החוב (סדרה א') לציבור – הצעה לא אחידה

2.6

2.6.1 כללי

אגרות החוב (סדרה א') יוצעו על ידי החברה לניצעים המוסדיים בדרך של הצעה לא אחידה, כאמור בפרק ג' לתקנות ההצעה, באמצעות 1,043,000 יחידות אג"ח א'.

לפי תקנה 11(א)(1) לתקנות ההצעה, ההצעה הלא אחידה תובטח בחיתום ביחס ל-25% מכמות אגרות החוב (סדרה א'), המוצעות לפי תשקיף זה, והניצעים יהיו משקיעים מוסדיים כהגדרת מונח זה בתקנות ההצעה. החברה תהא רשאית למכור עד 30% מן ההצעה למי שאינו משקיע מוסדי, בהצעה אחידה, באותו מחיר שבו ימכרו אגרות החוב (סדרה א') למשקיעים המוסדיים ובאותו יום, והכמות שתימכר לכל מזמין שאינו משקיע מוסדי תהיה לפי חלקה היחסי של הזמנתו מתוך סך כל ההזמנות של מי שאינו משקיע מוסדי, כאשר כל משקיע יוכל להגיש הזמנה אחת בלבד; נעשתה ההצעה חלקה בישראל וחלקה מחוץ לישראל – יימנו אותם 30% מתוך כלל ההצעה.

2.6.2 התקופה להגשת בקשות

המועד בו תחל התקופה להגשת בקשות בהצעה אחידה כאמור בסעיף 2.6 זה, ככל שייקבע מועד כאמור, יפורסם במסגרת ההודעה המשלימה.

2.6.3 במועד פרסום התשקיף מתנהל הליך קבלת הזמנות ('Book Building') ממשקיעים מוסדיים באמצעות החתמים המתמחרים.

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

2.6.4 מכירת היחידות למשקיעים מוסדיים

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

במסגרת הצעת אגרות החוב (סדרה א') לא תעלה הכמות שתימכר על-ידי חתם או מפיץ לכלל המשקיעים המוסדיים המנויים בקבוצתו או שהשקעותיהם מנוהלות על-ידי קבוצתו, על 5% מכמות אג"ח א' שנמכרות בהצעה. 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 אג"ח א' תימכרנה למשקיעים במחיר אחיד ליחידה שהינו המחיר ליחידה אג"ח א' כפי שיפורסם בהודעה המשלימה (בסעיף 2.6 זה: "המחיר האחיד"), ללא כל הנחה או הטבה מעבר לעמלות כפי שתפורטנה בהודעה המשלימה.

2.6.5 הזמנת ומכירת יחידות אג"ח א' שיוצעו במסגרת הצעה אחידה לכלל הציבור

החברה תהא רשאית למכור עד 30% מן אגרות החוב (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 שלכל סדרת אגרות חוב בנפרד.

2.6.6 אם במכירת אגרות החוב (סדרה א') על פי ההיענות במכרז לציבור כאמור לעיל, ייווצרו שברי יחידות אג"ח א' הם יעוגלו, ככל הניתן, ליחידה השלמה הקרובה ביותר. עודפים של יחידות אג"ח א' שיוותרו כתוצאה מהעיגול כאמור יירכשו על ידי רכז ההצעה במחיר ליחידה שנקבע.

2.6.7 ביום המסחר הראשון שלאחר השלמת המכירה, תודיע החברה בדוח מיידי לרשות ניירות ערך ולבורסה על תוצאות הרכישה.

2.6.8 חשבון מיוחד

סמוך לפני תחילת המכירה של אגרות החוב (סדרה א') על-פי תשקיף זה וההודעה המשלימה, יפתח רכז ההצעה בתאגיד בנקאי חשבונות נאמנות מיוחד נושא פירות על שם החברה, חשבון אחד ביחס לאגרות החוב (סדרה א') (בסעיף 2.6 זה: "החשבון המיוחד"), וימסור לניצעים שהזמנתם נענתה (כאמור בסעיף 2.6.4 לתשקיף) את פרטי החשבון המיוחד. החשבון המיוחד ישמש לכספים שיתקבלו ממזמיני אגרות החוב (סדרה א').

2.6.9 ביום המסחר הראשון שלאחר פרסום ההודעה המשלימה, עד השעה 12:00 בצהריים, יעבירו הניצעים שהזמנתם נענתה (כאמור בסעיף 2.6.4 לתשקיף) לרכז ההצעה את התמורה שיש לשלמה עבור יחידות אג"ח א' שבקשות לגביהן נענו, והכספים כאמור יופקדו על-ידי רכז ההצעה בחשבון המיוחד. החברה תראה בהעברת תמורת ההצעה לחשבון המיוחד כקבלת תמורת ההצעה בידי החברה.

2.6.10 החשבון המיוחד ינוהל באופן בלעדי על-ידי רכז ההצעה בשם החברה ועבורה בהתאם להוראות סעיף 28 לחוק ניירות ערך. בחשבון המיוחד יופקדו הכספים שישולמו בגין ההזמנות אשר נענו על-ידי החברה, במלואן או בחלקן. כספים שיצטברו בחשבון המיוחד יושקעו על-ידי רכז ההצעה בפיקדונות נזילים שאינם צמודים, נושאי ריבית על בסיס יומי, ככל שיתאפשר כן.

2.6.11 רכז ההצעה יעביר לחבר, לא יאוחר מהשעה 12:00 בצהריים ביום המסחר הראשון שלאחר היום בו התקבלו כספי ההצעה בחשבון המיוחד, את יתרת הכספים שיוותרו בחשבון המיוחד בצירוף הפירות אשר נצברו בגינם וזאת כנגד העברת אגרות החוב הרלוונטיות לחברה לרישומים וזיכוי חבר הבורסה על-פי הוראות רכז ההצעה.

2.7 מכירת ניירות ערך ותעודות ניירות ערך

במועד המכירה ובתנאי שהתקיימו התנאים לביצוע ההצעה על-פי תשקיף זה וכנגד העברת הכספים שהופקדו בחשבון המיוחד כהגדרתו בסעיף 2.6.8 לתשקיף, תמכור החברה למזמינים את ניירות הערך הכלולים ביחידות שהבקשה לרכישתן נענתה, על-ידי משלוח תעודות בגין אגרות החוב (סדרה א') לחברה לרישומים, ובלבד שהמכירה לא תעשה בטרם נוכח רכז ההצעה כי התקיימו דרישות הבורסה במלואן, כמפורט בסעיף 2.8 לתשקיף.

יצוין, כי ככל שבמועד מכירת אגרות החוב (סדרה א') על שם החברה לרישומים טרם הועברה לחברה מלוא התמורה בגינה, תדווח החברה בסמוך למועד המכירה דיווח על שינויים במרשם ניירות הערך שלה, בו יצוין כי טרם נתקבלה התמורה בגין אגרות החוב (סדרה א'). עם קבלת התמורה בגין אגרות החוב (סדרה א') במלואה בידי רכז ההצעה בעבור החברה, תפרסם החברה דיווח נוסף על שינויים במרשם ניירות הערך שלה בו יצוין קבלת התמורה כאמור. יובהר, כי כל עוד לא התקבלה מלוא התמורה בגין אגרות החוב (סדרה א') לא ניתן יהיה לרשמן למסחר בבורסה.

בהתאם להוראות הבורסה, ניירות הערך המבוקשים לאישור (כהגדרתם בסעיף 1.3 בפרק 1 לתשקיף), קרי, אגרות החוב (סדרה א') ומניות החלוקה, ירשמו על שם החברה לרישומים במרשם בעלי המניות וניירות הערך של החברה.

רישום למסחר בבורסה

2.8

2.8.1 הבורסה נתנה את אישורה העקרוני לתשקיף להשלמה זה, המאשר, כי ניירות הערך המבוקשים לאישור (כהגדרתם בסעיף 1.3 בפרק 1 לתשקיף) עומדים בתנאים הקבועים בתקנון הבורסה ובהנחיות על-פיו.

2.8.2 ההצעה אינה מותנית בגיוס סכום מינימלי אך מותנית בעמידה בדרישות הבורסה לרישום למסחר כמפורט בסעיף 2.8 זה.

2.8.3 בוטל.

שיעור ושווי החזקות ציבור והון עצמי ביחס למניות החברה

2.8.4.1 על פי הנחיות ותקנון הבורסה, על חברה חדשה המתפצלת מחברה רשומה במסגרת הליך פיצול יחולו כל התנאים החלים על רישום חברה חדשה. כמו כן, תנאי לרישום חברה המתפצלת מחברה רשומה, הינו כי לאחר הפיצול, שיעור החזקות הציבור, שווי החזקות הציבור ומחיר המניה בחברה הרשומה, ממנה התפצלה החברה החדשה, לא יפחתו מהקבוע בהנחיות ותקנון למסחר. הבורסה נתנה את אישורה לרישום למסחר של מניות החלוקה. רישום למסחר בבורסה של מניות החלוקה מותנה בכך שההון העצמי של החברה ושווי ושיעור החזקות הציבור במניות החברה לא יפחתו מהקבוע בהוראות הרישום למסחר על פי הנחיות ותקנון הבורסה לחברה חדשה מסוגה של החברה. למועד התשקיף התקיימו הוראות הרישום, כדלקמן: תקופת פעילות, אשר לגביה נערכו הדוחות הכספיים הינה מעל 12 חודשים; בהתאם להגדרת הון עצמי בתקנון הבורסה, הונה העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים פרופורמה של החברה ליום 30 ביוני 2026 עומד על כ- 40,126 אלפי אירו; שווי החזקות הציבור במניות החברה, במועד הגשת הבקשה לרישום למסחר, עלה על 40 מיליון ש"ח; ושיעור החזקות ציבור, עם הרישום למסחר, לא יפחת מ-15% והוא צפוי לעמוד (נכון למועד תשקיף זה) על שיעור של כ- 4.63.42%. השער לפיו חושב מחיר מניית החברה לעניין בחינת שווי החזקות הציבור הינו בהתאם לחישוב המתקבל ממחיר מניית המציעה בבורסה מוכפל בהון העצמי של החברה, חלקי ההון העצמי של המציעה, חלקי יחס החלוקה, כדלקמן:

A - מחיר מניה של המציעה, אשר נכון למועד מסירת ההודעה על יחס הפיצול, קרי, ביום 24 באוגוסט 2026, עמד על 11.10 ש"ח.

B - הון מאוחד פרופורמה המיוחס לחברה בהתאם לדוחות כספיים פרופורמה ליום 30 ביוני 2026 הסתכם לסך של 40,126 אלפי אירו (קרי, 136 מיליון ₪) לפי שער האירו ליום 30.6.2026, העומד על 3.3945 ש"ח לאירו).

C - הון מאוחד של גיי סיטי בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2026 ולאחר ביצוע ניכויים בהתאם להנחיות הבורסה הסתכם לסך של כ- 4,086 מיליון ₪.

D – יחס החלוקה (כהגדרתו בסעיף 2.2.3.1 לעיל).

$$\left[\frac{A * B}{C} \right] * \frac{1}{D} = \begin{array}{l} \text{מחיר מניית החברה לעניין} \\ \text{בחינת שווי החזקות הציבור} \\ \text{במניות החברה} \end{array}$$

⁴ 14,269,560 מניות המוחזקות בידי הציבור ומוסדיים (ללא בעלי עניין) מתוך 22,500,000 מניות בהון המניות המונפק של החברה.

בהתאם לנוסחה המפורטת לעיל ובהתאם לשער החליפין נכון ליום 31 במרץ 2026 (מועד הדוחות האמורים לעיל), מחיר מניית החברה לעניין בחינת שווי החזקות הציבור הינו 2.81 ש"ח בהתאם לתחשיב כדלקמן:

$$\left| \frac{11.10 * 136}{4,120} \right| * \frac{1}{0.1316765} = \text{נ} 2.81$$

בנוסף לכך, הרישום למסחר מותנה בכך שהחברה תודיע במסגרת דיווח מיידי ולפני הרישום למסחר של מניות החלוקה על התמלאות הדרישות כאמור, על השלמת השקעת גיי סיטי (כמפורט וכהגדרת מונח זה בסעיף 3.3 בפרק 3 לתשקיף זה), על השלמת השינוי המבני (כהגדרתו בסעיף 6.2.4 בפרק 6 בתשקיף זה), פרסום יחס החלוקה (כמפורט בסעיף 2.2.3.1 לעיל) ועל השלמת הפיצול, ובמקביל תפנה החברה לבורסה לצורך רישום מניות החלוקה למסחר. יוער כי, נמסר לחברה מטעם נורסטאר החזקות אינק., בעלת השליטה במציעה, כי בכוונתה לחלק לכל הפחות 8,000,000 ממניות החלוקה לבעלי מניות נורסטאר⁵, בטרם ירישום מניות החלוקה למסחר. חלוקה של 8,000,000 ממניות החלוקה או סכום גבוה יותר, כפי שיהיה מעת לעת כך שהחברה תעמוד בשווי החזקות ציבור מינימאלי, כמפורט לעיל, תהווה תנאי לרישום למסחר של מניות החלוקה, אשר תבוצע לא יאוחר מחמישה ימי מסחר לאחר המועד הקובע לחלוקת מניות החלוקה על ידי המציעה. לאחר שהבורסה תוודא שהתקיימו הדרישות המפורטות בסעיף זה לתשקיף וכן שאר ההוראות הקבועות בתקנון הבורסה וההנחיות על פיו, יירשמו מניות החלוקה למסחר.

2.8.4.2 נכון למועד התשקיף, לא חלות על מניות המציעה ומניות החברה כל מגבלות חסימה מכוח חוק ניירות ערך ותקנותיו או מכוח תקנון הבורסה, או מכח מגבלה או חסימה כלשהי.

2.8.4.3 לאחר רישומן למסחר של מניות החלוקה, לא יחולו עליהן כל מגבלות חסימה, מכוח חוק ניירות ערך ותקנותיו או מכוח תקנון הבורסה.

2.8.4.4 אם תתבטל החלוקה בעין ומניות החברה לא ירשמו למסחר בבורסה, ביום המסחר הראשון שלאחר ביטול החלוקה בעין כאמור, תודיע על כך החברה בדוח מיידי לרשות ניירות ערך ולבורסה (בהתאם למועדים הקבועים בדיון), ותוך שני (2) ימי מסחר נוספים לאחר מכן תפרסם על כך הודעה בשני עיתונים יומיים נפוצים בישראל בשפה העברית.

2.8.4.5 בהתאם לאמור בתקנון ובהנחיות הבורסה לא יחולו על מניות החברה דרישות לפיזור מזערי, וזאת מאחר שהן יירשמו למסחר בבורסה במסגרת הליך פיצול.

2.8.5 פיזור מזערי, שיעור ושווי החזקות ציבור והון עצמי ביחס לאגרות החוב

2.8.5.1 רישום סדרת אגרות החוב (סדרה א') המוצעות על פי תשקיף זה למסחר בבורסה כפוף להתקיימות התנאים המפורטים להלן:

[א] שווי החזקות הציבור של סדרת אגרות החוב לא יפחת מ-36 מיליון ש"ח.

[ב] הפיזור המזערי הנדרש בסדרת אגרות החוב הינו 35 מחזיקים לפחות, כשכל אחד מחזיק בשווי החזקה מזערי של 200,000 ש"ח לפחות מאותה סדרת אגרות החוב.

[ג] מאחר שסדרת אגרות החוב (סדרה א') לא תהיינה מדורגות, החברה תידרש לעמוד בהון עצמי מינימלי שלא יפחת מ-24 מיליון ש"ח. ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים פרופורמה ליום 30.6.2026, הינו 40,126 אלפי אירו (כמפורט

⁵ המהוות כ-66% ממניות החלוקה שיחולקו לנורסטאר כדיבידנד בעין.

בסעיף 1.6.1 בפרק 1 בתשקיף זה). ההון העצמי של החברה נכון למועד פרסום התשקיף, כהגדרת מונח זה בתקנון הבורסה, אינו פוחת מ-24 מיליון ש"ח.

החברה מתחייבת שלא לחלק דיבידנד לבעלי מניותיה באופן שבשל חלוקת הדיבידנד ההון העצמי של החברה, כהגדרתו בתקנון הבורסה, יפחת מ-24 מיליון ש"ח, וזאת כל עוד אגרות החוב (סדרה א') תהיינה רשומות למסחר בבורסה.

הודעה משלימה

2.9

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

- (א) עיקרי הסכם החיתום, לרבות העמלות המשולמות לפיו ושמות החתמים שהם צד לו;
- (ב) אישור הבורסה לרישום למסחר של אגרות החוב (סדרה א');;
- (ג) יום המכרז והתקופה להגשת הזמנות, ככל שיתקיים מכרז לציבור;
- (ד) שינוי בכמות ו/או במחיר ניירות הערך המוצעים על-פי התשקיף (ככל שיהיו) בשיעור שלא יעלה על 20% מהכמות ו/או מהמחיר המצוינים בסעיף 2.3.2 לתשקיף, בהתאמה, ובכפוף לכך שמכפלת כמות היחידות המוצעת במחיר של כל נייר ערך מוצע לא תשונה ביותר מ-30% מן המכפלה האמורה הנגזרת מן המחיר והכמות שצוינו ביחס לנייר הערך כאמור בתשקיף. הכמות והמחיר העדכניים יפורטו בהודעה המשלימה;
- (ה) שינוי העולה על השינוי האמור בסעיף 2.9(ד) לתשקיף יתאפשר, ובלבד שלא ישונה אף אחד מבין המחיר או הכמות של ניירות הערך המוצעים ביותר מ-50% מן הכמות ומן המחיר שצוינו בסעיף 2.3.2 לתשקיף, ומכפלת המחיר בכמות לא תשונה ביותר מ-50% מן המכפלה האמורה הנגזרת מן הכמות והמחיר שצוינו בתשקיף וכן שהתקופה להגשת הזמנות תחל לפי תקנה 2(ב3) לתקנות ניירות ערך (תקופה להגשת הזמנות לניירות ערך המוצעים בתשקיף), התשס"ו-2005. הכמות והמחיר העדכניים יפורטו בהודעה המשלימה;
- (ו) פירוט ההוצאות בשל הצעת ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה והנפקתם, לרבות עמלות עבור התחייבות מוקדמת, ריכוז והפצה (ככל שיהיו);
- (ז) כל פרט אשר תיקונו מתחייב כתוצאה מהשינוי בתנאי ניירות הערך המוצעים כאמור לעיל, ככל שיהא.
- (ח) יינתן פירוט ההתחייבויות המוקדמות שניתנו לחברה על-ידי משקיעים מוסדיים במקרה של הצעה אחידה לציבור כאמור בסעיף 2.6.5 לתשקיף, אם יבוצע קיבול להתחייבויות מוקדמות לפני פרסום ההודעה המשלימה, לרבות שמותיהם, וכן כמות יחידות ניירות הערך המוצעים והמחיר אשר ביחס אליהם התחייב כל אחד מהמשקיעים המוסדיים במקרה של הצעה אחידה לציבור כאמור בסעיף 2.6.5 לתשקיף;

(ט) שיעור הניכיון של אגרות החוב (סדרה א') (ככל שיהיה).

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

הימנעות מעשיית הסדרים

2.10

2.10.1 החברה, המציעה והדירקטורים בחברה (והחתמים המתמחרים יתחייבו בחתימתם על ההודעה המשלימה) מתחייבים בחתימתם על תשקיף זה (והחתמים המתמחרים, אם וככל שיהיה, על פי ההודעה המשלימה, יתחייבו בחתימתו על ההודעה המשלימה), כדלקמן:

- 2.10.1.1 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.
- 2.10.1.2 להודיע לרשות ניירות ערך על כל הסדר הידוע להם עם צד שלישי הסותר את ההתחייבות כאמור בסעיף 2.10.1.1 לתשקיף.
- 2.10.1.3 להימנע מלהתקשר בקשר לניירות הערך המוצעים על-פי התשקיף עם צד שלישי כלשהו שלפי מיטב ידיעתם ובדיקתם ערך הסדרים בניגוד לאמור בסעיף 2.10.1.1 לתשקיף.

הימנעות מדילול הון

2.11

בתקופה שתחל מתאריך פרסום התשקיף ועד להשלמת הצעת ניירות הערך של החברה על פי תשקיף זה, לא תעשה החברה כל פעולה, להוציא החלוקה בעין לפי התשקיף ועל פי ההודעה המשלימה, אשר יש בה משום "דילול הון" כמשמעותו בתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיטוט התשקיף - מבנה וצורה), תשכ"ט-1969.

חיתום, ריכוז והפצה

2.12

- 2.12.1 הצעת אגרות החוב (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% מיחידות אג"ח א'. פרטים בדבר עיקרי הסכם החיתום לרבות שמות החתומים המתמחרים, שיעור השתתפותם בהבטחת ההצעה, העמלות השונות וקיומה של התחייבות לשיפוי החתומים, יפורטו במסגרת ההודעה המשלימה.
- בכוונת החברה להתקשר בהסכם חיתום עם החתומים המתמחרים, אשר עיקריו יפורטו במסגרת ההודעה המשלימה, לרבות אך לא רק, חיתום עמלת הפצה, ריכוז ועוד. הסכם החיתום יכנס לתוקף עם פרסום ההודעה המשלימה.
- 2.12.2 בכפוף להוראות כל דין, בגין הצעת ניירות ערך על-פי תשקיף זה, תהיה החברה רשאית להתקשר עם רכז ההצעה בהסכם ריכוז, לשלם עמלת ריכוז למי שישמש כרכז הצעה, והכל בהתאם לתנאים שיפורטו בהודעה המשלימה.
- 2.12.3 כמו-כן, בכפוף להוראות כל דין, בגין הצעת ניירות ערך על-פי תשקיף זה, תהיה החברה רשאית להתקשר עם מפיצים, לשלם עמלות הפצה, למי שישמש כמפיץ, בשיעור ועל-פי יתר התנאים כפי שיפורטו בהודעה המשלימה. במסגרת ההודעה המשלימה יינתן גילוי בדבר זהותם של המפיצים, עמלות ההפצה שהם אמורים לקבל, עמידתם בתנאי כשירות, וכן פרוט בדבר הקשר בין מפיצים למשקיעים מסווגים ובין המפיצים לחברה ו/או לבעלי העניין בה, ככל שקיים.
- 2.12.4 במסגרת ההודעה המשלימה, יינתן גילוי אודות זהות נותני השירותים הנוספים בגין ההצעה של ניירות הערך של החברה על פי תשקיף זה, תפקידם והעמלה ו/או השכר אותו הם זכאים לקבל וכן גילוי אודות ניגודי עניינים פוטנציאליים, אם וככל שיהיו.

מיסוי

2.13

כמקובל בעת קבלת החלטות בנוגע להשקעות כספים, יש לשקול את השלכות המס הקשורות בהשקעה בניירות הערך המוצעים בתשקיף להשלמה זה. ההוראות הכלולות בתשקיף להשלמה זה בדבר מיסוי ניירות הערך המוצעים בו אינן מתיימרות להוות פרשנות מוסמכת של הוראות החוק הנזכרות בתשקיף להשלמה זה, ואינן באות במקום יעוץ מקצועי, בהתאם לנתונים המיוחדים ולנסיבות הייחודיות לכל משקיע.

כמו כן, האמור בתשקיף המדף משקף את הוראות הדין כפי שהן במועד תשקיף המדף והן עשויות להיות שונות כעת ממה שנכתב בתשקיף המדף ואף להשתנות בעתיד. מומלץ לכל המבקש לרכוש ניירות ערך על פי תשקיף זה לפנות ליעוץ מקצועי על מנת להבהיר את תוצאות המס אשר יחולו עליו בשים לב לנסיבותיו הייחודיות.

ביום 22 בדצמבר 2016 התקבל בכנסת חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות התקציב 2017 ו- 2018), התשע"ז-2016, ופורסם ברשומות ביום 29 בדצמבר 2016, אשר כולל תיקונים בנושאים רבים ומגוונים בתחום המיסוי, ובכלל זה הורדת שיעור המס ליחידים הקבוע בסעיף 121 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], תשכ"א-1961 (להלן: "**פקודת מס הכנסה**" או "**הפקודה**") משיעור של 48% בשנת המס 2016 לשיעור של 47% משנת 2017 ואילך. כמו כן, נקבע כי יוטל מס ייסף בשיעור של 3% על הכנסה חייבת של יחיד העולה על 640,000 ש"ח (סכום זה מתעדכן מידי שנה בהתאם לעליית מדד המחירים לצרכן, נכון לשנת 2026 הסכום הוא 721,560 ש"ח). הוראות סעיף זה חלות על כל סוגי ההכנסות, לרבות הכנסה מרווח הון ושבח מקרקעין, למעט סכום אינפלציוני כהגדרתו בסעיף 88 לפקודה ובסעיף 47 לחוק מיסוי מקרקעין (להלן: "**מס ייסף**").

נוסף על האמור לעיל, ביום 26 לדצמבר 2024 פורסם ברשומות חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2025) (הקפאת עדכוני מס ומס יסף), תשפ"ה - 2024 ("חוק התייעלות כלכלית לשנת 2025"), במסגרתו נקבע כי יחיד אשר הכנסתו החייבת ממקורות הוניים בשנת המס עלתה על 721,560 ש"ח (בשנת 2026) יהיה חייב במס נוסף על חלק הכנסתו החייבת ממקורות הוניים העולה על הסכום האמור, בשיעור של 2% ("**המס הנוסף ההוני**"). לעניין זה, "הכנסה חייבת ממקורות הוניים" הינה הכנסה שלא הופקה מעבודה או מעסק של היחיד, ובכלל זאת הכנסה מדיבידנד, מריבית, מרווח הון, מדמי שכירות, וממכירת זכויות במקרקעין.

כמו כן, בחוק ההסדרים לשנים 2017-2018 הופחת שיעור מס החברות, הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה, ל-23% וזאת החל מיום 1 בינואר 2018.

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

כמו כן, ההתייחסות כפי שהיא מובאת להלן לעניין מיסוי חבר בני אדם תושב חוץ, מסויגת במקרה בו תושבי ישראל הם בעלי השליטה⁶ בו, או הנהנים או הזכאים ל-25% או יותר מההכנסות או הרווחים של תושב החוץ, במישורין או בעקיפין, בהתאם ובכפוף להוראות סעיף 68א לפקודה.

לפי הדין הקיים כיום חלים על ניירות הערך המוצעים לציבור על-פי תשקיף להשלמה זה, הסדרי המס המתוארים בתמצית להלן:

2.13.1 מיסוי חלוקת מניות החברה לבעלי מניות המציעה כ"דיבידנד" בעין

יובהר כי חלוקת מניות החלוקה לבעלי מניותיה של המציעה הינה אירוע מס הן במישור המציעה והן במישור בעלי המניות של המציעה.

יובהר, כי בעל המניות החייב בניכוי מס במקור, יעביר מזומן בגובה ניכוי המס במקור.

בהתאם לפרקטיקה הנוהגת, בעת חלוקת דיבידנד בעין שווי הדיבידנד לכל מניה של המציעה הזכאית לדיבידנד בעין יחושב לפי מחיר הסגירה של כל מניה בתום יום המסחר הראשון.

למיטב ידיעת החברה, המציעה אינה נדרשת לקבלת החלטת מיסוי מרשות המיסים בקשר עם אופן ניכוי המס במקור בעת חלוקה של מניות החברה.

לצורך חישוב ניכוי המס במקור בלבד, שווי הדיבידנד בעין המחולק לבעלי המניות של המציעה ייקבע בהתאם לשווי של מניית החברה כאמור לעיל. בהתאם לכך, המחיר המקורי של מניות החברה בידי בעלי המניות של המציעה להם חולקו מניות החברה האמורות, יהא שווי הדיבידנד בעין ("**שווי הדיבידנד**"). כמו כן, יום הרכישה של המניות בידי בעלי המניות של המציעה להם חולקו מניות

⁶ כהגדרת מונח זה בסעיף 68א לפקודה.

החברה האמורות, יהא יום החלוקה בפועל של מניות החברה. יובהר כבר עתה, כי האמור בסעיף זה רלוונטי אך ורק לצורך ניכוי מס במקור ואין בו בכדי לפגוע בסמכויותיו של פקיד השומה, לרבות סמכותו לקבוע את שווי הדיבידנד ויום הרכישה של מניות החברה.

ניכוי המס בגין חלוקת הדיבידנד בעין ייעשה כדלהלן:

2.13.1.1 שווי הדיבידנד המחולק ייחשב כתקבול דיבידנד בידי כל אחד מבעלי המניות של המציעה, והמס בגינו ינוכה בהתאם לזהות בעל המניה ובהתאם לתקנות מס הכנסה (ניכוי מריבית, מדיבידנד ומרווחים מסוימים), תשס"ו-2005 ("תקנות ניכוי מדיבידנד").

2.13.1.2 בעת חלוקת הדיבידנד בעין, יראו במניות החברה המחולקות, כנמכרות על ידי המציעה, ויחולו הוראות הפקודה והתקנות הרלוונטיות מכוחה. התמורה בידי המציעה לצורך חישוב רווח/הפסד ההון בלבד תהיה שווי הדיבידנד. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע בדרך כלשהי מסמכותה של רשות המסים ו/או פקיד השומה לבחון את חישוב רווח או ההפסד ההון ולקבוע בין היתר תמורה השונה מהדיבידנד בעין.

הוראות נוספות:

(1) מניות המוחזקות על ידי החברה לרישומים – ניכוי המס במקור משווי הדיבידנד המחולק לבעלי מניות המחזיקים את מניותיהם באמצעות תאגידים בנקאיים ו/או חברי בורסה יהא בהתאם לתקנות ניכוי מדיבידנד, ובכפוף להוראות פקודת מס הכנסה ויבוצע על ידי תאגידים בנקאיים ו/או חברי בורסה.

(2) העברת כספי ניכוי המס במקור לרשות המסים כאמור בסעיף 1) לעיל תחול על ה"חייב", כהגדרתו בתקנות ניכוי מדיבידנד ו/או בתקנות מס הכנסה (ניכוי מתמורה, מתשלום או מרווח הון במכירת נייר ערך, במכירת יחידה בקרן נאמנות או בעסקה עתידית), תשס"ג – 2002 ("תקנות ניכוי רווח הון"), בהתאם לעניין. יובהר כי לעניין החלטת מיסוי זו יראו את ה"חייב", לגבי מניות המוחזקות על ידי החברה לרישומים, את המציעה, התאגידים הבנקאיים ו/או חברי הבורסה לפי העניין.

"החייב" יישא במלוא האחריות לניכוי המס במקור והעברתו לפקיד השומה והכול בהתאם להוראות הקבועות בתקנות ניכוי מדיבידנד.

2.13.2 רווח הון ממכירת המניות המוצעות

בהתאם לסעיף 91 לפקודה, רווח הון ריאלי⁷ ממכירת ניירות ערך על-ידי יחיד תושב ישראל, אשר ההכנסה ממכירת ניירות הערך אינה מהווה בידיו הכנסה מ"עסק או מ"משלח יד" ואשר לא תבע בניכוי הוצאות ריבית ריאלית והפרשי הצמדה, חייב במס בשיעור המס השולי של היחיד בהתאם לסעיף 121 לפקודה, אך בשיעור שלא יעלה על עשרים וחמישה אחוזים (25%), ויראו את רווח ההון כשלב הגבוה ביותר בסולם הכנסתו החייבת. זאת, למעט לגבי מכירת ניירות ערך על-ידי יחיד שהינו "בעל מניות מהותי" בחברה - קרי, המחזיק, במישרין או בעקיפין, לבדו או יחד עם אחר⁸, בעשרה אחוזים (10%) לפחות באחד או יותר מסוג כלשהו של אמצעי השליטה⁹ בחברה - במועד מכירת ניירות הערך או במועד כלשהו בשנים-עשר (12) החודשים שקדמו למכירה כאמור ("בעל מניות מהותי"), אשר שיעור המס לגבי רווח הון ריאלי בידיו יהיה בשיעור שלא יעלה על שלוששים אחוזים (30%).

כמו כן, לגבי יחיד שתבע הוצאות ריבית ריאלית והפרשי הצמדה בשל ניירות הערך, יחויב רווח ההון ממכירת ניירות הערך במס בשיעור של שלוששים אחוזים (30%), וזאת עד קביעת הוראות ותנאים לניכוי הוצאות ריבית ריאלית והפרשי הצמדה לפי סעיף 101א(א)(9) לפקודה.

⁷ כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה.

⁸ כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה.

⁹ כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה.

שיעור המס המופחת כאמור לא יחול לגבי יחיד שההכנסה בידי ממכירת ניירות הערך היא בגדר הכנסה מ"עסק" או מ"משלח יד", בהתאם להוראות סעיף 12(1) לפקודה ויחול שיעור המס החל על הכנסותיו, קרי מס שולי כקבוע בסעיף 121 לפקודה.

בנוסף לאמור לעיל, בעניינו של היחיד, יוטל מס ייסף בשיעור של 3% נוספים מסכום ההכנסה החייבת לשנת המס 2026 העולה על 721,560 ש"ח (סכום זה מתעדכן מדי שנה בהתאם לעליית מדד המחירים לצרכן).

בנוסף, יחיד אשר הכנסתו החייבת ממקורות הוניים בשנת 2026 עלתה על 721,560 ₪ יהיה חייב במס הנוסף ההוני בשיעור של 2% על חלק הכנסתו החייבת ממקורות הוניים העולה על הסכום האמור.

בהתאם להוראות סעיף 121ב לפקודה, הכנסה חייבת כוללת את כל סוגי ההכנסות לרבות הכנסה מרווח הון ושבח מקרקעין, למעט סכום אינפלציוני כהגדרתו בסעיף 88 לפקודה וסכום אינפלציוני כהגדרתו בסעיף 47 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963.

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

בהתאם להוראות סעיף 94ב לפקודה, במכירת מנייה נסחרת בבורסה בידי חברה שהינה "בעלת מניות מהותית" במועד המכירה או במהלך 12 החודשים שקדמו לה, יוקטן סכום רווח ההון הריאלי הנובע מהמכירה בסכום השווה לחלק הרווחים הראויים לחלוקה בחברה שמניותיה נמכרות, באופן יחסי לחלקו של המוכר בזכות לרווחים בחברה, שנצברו מיום 1.1.2006 או מתום שנת המס שקדמה לשנת רכישת המכירה, המאוחר מבניהם, ועד לתום שנת המס שקדמה לשנת המכירה שלה.

ככלל, תושב חוץ (יחיד או חבר בני אדם) פטור ממס על רווחי הון אשר נבע ממכירת ניירות ערך הנסחרים בבורסה, אם רווח ההון אינו במפעל הקבע שלו בישראל ובהתאם לתנאים המפורטים בסעיף 97(ב) לפקודה. האמור לעיל לא יחול לגבי חבר בני אדם תושב חוץ אם תושבי ישראל הם בעלי שליטה¹⁰ בו, או הנהנים או הזכאים ל-25% או יותר מההכנסות או הרווחים של חבר בני אדם תושב החוץ, במישרין או בעקיפין, בהתאם לקבוע בסעיף 68א לפקודה. במקרה שפטור כאמור אינו חל, עשויות לחול הוראות אמנת המס (אם קיימת) בין ישראל למדינת התושבות של תושב החוץ ובכפוף להמצאה מראש של אישור לפטור מניכוי מס במקור מרשות המיסים.

קרן נאמנות פטורה וכן קופות גמל וגופים הפטורים ממס לפי סעיף 9(2) לפקודה, פטורים ממס בגין רווחי הון ממכירת ניירות ערך כאמור בהתקיים התנאים הקבועים באותו סעיף.

על הכנסותיה של קרן נאמנות חייבת ממכירת ניירות ערך יחול שיעור המס החל על הכנסתו של יחיד שההכנסה אינה מהווה בידי הכנסה מ"עסק" או מ"משלח יד", אלא אם כן נקבע מפורשות אחרת. לא נקבע להכנסה שיעור מס מיוחד, תחויב ההכנסה במס בשיעור המרבי הקבוע בסעיף 121 לפקודה.

הפסדים בשנת המס, שמקורם במכירת ניירות הערך המוצעים בשנת המס ושאינו רווחי הון היו חייבים במס בידי מקבלם, יקוזזו כנגד רווחי הון ריאליים ושבחי מקרקעין ריאליים שינבעו ממכירת כל נכס שהוא, בישראל או מחוצה לה (למעט סכום אינפלציוני חייב אשר יקוזז ביחס של 1 ל: 3.5), והכל בהתאם להוראות סעיף 92 לפקודה.

הפסד הון ממכירת נכס מחוץ לישראל יהיה בר קיזוז באם היה רווח היה מתחייב עליו מס בישראל, אולם הפסד הון כאמור יקוזז תחילה כנגד רווח הון מחוץ לישראל.

בהתאם להוראות סעיף 92(א)(4) לפקודה, הפסד הון שנוצר בשנת המס, ניתן יהיה לקיזוז גם כנגד הכנסה מריבית או מדיבידנד ששולמו בגין המניות המוצעות או כנגד הכנסה מריבית או מדיבידנד בשל ניירות ערך אחרים, בתנאי ששיעור המס החל על ריבית או דיבידנד כאמור לא עלה על שיעור מס החברות הקבוע בסעיף 126(א) לגבי חברה (23% בשנת 2026) ולא עלה על שיעור המס הקבוע

¹⁰ "בעלי שליטה" – בעלי מניות המחזיקים, במישרין או בעקיפין, לבד, יחד עם אחר, או יחד עם תושב ישראל אחר, באחד או יותר מאמצעי השליטה בשיעור העולה על 25%.

בסעיפים 125ב(1) לפקודה ו-125ג(ב) לפקודה לגבי יחיד (שיעור מס של 25%). בהקשר זה יוער, כי במידה שמדובר ביחיד בעל מניות מהותי המוטל עליו מס דיבידנד בשיעור של 30%, לא יותר קיזוז כאמור.

הפסד הון שלא ניתן לקיזוז, כולו או מקצתו, כאמור לעיל, בשנת מס מסוימת, יקוזז כנגד רווח הון ריאלי ושבח מקרקעין ריאלי בלבד בשנות המס הבאות בזו אחר זו לאחר השנה שבה היה ההפסד, ובלבד שהוגש לפקיד השומה לדוח לשנת המס שבה היה ההפסד.

בהתאם לתקנות ניכוי רווח הון, במסגרת חישוב רווח ההון לצורך ניכוי המס במקור ממכירת ניירות ערך נסחרים, יחידות של קרנות נאמנות ועסקאות עתידיות ("ניירות סחירים"), יקוזז החייב בניכוי במקור את הפסד ההון שנוצר ממכירת ניירות סחירים שהיו בניהולו ובכפוף לכך שהרווח נוצר באותה שנת מס שבה נוצר ההפסד, בין טרם מועד יצירת ההפסד ובין לאחר המועד האמור.

בהתאם להוראות סעיף 94 לפקודה, במכירת מניה על-ידי חבר בני אדם, יופחת מסכום הפסד ההון אשר נוצר ממכירת המניה, סכום דיבידנד שקיבל חבר בני האדם בשל המניה במשך עשרים וארבעה (24) החודשים שקדמו למכירה, למעט דיבידנד ששולם עליו מס (למעט מס ששולם מחוץ לישראל) בשיעור של חמישה-עשר אחוזים (15%) או יותר, אך לא יותר מסכום ההפסד.

לעניין ניכוי המס במקור מרווח ההון הריאלי במכירת ניירות הערך המוצעים, בהתאם לתקנות ניכוי רווח ההון, חייב (כהגדרת מונח זה בתקנות האמורות) המשלם למוכר תמורה במכירת ניירות הערך, ינכה מס בשיעור של עשרים וחמישה אחוזים (25%) מרווח ההון הריאלי כאשר המוכר הינו יחיד, ובשיעור מס חברות הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה (23% בשנת 2026) מרווח ההון הריאלי או התשלום, לפי העניין, כאשר המוכר הינו חבר בני אדם. זאת, כפוף לאישורי פטור (או שיעור מופחת) מניכוי מס במקור וכפוף לקיזוז הפסדים שרשאי המנכה במקור לבצע.

כמו-כן, לא ינוכה מס במקור לקופות גמל, קרנות נאמנות וגופים נוספים הפטורים מניכוי מס במקור לפי הדין, וזאת לאחר המצאת אישורים מתאימים 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 ביולי וביום 31 בינואר של כל שנת מס, בשל מכירה של ניירות ערך בששת החודשים שקדמו לחודש שבו חל יום הדיווח.

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

הוראות תקנות ניכוי רווח הון לא יחולו על חייב שהוא מוסד כספי המשלם למוכר שהנו 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.

שיעור ניכוי המס במקור במקרה של תושב חוץ, עשוי להיות מוקטן או פטור בהתאם לאישור תקף מרשות המיסים, כפוף לאמנות למניעת כפל מס או בהתאם לתנאים הקבועים בתקנות הנ"ל.

2.13.3 שיעור המס שיחול על הכנסות מדיבידנד בגין מניות החברה

דיבידנד שמקורו במניות החברה, יהיה חייב ככלל במס בידי יחידים תושבי ישראל - בשיעור של עשרים וחמישה אחוזים (25%), למעט לגבי יחיד שהינו בעל מניות מהותי בחברה במועד קבלת הדיבידנד או במועד כלשהו בשנים-עשר (12) החודשים שקדמו לו, אשר שיעור המס לגביו יהיה שלושים אחוזים (30%).

בנוסף לאמור לעיל, בעניינו של היחיד, יוטל מס ייסף בשיעור של 3% נוספים מסכום ההכנסה החייבת לשנת המס 2026 העולה על 721,560 ש"ח (סכום זה מתעדכן מדי שנה בהתאם לעליית מדד המחירים לצרכן).

בנוסף, יחיד אשר הכנסתו החייבת ממקורות הוניים בשנת 2026 עלתה על 721,560 ₪ יהיה חייב במס הנוסף ההוני בשיעור של 2% על חלק הכנסתו החייבת ממקורות הוניים העולה על הסכום האמור.

דיבידנד בידי תושב חוץ שאינו בעל מניות מהותי יהיה חייב בשיעור של עשרים וחמישה אחוזים (25%), כפוף לאמנות המס עליהן חתומה מדינת ישראל, ולגבי תושב חוץ שהינו בעל מניות מהותי בחברה במועד קבלת הדיבידנד או במועד כלשהו בשנים-עשר (12) החודשים שקדמו לו - בשיעור של שלושים אחוזים (30%) כפוף לאמנות המס עליהן חתמה מדינת ישראל.

והכל בכפוף לאמנות המס (אם קיימת) עליהן חתמה מדינת ישראל ובכפוף להמצאה מראש של אישור מתאים לרשות המיסים לפטור מניכוי מס במקור או ניכוי מס במקור בשיעור מופחת;

סעיף 126(ב) לפקודה קובע, כי בחישוב הכנסתו החייבת של חבר בני אדם החייב במס חברות, לא תיכלל הכנסה מחלוקת רווחים או מדיבידנד שמקורו בהכנסות שהופקו או נצמחו בישראל ואשר נתקבלו במישרין או בעקיפין מחבר בני אדם אחר החייב במס חברות והכל בהתאם ובכפוף לתנאי הסעיף¹¹.

בהתאם לתקנות ניכוי מדיבידנד, שיעור המס שיש לנכות במקור¹² על דיבידנד ליחיד ולתושב חוץ בגין מניות החברה, לרבות בחלוקה לבעל מניות כאמור שהנו בעל מניות מהותי בחברה¹³ ואשר מניותיו רשומות ומוחזקות בחברת הרישומים, יהיה בשיעור של 25%. לגבי יחיד או תושב חוץ (יחיד או חבר בני אדם) שהנו בעל מניות מהותי אשר מניותיו אינן רשומות ואינן מוחזקות בחברת הרישומים ינוכה מס במקור בשל הכנסות מדיבידנד כאמור בשיעור של 30%. לגבי תושב חוץ שיעור ניכוי המס במקור יהיה כפוף להוראות אמנה למניעת כפל מס שנכרתה בין מדינת התושבות של החברה לבין מדינת תושבותו ובכפוף להמצאה מראש של אישור מרשות המיסים לפטור או הקטנה של ניכוי מס במקור. כמו-כן, ככל שלגבי הדיבידנד נקבע שיעור מס מוגבל על-פי דין ינוכה מס במקור על-פי השיעור שנקבע גם אם בעל המניות הנו חבר בני אדם תושב ישראל. על פי תקנות אלו, שולם דיבידנד ליחיד תושב ישראל, לגביו נקבע שיעור מס מוגבל לפי כל דין, ינוכה המס לפי השיעור שנקבע.

דיבידנד המתקבל בידי קרן נאמנות חייבת יחויב במס בהתאם לשיעורי המס החלים על יחיד שההכנסה אינה מהווה הכנסה מ"עסק" או מ"משלח יד" בידיו, אלא אם כן נקבע במפורש אחרת. לא נקבע להכנסה שיעור מס מיוחד, תחויב ההכנסה במס בשיעור המירבי הקבוע בסעיף 121 לפקודה.

קרן נאמנות פטורה וכן קופות גמל וגופים אחרים הפטורים ממס בהתאם לסעיף 9(2) לפקודה, יהיו פטורים ממס בגין דיבידנד כאמור ובלבד שההכנסות כאמור אינן מהוות הכנסה מ"עסק" או "משלח יד" ובכפוף לתנאים אשר בסעיף 9(2) לפקודה.

לא ינוכה מס במקור בגין תשלומים לקופות גמל, קרנות נאמנות וגופים נוספים הפטורים מניכוי מס במקור לפי הדין וזאת לאחר המצאת האישורים המתאימים על ידם.

לגבי חלוקת דיבידנד מהחברה למשקיע תושב ישראל, לא תחול על המשקיע תושב ישראל חבות מס בפינלנד. כמו כן, החברה הינה תושבת ישראל, ואין לה חבות לנכות מס במקור בפינלנד על דיבידנד.

2.13.4 רווח הון ממכירת אגרות החוב (סדרה א') ("אגרות החוב המוצעות")

בהתאם לסעיף 91 לפקודה כנוסחו היום, רווח הון ריאלי ממכירת אגרות החוב המוצעות על-ידי יחיד תושב ישראל, יחויב במס בהתאם לסעיף 121 לפקודה (מס שולי), אך בשיעור שלא יעלה על עשרים

¹¹ יובהר כי בהתאם לפסיקת בית המשפט העליון בעניין קניון דרורים ואח' (ע"א 2515/18 + ע"א 9131/18 + ע"א 2114/19, חברת אם.סי.אל קניון דרורים בע"מ ואח' נ' פקיד שומה פתח תקווה ואח'), הוראות סעיף 126(ב) לפקודה אינן חלות לגבי דיבידנד שמקורו ברווחי שערות.

¹² החל מיום 1 בינואר 2013, ניכוי המס במקור מדיבידנד ששילם חבר בני אדם תושב ישראל שמניותיו רשומות למסחר בבורסה בשל מניות שמוחזקות בחברת רישומים, יהיה באמצעות מוסד כספי.

¹³ במועד קבלת הדיבידנד או במועד כלשהו בשנים-עשר החודשים שקדמו לתשלום.

וחמישה אחוזים (25%), ויראו את רווח ההון כשלב הגבוה ביותר בסולם הכנסתו החייבת. לעניין בעל מניות מהותי (כהגדרתו לעיל) בחברה במועד מכירת ניירות הערך או במועד כלשהו ב-12 החודשים שקדמו למכירה כאמור, שיעור המס לגבי רווח הון ריאלי בידיו לא יעלה על שלושים אחוזים (30%).

בהתאם לסעיף 91(ב)(3) לפקודה, על אף האמור לעיל, רווח הון בידי יחיד במכירת אגרת חוב, נייר ערך מסחרי, מלווה או הלוואה אשר אינם צמודים למדד המחירים לצרכן (או שאינם נקובים במטבע חוץ או שערכם אינו צמוד למטבע חוץ), יחויב במס בשיעור שלא יעלה על חמישה עשר אחוזים (15%), או של עשרים אחוזים (20%) לעניין בעל מניות מהותי, ויראו את כל רווח ההון כרווח הון ריאלי.

לעניין חישוב רווח הון ריאלי במכירת אגרת חוב על ידי יחיד שערכה צמוד למטבע חוץ או נקוב במטבע חוץ יראו את שער מטבע החוץ כמדד.

כמו כן, לגבי יחיד שתבע הוצאות ריבית ריאלית והפרשי הצמדה בשל אגרות החוב המוצעות, יחויב רווח ההון ממכירתו במס בשיעור של שלושים אחוזים (30%), וזאת עד קביעת הוראות ותנאים לניכוי הוצאות ריבית ריאלית והפרשי הצמדה לפי סעיף 101א(א)(9) וסעיף 101א(ב) לפקודה.

שיעור המס המופחת כאמור לא יחול לגבי יחיד שההכנסה בידיו ממכירת ניירות הערך היא בגדר הכנסה מ"עסק" או מ"משלח יד", בהתאם להוראות סעיף 1(2) לפקודה ויחול שיעור המס החל על הכנסותיו, קרי מס שולי כקבוע בסעיף 121 לפקודה.

בנוסף לאמור לעיל, בעניינו של היחיד, יוטל מס ייסף בשיעור של 3% נוספים מסכום ההכנסה החייבת לשנת המס 2026 העולה על 721,560 ש"ח (סכום זה מתעדכן מדי שנה בהתאם לעליית מדד המחירים לצרכן).

בנוסף, יחיד אשר הכנסתו החייבת ממקורות הוניים בשנת 2026 עלתה על 721,560 ₪ יהיה חייב במס יסף נוסף בשיעור של 2% על חלק הכנסתו החייבת ממקורות הוניים העולה על הסכום האמור.

בהתאם להוראות סעיף 121ב לפקודה, הכנסה חייבת כוללת את כל סוגי ההכנסות לרבות הכנסה מרווח הון ושבח מקרקעין, למעט סכום אינפלציוני כהגדרתו בסעיף 88 לפקודה וסכום אינפלציוני כהגדרתו בסעיף 47 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963.

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

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

ככלל, תושב חוץ (יחיד או חבר בני אדם), כהגדרתו בפקודה, פטור ממס על רווחי הון במכירת/פדיון אגרות החוב המוצעות הנסחרות בבורסה בישראל מכוח סעיף 97(ב) לפקודה וזאת, אם רווח ההון אינו מפעל הקבע שלו בישראל ואם רכישת נייר הערך הייתה במסגרת תשקיף זה או לאחריו, ובהתאם לתנאים ולמגבלות של סעיף 97(ב) לפקודה. האמור לעיל לא יחול במידה ותושב החוץ נשלט על ידי תושב ישראל בשיעור של עשרים וחמישה אחוזים (25%) או יותר, או הנהנים בו או הזכאים לעשרים וחמישה אחוזים (25%) או יותר מההכנסות או מהרווחים של חבר בני האדם תושב החוץ, במישרין או בעקיפין, לבד או ביחד עם אחר, או יחד עם תושב ישראל אחר בהתאם לקבוע בסעיף 68א לפקודה. במקרה שפטור כאמור אינו חל, עשויות לחול הוראות אמנת המס (אם קיימת) בין ישראל למדינת התושבות של תושב החוץ, בכפוף להמצאה מראש של אישור מתאים מרשות המיסים.

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 אגרות 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.

2.13.5 ניכוי במקור על רווח הון מאגרות החוב המוצעות

לעניין ניכוי המס במקור מרווח ההון במכירת אגרות החוב המוצעות, בהתאם לתקנות הניכוי מרווח הון, "חייב" (כהגדרת מונח זה בתקנות האמורות) המשלם למוכר שהוא יחיד תמורה במכירת/פדיון ניירות ערך, ינכה מס בשיעור של עשרים וחמישה אחוזים (25%) מרווח ההון הריאלי, ובנייר שאינו צמוד למדד כהגדרתו בסעיף 91 לפקודה, בשיעור של חמישה עשר אחוזים (15%) מרווח ההון. "חייב" המשלם למוכר שהוא חבר בני אדם תמורה במכירת/ פדיון ניירות ערך, ינכה מס בשיעור הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה (23% בשנת 2026) מרווח ההון הריאלי. זאת, כפוף לאישורי פטור (או שיעור מופחת) מניכוי מס במקור שהופקו על ידי פקיד השומה ובכפוף לקיזוז הפסדים שרשאי המנכה במקור לבצע. כמו כן, לא ינוכה מס במקור לקופות גמל, קרנות נאמנות וגופים נוספים הפטורים מניכוי מס במקור לפי הדין והמפורטים בתוספת לתקנות ניכוי מדיבידנד וריבית, 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.

ניכוי המס במקור יבוצע באמצעות חברי הבורסה.

ככל שאגרות החוב המוצעות יימחקו ממסחר בבורסה, שיעור הניכוי במקור שינוכה בעת מכירתם (לאחר המחיקה) יהיה שלושים אחוזים (30%) מהתמורה, כל עוד לא הומצא אישור מפקיד השומה המורה על שיעור אחר של ניכוי מס במקור (לרבות פטור מניכוי מס במקור).

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.

כמו כן, לא ינוכה מס במקור בגין רווח ההון על-ידי חבר בורסה לתושב חוץ בכפוף להתקיימותם של תנאים מסוימים. כמו כן, שיעור ניכוי המס במקור במקרה של תושב חוץ, עשוי להיות מוקטן בהתאם לאישור תקף מרשות המסים, כפוף לאמנות למניעת כפל מס כאמור לעיל.

2.13.6 קיזוז הפסדים ממכירת ניירות הערך המוצעים

בהתאם לסעיף 92 לפקודה, ככלל, סכום הפסדי הון בשנת המס שמקורם במכירת אגרות החוב המוצעות, ושאלו היו רווחי הון היו חייבים במס בידי מקבלם, יהיו ניתנים לקיזוז תחילה כנגד רווח הון ריאלי וזאת על פי העקרונות הקבועים בסעיף 92 לפקודה, ויתרת הפסד ההון יקוזז כנגד סכום אינפלציוני חייב ביחס של 3.5:1, ובאותה שנת מס - ניתן לקזז את הפסד ההון מאגרות החוב גם כנגד ריבית ודיבידנד ששולמו בגין אותו נייר ערך או בגין ניירות ערך אחרים ובתנאי ששיעור המס החל על הריבית או הדיבידנד כאמור לא עלה על שיעור מס החברות לגבי חבר בני אדם (23% לשנת 2026) או על השיעור הקבוע בסעיפים 125ב(1) או 125ג(ב) (שהינו 25%), לפי העניין, לגבי יחיד. קיזוז ההפסדים יבוצע בדרך של קיזוז הפסד הון כנגד רווחי הון או כנגד הכנסות ריבית או דיבידנד כאמור. יש לציין כי בעקבות החוק לשינוי נטל המס כאמור, המס אשר יחול על דיבידנד ליחיד שהוא בעל מניות מהותי הינו שלושים אחוזים (30%). על כן, הפסד ההון שהתהווה בשנת המס ממכירת ניירות ערך לא יהיה בר קיזוז כנגד הכנסות דיבידנד או ריבית מניירות ערך אחרים בידי יחיד המוגדר כבעל מניות מהותי.

הפסד הון ממכירת ניירות הערך שלא ניתן לקיזוז, כולו או מקצתו, בשנת המס בה נוצר, יהיה ניתן לקיזוז בשנים הבאות, בזו אחר זו, לאחר השנה שבה נוצר ההפסד כנגד רווח הון ו/או שבח מקרקעין

בלבד וזאת בתנאי שהוגש לפקיד השומה דוח לשנת המס שבה נוצר ההפסד. על משקיעים שהכנסה ממכירת ניירות ערך מהווה בידיהם הכנסה מעסק, יחולו כללי קיזוז אחרים.

בהתאם לתקנות מס הכנסה (ניכוי מתמורה, מתשלום או מרווח הון במכירת נייר ערך, במכירת יחידה בקרן נאמנות או בעסקה עתידית), התשס"ג-2002, הניכוי מרווח הון בחישוב רווח ההון לצורך ניכוי המס במקור ממכירת ניירות ערך נסחרים, יקוז המנכה את הפסד ההון שנוצר ממכירת ניירות סחירים שהיו בניהולו ובכפוף לכך שהרווח נוצר באותה שנת מס שבה נוצר ההפסד, בין טרם מועד יצירת ההפסד ובין לאחר המועד האמור.

על פי פסיקת בית המשפט העליון, בעת מכירת ניירות הערך המוצעים, ככל שנייר הערך נקוב במטבע חוץ ובחישוב רווח ההון נלקח שער המטבע כמדד ובתקופה שממועד הרכישה ועד מועד המכירה ירד שער החליפין של מטבע החוץ ואותו נייר ערך נמכר בהפסד, ינוטרל מההפסד סכום בגובה ההפסד שנוצר מירידת ערך החליפין.

2.13.7 שיעור המס שיחול על הכנסות ריבית ודמי ניכיון בגין אגרות החוב

בהתאם לסעיף 125ג(ב) לפקודה, יחיד יהא חייב במס בשיעור שלא יעלה על עשרים וחמישה אחוזים (25%) על ריבית או דמי ניכיון, שמקורם באגרות חוב הצמודות במלואן למדד (כהגדרתו בסעיף 125ג לפקודה), ויראו את הכנסתו זו כשלב הגבוה ביותר בסולם הכנסתו החייבת.

בהתאם לסעיף 125ג(ג) לפקודה, יחיד יהא חייב במס בשיעור של חמישה עשר אחוזים (15%) על ריבית (לרבות הפרשי הצמדה חלקיים) כהגדרתם בסעיף 3(ה6) לפקודה) או דמי ניכיון, שמקורם באגרת חוב שאינה צמודה למדד או שהינה צמודה בחלקה לשיעור עליית המדד, כולו או חלקו, או שאינה צמודה למדד עד לפדיון או עד להחזר.

על פי סעיף 89(ה) לפקודה, הפרשי הצמדה המתקבלים מפדיון אג"ח או נייר ערך מסחרי, שההכנסה אינה מהווה הכנסה מ"עסק" או מ"משלח יד", יראו אותם כחייבים במס לפי חלק ה' לפקודה. הפרשי הצמדה הנצברים על הריבית דינם כדין הריבית וחויבו אף הם באותו שיעור מס. יצוין כי, יראו כמדד לעניין סעיף 125ג לפקודה את מדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ובנכס שערכו צמוד למטבע חוץ או שהוא נקוב במטבע חוץ-שער המטבע.

בהתאם לסעיף 139(13) לפקודה, יחיד יהיה פטור מהפרשי הצמדה שקיבל בשל נכס ובלבד שהתקיימו כל אלה: (1) הפרשי ההצמדה אינם הפרשי הצמדה חלקיים; (2) היחיד לא תבע ניכוי הוצאות ריבית או הפרשי הצמדה בשל הנכס; (3) הפרשי ההצמדה אינם הכנסה לפי ס' 12(1) ואינם רשומים בפנקסי חשבונותיו או חייבים ברישום כאמור.

בהתאם לסעיף 125ג(ד) לפקודה שיעור המס המופחת כאמור לא יחול בהתקיים, בין היתר, אחד מהתנאים הבאים: (1) הריבית היא הכנסה מ"עסק" או מ"משלח יד" או מ- "עסקה או מעסק בעל אופי מסחרי" לפי סעיף 12(1) לפקודה או שהיא רשומה בספרי חשבונותיו של היחיד או חייבת ברישום כאמור; (2) היחיד תבע בניכוי הוצאות ריבית או הפרשי הצמדה בשל אגרות החוב; (3) היחיד הוא עובד בחברה ששילמה את הריבית, או שהוא נותן לה שירותים או מוכר לה מוצרים, או שיש לו יחסים מיוחדים אחרים עימה, אלא אם כן הוכח להנחת דעתו של פקיד השומה ששיעור הריבית נקבע בתום לב ובלי שהושפע מקיומם של יחסים כאמור בין היחיד לבין חברה; (4) היחיד הוא "בעל מניות מהותי" בחברה המשלמת את הריבית; ו- (5) מתקיים תנאי אחר שקבע שר האוצר באישור ועדת הכספים של הכנסת במקרים אלו יחול מס שולי בהתאם לסעיף 121 לפקודה.

בנוסף לכל האמור לעיל בעניינו של היחיד, יוטל מס ייסף בשיעור של שלושה אחוזים (3%) נוספים מסכום ההכנסה החייבת לשנת המס 2026 העולה על 721,560 ש"ח (סכום זה מתעדכן מדי שנה בהתאם לעליית מדד המחירים לצרכן).

בנוסף, יחיד אשר הכנסתו החייבת ממקורות הוניים בשנת 2026 עלתה על 721,560 ₪ יהיה חייב במס יסף נוסף בשיעור של 2% על חלק הכנסתו החייבת ממקורות הוניים העולה על הסכום האמור.

שיעור המס החל על הכנסות הריבית או דמי הניכיון של חבר בני אדם תושב ישראל שאיננו חבר בני אדם שהוראות סעיף 9(2) לפקודה חלות בקביעת הכנסתו, למעט לעניין סעיף 3(ח) לפקודה לגבי ריבית שנצברה שמקורה באגרות חוב נסחרות בבורסה, הינו שיעור מס חברות הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה (23% נכון לשנת 2026).

קרן נאמנות פטורה, וכן קופות גמל וגופים הפטורים ממס לפי סעיף 9(2) לפקודה, פטורים ממס בגין הכנסת ריבית או דמי ניכיון כאמור, כפוף להוראות סעיף 3(ח) לפקודה בדבר ריבית או דמי ניכיון שנצברו בתקופת החזקתו של אחר. על הכנסותיה של קרן נאמנות חייבת מריבית או דמי ניכיון יחול שיעור המס החל על הכנסתו של יחיד שההכנסה אינה מהווה בידיו הכנסה מ"עסק" או מ"משלח יד" או מ- "עסקה או מעסק בעל אופי מסחרי", אלא אם נקבע אחרת. לא נקבעה להכנסה שיעור מס מיוחד, תחויב ההכנסה במס בשיעור המירבי הקבוע בסעיף 121 לפקודה (בנוסף, במקרים הרלוונטיים יחול מס יסף, כפי שפורט לעיל).

הכנסה מריבית או דמי ניכיון על אגרת חוב הנסחרת בבורסה בישראל המשולמים ע"י חברה תושבת ישראל, לתושב חוץ, כהגדרתו בסעיף 9(15ד) לפקודה, תהיה פטורה ממס בכפוף לתנאים שנקבעו בסעיף זה, 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 למעט אחד מאלה: (1) תושב החוץ הינו בעל מניות מהותי בחבר בני אדם המנפיק; או (2) תושב החוץ הינו "קרוב" כהגדרתו בפסקה (3) להגדרת קרוב בסעיף 88, של חבר בני אדם המנפיק; או (3) תושב החוץ הינו עובד, נותן שירותים או מוכר מוצרים לחבר בני אדם המנפיק או שיש לו יחסים מיוחדים עמו (אלא אם הוכח כי שיעור הריבית או דמי הניכיון נקבעו בתום לב, ובלי שהושפע מקיומם של יחסים מיוחדים בין תושב החוץ לחבר בני האדם המנפיק).

פטור זה לא יחול גם לגבי חברה תושבת חוץ במידה ותושבי ישראל הם בעלי השליטה בה, או הנהנים, או הזכאים לעשרים וחמישה אחוזים (25%) או יותר מההכנסות או מהרווחים של חבר בני אדם תושב חוץ, במישרין או בעקיפין, ובהתאם לקבוע בסעיף 68א לפקודה.

ככל שלא יחול הפטור האמור לעיל, שיעור המס שיחול על הכנסות ריבית בידי תושב חוץ (יחיד וחבר בני אדם) שמקורן בניירות ערך, יחויב בהתאם להוראות הפקודה והתקנות כמפורט לעיל ולהלן או בכפוף להוראותיהן של אמנות למניעת כפל מס שנכרתו בין מדינת ישראל לבין מדינת מושבו של תושב החוץ, בכפוף להמצאה מראש של אישור מתאים מרשות המיסים.

2.13.8 ניכוי במקור הכנסות ריבית

בהתאם להוראות סעיפים 164 ו- 170 לפקודה ולתקנות הניכוי מדיבידנד וריבית, שיעור המס שיש לנכות במקור על ריבית (כהגדרתה בתקנות הניכוי) המשולמת על אגרת חוב שאינה צמודה למדד הינו חמישה עשר אחוזים (15%), ועל אגרת חוב הצמודה למדד הנו עשרים וחמישה אחוזים (25%), ואולם שיעור המס שיש לנכות במקור על ריבית כאמור לגבי יחיד שהינו בעל מניות מהותי בחברה המשלמת את הריבית או ליחיד העובד או למי שנותן שירותים או מוכר מוצרים בחברה המשלמת, יהיה בהתאם לשיעור המס השולי המרבי לפי סעיף 121 לפקודה. שיעור המס שיש לנכות במקור על ריבית כאמור לגבי חבר בני אדם הנו בהתאם לשיעור מס החברות הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה (23% נכון לשנת 2026).

חבר הבורסה ינכה במקור מתשלומי הריבית שישולמו על-ידיו למחזיקי אגרות החוב את תשלומי המס אותו הוא חייב לנכות במקור, למעט לגבי גופים הפטורים מניכוי מס במקור כאמור בהתאם לדין. 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.

בתקנה 4 לתקנות מס הכנסה (חישוב רווח הון במכירת נייר ערך הנסחר בבורסה, מילווה המדינה או יחידה בקרן נאמנות), התשס"ג-2002, נקבע כי בפדיון של אגרת חוב הנסחרת בבורסה שבו משולמים גם דמי ניכיון, יראו כתמורת הפדיון את התמורה בתוספת דמי הניכיון, אם התקיימו כל אלה: (1) רווח ההון במכירת אגרת החוב אינו פטור ממס; (2) במועד הפדיון נוצר הפסד הון; ו- (3) הפדיון אינו בידי בעל שליטה או בידי מי שהחזיק באגרת 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.

2.13.9 אופן חישוב הניכיון לצרכי מס במקור בגין אגרות חוב

אגרות החוב (סדרה א') המונפקות על פי תשקיף זה בערך הנקוב, ולפיכך מונפקות ללא ניכיון.

2.13.10 הנפקת אגרות חוב נוספות במסגרת הרחבת סדרה מסדרות אגרות חוב שהונפקו קודם לכן

במקרה בו תנפיק החברה בעתיד אגרות חוב נוספות מסדרה נסחרת (אגרות חוב (סדרה א')), במסגרת הרחבת סדרה, בשיעור ניכיון השונה משיעור הניכיון לאותה סדרה (לרבות העדר ניכיון) תפנה החברה, לפני הרחבת הסדרה, לרשות המסים על-מנת לקבל את אישורה כי לעניין ניכוי המס במקור על דמי הניכיון בגין אגרות החוב, ייקבע לאגרות החוב המוצעות שיעור ניכיון אחיד לפי נוסחה המשקללת את שיעורי הניכיון השונים באותה סדרה, ככל שיהיו ("שיעור הניכיון המשוקלל"). במקרה של קבלת אישור כאמור, החברה תחשב לפני הרחבת הסדרה את שיעור הניכיון המשוקלל בגין אגרות החוב המוצעות בהתאם לאותו אישור. לאחר הרחבת הסדרה וטרם הרישום למסחר, תגיש החברה דו"ח מידי אשר יפורסם באתר האינטרנט של רשות ניירות ערך (המגנ"א) בו תודיע את שיעור הניכיון המשוקלל לכל הסדרה וינוכה מס במועדי הפדיון של אגרות החוב המוצעות 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 המסים, ינוכה מס במקור מדמי הניכיון לגבי כל סדרת אגרות החוב המוצעות בהתאם לשיעור הניכיון הגבוה יותר שנוצר בגין סדרה זו. במקרה זה תגיש החברה דיווח מידי בסמוך להרחבת הסדרה (קרי – לפני הרישום למסחר) בו תודיע את שיעור הניכיון שנקבע לגבי כל הסדרה כאמור ויחולו כל יתר הוראות הדין הנוגעות למיסוי דמי ניכיון. בעת פדיון הסדרה הרלוונטית חברי הבורסה ינכו מס במקור, בהתאם לשיעור הניכיון שידווח כאמור.

2.13.11 בכל מקרה של הרחבת סדרת אגרות החוב, מכל סיבה שהיא, היה ושיעור הניכיון שייקבע במסגרת הנפקת אגרות חוב המוצעות, יהיה גבוה משיעור הניכיון של הסדרה ערב הרחבת הסדרה (לרבות העדר ניכיון), יתכנו מקרים בהם ינוכה מס במקור בגין דמי ניכיון בשיעור הגבוה מדמי הניכיון שנקבעו למי שהחזיק באגרות החוב מהסדרה טרם הגדלת הסדרה ("דמי הניכיון העודפים"), וזאת בין אם התקבל אישור מרשות המסים לקביעת שיעור ניכיון אחיד לסדרה הרלוונטית ובין אם לאו. נישום שהחזיק את אגרות החוב המוצעות לפני הרחבת הסדרה ועד לפירעון אגרות החוב המוחזקות על-ידיו, יהיה זכאי להגיש דו"ח מס לרשות המסים ולקבל החזר מס בגובה המס שנוכה מדמי הניכיון העודפים, ככל שהינו זכאי להחזר כאמור על-פי דין.

2.13.12 סוגיית עסקאות במניות חברת נדל"ן פינתי

בהתאם להוראות הדין בפינלנד והוראות האמנה למניעת כפל מס בין ישראל לפינלנד, מכירה של מניה בחברה אשר מעל מ-50% משווי נכסיה נובע, במישרין או בעקיפין, מנכסי מקרקעין הממוקמים בפינלנד, חבה בדיווח ותשלום מס רווח הון בפינלנד, בשיעור של 20% לחברות או 30%/34% ליחידים, כאשר זכות מיסוי ראשונית מוענקה לפינלנד. חובת ותשלום המס, ככל ויחולו, הינה על המשקיע עצמו, ולא ניתן לקזז, לצורכי מס בפינלנד, הפסדים שנוצרו למשקיע בישראל מניירות ערך אחרים. ככלל, בהתאם לכללי זיכוי מס זר, מס שישולם בפינלנד עשוי להיות בר זיכוי כנגד המס החל בישראל

בגין המכירה. לאור העובדה שהחברה מחזיקה, במישרין ובעקיפין, במניות חברות הנכס שבבעלותן נדל"ן בפינלנד, מכירת מניות החברה מהווה לעניין זה מכר בעקיפין של מניות חברות הנכס ומשכך כפופות לחבות מס כאמור לעיל.

כמו כן, במקרה בו הרוכש או המוכר תושבי פינלנד לצרכי מס, על רכישת מניות כאמור יחול על הרוכש מס העברה בפינלנד בשיעור של 1.5% משווי הרכישה (בכפוף להתאמות).

יחד עם זאת, הדין הפיני מעניק פטור גורף ממס רווחי הון וממס העברה למשקיעים אשר מעבירים מניות בחברות ציבוריות שמניותיהן רשומות למסחר, גם אם הן עונות להגדרת חברות מקרקעין. תנאי הזכאות לפטור האמור דורשים, בין היתר, כי מניות החברה ייסחרו בבורסה המהווה 'שוק מוסדר' המצוי תחת פיקוח של רשות מוסמכת, וכי לצרכי פטור ממס העברה, העסקאות יבוצעו בפועל במזומן ובתמורה קבועה באמצעות ברוקר ניירות ערך (securities broker), וכן כי המדינה בה פועלת הבורסה אישרה את האמנה המולטילטרלית של ה-OECD והמועצה האירופית בדבר סיוע מינהלי הדדי בענייני מס.

בהתאם לחוות דעת משפטית שקיבלה החברה מיועציה המשפטיים בפינלנד, לאור העובדה שמניות החברה עתידות להיסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב, המהווה שוק מוסדר ומפוקח כדין, ומאחר ומדינת ישראל אישרה וחתמה על אמנת ה-OECD האמורה, התנאים לפטור מתקיימים במלואם, בכפוף לכך שהעסקאות יבוצעו בפועל במזומן ובתמורה קבועה באמצעות ברוקר ניירות ערך (securities broker), דרך הבורסה לניירות ערך בתל אביב.

כפועל יוצא מהאמור, מסחר שוטף במניות החברה בבורסה בישראל באמצעות ברוקר ניירות ערך (securities broker) על ידי משקיעים תושבי ישראל לא יהווה אירוע מס בפינלנד, ולא תקום בגינו חובת דיווח או חבות כלשהי במס רווחי הון או במס העברה בפינלנד. נכון למועד זה, החברה עומדת בתנאים אלו והיא מתחייבת כי ככל שלא תעמוד בתנאי זה, תדווח על כך בדוח מיידי נפרד.

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

הצעת ניירות הערך על-פי תשקיף המדף

2.14

2.14.1 תשקיף זה מהווה גם תשקיף מדף, מכוחו תוכל החברה להנפיק סוגי ניירות ערך שונים, בהתאם להוראות הדין - מניות רגילות של החברה, מניות בכורה, אגרות חוב, אגרות חוב הניתנות להמרה למניות, כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב שאינן ניתנות להמרה ושניתנות להמרה, ניירות ערך מסחריים וכן כל נייר ערך שעל-פי הדין יהיה ניתן להנפיקו מכוח תשקיף מדף במועד הרלוונטי.

2.14.2 הצעתם של ניירות ערך מכוח תשקיף מדף זה תיעשה בהתאם להוראות סעיף 23א(ו) לחוק ניירות ערך, באמצעות דוחות הצעת מדף בהם יושלמו כל הפרטים המיוחדים לאותה הצעה, בהתאם להוראות כל דין (ובכלל זה הוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו), כפי שיהיו מעת לעת.

נספח א' – שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א')

שטר נאמנות

שנערך ונחתם בתל אביב-יפו ביום 30 באוגוסט, 2026

בין

נגה נכסים מסחריים בע"מ

ח.פ. 517335733

מרח' אהרון בקר 8, תל-אביב-יפו

("החברה")

מצד אחד ;

לבין

משמרת- חברה לשירותי נאמנות בע"מ

ח.פ. 513771337

מדרך מנחם בגין 46-48, תל אביב

("הנאמן")

מצד שני ;

- והואיל:** והחברה מעוניינת להנפיק לציבור אגרות חוב (סדרה א'), אשר תנאיהן הינם כמפורט בשטר נאמנות זה ואשר תוצענה לציבור לראשונה, ככל שתוצענה, באמצעות תשקיף להשלמה ותשקיף מדף והודעה משלימה כהגדרת המונחים להלן ;
- והואיל:** והתקבלה החלטה של דירקטוריון החברה לאשר הנפקה של אגרות חוב (סדרה א') כהגדרתן להלן, אשר תנאיהן הינם כמפורט בשטר נאמנות זה ;
- והואיל:** והנאמן הינו חברה פרטית מוגבלת במניות שנתאגדה בישראל לפי חוק החברות, העוסקת בנאמנויות, והוא עונה על דרישות הכשירות הקבועות על פי כל דין, ובפרט הדרישות הקבועות בחוק ניירות ערך (כהגדרתו להלן) לנאמן לאגרות חוב ;
- והואיל:** והחברה מצהירה בזאת כי אין עליה כל מניעה על פי כל דין ו/או כל הסכם להתקשר עם הנאמן בשטר נאמנות זה וכן לביצוע ההנפקה נשוא שטר זה והתקבלו כל האישורים הנדרשים על פי כל דין וכן כל הסכם לביצוע ההנפקה בהתאם לתנאי שטר זה ;
- והואיל:** והחברה קיבלה או תקבל עד למועד ביצוע ההנפקה הנדונה, בהתאם לתנאי שטר נאמנות זה, את כל האישורים ו/או כל ההסכמות לביצוע ההנפקה הנדונה, בהתאם לתנאי שטר נאמנות זה, לפי כל דין ו/או כל הסכם וכן כי אין כל מניעה ו/או ניגוד לפי כל דין ו/או כל הסכם לביצוע ההנפקה הנדונה, בהתאם לתנאי שטר נאמנות זה ;
- והואיל:** והנאמן הצהיר כי אין עליו כל מניעה על פי כל דין או כל הסכם להתקשר עם החברה בשטר נאמנות זה, לרבות ביחס לניגודי עניינים המונעים את התקשרותו עם החברה, וכי מטרתו העיקרית הינה לעסוק בענייני נאמנות ;
- והואיל:** והנאמן הסכים לפעול כנאמן של מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), אם וככל שתונפקנה, על פי תנאי הנאמנות המפורטים בשטר זה להלן ;
- והואיל:** ולנאמן אין כל עניין אישי בחברה ולחברה אין כל עניין אישי בנאמן.

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלהלן :

תוכן עניינים

סעיף בשטר	נושא
1	פרשנות והגדרות
2	הנפקת אגרות החוב
3	רכישת אגרות חוב על ידי החברה או חברה בשליטתה
4	התחייבויות החברה
5	הבטחת אגרות החוב
6	העמדה לפירעון מיידי ו/או מימוש בטוחות (ככל שניתנו)
7	תביעות והליכים בידי הנאמן
8	נאמנות על התקבולים
9	סמכות לעכב חלוקת הכספים
10	הודעה על חלוקה
11	הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה
12	קבלה מאת מחזיק אגרת החוב
13	תחולת חוק ניירות ערך וכללי הבורסה
14	השקעת כספים
15	התחייבויות החברה כלפי הנאמן
16	באי-כח
17	הסכמים אחרים
18 ונספח ב' לשטר הנאמנות	שכר הנאמן
19	סמכויות מיוחדות
20	סמכות הנאמן להעסיק שלוחים
21	שיפוי לנאמן
22	הודעות
23	שינויים בשטר הנאמנות, ויתור ופשרה
24	מרשם המחזיקים
25	פקיעת כהונתו של הנאמן ומינוי נאמן חדש
26 והתוספת השניה לשטר הנאמנות	אסיפות של המחזיקים
27	דיווח לנאמן
28	דוחות על ענייני הנאמנות
29 ונספח א' לשטר הנאמנות	נציגות דחופה
30	הצגת איגרת חוב לנאמן ורישום בקשר עם תשלום חלקי
31	דין חל וסמכות שיפוט
32	אחריות הנאמן
33	הסמכה למגנ"א
סעיף 4 לתנאים הרשומים	כללי

נושא	סעיף בשטר
	מעבר לדף בתוספת הראשונה ("התנאים מעבר לדף")
קרן אגרות החוב ובסיסי הצמדת הקרן	סעיף 5 לתנאים מעבר לדף
הריבית של אגרות החוב	סעיף 6 לתנאים מעבר לדף
תשלומי הקרן והריבית של אגרות החוב	סעיף 7 לתנאים מעבר לדף
הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה	סעיף 8 לתנאים מעבר לדף
תעודות אגרות החוב ופיצולן	סעיף 9 לתנאים מעבר לדף
העברת אגרת החוב	סעיף 10 לתנאים מעבר לדף
מרשם מחזיקי אגרות החוב	סעיף 11 לתנאים מעבר לדף
בטוחות	סעיף 12 לתנאים מעבר לדף
פדיון מוקדם	סעיף 13 לתנאים מעבר לדף
שינויים בתנאי אגרת החוב	סעיף 14 לתנאים מעבר לדף
קבלה מאת מחזיק אגרות החוב	סעיף 15 לתנאים מעבר לדף
החלפת תעודת אגרת החוב	סעיף 16 לתנאים מעבר לדף
הדין החל וסמכות השיפוט	סעיף 17 לתנאים מעבר לדף
הודעות	סעיף 18 לתנאים מעבר לדף
אסיפות מחזיקי אגרות החוב (סדרה א')	התוספת השנייה

1. פרשנות והגדרות

1.

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

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

1.3. בכל עניין שלא נזכר בשטר זה וכן בכל מקרה של סתירה בין הוראות הדין הישראלי אשר לא ניתן להתנות עליהן לבין שטר זה, יפעלו הצדדים בהתאם להוראות הדין הישראלי שאינן ניתנות להתניה כאמור.

1.4. למונחים המפורטים להלן תהא בשטר נאמנות זה המשמעות המצוינת לצידם, אלא אם צוין מפורשות אחרת להלן:

"אגרת החוב" או "אגרות החוב" או "סדרת אגרות החוב" (סדרה א'), רשומות על שם, כפי שתונפקנה מעת לעת על ידי החברה לפי שיקול דעתה הבלעדי מכוח התשקיף ואשר תנאיהן יהיו בהתאם לשטר זה ולתעודת אגרת החוב; למען הסר ספק, מובהר כי אגרות החוב כוללות גם אגרות חוב שתונפקנה בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה א').

"הון עצמי מתואם" – הון עצמי לפי כללים חשבונאיים מקובלים, לא כולל זכויות מיעוט, והכל בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה (לרבות דוחות כספיים פרופורמה), בתוספת (א) יתרת החוב (קרן, ריבית והפרשי הצמדה, ככל שישנם) של נגה פינלנד כלפי סיטיקון פינלנד כמפורט בסעיף 5.2.9 להלן; וכן (ב) יתרת החוב ביחס לכל חוב אחר הנחות בסדר הנשייה לאגרות החוב (סדרה א'), הן בשל תנאיו והן בשל כך שמועד הפירעון הסופי של קרן האשראי בגינו (כולה או חלקה) הינו לאחר מועד

הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה א') ואשר לחברה אין זכות פירעון מוקדם לגבי הקודמת למועד הפירעון של אגרות החוב (סדרה א').

"החלטה מיוחדת" – החלטה שנתקבלה באסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), בה נכחו, בעצמם או על ידי בא-כוח, מחזיקי אגרות חוב המחזיקים בלפחות חמישים אחוזים (50%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב הנמצאות במחזור במועד הקובע לאסיפה, או באסיפה נדחית שנכחו בה, מחזיקים בלפחות עשרים אחוזים (20%) מזכויות ההצבעה כאמור, ואשר נתקבלה (בין באסיפה המקורית ובין באסיפה הנדחית) ברוב של שני שלישים (2/3) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב המיוצג בהצבעה, מבלי למנות את קולות הנמנעים.

"החלטה רגילה" – החלטה שנתקבלה באסיפה של מחזיקי אגרות חוב (סדרה א') בה נכחו, בעצמם או על ידי בא-כוח, מחזיקי אגרות חוב המחזיקים או המייצגים לפחות עשרים וחמישה (25%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב הנמצאות במחזור במועד הקובע לאסיפה או באסיפה נדחית שתתקיים בכל מספר משתתפים שהוא, ואשר נתקבלה (בין באסיפה המקורית ובין באסיפה הנדחית) ברוב רגיל של מספר קולות המשתתפים בהצבעה, מבלי למנות את קולות הנמנעים.

"יום עסקים" או **"יום עסקים בנקאי"** – כל יום בו פתוחים מרבית הבנקים בישראל ובאירופה (מרכז ומערב אירופה) לביצוע עסקאות. על אף האמור, לצורך ביצוע תשלומי קרן ו/או ריבית לפי שטר זה, **"יום עסקים"** או **"יום עסקים בנקאי"** – כל יום בו פתוחים מרבית הבנקים בישראל.

"תעודת אגרת החוב" – תעודת אגרת החוב שנוסחה מופיע **בתוספת הראשונה** לשטר זה ואשר תונפק כאמור בסעיף 2 לשטר זה.

"חוק החברות" – חוק החברות, תשנ"ט-1999 ותקנותיו, כפי שיהיו מעת לעת.

"חוק חדלות פירעון" – חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018 ותקנותיו כפי שיהיו מעת לעת.

"חוק ניירות ערך" – חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968 ותקנותיו כפי שיהיו מעת לעת.

"הבורסה" או **"הבורסה לניירות ערך"** – הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.

"הנאמן" – הנאמן הנזכר בראש שטר זה ו/או כל מי שיכהן מדי פעם בפעם כנאמן של מחזיקי אגרות החוב לפי שטר זה.

"מחזיק באגרת החוב" או **"מחזיק"** – המחזיק/ים באגרת החוב בהחזקה כמשמעותה בחוק ניירות ערך.

"מרשם המחזיקים באגרות החוב" ו/או **"המרשם"** – מרשם מחזיקי אגרות החוב כאמור בסעיף 24 לשטר זה.

"שטר זה" או **"שטר הנאמנות"** או **"שטר נאמנות זה"** – שטר זה לרבות התוספות המצורפות אליו והמהוות חלק בלתי נפרד הימנו.

"תשקיף להשלמה" או **"התשקיף"** – תשקיף להשלמה ותשקיף מדף נושא תאריך 31 באוגוסט 2026 על פיו יונפקו אגרות החוב (סדרה א') של החברה.

"הודעה משלימה" – הודעה משלימה של החברה שתפורסם מכח התשקיף להשלמה.

1.5. לכל מונח או ביטוי בשטר זה, למעט אלה המוגדרים מפורשות בשטר זה (לרבות אלה המוגדרים בסעיף

1.4 לעיל), תהא המשמעות שניתנה לו בתעודת אגרת החוב (אשר נוסחה מצורף, כאמור לעיל, בתוספת

הראשונה לשטר זה).

- 1.6. בכל מקום בשטר זה בו נאמר "בכפוף לכל דין" (או ביטוי הדומה לכך), הכוונה היא בכפוף לכל דין שאינו ניתן להתניה.
- 1.7. כל האמור בשטר זה בלשון רבים אף יחיד במשמע וכן להיפך, וכל האמור במין זכר אף מין נקבה במשמע וכן להיפך, וכל האמור באדם, אף תאגיד במשמע אלא אם נאמר מפורשות אחרת.
- 1.8. בכל מקום בו כללי הבורסה חלים או יחולו על פעולה כלשהי על פי שטר זה, יתוקן שטר הנאמנות בהתאם לכללי הבורסה ובכל מקרה כללי הבורסה יגברו. תיקון כאמור ייעשה בתיאום עם הנאמן.
- 1.9. בכל מקום בשטר זה בו מתייחסים לגוף שהתאגד לפי דיני פינלנד או לעניין הכפוף לדין הפיני או לבטוחה הכפופה לדין הפיני:
- 1.9.1. על אף כל הוראה סותרת בשטר נאמנות זה או בכל מסמך אחר, כל שחרור של בטוחה הכפופה לדין הפיני יהיה כפוף לאישור שחרור בכתב מאת הנאמן, אשר יינתן לאחר שהנאמן שוכנע כי כל התנאים החלים לפי שטר נאמנות זה לצורך ביצוע השחרור התקיימו;
- 1.9.2. כל הפניה ל:
- 1.9.2.1. כל צו או הליך "לפי חוק חדלות פירעון" או לפי כל דין רלוונטי אחר תכלול גם הליך שיקום חברה (yrittysaneeraus) או הליך פשיטת רגל (konkurssimenettely) לפי חוק פשיטת הרגל הפיני (konkurssilaki), כפי שיתוקן מעת לעת) או לפי חוק שיקום החברות הפיני (laki 120/2004, כפי שתוקן מעת לעת), לפי העניין; yrityksen saneerauksesta, 47/1993, כפי שתוקן מעת לעת), לפי העניין;
- 1.9.2.2. המונחים "מפרק" "כונס נכסים" או "בעל תפקיד" יכללו גם pesänhoitaja, selvittäjä, valvoja ו-selvitysmies לפי הדין הפיני, לפי העניין;
- 1.9.2.3. המונח "מיזוג" יכלול כל מיזוג (sulautuminen) המבוצע בהתאם לפרק 16 לחוק החברות הפיני (osakeyhtiölaki, 624/2006, כפי שתוקן מעת לעת), והמונח "פיצול" יכלול כל פיצול (jakautuminen) המבוצע בהתאם לפרק 17 לחוק החברות הפיני (osakeyhtiölaki, 624/2006, כפי שתוקן מעת לעת);
- 1.9.2.4. המונחים "פירוק", "חיסול" או "ניהול" יכללו גם הכרזה על פשיטת רגל (asetettu konkurssiin) או כניסה להליכי פירוק (asetettu selvitystilaan), וכן הליכי פירוק (selvitystila), חיסול (purkaminen) או מחיקה מהמרשם (rekisteristä poistaminen) לפי פרק 20 לחוק החברות הפיני (osakeyhtiölaki, 624/2006, כפי שתוקן מעת לעת); וכן
- 1.9.2.5. "מסמכי התאגדות" (constitutional documents) משמעם נסח מרשם החברות הפיני (kaupparekisteriote) ותקנון החברה (yhtiöjärjestys).

2. הנפקת אגרות חוב

- 2.1. מבלי לגרוע מהוראות סעיף 2.2 להלן, החברה תנפיק על פי שטר זה אגרות חוב (סדרה א') רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת. השיעורים והמועדים של תשלומי הקרן והריבית בגין אגרות החוב

(כולל התאמת שיעור הריבית) ותנאי ההצמדה הנם כמפורט בתנאים הרשומים מעבר לדף **בתוספת הראשונה** בשטר הנאמנות. לעניין זכות החברה לפדיון מוקדם, ראו סעיף 13 בתנאים הרשומים מעבר לדף **בתוספת הראשונה** בשטר הנאמנות.

2.2. החברה רשאית להנפיק בכל עת ומעת לעת, לרבות לאדם קשור (כהגדרתו בסעיף 3.3 להלן), בין בהנפקה לציבור על פי תשקיף, בין על פי דוח הצעת מדף ובין בהצעה פרטית או בכל דרך אחרת, ללא צורך בהסכמת בעלי איגרות החוב או הנאמן, איגרות חוב נוספות מסדרת איגרות החוב, שתנאיהן יהיו זהים לתנאי איגרות החוב שיוצעו לציבור מכוח התשקיף, בכל מחיר ובכל אופן שיראה לחברה, לרבות שיעור ניכיון או פרמיה שונים מהנפקות אחרות שבוצעו מאותה סדרה (לרבות היעדר ניכיון או היעדר פרמיה). אגרות החוב שתונפקנה מכח התשקיף ואגרות החוב הנוספות מאותה הסדרה (ממועד הוצאתן), תהווה סדרה אחת לכל דבר ועניין. אגרות החוב (סדרה א') הנוספות לא תקנינה זכות לתשלום קרן ו/או ריבית בגין אגרות החוב (סדרה א') שהמועד הקובע לתשלומן חל קודם למועד הנפקתן. הנאמן יכהן כנאמן עבור כל אגרות החוב כפי שיהיו מעת לעת במחזור וזאת גם במקרה של הרחבת סדרה, והסכמת הנאמן לכהונתו כאמור לסדרה המורחבת לא תידרש. החברה תודיע לנאמן אודות הנפקת אגרות החוב הנוספות כאמור. החברה תהא רשאית להנפיק אגרות חוב (סדרה א') נוספות, אך ורק בכפוף לתנאים המפורטים בסעיף 5.9 לשטר הנאמנות.

2.3. במקרה בו תנפיק החברה אגרות חוב נוספות, במסגרת הרחבת הסדרה, בשיעור ניכיון השונה משיעור הניכיון שנקבע לסדרה (לרבות העדר ניכיון), תפנה החברה לפני הרחבת הסדרה, לרשות המסים על-מנת לקבל את אישורה כי לעניין ניכוי המס במקור על דמי הניכיון בגין אגרות החוב ייקבע לאגרות החוב שיעור ניכיון אחיד לפי נוסחה המשקללת את שיעורי הניכיון השונים באותה סדרה, ככל שהיו ("שיעור הניכיון המשוקלל"). במקרה של קבלת אישור כאמור, החברה תחשב לפני הרחבת הסדרה, קרי לפני הרישום למסחר, את שיעור הניכיון המשוקלל בגין כל אגרות החוב בהתאם לאותו האישור, ולפני הרישום למסחר תגיש החברה דוח מיידי אשר יפורסם באתר האינטרנט של רשות ניירות ערך (המג"א) בו תודיע את שיעור הניכיון המשוקלל לכל הסדרה וינוכה מס במועדי הפדיון של אגרות החוב לפי שיעור הניכיון המשוקלל כאמור ובהתאם להוראות הדין. במקרה כאמור יחולו כל הוראות הדין הנוגעות למיסוי דמי הניכיון. באם לא יתקבל אישור כאמור מרשות המסים, ינוכה מס במקור מדמי הניכיון לגבי כל אגרות החוב בהתאם לשיעור הניכיון הגבוה ביותר שנוצר בגין הסדרה. במקרה זה תגיש החברה דיווח מיידי בסמוך להרחבת הסדרה (קרי לפני הרישום למסחר) בו תודיע את שיעור הניכיון שנקבע לגבי כל הסדרה כאמור ויחולו כל יתר הוראות הדין הנוגעות למיסוי דמי הניכיון. ינוכה מס במקור בעת פדיון אגרות החוב, בהתאם לשיעור הניכיון שידווח כאמור. בכל מקרה של הרחבת סדרת אגרות החוב, מכל סיבה שהיא, היה ושיעור הניכיון שייקבע במסגרת הנפקת אגרות החוב, יהיה גבוה משיעור הניכיון של הסדרה ערב הרחבת הסדרה (לרבות העדר ניכיון), ייתכנו מקרים בהם ינוכה מס במקור בגין דמי ניכיון בשיעור הגבוה מדמי הניכיון שנקבעו למי שהחזיק באגרת החוב טרם הגדלת הסדרה ("דמי הניכיון העודפים"), וזאת בין אם התקבל אישור מרשות המסים לקביעת שיעור ניכיון אחיד ובין אם לאו. נישום שהחזיק את אגרות החוב לפני הרחבת הסדרה, קרי לפני הרישום למסחר, ועד לפירעון אגרת החוב המוחזקת על-ידי, יהיה זכאי להגיש דוח מס לרשות המסים ולקבל החזר מס בגובה המס שנוכה מדמי הניכיון העודפים, ככל שהינו זכאי להחזר כאמור על-פי דין.

2.4. בכפוף לאמור בסעיף 4.2.1 להלן, החברה שומרת לעצמה את הזכות להנפיק בכל עת ומעת לעת, ללא צורך בהסכמת הנאמן ו/או בהסכמת מחזיקי איגרות החוב, בין בהנפקה לציבור על פי תשקיף ובין בדרך אחרת, סדרות אחרות של אגרות חוב או ניירות ערך אחרים מכל מין וסוג שהוא, בתנאי פדיון,

ריבית, הצמדה, ותנאים אחרים כפי שהחברה תמצא לנכון, בין שהם עדיפים על פני תנאי איגרות החוב, שווים להם או נחותים מהם. על אף האמור לעיל, במקרה בו החברה תנפיק אגרות חוב מסדרות אחרות או סדרת ניירות ערך אחרים שהינם חוב, שאינן מובטחות בבטוחה כלשהי, לא יהיו אגרות החוב מהסדרות האחרות או ניירות ערך אחרים שהינם חוב העדיפים על אגרות החוב (סדרה א') בעת פירוק החברה. כמו כן, במקרה בו החברה תנפיק אגרות חוב מסדרות אחרות או ניירות ערך אחרים שהינם חוב, המגובים בבטוחה, לא תהא לאותם אגרות חוב או ניירות ערך, במקרה של פירוק החברה, כל עדיפות ביחס לאגרות החוב, למעט בקשר עם הבטוחה שהועמדה להם. במקרה של הנפקת סדרת אגרות חוב נוספת כאמור או סדרת ניירות ערך שהינם חוב, תמסור החברה לנאמן אישור חתום על-ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בדבר עמידה בתנאי זה טרם הנפקת אותה סדרה.

2.5. אגרות החוב (סדרה א') יעמדו בדרגה שווה (פרי פסו) בין לבין עצמן, בלי זכות בכורה או עדיפות של אחת על פי השנייה.

2.6. החברה מתחייבת כי תפעל לרישומן של אגרות החוב (סדרה א') שיונפקו (אם וככל שיונפקו), למסחר בבורסה. אגרות החוב (סדרה א') תרשמה למסחר בבורסה על שם החברה לרישומים כמפורט בשטר זה.

2.7. לפרטים אודות מנגנון התאמת הריבית בשל אי עמידה באמות מידה פיננסיות, ראו סעיף 6.7 לתנאים הרשומים מעבר לדף.

3. רכישת אגרות חוב על ידי החברה או חברה בשליטתה

3.1. החברה שומרת לעצמה את הזכות לקנות בכל עת איגרות חוב מסדרת איגרות החוב בכל מחיר ובתנאים שיראו לה, בין בבורסה ובין מחוצה לה, וזאת מבלי לפגוע בחובת הפירעון של איגרות החוב שתוחזקנה על ידי אחרים זולת החברה. במקרה של קניה כזו על ידי החברה, תיתן החברה הודעה על כך לנאמן, אך יראו בפרסום דו"ח מיידי בגין קניה כאמור כמתן הודעה מספקת לנאמן.

3.2. איגרות החוב שתירכשנה על ידי החברה תבטלנה, תימחקנה מן המסחר בבורסה והחברה לא תהיה רשאית להנפיקן מחדש. במקרה שאגרות החוב תירכשנה כאמור החברה תפנה למסלקת הבורסה בבקשה למשוך את תעודות אגרות החוב.

3.3. חברה בת של החברה ו/או בעלי שליטה בחברה ו/או בן משפחה של בעל השליטה ו/או מי מטעמו (כהגדרת מונחים אלה בחוק ניירות ערך) ו/או תאגיד בשליטת החברה ו/או בשליטת בעלי השליטה של החברה ו/או בשליטת בן המשפחה ו/או של מי מטעמו ו/או חברה כלולה או קשורה של החברה (במישרין או בעקיפין) ("אדם קשור") יהיו רשאים לקנות ו/או למכור מעת לעת, בבורסה או מחוצה לה, לרבות בדרך של הנפקה על ידי החברה, איגרות חוב מסדרת איגרות החוב. איגרות החוב אשר תוחזקנה כאמור על ידי אדם קשור תיחשבה כנכס של התאגיד הקשור, הן לא תמחקנה מהמסחר בבורסה וכן הן תהיינה ניתנות להעברה כיתר איגרות החוב. כל עוד אגרות החוב יהיו בבעלות אדם קשור, הן לא יקנו לו זכויות הצבעה באסיפות הכלליות של מחזיקי אגרות החוב של החברה והן לא תובאנה בחשבון לצורך קביעת קיומו של מניין חוקי. יובהר, כי ככל שחברות הנכס (כהגדרתן בסעיף 5.1 להלן) תרכושנה אגרות חוב (סדרה א'), יחולו על אגרות החוב כאמור הוראות סעיף 5.2.4.2 להלן. יובהר כי לעניין יתרת הערך הנקוב של סדרת אגרות החוב לשם חישוב המניין החוקי כאמור בתוספת השנייה, לא יילקחו בחשבון אגרות החוב המוחזקות על ידי אדם קשור. החברה תדווח על החזקות אדם קשור, ככל וקיימת חובת דיווח על החזקות כאמור לפי דין.

3.4. אין באמור בסעיפים 3.1 עד 3.3 לעיל כשלעצמם כדי לחייב את החברה או את מחזיקי איגרות החוב לקנות איגרות חוב או למכור את איגרות החוב שבידיהם.

4. התחייבויות החברה

עד (וכולל) למועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב, החברה מתחייבת בזה לשלם, במועדים הקבועים לכך, את כל סכומי הקרן, הריבית (לרבות תוספת ריבית בגין אי עמידה באמות מידה פיננסיות, ככל שיחולו), ריבית הפיגורים והפרשי ההצמדה המשתלמים על פי תנאי איגרות החוב, וכן כל סכום אחר אותו היא מחויבת לשלם בהתאם לתנאי איגרות החוב ו/או שטר הנאמנות ו/או על פי כל דין ולמלא אחר כל יתר התנאים וההתחייבויות המוטלות עליה על פי תנאי איגרות החוב ועל פי שטר הנאמנות. 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 4 זה.

4.1. אי הגבלה על יצירת שעבודים נוספים

4.1.1. בכפוף לאמור בשטר נאמנות זה, לרבות סעיף 4.2.1 להלן, החברה ו/או כל חברה משעבדת תהיה רשאית לשעבד את כל נכסיה ו/או חלק מהם, שאינם משועבדים באותה עת לטובת הנאמן (עבור מחזיקי אגרות החוב), בכל שעבוד ובכל דרך שהיא, לטובת מי שתמצא לנכון, ללא הגבלה כלשהי, ובכל דרגה שהיא, לרבות להבטחת אגרות חוב כלשהן (או סדרות כלשהן של אגרות החוב) או התחייבויות אחרות, וללא צורך בהסכמת הנאמן ו/או המחזיקים באגרות החוב. כמו כן, החברה ו/או כל חברה משעבדת תהיה רשאית למכור, להחכיר, למסור ו/או להעביר בכל דרך אחרת את רכושה, כולו או חלקו, שאינו משועבד באותה עת לטובת הנאמן (עבור מחזיקי אגרות החוב) בכל דרך שהיא, לטובת מי שתמצא לנכון, ללא צורך בהסכמה כלשהי של הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב, והכל בכפוף להוראות שטר נאמנות זה.

4.1.2. בכפוף לאמור בשטר זה לרבות ביחס לשעבודים השניים על הנכסים המשועבדים (כמפורט בסעיף 5.2.9.2 להלן), החברה ו/או כל חברה משעבדת תהיה רשאית ליצור שעבודים נחותים בדרגה (בדרגה שנייה, שלישית וכיו"ב) לשעבוד לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב על הנכסים המשועבדים לטובת כל גורם אחר, ללא צורך בהסכמת הנאמן או מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') בכפוף לכל התנאים שלהלן ("שעבוד נחות" או "שעבודים נחותים", לפי העניין): (1) השעבודים הנחותים יהיו נחותים לשעבודים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') באופן שכל תמורה שתתקבל במסגרת מימוש הנכסים המשועבדים תשולם קודם למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), בהתאם להוראות שטר זה, עד לפירעון המלא והסופי של כל התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ורק לאחר פירעון מלוא התחייבויות החברה כלפיהם יהיו בעלי השעבודים הנחותים זכאים לקבל כל יתרה שתיוותר, ככל שתיוותר; (2) כל עוד לא מומש השעבוד לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב השעבודים הנחותים לא יהיו ניתנים למימוש והמלווה הנוסף לא יהיה רשאי לאכוף זכויות מכך מסמכי השעבוד, אלא בכפוף לקבלת הסכמת הנאמן מראש. מובהר כי בכל מקרה שבו יבקש המלווה הנוסף את הסכמת הנאמן, יהיה רשאי הנאמן להעביר את ההחלטה לאסיפת מחזיקי אגרות החוב ולהשהות 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, או סירוב הנאמן ו/או האסיפה לתת את האישור; (3) החברה תודיע על השעבודים הנחותים (למעט המשכנתאות והשעבודים מדרגה שנייה בדרגה כמפורט בסעיף 5.2.9.2 להלן) מראש ובכתב לנאמן תוך התייחסות לעמידה בתנאים הנקובים בסעיף זה לעיל ותדווח על כך למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') בדוח מיידי לפחות 2 ימי מסחר טרם חתימה על מסמכי השעבוד. בנוסף תכלול החברה במפורש במסמכי השעבוד בגין השעבודים הנחותים את ההוראות שבסעיף זה לעיל; (4) החברה תמסור לנאמן חוות דעת מעורכי הדין החיצוניים של החברה או של החברה המשעבדת הבקאים בדין הרלוונטי החל על השעבודים, לפי העניין, לפיהן השעבודים הנחותים שנוצרו עומדים בכל התנאים המפורטים בסעיף זה לעיל.

מבלי לגרוע מהתחייבויות החברה בסעיף זה ולמעט ביחס למשכנתאות והשעבודים מדרגה שנייה כמפורט בסעיף 5.2.9.2 להלן, החברה מתחייבת כי מסמכי השעבוד בגין השעבודים הנחותים יכללו במפורש את ההוראות שלעיל וכן להמציא לנאמן את כל האישורים הנדרשים בקשר עם השעבודים הנחותים בהתאם למפורט לעיל. אם וככל שיידרש אישור הנאמן לצורך רישומם של השעבודים הנחותים כאמור על איזה מהנכסים המשועבדים, הנאמן לא יהיה רשאי להתנגד וימסור אישור כאמור בכפוף ולאחר קבלת האישורים האמורים.

יובהר כי החברה ו/או כל חברה משעבדת תהיה זכאית לרשום שעבודים נחותים לאחר השעבודים מדרגה ראשונה ושנייה שיירשמו לטובת הנאמן כאמור בסעיף 5 לשטר זה, ובלבד שהתנאים הקבועים בסעיף 4.1.2 לשטר זה יחולו בקשר עם השעבודים הנחותים והמצאת חוות דעת מעורכי הדין החיצוניים של החברה או החברה המשעבדת הבקאים בדין הרלוונטי החל על השעבודים, כאמור לעיל לנאמן בנוסח לשבועות רצוננו.

4.2. התחייבות שלא ליצור שעבוד שוטף על כלל רכושה ועל כלל זכויותיה של החברה

4.2.1. החברה מתחייבת לא ליצור שעבוד שוטף על כלל רכושה וכלל זכויותיה, הקיימים והעתידיים (שיעבוד שלילי negative pledge) לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי, אלא אם תפנה אל הנאמן בכתב קודם ליצירת השעבוד ותודיע לו אודותיו וכן תיצור בעת ובעונה אחת עם יצירת השעבוד לטובת הצד השלישי, שעבוד שוטף באותה דרגה פרי פסו לטובת בעלי אגרות החוב להבטחת מלוא החוב כלפי מחזיקי אגרות החוב (לרבות סכומים אחרים אשר נדרש לשלם על פי תנאי איגרות החוב, שטר הנאמנות וכן על פי כל דין) בהתאם ליחס החובות כלפי הצד השלישי וכלפי מחזיקי אגרות החוב (כפי שישתנה מעת לעת ומובהר כי החברה רשאית להגדיל את האשראי שתקבל מכל צד, לרבות בדרך של הרחבת אגרות החוב (סדרה א'), אשר יובטח על פי אותו שעבוד) ושעבוד זה יהיה בתוקף כל עוד אגרות החוב לא נפרעו במלואן או עד לביטול השעבוד אשר ניתן לטובת הצד השלישי הנ"ל, לפי המוקדם מבין השניים. אין באמור בסעיף זה לעיל בכדי לגרוע מזכותה של החברה ליצור שעבודים שוטפים נוספים לטובת צדדים שלישיים נוספים בכפוף ובהתאם

להוראות סעיף זה. במקרה של יצירת שיעבוד שוטף כאמור בסעיף זה לעיל, תחולנה ההוראות הבאות:

4.2.1.1. החברה תמסור לידי הנאמן אישור עורך דין חיצוני לחברה המאשר כי החלטת החברה ליצור שיעבוד שוטף כאמור לעיל, עומדת בתנאי סעיף 4.2.1 רישא לעיל.

4.2.1.2. במסגרת הדיווח השנתי שיועבר לנאמן כאמור בסעיף 27.5 לשטר זה, תצהיר החברה, בנוסח לשביעות רצון הנאמן, על עמידתה בהתחייבותה לפי סעיף 4.2.1, תוך פירוט הסברים רלבנטיים (ככל שיהיה בכך צורך), ותצרך לו פלט שיעבודים עדכני של רשם החברות ביחס לחברה ואישור לנאמן מאת יועץ משפטי של החברה כי השעבוד תקף, אכיף ובר מימוש. הנאמן יהיה רשאי להסתמך על אישור החברה ולא יידרש לבצע בדיקה נוספת. החברה תמציא לנאמן את אישור החברה האמור בסעיף זה מידי שנה אף אם לא יצרה החברה שיעבוד שוטף כאמור.

4.2.1.3. כל אימת שהחברה תיצור לטובת מחזיקי אגרות החוב שיעבוד שוטף כאמור בס"ק 4.2.1 לעיל, והשעבוד טעון רישום במרשם השעבודים המתנהל אצל רשם החברות (או כל מרשם אחר על פי דין) לצורך שכלולו, ייחשב השעבוד כרשום כדין עם רישומו בפנקס הרלוונטי. בנוסף, במקרה של יצירת שיעבוד שוטף כאמור בסעיף 4.2.1 לעיל, לצורך עמידה בהתחייבות החברה כאמור, החברה מילאה את ההוראות כמפורט בסעיף 4.2.1.4 להלן.

4.2.1.4. תוך 7 ימי עסקים ממועד רישום השעבוד השוטף לטובת בעלי אגרות החוב כאמור לעיל, מתחייבת החברה להמציא לנאמן את המסמכים הבאים:

א. ככל שהדבר יידרש על פי הדין החל באותה עת לצורך מתן תוקף לשעבוד - מסמך או הסכם שעבוד אליו יצורף העתק של שטר הנאמנות כנספח והודעת פרטי משכנתאות ושעבודים (טופס 10) ביחס לשעבוד שוטף על נכסי החברה, וכן זכויותיה, הקיימות והעתידיות, בנוסח לשביעות רצון הנאמן לפיהם ירשם השעבוד לטובת הנאמן, כשהם נושאים חתימה מקורית על-ידי החברה ומוחתם בחותמת "נתקבל"/"הוגש לבדיקה" מקורית ממשד רשם החברות או אישור אלקטרוני אחר ככל שהרישום יבוצע בצורה מקוונת, ונושא תאריך שאינו מאוחר מ- 21 (עשרים ואחד) יום ממועד החתימה על מסמך או הסכם השעבוד, או מועד אחר אשר ייקבע על פי כל דין;

ב. תעודת רישום שעבוד מרשם החברות;

ג. פלט שעבודים מרשם החברות, או מכל מרשם רלוונטי אחר כפי שיידרש לפי דין, לפיו נרשם השעבוד האמור;

ד. תצהיר חתום במקור של נושא משרה בכירה בחברה כי אין השעבוד סותר או עומד בניגוד להתחייבויות החברה לצדדים שלישיים, והכול בנוסח שיהא לשביעות רצון הנאמן על פי שיקול דעתו הסביר;

ה. חוות דעת משפטית של עורך דין חיצוני חתומה במקור בקשר לאופן רישום השעבוד, היותו תקף, דרגת נשייתו, היותו חוקי, היותו בר-מימוש ואכיפה כנגד הגורם המשעבד עפ"י הדין החל בישראל וכי אין כל מגבלה או תנאי בהסכם להבטחת החוב ו/או ההתחייבות ו/או הסכם השעבוד מול הצד השלישי האמור למימוש השעבוד על ידי הנאמן וכן כי לא נדרשת הסכמת הצד השלישי ו/או מי מטעמו לשם מימוש השעבוד על ידי הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב. החברה מתחייבת להודיע לנאמן מיד לכשיודע לה על הליכים שנקטו לצורך מימוש השעבוד על ידי מי מהצדדים ו/או על הודעה של מי מהם בדבר כוונתו לנקוט בהליכים כאמור, בנוסח שיהיה לשביעות רצון הנאמן על פי שיקול דעתו הסביר. בנוסף, יימסר לנאמן אישור עורך דין חיצוני מטעם החברה בדבר היות השעבוד לטובת הצד השלישי בדרגה זהה לשעבוד לטובת הנאמן וכן פרי פסו בהתאם ליחס החובות כאמור וכן חלים לגביו התנאים המפורטים בסעיפים 4.2.2 ו- 4.2.3 להלן.

ו. כל מסמך נוסף הנדרש לצורך יצירת ו/או רישום השעבוד על פי דין בכל מרשם רלוונטי.

4.2.2. ככל שנוצר שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה וזכויותיה הקיימות והעתידיות לטובת המחזיקים ולטובת צד שלישי כלשהו כמפורט בסעיף 4.2.1 לעיל, מימוש השעבוד על ידי הנאמן לאגרות החוב (סדרה א') או על ידי הצד השלישי לא יהא טעון את הסכמת הנאמן לאגרות החוב (סדרה א') או הצד השלישי, לפי העניין או של מי מהמחזיקים באגרות החוב (סדרה א') (ביחד: "**הצדדים**"), או במתן הודעה מראש ליתר הצדדים בדבר הכוונה לפעול כאמור. לאור האמור, כל אחד מהצדדים, יהא רשאי באופן עצמאי ובהתאם לשיקול דעתו (ובלבד שקמה לו הזכות לכך בהתאם לשטר הנאמנות הרלוונטי או הוראות הסכם השעבוד הרלוונטי) לנקוט לבדו בכל ההליכים הנדרשים לצורך מימוש הנכס המשועבד.

4.2.3. בעל תפקיד (כונס נכסים או בעל תפקיד אחר לשם מימוש השעבוד) שימונה לבקשת אחד מהצדדים, יכול שימונה כבעל תפקיד עבור כלל הצדדים. הנאמן יהיה רשאי להצטרף להליך שינקוט אחד הצדדים האחרים, בהתאם לשיקול דעתו או להחלטה של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'). החברה תמסור לנאמן פרטי קשר של כל אחד מהצדדים מיד עם בקשתו הראשונה של הנאמן.

4.2.4. ככל שיירשם שעבוד שוטף על נכסי החברה לטובת מחזיקי אגרות החוב מתחייבת החברה לכלול גילוי בדוחותיה בהתאם להוראות הדין, לרבות הוראות רשות ניירות ערך, כפי שתהינה מעת לעת.

4.2.5. למען הסר ספק מודגש כי לחברה הזכות, בכל עת, לשעבד את נכסיה, כפי שיהיו מעת לעת, כולם או חלקם, בשעבודים לסוגיהם ובלבד שאינם שעבודים שוטפים על כלל נכסיה וזכויותיה, הקיימים והעתידיים, לרבות שעבודים קבועים, ולרבות יצירת שעבוד שוטף בקשר עם מתן אותם שעבודים קבועים (על מנת ליישם את השעבוד הקבוע), ובמקרה כאמור לא תחול הוראת סעיף 4.2.1 לעיל.

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

4.3. התחייבויות החברה בקשר עם חלוקה

4.3.1. עד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב, החברה לא תהיה רשאית לבצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות) לבעלי מניותיה אם ההון העצמי המתואם יקטן מתחת לסך בשקלים חדשים השווה ל- 65 מיליון אירו על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (על פי השער היציג של האירו לעומת הש"ח כפי שיפורסם על ידי בנק ישראל, במועד הדוחות הכספיים הרלוונטיים), מבוקרים או סקורים, לפי העניין, הידועים במועד קבלת ההחלטה (לרבות באם בעקבות חלוקה כאמור יפחת ההון העצמי המתואם של החברה מהאמור לעיל), וזאת עד שההון העצמי המתואם של החברה יעלה מעל הסכום הנ"ל.

4.3.2. כמו כן, (א) החברה לא רשאית לבצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות) לבעלי מניותיה מקום בו במועד ההכרזה על החלוקה ובהתחשב בה, היחס המשוקלל עולה על 70%; (ב) ככל שבמועד ההכרזה על החלוקה ובהתחשב בה, היחס המשוקלל נמוך מ- 70% אך גבוה מ- 65%, החברה תהא רשאית לבצע חלוקה לבעלי מניותיה בסכום שלא יעלה על 50% מה- FFO¹ המצטבר של החברה (כפי שיפורסם בדוח הדירקטוריון של החברה לתקופה הרלוונטית, כאשר ה- FFO הקובע לעניין זה יהיה ה- FFO לפי גישת ההנהלה) בגין הרבעונים הקלנדריים האחרונים שקדמו למועד החלוקה ואשר בגינם לא חולק דיבידנד; ו- (ג) ככל שבמועד ההכרזה על החלוקה ובהתחשב בה, היחס המשוקלל נמוך מ- 65%, החברה תהא רשאית לבצע חלוקה לבעלי מניותיה בסכום שלא יעלה על 65% מה- FFO המצטבר של החברה (כפי שיפורסם בדוח הדירקטוריון של החברה לתקופה הרלוונטית) בגין הרבעונים הקלנדריים האחרונים שקדמו למועד החלוקה ואשר בגינם לא חולק דיבידנד. להסרת ספק, מה- FFO ינוטרלו רווחי/הפסדי שערך נטו הנובעים משינויים בשווי ההון של נכסי החברה. יובהר, כי הרווחים הניתנים לחלוקה בגינם לא בוצעה חלוקה ברבעון מסוים יצטברו לרבעונים הבאים. במקרה של ביצוע חלוקה בהתאם להוראות סעיף זה, החברה תמציא לנאמן, טרם ביצוע החלוקה, אישור מאת נושא המשרה הבכיר בחברה בתחום הכספים, בתוספת תחשיב אקסל פעיל, המאשר את עמידת החברה בהוראות סעיף 4.3.2 זה.

4.3.3. כן מתחייבת החברה כי לא תבצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות), במידה ובמועד ההחלטה על החלוקה או כתוצאה מביצוע החלוקה ובהתחשב בה יתקיים איזה מהתנאים הבאים: (i) מתקיימת עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה א') לפירעון מיידי, וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה המנויות בסעיף 6 לשטר זה; (ii) החברה אינה עומדת במבחני החלוקה הקבועים בחוק החברות, לרבות מבחן יכולת הפירעון; (iii) במועד ההחלטה על החלוקה, מתקיימים "סימני אזהרה" בתקנות 10(ב)(14)(א)(1), 10(ב)(14)(א)(2) ו- 10(ב)(14)(א)(5) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970; ו- (iv) החברה מפרה איזו מהתחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב על פי שטר זה.

¹ FFO, משמע – funds from operations של החברה ושל תאגידים אחרים מקבוצת נגה.

4.3.4. החברה תמסור לנאמן תצהיר חתום על ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה ומאושר על ידי עו"ד בדבר עמידתה בתנאים שבסעיפים 4.3.1 ו-4.3.3 לעיל, בנוסח לשבועות רצון הנאמן וזאת בתוך 5 ימי עסקים ממועד קבלת ההחלטה בדבר ביצוע חלוקה אך לפחות 2 ימי עסקים עובר לביצוע החלוקה בפועל. במקרה של חלוקה שתבוצע על דרך של רכישה עצמית של מניות החברה, תפרסם החברה דוח מיידי בדבר תכנית הרכישה העצמית של מניות החברה, וככל שהחברה תציין בו את עמידתה בהתחייבויות המפורטות בסעיף 4.3 זה לעיל הדבר ייחשב כמסירה לנאמן על פי הוראות ס"ק זה. הנאמן יהיה רשאי להסתמך על אישורי החברה ולא יידרש לבצע בדיקה נוספת.

4.3.5. יצוין, כי בכפוף לכל דין (לרבות הנחיות הבורסה), נכון למועד שטר זה לא חלות על החברה מגבלות נוספות ביחס לזכותה לחלק דיבידנד לבעלי מניותיה ו/או לבצע רכישה עצמית של מניותיה ו/או לבצע כל חלוקה אחרת.

4.4. התחייבות בקשר לדירוג עתידי של אגרות החוב (סדרה א')

אגרות החוב (סדרה א') אינן מדורגות על ידי חברת דירוג (כהגדרת המונח בחוק להסדרת פעילות חברות דירוג האשראי, התשע"ד-2014) והחברה אינה מתחייבת לפעול לקבלת דירוג כאמור. החברה מתחייבת כי ככל שאגרות החוב (סדרה א') תהיינה מדורגות בעתיד, החברה תפרסם דיווח מיידי על כך. על אף האמור לעיל, החברה מתחייבת כי החל ממועד דירוגן לראשונה של אגרות החוב (סדרה א'), ככל שהדבר בשליטתה של החברה, אגרות החוב (סדרה א') ימשיכו להיות מדורגות על ידי חברת דירוג וזאת עד לאחר מועד פירעון המלא. 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 דיווח מיידי לא יאוחר מיום מסחר אחד ממועד השינוי האמור (וככל שחברת הדירוג פרסמה דיווח בנושא - לא יהיה צורך בדיווח נוסף מטעם החברה). יובהר כי אין באמור בסעיף זה בכדי לחייב את החברה לבצע דירוג לראשונה לאגרות החוב (סדרה א') ו/או לחברה.

5. הבטחת אגרות החוב

5.1. הגדרות

"MREC" - Mutual Real Estate Company (חברת מקרקעין משותף, ובפינית keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö), המאוגדת על פי הדין בפינלנד. למיטב ידיעת החברה, על פי הדין הפיני, חברת מקרקעין משותף הינה חברה המשמשת כבעלים של מקרקעין והמבנים המצויים בו, כאשר המניות המוחזקות על ידי בעלי המניות בה מקנות להם, לפי חלקם, זכות להחזיק ולהשתמש ביחידות מסוימות במקרקעין בהתאם לתקנון ההתאגדות של ה-MREC. זכויותיה וחובותיה של ה-MREC נפרדות מזכויותיהם והתחייבויותיהם של בעלי מניותיה. MREC נושאת בכל העלויות הקשורות בשטחים המשותפים בנכס, לרבות, מסים, ביטוח ועלויות תחזוקה, אשר משולמים ל-MREC על ידי בעלי המניות, לפי חלקם, בדרך של תשלום דמי תחזוקה. כמו כן, בעלי המניות ב-MERC הינם בעלי הזכות לקבלת ההכנסות הנובעות מפעילות היחידות המסוימות במקרקעין המוחזקות על ידם בהתאם לתקנון ההתאגדות של ה-MREC, לרבות תגמולים מדמי שכירות, ובמקביל הינם מחוייבים בתשלום בגין התחייבויות הנובעות מפעילות היחידות המסוימות במקרקעין המוחזקות על ידם כאמור, לרבות התחייבויות להשקעה בנכסים בהתאם להסכמי השכירות (Tenant Improvements).

במישור זה יובהר כי, הסכמי שכירות בגין שימוש במבנה שבבעלות ה-MREC נחתמים למול בעלי המניות המחזיקים ביחידה מסוימת במקרקעין עליה מצוי המבנה, והם אינם נחתמים למול ה-MREC.

"אירוע הפרה" – קבלת החלטה של הנאמן או של מחזיקי אגרות החוב על העמדת אגרות החוב (סדרה א') לפירעון מיידי ו/או קבלת החלטה למימוש השעבוד על הנכסים המשועבדים, בהתאם להוראות החוק ושטר זה, לפי המוקדם.

"בעלת המניות" – נגה פינלנד.

"Myyrmanni" – נכס מסחרי הידוע כ-Myyrmanni Shopping Center, שמספרו 92-15-409-3, שמרשם המקרקעין הפיני, הממוקם בונטה (Vantaa), פינלנד, ברחוב 3 A 1, 01600 Iskoskuja.

"Koskikeskus" – נכס מסחרי הידוע כמרכז מסחרי Koskikeskus Shopping Center, שמספרו 837-112-180-10, במרשם המקרקעין הפיני, הממוקם בטמפרה (Tampere), פינלנד, ברחוב Hatanpään valtatie 1, 33100. יוער כי, קיימות זכות דרך (Right of Way) וזיקת שימוש (Usage Easement) הרשומות על ביחס למקרקעין שעליהם מצוי מרכז הקניות, אשר אינן רשומות נכון למועד זה, וכן כי לצד שלישי זיקת שימוש (Usage Easement) בנכס.

"Trio Shopping Center" – נכס מסחרי הידוע כמרכז מסחרי Trio Shopping Center, שמספרו 398-1-1454-4, במרשם המקרקעין הפיני, הממוקם בלאהטי (Lahti), פינלנד, ברחוב Kauppakatu 10, 15140.

"Trio Hotel" – נכס מסחרי הידוע כ-Trio Hotel, שמספרו 398-1-1450-3, במרשם המקרקעין הפיני, הממוקם בלאהטי (Lahti), פינלנד. בהתאם לתקנון ההתאגדות של Trio Hotel Company, המקרקעין עליו מצוי הנכס, המשתרע על שטח של 6,223 מ"ר, הינו בבעלות משותפת, כאשר Trio Hotel Company הינה הבעלים של 15 מתוך 20 יחידות במקרקעין; Trio Parking Company הינה הבעלים של 3 מתוך 20 יחידות במקרקעין; וצד שלישי שאינו קשור לקבוצה הינו הבעלים של 2 מתוך 20 יחידות במקרקעין האמורים ("**הצד השלישי**"). הבעלים במקרקעין עליו מצוי Trio Hotel התקשרו בהסכם לחלוקת חזקה במקרקעין. ההסכם כאמור נרשם במרשם הזכויות והמשכונות כזכות מדרגה ראשונה, והוא מקצה לכל אחד מהבעלים במשותף שליטה בשטחים מסוימים במקרקעין.

יובהר כי, החזקותיה של Trio Hotel Company ב-Trio Parking Company, לרבות הזכויות הנובעות מהחזקה כאמור, לא ישועבדו ולא יהוו חלק מהנכס 'Trio Hotel'.

"Myyrmanni Company" – MREC, Kiinteistö Oy Myyrmanni, המאוגדת בפינלנד, מס' רישום 0362836-2, בבעלותה הישירה ובשליטתה המלאה של נגה פינלנד (בכפוף להתקיימות התנאי המתלה כמפורט בפרק 6 לתשקיף) ואשר נכון למועד חתימת שטר זה מחזיקה בבעלות בנכס Myyrmanni.

"Myyrmanni Parking Company" – Myyrmäen Autopaikoitus Oy, חברה המאוגדת בפינלנד, מס' רישום 0944342-2, אשר מניות מסוג A, B1 ו-B2 נמצאות בבעלותה הישירה של Myyrmanni Company ואשר נכון למועד חתימת שטר זה הינה בעלת זכות שימוש קבועה (Easement Right) בשני מתחמי חניה הצמודים לנכס Myyrmanni. יובהר כי, סך של 95 מניות מסוג A, 140 מניות מסוג B1

ו-140 מניות מסוג B2 של Myyrmanni Parking Company, המקנות לחברה 100% מהונה המונפק והנפרע של Myyrmanni Parking Company, לא ישועבדו במסגרת שטר זה.

"Koskikeskus Company" – Kiinteistö Oy Tampereen Koskikeskus, MREC המאוגדת בפינלנד, מס' רישום 0608194-8, בבעלותה הישירה ובשליטתה המלאה של נגה פינלנד (בכפוף להתקיימות התנאי המתלה כמפורט בפרק 6 לתשקיף) ואשר נכון למועד חתימת שטר זה מחזיקה בבעלות בנכס Koskikeskus.

"Trio Company" – Kiinteistö Oy Lahden Trio, חברת מקרקעין משותף (MREC) המאוגדת בפינלנד, מס' רישום 0767793-8, המוחזקת בשיעור של 89.86% (באמצעות מניות מסוג A) על ידי נגה פינלנד (בכפוף להתקיימות התנאי המתלה כמפורט בפרק 6 לתשקיף) ואשר נכון למועד חתימת שטר זה מחזיקה בבעלות לפי חלקה בנכס Trio Shopping Center. יתרת המניות מסוג A בשיעור של 10.14% מוחזקות על ידי צד שלישי. יובהר כי, Trio Company בעלת מניות נוספות מסוג B אשר נכון למועד החתימה על שטר זה מצויות במלואן בבעלות הצד השלישי כאמור, אשר לפי תקנון ההתאגדות של Trio Company מקנות לו עדיפות במקרה של פירוק או פשיטת רגל בסכום של 11 מיליון אירו.

"Trio Hotel Company" – Kiint. Oy Lahden Hansa, חברת מקרקעין משותף (MREC) המאוגדת בפינלנד, מס' רישום 0741813-5, בבעלותה הישירה ובשליטתה המלאה של נגה פינלנד (בכפוף להתקיימות התנאי המתלה כמפורט בפרק 6 לתשקיף) ואשר נכון למועד חתימת שטר זה מחזיקה בבעלות בנכס Trio Hotel.

"Trio Parking Company" – Kiinteistö Oy Hansaparkki, חברה המאוגדת בפינלנד, מס' רישום 0741811-9 אשר 160 מניות מסוג B (כ-82.5% ממניות B) נמצאות בבעלותה הישירה של Trio Hotel Company², ויתרת מניות מסוג B מוחזקות בידי צד שלישי. נכון למועד חתימת שטר זה, Trio Hotel Company מחזיקה בזכות שימוש קבועה (Easement Right) במתחם חניה הצמוד לנכס Trio Hotel. יובהר כי, Trio Parking Company בעלת מניות נוספות מסוג A אשר נכון למועד החתימה על שטר זה מצויות במלואן בבעלות עיריית להאטי, ומקנות לעירייה את מלוא הזכויות במקרקעין עליהם מצוי מתחם החנייה.

"נגה פינלנד" – Noga Finland Retail Properties Oy, חברה פרטית בערבון מוגבל המאוגדת על פי דיני פינלנד, מס' רישום 3640581-9, בבעלותה הישירה ובשליטתה המלאה של החברה.

"סיטיקון" – Citycon Oy, חברה ציבורית בערבון מוגבל שהתאגדה בפינלנד, מס' רישום 0699505-3, והנסחרת בבורסת הלסינקי, פינלנד, החל משנת 1988. סיטיקון מצויה בשליטת ג'י סיטי.

"סיטיקון פינלנד" – Citycon Finland Oy, חברה פרטית שהתאגדה בפינלנד, מס' רישום 2424293-6, ואשר מצויה בבעלות מלאה של סיטיקון.

"ג'י סיטי" – ג'י סיטי בע"מ, חברה ציבורית שמספרה 520033234 שהתאגדה בישראל והנסחרת בבורסה החל משנת 1983.

² מניות אלה אינן מקנות ל- Trio Hotel Company זכויות כלכליות ואינן משתקפות בשווי הנכס.

"המניות המשועבדות" – המניות המפורטות להלן, אשר ישועבדו לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרת החוב בהתאם להוראות שטר נאמנות:

- (1) סך של 1,000 מניות של נגה פינלנד, המהוות 100% מהונה המונפק והנפרע של נגה פינלנד.
- (2) סך של 37,829 מניות של Myyrmanni Company, המהוות 100% מהונה המונפק והנפרע של Myyrmanni Company.
- (3) סך של 55,474 מניות של Koskikeskus Company, המהוות 100% מהונה המונפק והנפרע של Koskikeskus Company.
- (4) סך של 167,933 מניות של Trio Company, המהוות כ-89.86% מההון המונפק והנפרע של Trio Company.
- (5) סך של 30,000 מניות של Trio Hotel Company, המהוות 100% מהונה המונפק והנפרע של Trio Hotel Company.

וכל מניה בחברות הנכס ו/או בנגה פינלנד אשר בכל עת נרכשה או הוחזקה בדרך אחרת על ידי החברה המשעבדת, בין אם בנוסף למניות ששועבדו במועד ההנפקה הראשונה ובין אם בתמורה להן, כתחליף להן או כהחלפה של כולן או של חלק מהן.

"החשבונות המשועבדים" – חשבונות הבנק של נגה פינלנד ושל חברות הנכס (מלבד של Trio Company) אשר ניתן לשעבדם על פי הדין בפינלנד וכמפורט בסעיף 5.2 להלן. יובהר כי, חשבונות בנק בהן מופקדים פיקדונות שוכרים מוחרגים מתחולת הגדרה זו.

"ההלוואות המשועבדות" – בסמוך להנפקה הראשונה של אגרות החוב (סדרה א') מכוח הוראות שטר זה והתשקיף, נגה פינלנד תעמיד הלוואות כדלקמן:

א. ל-Trio Company בסך של 27 מיליון אירו. הלוואה זו תישא ריבית שנתית קבועה בשיעור של 6.25%. בהתאם להסכם ההלוואה, Trio Company תהא רשאית לפרוע את ההלוואה (קרן וריבית), מעת לעת, באופן שוטף במהלך חיי אגרות החוב (סדרה א'). ואולם, Trio Company לא תהיה רשאית לבצע פירעון קרן או ריבית של ההלוואה כאמור אם באותה עת מתקיימת עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או למימוש הבטוחות (מבלי להתחשב בתקופות ריפוי שנקבעו בשטר זה). יובהר, כי כל עוד מתקיימת עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי, נגה פינלנד מתחייבת שלא להעמיד את ההלוואה כאמור לפירעון מיידי, אלא בכפוף לקבלת אישור מחזיקי אגרות החוב בהחלטה מיוחדת.

ב. הלוואות ל-Koskikeskus Company בסך כולל של כ-96.14 מיליון אירו. הלוואות אלו תישאנה ריבית שנתית קבועה בשיעור של 6.25%. בהתאם להסכמי ההלוואה, Koskikeskus Company תהא רשאית לפרוע את ההלוואות (קרן וריבית), מעת לעת, באופן שוטף במהלך חיי אגרות החוב (סדרה א'). ואולם, Koskikeskus Company לא תהיה רשאית לבצע פירעון קרן או ריבית של ההלוואות כאמור אם באותה עת מתקיימת עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או למימוש הבטוחות (מבלי להתחשב בתקופות ריפוי שנקבעו בשטר זה). יובהר, כי כל עוד מתקיימת עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי, נגה פינלנד מתחייבת שלא להעמיד את ההלוואות כאמור לפירעון מיידי, אלא בכפוף לקבלת אישור מחזיקי אגרות החוב בהחלטה מיוחדת.

ג. ל-Trio Hotel Company בסך של כ-13.07 מיליון אירו. הלוואה זו תישא ריבית שנתית קבועה בשיעור של 6.25%. בהתאם להסכם ההלוואה, Trio Hotel Company תהא רשאית לפרוע את ההלוואה (קרן וריבית), מעת לעת, באופן שוטף במהלך חיי אגרות החוב (סדרה א'). ואולם, Trio Hotel Company לא תהיה רשאית לבצע פירעון קרן או ריבית של ההלוואה כאמור אם באותה עת מתקיימת עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או למימוש הבטוחות (מבלי להתחשב בתקופות ריפוי שנקבעו בשטר זה). יובהר, כי כל עוד מתקיימת עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי, נגה פינלנד מתחייבת שלא להעמיד את ההלוואה כאמור לפירעון מיידי, אלא בכפוף לקבלת אישור מחזיקי אגרות החוב בהחלטה מיוחדת.

ד. הלוואות ל-Myyrmani Company בסך של כ-147.35 מיליון אירו. הלוואות אלו תישאנה ריבית שנתית קבועה בשיעור של 6.25%. בהתאם להסכמי ההלוואה, Myyrmani Company תהא רשאית לפרוע את ההלוואות (קרן וריבית), מעת לעת, באופן שוטף במהלך חיי אגרות החוב (סדרה א'). ואולם, Myyrmani Company לא תהיה רשאית לבצע פירעון קרן או ריבית של ההלוואות כאמור אם באותה עת מתקיימת עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או למימוש הבטוחות (מבלי להתחשב בתקופות ריפוי שנקבעו בשטר זה). יובהר, כי כל עוד מתקיימת עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי, נגה פינלנד מתחייבת שלא להעמיד את ההלוואות כאמור לפירעון מיידי, אלא בכפוף לקבלת אישור מחזיקי אגרות החוב בהחלטה מיוחדת.

"**הנכסים המשועבדים**" Trio Hotel, Myyrmani ו-Koskikeskus, המניות המשועבדות, ההלוואות המשועבדות וכן הנכסים שישועבדו לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') כמפורט בסעיף 5.2 בשטר זה בהתאם וכמפורט בהסכם השעבוד הפיני (כהגדרתו להלן) ו/או כל נכס מותר, כהגדרתו בסעיף 5.7 בשטר זה, ככל ששועבד לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') בהתאם להוראות שטר זה. יובהר כי, בשל המגבלות בדן הפיני והחזקה משותפת עם צדדים שלישיים, ביחס לנכס Trio Shopping Center ישועבדו אך ורק החזקותיה של החברה בחברת Trio Company, ולא תיווצר משכנתא על זכויות Trio Company על Trio Shopping Center ובמגרש החניה הצמוד לו.

"**ההכנסות המשועבדות**" – מלוא הזכויות לקבלת תשלומים של בעלת המניות מכוח הסכמי שכירות קיימים וכן עתידיים שהיא צד להם שיתווספו על ההסכמים הקיימים ו/או יחליפו אותם, על שינוייהם מעת לעת בקשר עם נכסי המקרקעין המשועבדים (כולל בגין הסכמי שכירות ב-Trio Shopping Center), לרבות זכות בעלת המניות לקבלת הפירות הנובעים מהנכסים המשועבדים, לרבות תשלומים כספיים הנובעים מהם, כגון דמי שכירות ו/או דמי פדיון וכן כל תשלום שמשולם על ידי שוכרי השטחים בנכסים המשועבדים מכח הסכמי שכירות קיימים ו/או הסכמי שכירות עתידיים שיתווספו על ההסכמים הקיימים ו/או יחליפו אותם, על שינויים מעת לעת, או כל זכות אחרת לקבלת תשלומים הנובעת מהמפורטים לעיל או שתתקבל במקומם ו/או בגינם. כמו כן, בהכנסות המשועבדות יכללו זכויות חברות הנכס (מלבד Trio Company) לקבלת תגמולי ביטוח. יובהר, כי הכנסות ממערכות סולאריות ומערכות ליצור חיסכון ו/או אגירת אנרגיה בנכסים המשועבדים, וכן דמי ניהול ואחזקה לא יכללו בהכנסות המשועבדות. יודגש כי הערכות השווי של הנכסים המשועבדים, אינם כוללים, כחלק מהשווי את ההכנסות הנובעות מהצבת מערכות סולאריות ומערכות ליצור, חיסכון ו/או אגירת אנרגיה, דמי הניהול והאחזקה האמורים.

"מערכות סולאריות" – מערכות לייצור חשמל מאנרגיה המופקת מקרני שמש (אנרגיה סולארית), באמצעות טכנולוגיה פוטו-וולטאית, אם מותקנות או שיותקנו בנכס משועבד כלשהו, או כל מערכת דומה אחרת לייצור אנרגיה (גם שאינה סולארית) או כל מערכת לחיסכון ו/או אגירת אנרגיה.

"(ה)חברה (ה)משעבדת" – (א) החברה ו/או נגה פינלנד ו/או Myyrmanni Company ו/או Koskikeskus Company ו/או Trio Hotel Company ו/או כל חברה ו/או שותפות אחרת ו/או חברות בנות של החברה ו/או חברות קשורות או שותפויות קשורות או מיזמים קשורים של החברה, אשר החברה מחזיקה בהם 50% ומעלה, אשר יעמידו נכס מותר (בו הם מחזיקים לבד או ביחד עם שותפים נוספים), כבטוחה לטובת הנאמן, על-פי תנאי שטר הנאמנות להבטחת אגרות החוב (סדרה א'); וכן (ב) במקרה של שינוי מבנה אחזקות (כאמור בסעיף 5.2.6 להלן), התאגיד אשר יקבל בעקבות שינוי מבנה אחזקות כאמור את הבעלות על חברה משעבדת; ואשר יאשרו בכתב לנאמן את מחויבותו לפעול על פי כל המתחייב משטר הנאמנות על נספחיו, בהתאם להוראות **נספח ג'** לשטר זה. מובהר כי אין באמור לעיל משום מתן התחייבות על ידי איזו חברה משעבדת שאינה החברה להעמיד נכס מותר נוסף ו/או אחר ו/או כל חלק ממנו כבטוחה לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב במקרה בו החברה תידרש להעמיד בטוחות נוספות ו/או תבקש לבצע החלפת נכסים על פי שטר הנאמנות.

"הסכומים המובטחים" – תשלומי הקרן והריבית (לרבות ריבית פיגורים, ככל שתחול) והפרשי ההצמדה שהחברה מתחייבת לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') על פי שטר הנאמנות ולרבות בגין אגרות חוב (סדרה א') נוספות שיונפקו במסגרת הרחבת סדרה, וכן כל התחייבות כספית אחרת של החברה בהתאם להוראות שטר הנאמנות, לרבות כל הוצאות מימוש השעבודים, שנוצרו לטובת מחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות שטר זה והסכם השעבוד הפיני (כהגדרתו להלן), ולרבות ההוצאות המשפטיות בגין.

"נכס מקרקעין" – נכס מניב בפינלנד, אסטוניה, נורבגיה, איסלנד, שוודיה או דנמרק, לרבות הנכסים המוחזקים על ידי כל אחת מחברות הנכס, אשר בו לחברה ו/או לכל חברה משעבדת קיימות זכויות מקרקעין כלשהן בשיעור של 50% ומעלה (אשר יכול ויוחזק על ידי החברה ו/או החברה המשעבדת לבד או ביחד עם שותפים נוספים).

"נכסי המקרקעין המשועבדים" - Myyrmanni, Koskikeskus, Trio Hotel ו/או כל נכס מותר (כהגדרתו בסעיף 5.7 בשטר זה) שהינו נכס מקרקעין, ככל ששועבד לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') בהתאם להוראות שטר זה.

"מיטלטלין" – כל ציוד ו/או מתקן הקיים ו/או אשר יותקן בעתיד בנכס המקרקעין, ואשר אינו בגדר מחוברים של קבע, בין אם אלה בבעלות החברה המשעבדת (ובמקרה שהינם בבעלות של החברה המשעבדת, ובלבד שלא נלקחו בחשבון בהערכת השווי הרלבנטית לנכס המקרקעין כמפורט בסעיף 5.10 לשטר הנאמנות) ובין אם בבעלות צד שלישי כלשהו, לרבות שוכר של יחידה בנכס ו/או ספק של שוכר כאמור, ו/או מחוברים של קבע אשר בהתאם להסכם השכירות הרלוונטי רשאי השוכר לפרקם בתום תקופת השכירות.

"חשבון הנאמנות" – כהגדרתו בסעיף 5.5.1 לשטר זה.

"חברות הנכס" – Myyrmanni Company, Koskikeskus Company, Trio Company ו-Trio Hotel Company.

"נקי וחופשי" – נקי וחופשי מכל שעבוד, משכון, משכנתא, עיקול, עיכבון, תביעה, דרישה ו/או כל זכות אחרת של כל צד ג' שהוא, מכל מין וסוג שהוא.

"יחס משוקלל" – יחס שיחושב בהתאם לאמור להלן:

A = יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה א') שתהיינה קיימות במחזור במועד הבדיקה, בתוספת ריבית, הפרשי הצמדה וריבית פיגורים על כל תוספותיה השונות, שנצברו, ככל שנצברו, עד לאותו מועד בהתאם לתנאי אגרות החוב (סדרה א');
 B = הסכום המצטבר של השווי הבטוחתי של בטוחות פיננסיות, כהגדרת מונח זה בסעיף 5.7.1 להלן, אם וככל שתהיינה משועבדות במועד הבדיקה;

C = הסכום המצטבר של השווי הבטוחתי של כל נכסי המקרקעין המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות שטר זה, אם וככל שיהיו משועבדים במועד הבדיקה.

החברה מתחייבת כי בכל מקרה בו נדרשת לעמוד ביחס המשוקלל בהתאם לשטר נאמנות זה, היחס המשוקלל יהא קטן מ-1 או שווה לו. היחס המשוקלל יחושב בהתאם לנוסחא הבאה:

$$\frac{(A - B)}{C} \leq 65\%/70\% \text{ (לפי העניין)}$$

מובהר בזאת כי ככל שבמועד בדיקה כלשהו, כלל הנכסים המשועבדים הינם מסוג בטוחות פיננסיות כהגדרתן בסעיף 5.7.1 לשטר זה, היחס המשוקלל יחושב בהתאם לנוסחא הבאה: $A \leq B$

מובהר כי במועד ההנפקה הראשונה של אגרות החוב, היחס המשוקלל לא יעלה על 70%. לעניין זה, **"מועד הבדיקה"** משמעו - במועד הנפקתן לראשונה של אגרות החוב (ונכון למועד ההנפקה), בעת ההכרזה על ביצוע חלוקה (כמפורט בסעיף 4.3.2 לעיל) בעת הרחבת סדרת אגרות החוב, דהיינו מועד פרסום דו"ח ההצעה (בין אם הצעה פרטית ובין אם הצעה לציבור) (כאמור בסעיף 5.9 להלן), בעת החלפת ו/או הוספת נכסים משועבדים (כאמור בסעיף 5.7 להלן), בעת קרות אירוע מטריד (כאמור בסעיף 5.7.8 להלן), בעת שחרור של נכסים משעבד (כאמור בסעיף 5.6 להלן), בעת מכירת נכס משועבד (כאמור בסעיף 5.8 להלן), במקרה של ניווד זכויות ובמקרה של התקשרות בהסכם שיתוף (כמפורט בסעיף 5.3.2 להלן) ובכל מועד אחר לגביו נקבע בשטר הנאמנות כי החברה נדרשת לעמוד ביחס המשוקלל.

"קבוצת נגה" – החברה ו/או כל חברה ו/או שותפות אחרת ו/או חברות בנות של החברה ו/או חברות קשורות או שותפויות קשורות או מיזמים קשורים של החברה, אשר החברה מחזיקה בהם 50% ומעלה.

5.2. הבטוחות; מינוי הנאמן כנאמן בטוחות

לצורך הבטחת הסכומים המובטחים, כל אחת מבין החברה, נגה פינלנד וחברות הנכס Trio Hotel Company, Myyrmanni Company ו-Koskikeskus Company, לפי העניין, תיצור ותשרום (לפי העניין) ו/או תגרום שייווצרו וירשמו (לפי העניין) לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב, לרבות באמצעות הפעלת זכויות ההצבעה בחברה המשעבדת הרלוונטית, שעבודים על הנכסים המשועבדים, בהתאם למפורט להלן.

יובהר, כי על הנאמן לפעול כ"נאמן בטוחות" בעצמו ועבור מחזיקי אגרות החוב, מכוח סמכותו לפי הוראות חוק ניירות ערך ושטר נאמנות זה, וכן מכוח הוראות הדין הפיני כסוכן בטוחות (Security Agent) בעצמו ועבור מחזיקי אגרות החוב, והוא ישמש כמוטב בכל הבטוחות שייווצרו על פי שטר זה ועל פי הסכם השעבוד על פי הדין הפיני שייחתם בין החברות המשעבדות לבין הנאמן ביחס לנכסים המשועבדים על פי הדין הפיני במועד ההנפקה ("הסכם השעבוד הפיני") לרבות בכל התמורות שיתקבלו כתוצאה ממימוש, וזאת לטובת מחזיקי אגרות החוב ומתוקף תפקידו כנאמן בטוחות.

5.2.1. חשבון הנאמנות

שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, אשר ירשם במרשמי רשם החברות, לטובת הנאמן ועבור מחזיקי אגרות החוב על מלוא זכויות החברה מכל מין וסוג, ככל שקיימות בקשר עם חשבון הנאמנות, על כל תתי חשבונותיו ועל המופקד בו לרבות על הכספים ו/או הפקדונות ו/או ניירות הערך המופקדים בו ו/או שיופקדו בו מעת לעת וכל תמורה שתתקבל בגינם, לרבות פירותיהם.

5.2.2. התחייבות לרישום משכנתא מדרגה ראשונה על נכסי מקרקעין

החברה מתחייבת לגרום לחברות הנכס הרלוונטיות, כמפורט להלן, לרשום לטובת הנאמן (עבור מחזיקי אגרות החוב), בהתאם להסכם השעבוד הפיני, את המשכנתאות המפורטות להלן:

- א. משכנתא מדרגה ראשונה על Myyrmanni, מוגבלת בסכום השווה ל-270 מיליון אירו, אשר תיווצר לטובת הנאמן על ידי Myyrmanni Company.
- ב. משכנתא מדרגה ראשונה על Koskikeskus, מוגבלת בסכום השווה ל-176 מיליון אירו, אשר תיווצר לטובת הנאמן על ידי Koskikeskus Company.
- ג. משכנתא מדרגה ראשונה על Trio Hotel, מוגבלת בסכום השווה ל-28 מיליון אירו, אשר תיווצר לטובת הנאמן על ידי Trio Hotel Company.

יצוין כי על פי הדין הפיני, רישום משכנתא על נכס מקרקעין בפינלנד כפוף להשלמת הליך הרישום על ידי הרשם המקומי והיא נכנסת לתוקפה במועד רישומה במרשם המקרקעין, אולם לאחר קבלת האישור והשלמת הרישום כאמור היא בעלת תוקף ועדיפות (ביחס לנושים אחרים) רטרואקטיביים ממועד הגשת הבקשה לרישום משכנתא. כפי שנמסר לחברה מאת עורכי הדין הפיניים, הליך קבלת אישור בית המשפט והרישום בפועל של המשכנתאות, לאחר שהוגשו, נמשך לרוב מספר חודשים.

לפיכך, המשכנתאות המפורטות לעיל ירשמו לטובת הנאמן (עבור מחזיקי אגרות החוב) כבטוחות משלימות ליתר הבטוחות המפורטות בסעיפים 5.2.3 עד 5.2.6 להלן, ותמורת ההנפקה תשוחרר לחברה בהתאם להוראות סעיף 5.5 עם יצירת ו/או רישום הבטוחות המפורטות בסעיפים 5.2.3 עד 5.2.6 להלן והגשת הבקשות לרישום המשכנתאות המפורטות בסעיף 5.2.2 זה, אך בטרם קבלת אישור רישום המשכנתאות המפורטות לעיל, וזאת בהתאם לפרקטיקה המקובלת בעסקאות מימון בפינלנד כפי שנמסר לחברה ולנאמן מאת עורכי הדין הפיניים.

5.2.3. שעבוד צף (Enterprise Mortgage)³ על נכסי נגה פינלנד וחברות הנכס Myyrmanni Company, Trio Hotel Company ו-Koskikeskus Company

החברה מתחייבת לגרום לנגה פינלנד ולחברות הנכס הרלוונטיות, כמפורט להלן, לרשום לטובת הנאמן (עבור מחזיקי אגרות החוב) שעבוד צף (Enterprise Mortgage) ראשון בדרגה, מוגבל בסכום השווה לסכום המשכנתאות (כמפורט בסעיף 5.2.2 לעיל), על פי הדין הפיני, על נכסיהן של נגה פינלנד, Myyrmanni Company, Trio Hotel Company ו-Koskikeskus Company, כפי שיהיו מעת לעת אשר ניתנים לשעבוד בהתאם לחוק המשכונות על עסק בפינלנד (the Finnish Act on Enterprise Mortgages (Fi: yrityskiinnityslaki, 634/1984).

כל עוד לא ארע אירוע הפרה, לכל אחת מנגה פינלנד, Myyrmanni Company, Trio Hotel Company ו-Koskikeskus Company יהיו את הזכויות הבלעדיות בנכסים המשועבדים כאמור בסעיף זה והן יהיו רשאיות לעשות בהם שימוש, בכפוף לחוק המשכונות על עסק בפינלנד, על פי שיקול דעתן הבלעדי, וזאת בכפוף לכך כי לא תהא כל פגיעה באיזו מזכויות מחזיקי אגרות החוב בשעבדים על הנכסים המשועבדים על פי ס"ק זה, לרבות תוקפם, יכולת אחיפתם ומימושם, וכן בכפוף למגבלות הנובעות מחוק המשכונות על עסק בפינלנד והסכם השעבוד הפיני.

5.2.4. שעבוד החשבונות המשועבדים

5.2.4.1. שעבוד ראשון בדרגה, לא מוגבל בסכום, על פי הדין הפיני, על (א) כל אחד מהחשבונות המשועבדים, של בעלת המניות המהווים את כל חשבונות הבנק של בעלת המניות, למעט חשבונות בנק שבהם מופקדים פיקדונות משוכרים אשר לא ישועבדו על פי שטר זה; ו- (ב) חשבונות בנק חסומים של בעלת המניות ושל חברות הנכס (מלבד Trio Company) שיהיו בשליטתו הבלעדית של הנאמן בכל עת, והכל, בהתאם להסכם השעבוד הפיני.

5.2.4.2. מובהר כי כל עוד לא ארע אירוע הפרה, לבעלת המניות יהיו הזכויות הבלעדיות בחשבונות המשועבדים על ידיה והיא תהיה רשאית לעשות שימוש בחשבונות המשועבדים על פי שיקול דעתה הבלעדי ובכלל זה, למשוך כספים מהחשבונות המשועבדים. על אף האמור, בעלת המניות לא תהיה רשאית להעמיד את החשבונות המשועבדים כבטוחה לכל גורם שהוא.

5.2.4.3. בעלת המניות וחברות הנכס הרלוונטיות לא תהיינה רשאיות לעשות שימוש בכספי החשבונות המשועבדים לצורך רכישת ניירות ערך שיופקו ע"י החברה ו/או ע"י חברה קשורה לה ו/או על ידי בעל השליטה בחברה ו/או כל צד קשור שהוא, למעט אגרות חוב (סדרה א') של החברה אשר אם ירכשו כאמור יופקדו ישירות בחשבונות המשועבדים.

בעלת המניות וחברות הנכס הרלוונטיות מתחייבות, כי אגרות החוב שירכשו על ידן, ככל שירכשו, תהיינה נחותות לאגרות החוב (סדרה א') של מחזיקי אגרות החוב (שאינם בעלת המניות וחברות הנכס הרלוונטיות), באופן שאגרות החוב של בעלת המניות וחברות הנכס הרלוונטיות תיפרענה אך ורק לאחר שיפרעו כל ההתחייבויות של החברה לשאר מחזיקי אגרות החוב (סדרה א').

³ Enterprise mortgage הינו במקביל לפי הדין הפיני לשעבוד צף לפי הדין הישראלי.

בעלת המניות וחברות הנכס הרלוונטיות מתחייבות כי במקרה כאמור הן יחתמו ויגישו לבורסה בכל מועד תשלום כתב ויתור על תשלומים בגין אגרות החוב המוחזקות על ידן. מבלי לגרוע מהאמור, בעלת המניות וחברות הנכס הרלוונטיות יסמיכו וייפו את כוחו של הנאמן לחתום בשמן על ויתור כאמור ולהגישו לבורסה.

5.2.4.4. יצוין כי פרט לחשבונות הבנק כאמור של בעלת המניות, למועד שטר זה אין לבעלת המניות חשבונות בנק נוספים שניתן על פי הדין הפיני לשעבדם והיא אינה נמצאת בתהליכים לפתיחת חשבונות בנק נוספים כאמור אצל כל גורם שהוא. ככל שבעלת המניות תפתח חשבונות בנק חדשים שניתן לשעבדם על פי הדין הפיני, החברה תודיע על כך לנאמן וחשבונות הבנק החדשים כאמור ישועבדו לטובת הנאמן בתנאים דומים לתנאים שבהם משועבדים החשבונות המשועבדים במועד ההנפקה הראשונה.

5.2.4.5. כל עוד חשבונות הבנק משועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), יוענקו לנאמן זכויות צפייה בחשבונות הבנק כאמור. כמו כן, בעלת המניות מתחייבת למסור לבנקים בהם מתנהלים חשבונות הבנק המשועבדים של נגה פינלנד שאינם חסומים הודעת שעבוד המציינת את שעבוד חשבונות הבנק, אשר תעניק לנאמן סמכות, בעת קרות אירוע הפרה, למסור הודעת חסימה שלאחריה יוכל הנאמן לעשות שימוש בכספים המופקדים בחשבונות המשועבדים, הכל בהתאם להוראות הסכם השעבוד הפיני. יובהר, כי מתן הודעת שעבוד לבנק וזכויות הצפייה כאמור לא יהוו תנאי לשחרור תמורת ההנפקה כמפורט בסעיף 5.5 להלן. הוראות ס"ק זה יחולו על כל חשבונות הבנק שתפתח בעלת המניות מעת לעת.

5.2.5. שעבוד ההכנסות המשועבדות

שעבוד ראשון בדרגה, על פי הדין הפיני, ללא הגבלה בסכום, שבעלת המניות תיצור על ההכנסות המשועבדות.

בכל הנוגע להכנסות המשועבדות, למעט בקשר עם זכויות הביטוח כאמור להלן, הרי שהחברה המשעבדת, תהיה רשאית לקבלם לידיה, להעבירם לכל צד שלישי לפי שיקול דעתה, לערוך שינויים בתנאים לקבלתם, ולעשות בהם כל פעולה שהיא, ללא צורך באישור של הנאמן ו/או המחזיקים באגרות החוב וזאת כל עוד לא אירע אירוע הפרה והכל בכפוף לקבוע בס"ק (ב) להלן, אם וככל שיחול.

לעניין זה מובהר כדלקמן:

א. עד למועד קרות אירוע ההפרה, לא תחול על החברה המשעבדת כל מגבלה בקשר להכנסות המשועבדות, והיא תהא רשאית לעשות בהן כרצונה. עם זאת, ולהסרת ספק מובהר כי כל עוד זכויותיה של החברה המשעבדת לקבלת ההכנסות המשועבדות תהיינה משועבדות לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), החברה המשעבדת לא תהא רשאית למשכן או לשעבד או לבצע דיספוזיציה או להמחות את זכויותיה בהכנסות המשועבדות לצד שלישי כלשהו, אלא בהתאם להוראות שטר זה.

ב. עד למועד קרות אירוע ההפרה, לא תחול על החברה המשעבדת כל מגבלה לגבי התקשרות עם צדדים שלישיים שמכוחה קמה הזכות להכנסות המשועבדות, לרבות על שינוי

ההסכמים עמם, ביטולם, התקשרות בהסכמים אחרים עם אותם צדדים שלישיים או עם צדדים שלישיים אחרים, וזאת ככל שלא יהא בכך כדי לעשות כל דיספוזיציה בנכסים המשועבדים ו/או לפגוע בשעבודים שניתנו לטובת מחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות שטר זה לרבות תוקפם, יכולת אכיפתם ו/או מימושם.

ג. עד למועד קרות אירוע ההפרה, לא תהא על החברה המשעבדת כל חובה להודיע לצד שלישי כלשהו על שעבוד ו/או המחאת ההכנסות המשועבדות על-פי שטר הנאמנות או לקבל את הסכמת השוכרים לשעבוד ו/או המחאה כאמור.

ד. החל ממועד קרות אירוע ההפרה, ישמשו ההכנסות המשועבדות אך ורק לפירעון אגרות החוב (סדרה א') שבמחזור.

בכל הנוגע לזכויות בעלת המניות וכל אחת מחברות הנכס (למעט Trio Company), אשר תשעבדנה גם את זכויותיהן לקבלת תגמולי ביטוח בגין נכסי המקרקעין המשועבדים:

א. החברה ו/או החברה המשעבדת, ביחס לכל נכס מקרקעין משועבד, תרכוש ותחזיק בתוקף פוליסת ביטוח בגין הנכסים המשועבדים (למעט קרקע), בערך כיוון מלא, אשר תחודש מעת לעת, תכסה נזקים בגין שיטפונות, שריפות, רעידות אדמה והפסדים בגין תקבולי שכירות, כך שיישמר רצף ביטוחי, כל עוד רשום השעבוד לטובת הנאמן על הנכסים המשועבדים. מובהר כי הביטוח האמור לא יחול ביחס לכל שיפור ו/או שינוי שיבוצעו ברכוש המבוטח על ידי השוכרים ו/או בעבורם בלבד ואשר אינו מהווה חלק מהשווי הבטוחתי של הנכס המשועבד.

ב. במקרה של אבדן או נזק לאיזה מהנכסים המשועבדים ישולמו כל תגמולי הביטוח לידי חשבון בנק ייעודי אשר ישועבד לטובת הנאמן (עבור מחזיקי אגרות החוב) ויהווה חלק מהחשבונות המשועבדים, כהגדרתם לעיל ("**החשבון הייעודי**"). כל עוד לא התקיים אירוע הפרה, ככל וסך תגמולי הביטוח המשועבדים, בגין אירוע נזק אחד, יהיו עד לסך השווה לגבוה מבין: (1) 2.5% משווי הנכס המשועבד לפי הערכת השווי האחרונה אשר תיערך בהתאם לכללים המפורטים בשטר זה או (2) 5 מיליון אירו ("**הסך המהותי**"), הנאמן ישחרר את תגמולי הביטוח האמורים מהחשבון הייעודי לחברה או לחברה המשעבדת. במקרה בו תגמולי הביטוח המשועבדים בגין אירוע נזק אחד עולים על הסך המהותי כהגדרתו לעיל, ישולמו מלוא תגמולי הביטוח כאמור לנאמן לחשבון הייעודי, עד לגובה הסכומים המובטחים. במקרה של אובדן או נזק לרכוש המבוטח כאמור, החברה תעביר לנאמן אישור מנושא משרה בכיר בחברה המאשר כי לא קיימת עילה לפירעון מיידי (מבלי להתחשב בתקופת ריפוי) על פי הוראות שטר נאמנות זה והנאמן רשאי להסתמך על אישור זה.

ג. עד למועד בו התקיים אירוע הפרה, תגמולי ביטוח שהנאמן יקבל כאמור בגין נזקים לאיזה מהנכסים המשועבדים, ישמשו לשם קימום האובדן או הנזק לאיזה מהנכסים המשועבדים בלבד ("**תגמולי הביטוח לקימום**"), תגמולי הביטוח לקימום יועברו לחברה המשעבדת על ידי הנאמן מהחשבון הייעודי לאחר המצאת אסמכתא (לרבות תוכנית שיקום) אשר תהא לשביעות רצון הנאמן בדבר גובה הכספים ששולמו בפועל על ידי החברה ו/או החברה המשעבדת לקבלן המבצע אשר ביצע/מבצע את עבודות הקימום

("הקבלן המבצע") ו/או ישירות לקבלן המבצע בתשלום אחד או במספר תשלומים בהתאם לשלבי הבנייה ו/או תוכנית השיקום והכל כפי שישוכס בין החברה ו/או החברה המשעבדת לבין הקבלן המבצע כאמור. למען הסר ספק מובהר בזאת כי תצהיר של מהנדס החברה או של נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בדבר גובה הכספים שהוצאו בפועל או המאשר את תוכנית השיקום, בליווי אסמכתאות מתאימות, יהווה אסמכתא מספיקה לצורך העברת הסכום הדרוש מתוך תגמולי הביטוח לקימום כאמור לידי החברה ו/או החברה המשעבדת ו/או לידי הקבלן המבצע ישירות, לפי העניין.

ד. להסרת ספק, תגמולי ביטוח בגין אבדן תוצאתי בקשר עם פוליסת הביטוח לא ייכללו בשעבוד האמור לטובת הנאמן.

ה. כמו-כן, החברה והחברה המשעבדת ימציאו לנאמן אישורים בחתימת המבטח הרלוונטי בכל מועד חידוש של פוליסת הביטוח בדבר תוקף הפוליסה. החברה תצרף אישור בכתב (חותום על-ידי מנכ"ל החברה או נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה) בכל מועד של חידוש פוליסה לפיו תנאי הפוליסה עולים בקנה אחד עם התחייבויות החברה והחברה המשעבדת על-פי שטר הנאמנות.

ו. החברה מתחייבת להודיע לנאמן בכל מקרה בו נודע לה על שינוי מהותי לרעה בהיקף הכיסוי בהתאם לפוליסת הביטוח, או כי פקעה פוליסת הביטוח או במקרה בו הודיע לה המבטח על פקיעת הפוליסה או על ביטולה וזאת בתוך שבעה ימים מהמועד בו נודע לה.

5.2.6. שעבוד המניות המשועבדות

שעבוד ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, אשר ירשם על כל המניות המשועבדות בהתאם להסכם השעבוד הפיני.

השעבוד על המניות המשועבדות יכלול את כל הזכויות הנלוות למניות המשועבדות, הקיימות והעתידיות, לרבות אך לא רק, הזכות לקבלת דיבידנדים במזומן ו/או בעין וכל חלוקה אחרת בגין המניות המשועבדות, וכן זכויות שיונפקו בגין לחברה המשעבדת ו/או בקשר עם המניות המשועבדות, מניות הטבה, זכות קדימה ו/או זכויות לקבלת ניירות ערך אחרים בגינם מכל סוג שהוא, זכויות ההצבעה בגין המניות, וכן הזכות לקבלת היתרה השיורית במקרה של פירוק נגה פינלנד או חברת הנכס הרלוונטית לאחר סילוק חובותיה.

א. למען הסר ספק, כל עוד לא התרחש אירוע הפרה, כל הזכויות של החברה המשעבדת במניות המשועבדות מכוח הדין הרלבנטי, תקנון או הסכם, לא תיפגענה ותהיינה בידיה באופן בלעדי, וזאת ככל שלא תהא בכך כל פגיעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב לרבות בתוקף ו/או ביכולת אכיפת ו/או מימוש השעבודים שניתנו למחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות שטר זה והסכם השעבוד הפיני.

ב. מובהר, כי חברות הנכס ונגה פינלנד יהיו רשאיות בכל עת לחלק דיבידנד ללא מגבלה, בכפוף למבחני החלוקה הקבועים בדין הפיני. החל מהמועד בו קמה עילה לפירעון מיידי ו/או עילה למימוש הבטוחות, מלוא הדיבידנדים שיחולקו, ככל שיחולקו, בגין המניות המשועבדות, יופקדו בחשבון בנק חסום שלנגה פינלנד (אשר משועבד לטובת הנאמן בהתאם לשטר זה), ויוחזקו בו עד לריפוי העילה (ככל שחלה תקופת ריפוי בגין העילה כאמור, וזאת בהתאם

להוראות סעיף 6 לשטר הנאמנות) שאז תהא זכאית החברה המשעבדת לקבל את הדיבידנדים, או עד למועד בו חל אירוע הפרה, שאז יועברו הדיבידנדים לחשבון הנאמנות וישמשו לפירעון הסכום המובטחים.

ג. בנוסף, כל עוד לא ארע אירוע הפרה, כל אחת מהחברה ובעלת המניות (לפי העניין) תהא רשאית לעשות שימוש בכל הזכויות הנלוות למניות המשועבדות, לרבות, בין היתר, בזכויות ההצבעה, ללא כל הגבלה וללא צורך באישור כלשהו, והכול לפי שיקול דעתה המוחלט והבלעדי, וזאת ככל שלא תהא בכך פגיעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב לרבות בתוקף ו/או ביכולת אכיפת ו/או מימוש השעבודים שניתנו למחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות שטר זה והסכם השעבוד הפיני.

ד. כל עוד לא התרחש אירוע הפרה, הנאמן מתחייב כי ככל שתידרש הסכמתו לשימוש כאמור בזכויות של החברה ובעלת המניות (לפי העניין) במניות המשועבדות, הוא לא יסרב ליתן את הסכמתו אלא אם שימוש כאמור עשוי להוות פגיעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') לרבות במקרה בו עניינה של הזכות הינו מכירת המניות המשועבדות (ובמקרה זה היא תהא כפופה לאמור בסעיף 5.8 להלן).

ה. מוסכם בזאת כי להבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') תגרום החברה לכך שכל מניות נוספות אשר יוקצו (אם יוקצו) בכל אחת מנגה פינלנד וחברות הנכס לחברה ולבעלת המניות (לפי העניין), ישועבדו (בו זמנית עם הקצאתן) בשעבוד ראשון בדרגה ויחיד לטובת הנאמן בהתאם לתנאים ולעקרונות המפורטים בשטר נאמנות זה והסכם השעבוד הפיני. המניות שיוקצו וישועבדו כאמור יכללו בגדר "המניות המשועבדות" ויהיו חלק מהן לכל דבר ועניין.

החברה תהא רשאית, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, לבצע ארגון מחדש ו/או שינוי מבנה של שרשרת האחזקות אשר כתוצאה ממנו אחת או יותר מהחברות המשעבדות יוחזקו על ידי תאגידים אחרים כלשהו/ם בקבוצת נגה ("שינוי מבנה האחזקות"). החברה והנאמן ישתפו פעולה, ככל שיידרש, לשם יישומו של שינוי מבנה האחזקות, ובמקרה כאמור יחתום הנאמן על כל המסמכים שיידרשו בעניין זה, ובלבד שלא יהיה בכך בכדי להטיל חבות נוספות ו/או אחריות נוספת כלשהי על הנאמן, וכן ששינוי מבנה האחזקות יושלם בכפוף לכך שהשעבוד הרלוונטי יוותר על כנו, או, אם הדבר לא אפשרי, שמיד עם שינוי מבנה האחזקות - יחול שעבוד לטובת הנאמן על מניות חברות הנכס באותם התנאים ובאותה הדרגה, כפי שהיה ערב שינוי מבנה האחזקות, ולנאמן תומצא חוות דעת על ידי עורך דין מטעם הנאמן הבקיא בדין הרלבנטי (אשר את שכר טרחתו תשלם החברה) לשביעות רצון הנאמן לפיה, השעבוד הרלוונטי הקיים, או השעבוד החדש שייווצר כאמור בסעיף זה לעיל נוצר על פי הדין המקומי (לפי העניין) וכי, במועד רישומו, יהיה תקף ובר אכיפה ומימוש.

5.2.7. שעבוד ההלוואות המשועבדות

שעבוד ראשון בדרגה אשר ייווצר על כל זכויותיה של בעלת המניות בגין ההלוואות המשועבדות, בהתאם להסכם השעבוד.

כל עוד לא התרחש אירוע הפרה, כל הזכויות הכספיות של בעלת המניות בהלוואות המשועבדות, לא תיפגענה ותהיינה בידיה באופן בלעדי.

להסרת ספק מובהר כי כל עוד זכויותיה של בעלת המניות לקבלת כל תקבול בגין כל אחת מההלוואות המשועבדות (קרן, ריבית וכיו"ב) תהיינה משועבדות לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), בעלת המניות לא תהא רשאית למשכן או לשעבד או לבצע דיספוזיציה או להמחות את זכויותיה בהלוואות המשועבדות לצד שלישי כלשהו, אלא בהתאם להוראות שטר זה.

החל ממועד קרות אירוע ההפרה, ישמשו כל התקבולים בגין ההלוואות המשועבדות אך ורק לפירעון אגרות החוב (סדרה א') שבמחזור.

5.2.8. שעבוד שלילי על Trio Shopping Center

החברה מתחייבת לגרום ל- Trio Company לרשום שעבוד שלילי (Negative Pledge) לטובת נגה פינלנד בקשר עם הנכס Trio Shopping Center. יובהר כי, על פי הדין בפינלנד, לשעבוד השלילי תוקף כלפי צדדים שלישיים, ורישומו לטובת נגה פינלנד מונע רישום משכנתא על Trio Shopping Center. מבלי לגרוע מהוראות שטר זה ביחס להתחייבויות החברה והחברה המשעבדת שלא לבצע כל דיספוזיציה בנכסים המשועבדים אלא בהתאם להוראות שטר זה, מובהר, כי אין ברישום השעבוד השלילי כאמור לעיל כדי למנוע ביצוע מכירה או העברה של Trio Shopping Center לצד ג'.

5.2.9. הלוואה שהעמידה סיטיקון פינלנד לנגה פינלנד

5.2.9.1. בסמוך להנפקה הראשונה של אגרות החוב (סדרה א') מכוח הוראות שטר זה והתשקיף, סיטיקון פינלנד העמידה לנגה פינלנד הלוואה בסך של כ-108 מיליון אירו בריבית שנתית קבועה בשיעור של 6% ("הלוואת סיטיקון פינלנד"), אשר תהא נחותה בסדר הנשייה לאגרות החוב (סדרה א') ונחותה להלוואה שתעמיד החברה לנגה פינלנד כאמור בסעיף 5.2.10.1 להלן. הקרן והריבית הצבורה של הלוואת סיטיקון פינלנד תשולם בתשלום אחד ביום 30 באוגוסט 2031 (לאחר הפירעון הסופי של אגרות החוב סדרה א'). בהתאם להסכם ההלוואה, לחברה לא תהיה אפשרות לבצע פירעון מוקדם של הקרן למעט סכום של כ-47 מיליון אירו אשר החברה תהא רשאית לפרוע לאחר השלמת ההנפקה הראשונה של אגרות החוב (סדרה א') וקבלת התמורה בידי החברה בגין ההנפקה כאמור. יובהר, כי בכפוף לאמור לעיל, החברה לא תפרע את הלוואת סיטיקון פינלנד בכל מקרה, לרבות בפירוק, לפני הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה א'), גם אם אגרות החוב (סדרה א') תפרענה לאחר יום 30 ביוני 2031.

5.2.9.2. הלוואת סיטיקון פינלנד תובטח בשעבודים מדרגה שנייה על המניות המשועבדות בחברות הנכס במועד ההנפקה הראשונה של אגרות החוב (סדרה א') ("השעבודים השניים על הנכסים המשועבדים"). השעבודים השניים על הנכסים המשועבדים יהיו נחותים ביחס למשכנתאות והשעבודים על הנכסים המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב על פי שטר זה. יובהר, כי (1) אף אחד מהשעבודים השניים על הנכסים המשועבדים לא יהיה ניתן למימוש, אלא בכפוף לקבלת אישור מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') בהחלטה מיוחדת אלא אם מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') הגישו בקשה למימוש השעבודים קודם לכן (או החלו בנקיטת צעדים פורמליים מקבילים לפי הדין הפני לשם מימוש השעבודים) שאז לא יידרש אישור כאמור; ו- (2) השעבודים השניים על הנכסים המשועבדים יהיו נחותים למשכנתאות והשעבודים על הנכסים המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') באופן שכל תמורה שתתקבל במסגרת מימוש הנכסים המשועבדים תשולם קודם למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), בהתאם להוראות שטר זה, עד לפירעון המלא והסופי של כל הסכומים המובטחים כהגדרתם לעיל. רק לאחר פירעון מלוא הסכומים המובטחים תהיה סיטיקון

פינלנד זכאית לקבל כל יתרה שתיוותר, ככל שתיוותר. כמו כן, סיטיקון פינלנד לא תהא רשאית להתנגד ו/או להפריע לכל הליך של מימוש השעבודים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') וכן לא תהא רשאית להתערב במינוי בעל תפקיד אם וככל שימונה לשם מימוש השעבודים לטובת (סדרה א') ובלבד שלא יהיה בכך כדי לפגוע בתוקף השעבוד של השעבודים השניים על הנכסים המשועבדים או היכולת לאכוף אותם (ומובהר כי עילה הנובעת מהסכום המתקבל במימוש נכס משועבד כלשהו לא תהווה פגיעה ביכולת האכיפה כאמור). בכפוף לאמור לעיל, הנאמן מתחייב בזאת לפעול בהתאם לדרישת החברה ולחתום על כל מסמך ו/או אישור שיהיו נחוצים או מועילים לרישום השעבודים השניים על הנכסים המשועבדים על שם סיטיקון פינלנד.

החברה מתחייבת לגרום לסיטיקון פינלנד לחתום על הסכם עם הנאמן (עבור מחזיקי אגרות החוב) על מנת לשקף את נחיתות הלוואת סיטיקון פינלנד לאגרות החוב (סדרה א'), וכן את נחיתות השעבודים השניים על הנכסים המשועבדים ביחס לשעבוד על הנכסים המשועבדים לטובת הנאמן (עבור מחזיקי אגרות החוב), והכל בנוסח לשביעות רצון הנאמן ("הסכם בין נושים").

5.2.10. הלוואות בעלים

5.2.10.1. הלוואה שהעמידה החברה לנגה פינלנד

בסמוך להנפקה הראשונה של אגרות החוב (סדרה א') מכוח הוראות שטר זה, התשקיף וההודעה המשלימה, החברה תעמיד לנגה פינלנד הלוואת בעלים (שאינה מובטחת) בסך של כ-298 מיליון אירו ("הלוואת הבעלים"). הלוואת הבעלים תיפרע במלואה בתשלום אחד, ביום 1 ביוני 2031, כאשר נגה פינלנד תהא רשאית לפרוע את ההלוואה בפירעון מוקדם מלא ו/או חלקי, מעת לעת, לפי שיקול דעתה. יתרת הקרן הבלתי מסולקת של הלוואת הבעלים תישא ריבית שנתית זהה בשיעור קבוע (לא צמוד) של 6%. נגה פינלנד תהיה רשאית לפרוע את הלוואת הבעלים (קרן וריבית), מעת לעת, באופן שוטף במהלך חיי אגרות החוב (סדרה א'). ואולם, נגה פינלנד לא תהיה רשאית לבצע פירעון קרן או ריבית של הלוואת הבעלים אם באותה עת מתקיימת עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או למימוש הבטוחות (מבלי להתחשב בתקופות ריפוי שנקבעו בשטר זה). יובהר, כי כל עוד מתקיימת עילה להעמדת הלוואת הבעלים לפירעון מיידי, החברה לא תהא רשאית להעמיד את הלוואת הבעלים לפירעון מיידי, אלא בכפוף לקבלת אישור מחזיקי אגרות החוב בהחלטה מיוחדת.

5.2.10.2. הלוואות שהעמידה נגה פינלנד לחברות הנכס

בסמוך להנפקה הראשונה של אגרות החוב (סדרה א') מכוח הוראות שטר זה, נגה פינלנד תעמיד את ההלוואות המשועבדות. ההלוואות המשועבדות תיפרענה בתשלום אחד בחלוף שנתיים ממועד העמדתן. יתרת הקרן הבלתי מסולקת של הלוואות הבעלים לחברות הנכס תישא ריבית שנתית זהה בשיעור קבוע (לא צמוד) של כ-6.25%.

כל אחת מחברות הנכס הלוות כאמור תהיה רשאית לפרוע את ההלוואות המשועבדות (קרן וריבית), מעת לעת, באופן שוטף במהלך חיי אגרות החוב (סדרה א'). ואולם, חברות הנכס לא תהיינה רשאיות לבצע פירעון קרן או ריבית של ההלוואות המשועבדות אם באותה עת מתקיימת עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או למימוש הבטוחות (מבלי להתחשב בתקופות ריפוי שנקבעו בשטר זה). יובהר, כי כל עוד מתקיימת עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי, נגה

פינלנד מתחייבת שלא להעמיד את ההלוואות המשועבדות לפירעון מיידי, אלא בכפוף לקבלת אישור מחזיקי אגרות החוב בהחלטה מיוחדת.

5.2.11. בוטל.

5.3. הוראות כלליות לעניין שעבוד הנכסים המשועבדים

5.3.1. מובהר כי החברה והחברות המשעבדות מתחייבות לרשום משכנתאות מדרגה ראשונה על הנכסים המשועבדים לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב, כמפורט בסעיף 5.2.2 לעיל. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 5.2.3 לעיל, מובהר כי לשם ביצוע פעולות במיטלטלין לא תידרש הסכמת הנאמן ו/או המחזיקים וזאת גם אם הועמדו אגרות החוב לפירעון מיידי או ניתנה הודעה מהנאמן על מימוש השעבודים על הנכס המשועבד הרלוונטי.

5.3.2. החברה המשעבדת תהיה רשאית לבצע כל פעולה (משפטית או אחרת) בנכס מקרקעין משועבד שאותו התחייבה למשכן על פי שטר זה, ללא צורך בקבלת אישור כלשהו מהנאמן או ממחזיקי אגרות החוב (סדרה א') (בכפוף להוראות סעיף 1.9 לעיל) ("**הפעולות המותרות**"), לרבות, אך לא רק, הפעולות הבאות:

א. פעולות השבחה, תכנון, לרבות שינוי לתב"ע החלה על הנכס המשועבד, פיצול המקרקעין ו/או חוזי החכירה החלים על המקרקעין, הגשת בקשות להיתרים וכל הליך הקשור בהוצאת היתרים כאמור, מדידה ועדכון תשריטים החלים על הקרקע, יזום, בניה (לרבות ביצוע פעולות הריסה ובנייה מחדש, ניצול זכויות הקיימות במועד שטר הנאמנות ו/או ניצול זכויות שטרם קיימות במועד שטר הנאמנות), ניווד זכויות (או פעולות משפטיות אקוויוולנטיות בהתאם לדין הרלוונטי) וכל הכרוך בביצוע פעולות כאלה לרבות הוצאת היתרי בנייה, ביצוע תשלומים, מתן התחייבויות לרשויות וכל פעולה הדרושה והמקובלת לביצוע הפעולות המפורטות לעיל (מובהר, כי פעילויות כאמור בס"ק זה, עשויות לפגוע באופן זמני בהכנסות המשועבדות). מבלי לגרוע מהאמור, ביחס לזכויות בניה עודפות, ככל שהחברה תבקש לניידן למקרקעין אחרים (שאינם חלק מהנכסים המשועבדים), הנאמן יסכים להחריגן מתחולת השעבודים על פי שטר זה, וזאת במועד ובכפוף לאישורה של התב"ע שתנייד את זכויות הבניה העודפות, וכן בכפוף לכך שלא יהיה בניוד זכויות הבניה העודפות או בהחרגתן כאמור כדי לפגוע בתחולת השעבודים על פי שטר זה ו/או כדי לגרוע מאילו מחיובי החברה על פי שטר זה. לאחר ניווד הזכויות תעמוד החברה ביחס משוקלל שלא יעלה על 70% (המתבסס על הערכת שווי בהתאם להוראות 5.10.2, בניכוי שווי הזכויות שתנוידנה). החברה תמציא לנאמן אישור חתום על ידי נושא המשרה הבכיר בחברה בתחום הכספים בדבר עמידה ביחס המשוקלל כאמור טרם ניווד הזכויות כאמור, בצירוף תחשיב ואסמכתאות לשביעות רצון הנאמן.

ב. עבודות פיתוח, לרבות התקשרות עם חברות תשתית ותקשורת וכיו"ב, ולרבות מכירת "חדר חשמל", "חדר תקשורת", מתן זכות להנחת תשתית וכיו"ב.

ג. התקנת מערכות סולאריות בנכסים המשועבדים והקמת פתרונות אנרגיה אחרים בנכסים כאמור.

ד. השכרה בשכירות חופשית ו/או בשכירות כלשהי שאינה מוגנת ו/או מתן רשות שימוש ו/או זכות חיזקה לתקופה ו/או לתקופות בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של החברה המשעבדת.

ה. רישום הערות במהלך העסקים הרגיל לטובת רשויות מקומיות ו/או ממשלתיות ו/או חברות תשתית כאמור בס"ק ב' לעיל.

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

ז. התקשרות בהסכמי שיתוף ו/או איחוד ו/או חלוקה עם בעלי זכויות במקרקעין סמוכים ("הסכם שיתוף"), ובלבד שלא יהיה בהסכם כאמור: (1) כדי לעכב את מימוש הזכויות במקרקעין ביחס למצב קודם להתקשרות בהסכם השיתוף; ו- (2) לא תידרש כל הסכמה מאת הצד האחר להסכם השיתוף לשעבוד או למימושו או לאכיפתו וכן לא יוקנו לצד האחר זכות ראשונים בנכסים המשועבדים ביחס לנאמן.

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

ט. העברת הנכסים המשועבדים לחברה או לחברה משעבדת אחרת, שישועבד על ידה לטובת הנאמן באותם התנאים המפורטים בשטר זה כאשר רישום השעבודים והמשכנתאות, כך שיחול על זכויות החברה המשעבדת האחרת בנכסים המשועבדים, ייעשה במקביל ובד בבד להעברת הזכויות בנכס המשועבד לחברה משעבדת אחרת. מובהר כי החברה המקבלת את הנכסים בהתאם לאמור בסעיף זה תיחשב "חברה משעבדת" בהתאם לאמור בשטר הנאמנות, ויחולו עליה כל החובות החלות על חברה משעבדת כאמור. עוד מובהר כי כל תשלום ו/או הוצאה ו/או עלות אשר תחול לאור העברת נכסים משועבדים כאמור, תחול על החברה בלבד.

י. חתימה על כל מסמך ו/או שטר ו/או הסכם ו/או התחייבות בקשר עם הפעולות המפורטות לעיל וכן ביצוע כל רישום הכרוך בפעולות אלו.

והכל מעת לעת, ביחס לנכס המשועבד, במלואו או בחלקו, ובלבד שלא תיפגענה זכויות הנאמן ובעלי אגרות החוב (סדרה א') בנכס המשועבד לרבות בקשר עם השעבודים והמשכנתאות שהועמדו לטובת הנאמן בגין הנכס המשועבד, תוקפם, יכולת אכיפתם והיכולת לממשם, בכפוף לאמור בסעיף 5.4.22 לשטר זה.

למען הסר ספק יובהר, כי נקיטת פעולה אשר אינה מצוינת לעיל במפורש כפעולה מותרת (כהגדרתה לעיל), תתאפשר בכפוף לכך שהחברה תמציא לידי הנאמן חוות דעת עורך דין חיצוני של החברה הבקיא בדין הרלוונטי - טרם נקיטת הפעולה - בנוסח לשביעות הנאמן, כי אין בפעולה כאמור לפגוע בתוקפם של השעבודים שהועמדו לטובת הנאמן בגין הנכסים המשועבדים כאמור ו/או ביכולת לממשם ו/או ביכולת לאכפם. אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריות הנאמן על-פי דין ובהתאם להוראות שטר נאמנות זה.

מובהר כי נכסי המקרקעין שאותם התחייבה החברה לשעבד מושכרים ו/או יושכרו מעת לעת בתנאי שוק לצדדים שלישיים ו/או לחברה ו/או לחברות אחרות בקבוצת נגה ו/או הוקנו ביחס אליהם ו/או יוקנו ביחס אליהם זכויות הנכנסות לגדר הפעולות המותרות, והכל - בהתאם לתנאי הסכמי שכירות או כל הסכם או מסמך אחר, שנחתמו ו/או שייחתמו בין החברות המשעבדות ו/או הסכמים שהוסבו

ו/או הומחו לטובת החברות המשעבדות, לפי העניין, לבין צדדים שלישיים שונים וכי המשכנתאות ו/או המשכונים אשר יועמדו לטובת הנאמן בגין הנכסים המשועבדים יהיו כפופים לזכויות שוכרים ו/או לזכויות צדדים שלישיים להם הוקנו ו/או יוקנו זכויות הנכנסות לגדר הפעולות המותרות, בהתאמה (יחדיו: "הצדדים השלישיים").

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מתחייב הנאמן, כי בכל מקרה בו תבקש זאת החברה המשעבדת, הוא ימציא (תוך חמישה ימי עסקים ממועד הבקשה), מכתב המופנה לחברה המשעבדת 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 התקבלה חוות דעת עורך הדין כמפורט בסעיף זה לעיל.

5.3.3. החברה המשעבדת מתחייבת כלפי הנאמן שלא למשכן ושלא לשעבד בשעבוד נוסף את הנכסים המשועבדים או כל חלק מהם לטובת צד ג' כלשהו, ללא קבלת הסכמת מחזיקי אגרות החוב לכך, שתתקבל בכתב ומראש בהחלטה מיוחדת, וזאת למעט (1) שעבודים נחותים כמתואר בסעיפים 4.2.2 ו- 5.9.3 בשטר הנאמנות; ו- (2) השעבודים השניים על הנכסים המשועבדים כמפורט בסעיף 5.2.9.2 לעיל.

5.3.4. מובהר כי שטר זה אינו יוצר, ולא יפורש כיוצר, מגבלה כלשהי על עריכת שינויים בהחזקותיה של החברה בחברה משעבדת (ככל שהנכסים המשועבדים יהיו בבעלות חברה משעבדת ולא בבעלות החברה) לרבות מכירת כל או חלק ממניותיה בכל חברה משעבדת, ו/או בהחזקותיה בכל חברה בת שלה, בכפוף להוראות שטר זה, ובלבד שבמקרים של שינויים בהחזקות כאמור שיצריכו תיקון של רישום או יצירת השעבודים על פי שטר זה ו/או הסכם השעבוד הפיני, אלו יתוקנו במועד הנדרש על פי דין בהתאם.

5.3.5. למען הסר ספק מובהר, כי על הנאמן לא חלה חובה לבחון, ובפועל הנאמן לא התבקש לבחון, לא בחן ולא יבחן את הצורך בהעמדת בטחונות נוספים להבטחת התשלומים למחזיקי אגרות החוב ואת הביטחונות אשר הועמדו ו/או יועמדו להבטחת התשלומים למחזיקי אגרות החוב, למעט חובתו של הנאמן לבדוק את עמידת החברה ביחס המשוקלל בהתאם להוראות שטר זה. הנאמן לא נתבקש לערוך, הנאמן בפועל לא ערך ולא יערוך בדיקת נאותות (Due Diligence) כלכלית, חשבונאית או משפטית באשר למצב עסקי החברה או כל חברה משעבדת. בהתקשרותו בשטר הנאמנות, ובהסכמת הנאמן לשמש כנאמן למחזיקי אגרות החוב, הנאמן אינו מחווה דעתו, באופן מפורש או משתמע, באשר ליכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב ובאשר לערכן הכלכלי של הבטוחות אשר הועמדו ו/או יועמדו ע"י החברה ו/או החברה המשעבדת על פי שטר הנאמנות. אין באמור כדי לגרוע מחובות הנאמן על פי כל דין ו/או שטר הנאמנות לרבות אין בה כדי לגרוע מחובתו של הנאמן (ככל שחובה כזו חלה על הנאמן על פי כל דין) לבחון השפעתם של שינויים בחברה מתאריך ההנפקה ואילך ככל שיש בהם כדי להשפיע לרעה על יכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב.

5.3.6. בנוסף, מובהר בזה, כי ביחס לחברה משעבדת (שאינה החברה) ששעבדה ו/או תשעבד נכסים לטובת הנאמן על פי שטר זה, למרות כל דבר אחר האמור בתנאי שטר נאמנות זה, כדלקמן:

- 5.3.6.1. בכפוף להוראות סעיף 5.3.11 להלן, שעבוד הנכסים המשועבדים על ידי החברה המשעבדת (למעט החברה) נוצר אך ורק להבטחת חיובי החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם וכי לא יהיה בחתימת החברה המשעבדת על התחייבות בלתי חוזרת כלפי הנאמן לקיים את הוראות שטר זה כדי להטיל על החברה המשעבדת (למעט החברה) אחריות כלשהי לחובות ו/או להתחייבויות מכל מין וסוג שהוא של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם, למעט העמדת הנכסים המשועבדים כבטוחה לפירעון חובות והתחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם, וכי מעבר לתמורה שתקבל אצל הנאמן ו/או מי מטעמו בגין מימוש הנכס המשועבד, לא יחולו על החברה המשעבדת (למעט החברה) כל עלות ו/או הוצאה ו/או תשלום כלשהו לרבות מסים ו/או אגרות ו/או היטלים (למעט אלו החלים כתוצאה ממימוש הנכס המשועבד ואשר מנוכים מהתמורה שתקבל בגין המימוש), מכל סיבה שהיא ומכל מין וסוג כלפי מחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם.
- 5.3.6.2. למען הסר ספק, מובהר בזאת, שאך ורק הסכום שמחזיקי אגרות החוב יקבלו ממימוש השעבוד בקשר עם הנכסים המשועבדים אשר שועבדו על ידי חברה משעבדת שאינה החברה ישמש למילוי כל התחייבויות של אותה חברה משעבדת (למעט החברה) על פי שטר הנאמנות, ומחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם לא יוכלו לבוא בדרישות נוספות כלשהן כלפי אותה חברה משעבדת (למעט החברה) מכוח שטר הנאמנות.
- 5.3.6.3. לפיכך, במקרה של אי כיבוד התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם יהיה מימוש השעבוד בקשר עם הנכס המשועבדים שהועמדו על ידי חברה משעבדת (שאינה החברה), הסעד ו/או התרופה היחידים לו יהיו זכאים מחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם כלפי אותה חברה משעבדת (למעט החברה) ו/או כלפי בעלי המניות שלה (למעט החברה) (Non Recourse), ואם לא יהיה די בתמורת מימוש השעבוד על הנכס המשועבד לפירעון כל חובות והתחייבויות החברה - מחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם לא יתבעו ו/או ידרשו מהחברה המשעבדת (למעט החברה) ו/או מבעלי המניות שלה (למעט החברה) לשלם להם סכום כלשהו ולא תהינה להם תביעות ו/או דרישות כלשהן, כספיות או אחרות, לרבות בכל הנוגע להוצאות ולתשלומים הנוגעים למימוש הנכס המשועבד.
- 5.3.7. מובהר כי אין באמור בשטר נאמנות זה משום מתן התחייבות על-ידי החברה המשעבדת שאינה החברה להעמיד נכס או נכס נוסף ו/או אחר ו/או כל חלק ממנו כבטוחה לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') במקרה בו החברה תידרש להעמיד בטוחות נוספות ו/או תבקש לבצע החלפת נכסים על פי שטר הנאמנות. ואולם, ככל שהחברה (במישרין או בעקיפין) תרכוש את מלוא הון המניות של Trio Company, היא מתחייבת לרשום משכנתה מדרגה ראשונה על זכויות Trio Company ב-Trio Shopping Center.
- 5.3.8. לנאמן תהא הסמכות להסכים לכל שינוי הסכמי השעבוד, באותם התנאים בהם רשאי הנאמן להסכים לשינויים בשטר הנאמנות גופו, כמפורט בסעיף 23 לשטר הנאמנות, בשינויים המחויבים.
- 5.3.9. מובהר בזאת, כי בסמוך לאחר מועד הפירעון של התשלום האחרון בגין הקרן והריבית בגין אגרות החוב (סדרה א') וכפוף לפירעון המלא, או סילוק כל 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 בשטר זה וייחשבו כבטלים מאליהם, ללא צורך בנקיטת פעולה נוספת, והנאמן יחתום על כל מסמך שיידרש לצורך ביטול השעבודים השונים הרשומים ברשם החברות וביתר הרשויות הרלוונטיות כנדרש על פי הדין הרלוונטי, ככל שיהא רלבנטי ויעביר לחברה את הכספים המופקדים בחשבון הנאמנות על פירותיהם (ככל שיהיו כספים כאמור). אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותה של החברה לשחרר נכסים משועבדים ו/או להוסיף נכסים משועבדים כמפורט בסעיפים 5.6 ו- 5.7 בשטר הנאמנות.

5.3.10. מובהר כי החברה תהיה רשאית לעשות שימוש בכספים שיופקדו בחשבון הנאמנות, אך ורק: לצורך פירעון תשלומי קרן ו/או ריבית ו/או הצמדה בגין אגרות החוב, לרבות לצורך ביצוע פדיון מוקדם ו/או לצורך רכישה עצמית של אגרות החוב, על פי שיקול דעתה הבלעדי, ובלבד שלאחר שימוש כאמור תעמוד ביחס המשוקלל שלא יעלה על 70% וכן לביצוע תשלומים אחרים החלים עליה לפי שטר הנאמנות. ככל שהחברה תבקש לעשות שימוש בכספים כאמור לעיל, תמציא החברה לנאמן עובר למועד הפירעון ו/או הפדיון המוקדם ו/או הרכישה העצמית אישור חתום על ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה, בצירוף תחשיב ואסמכתאות רלוונטיות, לפיו לאחר שימוש בכספים כאמור תעמוד החברה ביחס המשוקלל כאמור, אשר יהיו בנוסח לשבועות רצון הנאמן.

יובהר כי כספים כאמור המופקדים בחשבון הנאמנות, יחשבו כ"פיקדון כספי" כהגדרתו בסעיף 5.7.1 לשטר זה.

5.3.11. יובהר כי, בהתאם להוראות הדין הפיני, כל אחת מחברות הנכס המהווה חברה מסוג MREC נדרשת להתחייב כי כלל התחייבויותיה לפי שטר נאמנות זה תהיינה כפופות למגבלות הדין הפיני, ותהיינה תקפות אך ורק אם אין בהטלתן, קיומן, ביצוען או באכיפתן כדי להוות: (א) חלוקה אסורה של נכסים, כמשמעותה בפרק 13, סעיף 1 לחוק החברות הפיני (osakeyhtiölaki, 624/2006) כפי שיתוקן מעת לעת; או (ב) סיוע פיננסי אסור, כמשמעותו בפרק 13, סעיף 10 לחוק החברות הפיני.

5.4. הצהרות והתחייבויות החברה בקשר עם הנכסים המשועבדים

כל אחת מבין החברה והחברה המשעבדת מצהירה ומתחייבת כדלקמן:

5.4.1. נגה פינלנד מחזיקה במישרין ובבלעדיות במלוא מניותיהן של כל אחת מחברות הנכס, למעט בחברת Trio Company כמפורט בסעיף 5.1 לעיל, אשר ישועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב, בהתאם להוראות שטר זה. כמו כן, נכון למועד שטר זה, למעט בחברת Trio Company, הונן המונפק והנפרע של חברות הנכס ונגה פינלנד כולל אך ורק את המניות המשועבדות. יובהר כי, נגה פינלנד מחזיקה 89.86% ב-Trio Company אשר הינה הבעלים של Trio Shopping Center. בניגוד להחזקה רגילה במניות, במקרה הנוכחי או כתוצאה מהחזקה בנכס בחברה מסוג MREC ובשים לב להסכמי בעלי המניות ולתקנון החברה של Trio Company, ההחזקה כאמור בהיקף של 89.96% מקנה לנגה פינלנד חלקים בנכס אשר משויכים באופן ספציפי ובלעדי לנגה פינלנד. כמו כן, הסכמי בעלי מניות קובעים גם מי נושא בעלויות הריבית ופירעון ההלוואות הקיימות ב-MREC. בשונה מ-Trio Shopping Center, Trio Hotel, מוחזק על ידי חברת נכס נפרדת, Trio Hotel Company, ב-100% על ידי נגה פינלנד.

5.4.2. לא יוסר השעבוד על כל או חלק מהנכסים המשועבדים, אלא בהתאם להוראות שטר זה.

5.4.3. זכויות החברות המשעבדות בנכסים המשועבדים הינן כמפורט בסעיף 5.1 לשטר זה.

5.4.4. נגה פינלנד הינה בעלת מלוא הזכויות בהכנסות המשועבדות בקשר עם נכסי המקרקעין המשועבדים, לרבות בהכנסות המשועבדות הנובעות מהחזקתה ב-Trio Company.

5.4.5. חברות הנכס Trio Hotel, Myyrmanni Company ו-Koskikeskus Company ובעלת המניות הינן בעלות מלוא הזכויות לתגמולי הביטוח בקשר עם נכסי המקרקעין המשועבדים.

5.4.6. זכויות החברה ו/או החברה המשעבדת בנכסים המשועבדים כפופות, בין היתר, להוראות הסכמי שכירות שנחתמו בין החברה המשעבדת לבין השוכרים ולזכויות השוכרים על פי הסכמי השכירות כפי שיהיו מעת לעת, באופן שבעת מימוש השעבודים על ידי הנאמן, יעשה אותו מימוש בכפוף לזכויות השוכרים האמורים.

יובהר, כי בעלת המניות הינה בעלת מלוא הזכויות לקבלת תקבולים בגין הסכמי השכירות שנחתמו בין החברה המשעבדת לבין השוכרים.

אין בהסכמי השכירות כאמור (והחברה מתחייבת כי לא תהיה גם בהסכמי שכירות שייחתמו מעת לעת בעתיד) מניעה מלשעבד את זכויות בעלת המניות בחברה המשעבדת לפירות מכוח אותם הסכמים, לטובת הנאמן, כאמור לעיל או מניעה על עבירות הזכויות כאמור בעת מימוש השעבודים ככל שימומש. עם זאת, מובהר כי השעבוד על ההכנסות המשועבדות בגין הנכסים המשועבדים יהיו כפופים לזכויות השוכרים על פי הסכמי שכירות כפי שיהיו מעת לעת, באופן שבעת מימוש השעבוד ומימוש המחאת הזכות, אלו ייעשו רק בכפוף לזכויות השוכרים בנכסים המשועבדים כפי שיהיו בעת מימושם.

5.4.7. נכון למועד חתימת שטר זה לא חלות מגבלות כלשהן ו/או תנאים כלשהם, לרבות על פי דין ו/או הסכם, בקשר עם יצירת השעבודים על הנכסים המשועבדים ו/או העלויות לפגוע בתוקף השעבודים על הנכסים המשועבדים וכן מימוש השעבודים ו/או העברת הנכסים המשועבדים אגב מימוש למעט כמפורט בסעיף 5.4 לשטר זה, וכי התקשרותם וחתירתם של החברה וכן של כל חברה משעבדת על שטר זה אינה מהווה הפרה של התחייבות כלשהי שהחברה או החברה המשעבדת נטלו על עצמן, לפי העניין. החברה וכן כל חברה משעבדת מתחייבות בזאת להודיע מיידית לנאמן בכתב במקרה בו יחול שינוי באמור בס"ק זה.

5.4.8. כי נכון למועד חתימת שטר זה והסכם השעבוד הפיני ונכון למועד השלמת יצירת ורישום כל השעבודים לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב, הנכסים המשועבדים (לרבות ההכנסות המשועבדות בגינם ותגמולי הביטוח בקשר עם הנכסים המשועבדים) נקיים וחופשיים, למעט:

5.4.8.1. זיקת שימוש (Usage Easement) הרשומה לטובת צד שלישי בנכס Koskikeskus.

5.4.8.2. קיים הסכם חכירה שנחתם בין Koskikeskus Company לבין עיריית טמפרה ביחס לשטח תת-קרקעי המצוי מתחת לנכס, הכולל מנהרת הולכי רגל ושטחים מסחריים וטכניים נלווים, המובילים לנכס Koskikeskus.

5.4.8.3. זכויות סיטיקון פינלנד מכוח הלוואת סיטיקון פינלנד, כמפורט בסעיף 5.2.9 לעיל.

5.4.8.4. המשכנתאות והשעבודים מדרגה שניה לטובת סיטיקון פינלנד, כמפורט בסעיף 5.2.9.2 לעיל.

5.4.8.5. בקשר עם המניות המשועבדות ב-Trio Company – בהתאם לתקנון ההתאגדות של Trio Company, במקרה של העברת מניות על ידי בעל מניות לצד שלישי, העברה זו כפופה לזכות סירוב ראשון של בעל המניות הנותר. לפיכך, במקרה של מימוש השעבוד על המניות המשועבדות ב-Trio Company, לבעל המניות הנוסף בה תהיה זכות סירוב ראשון, באופן שבעל המניות כאמור יוכל לרכוש את המניות המשועבדות כאמור חלף הנאמן, באותו מחיר ובאותם תנאים כפי שייקבעו במסגרת ההליך של קביעת השווי על פי הדין הפיני. יוער כי, בעל המניות הנותר כאמור נתן הסכמתו לשעבוד מניות Trio Company, וכן לפני מימוש השעבוד על אותן מניות, כך שכל ותהא הפרה של הוראות שטר הנאמנות, המימוש כאמור לא יהיה כפוף לזכות הסירוב הראשונה.

לעמדת החברה והחברות המשעבדות, אף אחת מהזכויות המפורטות בסעיף 5.4.8 לעיל לא משפיעה לרעה על שווי הנכסים המשועבדים או על התפעול שלהם.

5.4.9. כי לא ידוע לחברה ולחברה המשעבדת, במועד חתימת שטר זה, במועד חתימת הסכם השעבוד הפיני ובמועד השלמת יצירת ורישום השעבדים לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב 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 ולהסכם השעבוד הפיני ולא נדרשת הסכמה ו/או אישור לעניין זה מצד ג' כלשהו, למעט כמפורט בסעיף 5.4.8 לשטר זה ולביצוע התחייבויותיהן על פיו. החברה מתחייבת להודיע לנאמן בכתב במקרה בו ייודע לה כי חל שינוי באמור בס"ק זה, וזאת בתוך 3 ימי עסקים. בנוסף, למעט כמפורט בסעיף 5.4.8 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 השעבדים בהתאם לשטר זה ולהסכם השעבוד הפיני. החברה מתחייבת להודיע לנאמן במקרה בו ייודע לה על שינוי באמור בס"ק זה בתוך פרק הזמן המפורט לעיל בסעיף זה.

5.4.10. על אף האמור בסעיף 5.4.9 לעיל, החברה מצהירה כי, המקרקעין שמספרו 3-1450-398 עליו מצוי הנכס Trio Hotel Company, הינו בבעלות משותפת, כדלקמן: Trio Hotel Company הינה הבעלים של 15 מתוך 20 יחידות במקרקעין; Trio Parking Company הינה הבעלים של 3 מתוך 20 יחידות במקרקעין; וצד שלישי שאינו קשור לקבוצה הינו הבעלים של 2 מתוך 20 יחידות במקרקעין ("הצד השלישי"). כמפורט בסעיף 5.1 לעיל, Trio Hotel Company הינה בבעלותה הישירה ובשליטתה של נגה פינלנד⁴, Trio Parking Company הינה בבעלותה החלקית של Trio Hotel Company, והצד השלישי הינו חברת דיור שאינה חלק מקבוצת נגה.

החזקה בחלק בלתי מסוים במקרקעין האמורים (לדוגמא, החזקה בשתי יחידות מתוך 20), אינה מקנה, כשלעצמה, זכות להחזיק או לשלוט בחלק מסוים כלשהו של המקרקעין. יחד עם זאת, בעלים במשותף במקרקעין רשאים להתקשר בהסכם לחלוקת חזקה במקרקעין (possession division agreement), המגדיר מהם החלקים במקרקעין ו/או השטחים הבנויים עליהם אשר מוקצים לכל אחד מן הבעלים במשותף, ואשר מצויים בהחזקתו ובשליטתו. ככלל, הסכם לחלוקת חזקה במקרקעין נרשם במרשם הזכויות והמשכונות כזכות מדרגה ראשונה, היות והוא מהווה את הבסיס להענקת זכויות נוספות במקרקעין על ידי כל אחד מן הבעלים במשותף.

⁴ ראו ה"ש 2 לעיל.

הבעלים במקרקעין עליו מצוי הנכס Trio Hotel, כמפורט לעיל, התקשרו בהסכם לחלוקת חזקה במקרקעין. ההסכם כאמור נרשם במרשם הזכויות והמשכונות כזכות מדרגה ראשונה, והוא מקצה לכל אחד מהבעלים במשותף שליטה בשטחים מסוימים במקרקעין. ככלל, כל צד להסכם כאמור אחראי לתחזוקה ולעלויות הנוגעות לשטחים המצויים בשליטתו. עם זאת, עלויות משותפות מסוימות, כגון מס רכוש, נישאות בהתאם ליחסי שיעורי הבעלות.

כל אחד מן הבעלים במשותף רשאי ליצור משכנתא על חלקו המסוים במקרקעין. משכנתא כאמור תירשם כמשכנתא מדרגה ראשונה, אף אם קדם לה רישום של הסכם חלוקת החזקה ביחס למקרקעין. ליתר הצדדים להסכם חלוקת החזקה במקרקעין אין כל זכויות במשכנתא כאמור.

5.4.11. במועד חתימת שטר זה, במועד חתימת הסכם השעבוד הפיני ובמועד השלמת יצירת ורישום השעבודים, החברה וכל חברה משעבדת אינן מצויות בהליכי פירוק או הסדר חוב או כינוס נכסים (זמני או קבוע) או הקפאת הליכים או כל הליך דומה בהתאם לדין החל עליהן, ולמיטב ידיעתן, נכון למועד חתימת שטר זה לא הוגשה נגד מי מהן בקשה להוצאת צו כלשהו למינוי כונס נכסים או מפרק או צו כלשהו לפירוקן ולא ידוע לחברה וכל חברה משעבדת על איום בהגשת בקשה או בנקיטת הליכים כאמור. בנוסף, החברה וכן החברות המשעבדות לא קיבלו החלטת פירוק ואינן צפויות לקבל החלטה כזו.

5.4.12. במועד חתימת שטר זה ובמועד חתימת הסכם השעבוד הפיני, למיטב ידיעת החברה ו/או כל חברה המשעבדת, לא נתקבלה אצלן דרישה בכתב ו/או תביעה ו/או צו כלשהם של רשות מוסמכת לטפל במפגעים סביבתיים שמקורם בנכסים המשועבדים, למעט דרישות לא מהותיות מעת לעת, וכן למיטב ידיעתן הן אינן מצויות בהפרת צו, פקודה או הוראה רגולטורית או כל החלטה אחרת של רשות ממשלתית שיש בה או עלול להיות בה משום השפעה מהותית לרעה על כושרן לקיים את התחייבויותיהן בהתאם לשטר הנאמנות.

5.4.13. החברה המשעבדת מצהירה כי השימוש בנכסי המקרקעין המשועבדים תואם לייעודם.

5.4.14. במועד חתימת שטר זה, במועד חתימת הסכם השעבוד הפיני ובמועד השלמת יצירת ורישום השעבודים, לא תלויים נגד החברה ונגד כל חברה משעבדת הליכים משפטיים ולא תלויות נגד מי מהן חקירות בנוגע לנכס המשועבד, מצד רשות מוסמכת כלשהי, אשר עשויה להיות להם השפעה מהותית על שווי הנכס המשועבד או על פעילות מי מהן.

5.4.15. כי עד למועד יצירת כל שעבוד, יתקבלו בכל מוסדותיה הרלוונטיים של החברה ושל כל חברה משעבדת כל ההחלטות הנדרשות על פי כל דין לשם יצירת כל אחד מהשעבודים על הנכסים המשועבדים לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') בהתאם להוראות שטר זה והסכם השעבוד הפיני.

5.4.16. להודיע לנאמן בכתב בתוך לא יותר מ-4 ימי עסקים ממועד שנודע לחברה על כל מקרה של הטלת עיקול בסכום העולה על שיעור של 10% משווי הנכסים המשועבדים (במקרה של הנכס המשועבד או נכס מקרקעין אחר משועבד – 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 על ידי צדדים שלישיים אשר יש בהם כדי לפגוע מהותית בשווי הבטוחתי של

הנכסים המשועבדים או בתוקף השעבודים. החברה מתחייבת להודיע לכל גורם אשר נקט באיזו מהפעולות המפורטות בסעיף 5.4.16 זה (ללא קשר לסכום בגינו ננקטה אותה פעולה) כי הנכס המשועבד, משועבד לטובת הנאמן להבטחת זכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') 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).

5.4.17. הנכסים המשועבדים יוחזקו וישמרו במצב טוב ותקין, ומבלי לגרוע מכלליות האמור, ישולמו במועדם כל המיסים וההיטלים המוטלים ושיוטלו כדין על הנכסים המשועבדים, על ידי הממשלה או על ידי הרשויות המקומיות או על ידי רשויות אחרות מוסמכות על פי דין 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. למועד חתימת שטר זה ולמועד השלמת יצירת ורישום השעבודים, לא קיימים תשלומי מיסים או אגרות כנגד הנכסים המשועבדים או חברה משעבדת שמועד פירעונם חלף והם טרם שולמו.

5.4.18. תהיינה קיימות פוליסות ביטוח בתוקף כמפורט בסעיף 5.2.5 לשטר.

5.4.19. אלא אם נקבע בשטר זה אחרת (לרבות כאמור בסעיף 5.11.2 להלך), החברה לא תהיה רשאית לבצע כל דיספוזיציה בנכסים המשועבדים כל עוד לא שוחררו הנכסים המשועבדים מהשעבוד בהתאם להוראות שטר זה או לא נפרעו אגרות החוב (סדרה א') ולא מולאו כל התחייבויות החברה בגין, ללא קבלת אישור מראש של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') לביצוע הדיספוזיציה בהחלטה מיוחדת.

5.4.20. החברה לא תמשכן ולא תשעבד את הנכסים המשועבדים או כל חלק מהם לטובת צד שלישי כלשהו באיזה אופן שהוא אלא בהתאם ובכפוף להוראות שטר זה לרבות בהתאם לסעיף 5.2.9.2 לעיל.

5.4.21. לא להתקשר בהסכמים כלשהם שיפגעו בתוקף השעבודים על הנכסים המשועבדים או אכיפתם או במימושם, כולם או חלקם, לא תשנה את מסמכי ההתאגדות באופן שיפגע בתוקף השעבודים על הנכסים המשועבדים, אכיפתם או במימושם או המחאת הזכויות מכוחם. מובהר, כי בהסכם בעלי המניות של Trio Company נקבע מנגנון שלפיו החלטות מסוימות, ובכלל זה נטילת חוב, שעבוד הנכס Trio Shopping Center או מכירתו, וכן העברת מניות ב-Trio Company עצמה, טעונות הסכמה פה אחד של כלל בעלי המניות (קרי נגה פינלנד וצד שלישי המחזיק ביתרת ההחזקות ב-Trio Company).

5.4.22. החברה המשעבדת תהא רשאית להתקשר בהסכמים בקשר עם אילו מהנכסים המשועבדים (עם יתר המחזיקים בזכויות באותו נכס, ככל שיתווספו מחזיקים כאמור במסגרת מכירה ו/או שחרור של חלק מנכס משועבד בהתאם ובכפוף להוראות שטר זה) אשר עשויים לכלול מגבלות בעת מכירה ו/או העברה של הזכויות בנכס המשועבד (ובהתאם, על כל מי שיבוא בנעלי החברה המשעבדת, לרבות הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב), אשר אינן קיימות נכון למועד חתימת שטר זה, כדלקמן: זכויות הצטרפות וזכות הצעה ראשונה, והכל על פי שיקול דעתה של החברה המשעבדת, ובלבד שהודיעה על כך החברה 21 ימים לפני התקשרות בהסכם כלשהו המטיל מגבלה כאמור באמצעות דיווח מיידי אשר יכלול פירוט בדבר המגבלות שיתווספו. יובהר, כי התקשרות בהסכמים כאמור

אשר יכללו מנגנוני זכות סירוב, מכירה כפויה ו-ב.מ.ב.י (מנגנון היפרדות), תהא כפופה לאישור אסיפת מחזיקי אגרות החוב בהחלטה רגילה.

5.4.23. למועד שטר זה וחתימת הסכם השעבוד הפיני, לחברות הנכס Myyrmanni Company, Trio Hotel ו- Koskikeskus Company אין התחייבויות פיננסיות כלשהן לישויות שאינן מקבוצת נגה, למעט התחייבויות במהלך העסקים הרגיל או הלוואות בין-חברתיות לבעלי המניות בהן טרם הנפקת אגרות החוב (סדרה א'), לפי העניין.

5.4.24. לעשות ולהורות לחברה משעבדת, על חשבונה של החברה או על חשבון חברה משעבדת, כל שיהיה דרוש בנסיבות העניין, על מנת שכוחם של השעבודים הנוצרים על פי שטר זה והסכם השעבוד הפיני על הנכסים המשועבדים יהיו תקפים כלפי צדדים שלישיים, לרבות נושים אחרים, קיימים או עתידיים, של החברה ו/או של החברה המשעבדת ויגברו על זכויותיהם בכל הנוגע לשעבודים, ובכלל זאת מתחייבות החברה והחברה המשעבדת שלא להגיש בקשה למחיקת בקשות לרישום שעבודים ו/או משכנתאות שיוגשו על פי שטר זה והסכם השעבוד הפיני ללא הסכמת הנאמן מראש ובכתב.

5.4.25. במועד החתימה על שטר זה, במועד חתימת הסכם השעבוד הפיני ובמועד יצירת השעבודים, לא ידוע לחברה ו/או לחברה המשעבדת על כל פגם מהותי באיזו מהזכויות המשועבדות לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב בקשר עם הנכסים המשועבדים, וכי אם יתגלה פגם כאמור הם יפעלו לתיקן הפגם בהקדם האפשרי מיד כשייוודע להן על פגם האמור.

5.4.26. לאפשר לנאמן לקבל פרטים בקשר עם הנכסים המשועבדים, ככל שידרוש על פי שיקול דעתו ובאופן סביר לרבות לצורך מימוש זכויותיו מכוח שטר זה והסכם השעבוד הפיני.

5.5 הפקדת תמורת ההנפקה מחשבון הנאמנות ושחרורה לידי החברה

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:

5.5.1. מלוא תמורת ההנפקה כפי שתתקבל בידי רכז ההנפקה, כמפורט בתשקיף ו/או בהודעה המשלימה (בניכוי עמלות התחייבות מוקדמת, ככל שתהיינה) ("**תמורת ההנפקה**"), תועברנה על ידו, מיד לאחר הנפקת אגרות החוב, לחשבון הנאמנות, כהגדרתו להלן, עליו יורה הנאמן בכתב.

מבלי לגרוע מהוראות סעיף 35(1) לחוק, החברה רואה בקבלת תמורת ההנפקה אצל רכז ההנפקה, כקבלת התמורה בחברה, ולאור זאת תבקש את רישום אגרות החוב (סדרה א') למסחר בבורסה.

לעניין זה, "**חשבון הנאמנות**" משמע חשבון אשר יפתח הנאמן על שמו בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב באחד מחמשת הבנקים הגדולים בישראל או אצל חבר בורסה אחר, ואשר כל זכויות החברה בו, ככל שישנן, על תתי חשבונותיו ובמופקד בו וכן בכל הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך בחשבון הנאמנות, על תתי חשבונותיו, לרבות הפירות בגינם, כפי שיהיו בו מעת לעת, ישועבדו על ידי החברה, בשעבוד יחיד קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום לטובת הנאמן עם הגבלה בפני יצירת שעבודים נוספים. זכויות החתימה בחשבון הנאמנות יהיו של הנאמן בלבד. כל עלויות פתיחת ניהול וסגירת חשבון הנאמנות יחולו על החברה. כל עוד לא חל אירוע הפרה, 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 14 לשטר הנאמנות. החברה תורה לנאמן בכתב כיצד להשקיע הכספים, והנאמן לא יהיה אחראי כלפי מחזיקי אגרות החוב ו/או החברה לכל הפסד ו/או נזק שיגרם למי מהם בשל ההשקעות שבוצעו כאמור. יובהר, כי במקרה של אירוע הפרה, מדיניות השקעת הכספים בחשבון הנאמנות תיקבע על ידי הנאמן לפי שיקול דעתו הבלעדי, ללא צורך בקבלת הסכמת החברה.

בקשר עם שעבוד חשבון הנאמנות ימסרו לנאמן 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, ותאריך של רשם החברות, שאינו מאוחר מעשרים אחד (21) ימים ממועד חתימת הסכם השעבוד.
- ג. תעודות השעבוד בצירוף פלט עדכני מרשם החברות המעיד על רישום שיעבוד על חשבון הנאמנות מיד לאחר קבלתה על ידי החברה.
- ד. תצהיר חתום של נושא משרה בכירה בחברה, כי אין השעבוד סותר או עומד בניגוד להתחייבויות החברה לצדדים שלישיים, בנוסח לשביעות רצון הנאמן.
- ה. חוות דעת של עורך דין חיצוני לחברה כי השעבוד הינו תקף, אכיף ובר מימוש, כמפורט בסעיף 5.5.2. ד. להלן.

5.5.2 יצירת השעבודים בפינלנד

יצירתם ורישומם של השעבודים על פי שטר זה (למעט השעבוד על חשבון הנאמנות) ייעשו באמצעות הליך סגירה שגובש יחד עם עורך דין המייצג את החברה והמתמצא בדן הרלוונטי, החל על בעלת המניות, על חברות הנכס ועל הנכסים המשועבדים ("עורך הדין הזר"), ועל-פי המסמכים הבאים, שעם המצאתם לנאמן, בנוסח לשביעות רצונו של הנאמן,⁵ יראו את השעבודים כ-"נרשמו" ו/או "נוצרו" ("מסמכי השעבודים") :

- א. מזכר של עורכי דין של הנאמן המתמצאים בדן הרלוונטי החל על הנכסים המשועבדים ועל החברה המשעבדת ובו פירוט בדבר אופן יצירת השעבודים המפורטים בסעיפים 5.2.2 עד 5.2.8 (כולל), כאשר מובהר, לעניין המשכנתאות על Trio Hotel, Myyrmanni ו-Koskikeskus (כאמור בסעיף 5.2.2 לעיל) וכן לעניין השעבודים הצפים והשעבוד השלילי (כאמור בסעיפים 5.2.3 ו-5.2.8 לעיל), כי השלמת רישומם לא יהווה תנאי לשחרור תמורת ההנפקה מחשבון הנאמנות לחברה, פירוט בדבר המסמכים וההחלטות הנדרשים לצורך יצירת (וככל שנדרש רישום על פי הדין הזר הרלוונטי גם לצורך רישום) השעבודים, והכל בהתאם לדין הרלוונטי כאמור

⁵ יצוין, כי לצורך הליך הסגירה, הנאמן יהא מיוצג בידי עורך דין פיני.

("המזכר"). המזכר יפרט גם את דרכי ואופני מימוש כל אחד מהשעבודים הנ"ל על פי הדין הרלוונטי.

ב. כל המסמכים וההחלטות הנדרשים לצורך יצירת (וככל שנדרש רישום על פי הדין הרלוונטי גם לצורך רישום) המשכנתאות על הנכסים והשעבוד על המניות המשועבדות בהתאם לדין הרלוונטי כאמור במזכר לפי ס"ק א' לעיל.

ג. העתק של אישור האורגנים המוסמכים של החברה והחברה המשעבדת לשעבוד הנכסים המשועבדים לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב.

ד. הסכם בין נושים, חתום על ידי סיטיקון פינלנד והנאמן.

ה. אישור נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בדבר עמידה במועד העברת תמורת ההנפקה לחברה ביחס משוקלל שלא יעלה על 70%, אליו יצורפו תחשיב ואסמכתאות לשביעות רצון הנאמן.

ו. חוות דעת של עורך הדין הזר לפיהן התקבלו כל ההחלטות הנדרשות לצורך יצירת המשכנתא על נכסי המקרקעין המשועבדים, השעבוד על המניות המשועבדות, השעבוד על חשבונות הבנק, השעבוד על ההכנסות המשועבדות והשעבוד הצף כאמור בסעיף 5.2.3 לעיל, וכי המוסמכים לחתום בשם החברה המשעבדת וחברות הנכס, לפי העניין, חתמו על כל המסמכים הנדרשים לצורך יצירת השעבודים המפורטים בס"ק ב' לעיל.

ז. חוות דעת של עורכי דין חיצוניים של הנאמן המתמצאים בדין הרלבנטי, לפיה המשכנתאות, השעבודים על המניות המשועבדות, השעבודים על חשבונות הבנק, השעבודים על ההכנסות המשועבדות והשעבודים כאמור בסעיף 5.2.3 לעיל, במועד הרישום של כל אחד מהם או במועד אחר שנקבע בהסכם השעבוד, לפי העניין, יהיו תקפים וברי אכיפה ומימוש, וכן בכפוף לסייגים מקובלים, לא יחולו מגבלות על מימוש המשכנתא והשעבודים מעבר למגבלות המתוארות בשטר הנאמנות.

ח. תצהיר של נושא משרה בכירה בחברה ובכל אחת מהחברות המשעבדות, אשר חתימת כל אחד מהם מאושרת על ידי עו"ד, לפיו בין היתר, יצירת המשכנתא ויתר השעבודים על פי שטר זה אינם עומדים בסתירה או בניגוד להתחייבויות אחרות של החברה ו/או החברה המשעבדת (למעט כמפורט בשטר זה), בנוסח לשביעות רצון על הנאמן.

ט. נספח ג', חתום על ידי נושא משרה בכיר בכל חברה משעבדת.

י. העתק של פוליסת הביטוח ביחס לכל נכס מקרקעין משועבד, כאמור בסעיף 5.2.5 לעיל.

לנאמן תהא הסמכות להסכים לכל שינוי בנוסח הסכמי השעבוד, באותם התנאים בהם רשאי הנאמן להסכים לשינויים בשטר הנאמנות לגופו, בשינויים המחויבים. מובהר, כי אישורי עורך הדין הזר ועורכי דין של הנאמן המתמצאים בדין הרלוונטי (לרבות חוות הדעת והמזכר) עשויים לכלול הנחות עובדתיות והסתייגויות מקובלות וכן יהיו רשאים עורך הדין הזר ועורכי דין של הנאמן המתמצאים בדין הרלוונטי להסתמך על הצהרות החברה ו/או החברה המשעבדת בקשר להנחות העובדתיות (ללא בדיקה עצמאית) ככל שהדבר מקובל במדינת דין הרלוונטי לשם ביצוע בדיקה כאמור במדינה בה מבוצע השעבוד.

5.5.3. לאחר השלמת רישום כל השעבודים כאמור לעיל (למעט המשכנתאות על Trio Hotel, Myyrmanni ו-Koskikeskus (כאמור בסעיף 5.2.2 לעיל) וכן למעט השעבודים הצפים (כאמור בסעיף 5.2.3 לעיל)), יעביר הנאמן את תמורת ההנפקה לחשבון אליו תורה החברה. מובהר לעניין זה, כי בפועל, סכום השווה לסכום הוצאות ההנפקה בהתאם לתחשיב שיועבר על ידי החברה לנאמן, עשוי להיוותר בחשבון הנאמנות ו/או בידי רכז ההנפקה בנאמנות עבור הנאמן ומחזיקי אגרות החוב והוא ישולם על ידי החברה (באמצעות רכז ההנפקה ו/או הנאמן) על חשבון הוצאות ההנפקה רק במועד השלמת הפעולות הכלולות בסעיף 5.5.1 ו- 5.5.2 לעיל.

מעבר לאמור לעיל מוסכם, כי כל עוד לא הועברו לנאמן מסמכי השעבודים כאמור בסעיפים 5.5.1 ו- 5.5.2 לעיל, לא תהיה החברה זכאית לסכום כלשהו מתוך תמורת ההנפקה.

5.5.4. התקופה להשלמת הפעולות כאמור בסעיף 5.5.1 ו- 5.5.2 לעיל (למעט רישום המשכנתאות כמפורט בסעיף 5.2.2 לעיל ולמעט רישום השעבודים הצפים כמפורט בסעיף 5.2.3 לעיל) לשטר זה הינה 120 יום ממועד הנפקת אגרות החוב ("התקופה להשלמת הפעולות"). הארכת התקופה מעבר ל-120 ימים כאמור לעיל, תתאפשר בהחלטה רגילה. ארכה שתינתן על ידי אסיפת מחזיקי אגרות החוב כאמור, בכל שלב שהוא עד להשלמת הפעולות כאמור, תהא מוגבלת לתקופה של לא יותר מ- 3 חודשים נוספים.

למען הסר ספק מובהר כי במקרה של שביתה ו/או עיצומים ו/או סגר במשרדי ממשל ו/או ברשויות הרלוונטיות אשר ימנעו את רישום המשכנתאות ו/או השעבודים או המצאת המסמכים כאמור בסעיף 5.5 זה, ידחה מנין הימים הקבוע בסעיף 5.5 זה לעיל לפרק זמן נוסף שיהיה זהה לפרק הזמן שבו חלו כל שביתה ו/או עיצום ו/או סגר כאמור.

5.5.5. במקרה בו החברה לא תעביר לידי הנאמן את כל המסמכים, כאמור בסעיפים 5.5.1 ו- 5.5.2 לשטר זה, במועדים הקבועים בסעיף 5.5.4 לשטר זה, והחברה לא העמידה לאותו מועד נכס מותר מסוג בטוחה פיננסית כהגדרתו בסעיף 5.7 לשטר, החברה תפעל לביצוע פדיון מוקדם מלא ומחיקה מן המסחר של אגרות החוב (סדרה א') ובהתאם למנגנון המפורט בסעיף זה להלן ("הפדיון המוקדם הכפוי").

יום עסקים אחד לאחר תום התקופה הרלוונטית (120 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 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, הערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה א'), קרי, קרן אגרות החוב (סדרה א') בצירוף ריבית שנתית (בשיעור שיקבע במסגרת ההודעה המשלימה) שנצברה עבור התקופה המתחילה ביום המסחר הראשון שלאחר מועד סגירת רשימת החתימות ועד למועד הפדיון המוקדם הכפוי וכן הפרשי הצמדה, ישולמו למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') בניכוי מס כדין.

בדוח המיידי כאמור תפרסם החברה את סכום הקרן שייפרע בפדיון מוקדם כפוי וכן את שיעור הריבית והפרשי הצמדה שנצברו 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 המלא (אם וככל שיבוצע כאמור לעיל) לא תחול עוד חובה על החברה לרשום לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') שעבודים כלשהם או נוספים, לפי הענין, וככל שיבוצע פדיון מוקדם כפוי מלא, אזי שטר נאמנות זה יפקע ויהא חסר כל תוקף.

5.6. שחרור נכסים משועבדים

החברה תהא רשאית, בכל מועד, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי (לרבות במקרה של פירעון תשלום כלשהו על חשבון קרן אגרות החוב), לדרוש מהנאמן להסיר שעבוד מנכס משועבד כלשהו, כולו או חלקו (וביחס לנכסי המקרקעין המשועבדים - להסיר שעבוד מחלקות מסוימות המתוארות בסעיף 5.1 לעיל), ובלבד שיתקיימו כל התנאים המצטברים שלהלן: (א) בכל עת נכס מקרקעין משועבד אחד לפחות בשווי נכון למועד השחרור, שאינו נמוך מ-25% מהשווי הבטוחתי הכולל של הנכסים, כפי שהיה במועד ההנפקה הראשונה של אגרות החוב, ישועבד לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב סדרה א'; (ב) לאחר השחרור, יהיה ניתן לממש את הנכסים הנותרים באופן עצמאי, והכל באופן שהשטח ממנו הוסר השעבוד לא יכלל בנכסים המשועבדים מאותו מועד ו/או לשנות את רישום השעבוד כך שיחול רק על חלק מנכס משועבד, לפי שיקול דעתה, מבלי שתידרש לשם כך לאישור הנאמן ו/או לאישור מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') (לרבות אישורם ביחס לזהות הנכסים שיוותרו משועבדים והנכסים שישוחררו כאמור); (ג) לאחר ההסרה כאמור סך הזכויות המשועבדות בנכס המשועבד (לרבות בכל נכס מקרקעין משועבד) לא יפחתו מ-50% במישרין או בעקיפין, מאותו נכס משועבד; (ד) למעט במקרה של שחרור פקדון כספי מחשבון הנאמנות בהתאם להוראות סעיף 5.8 להלן, תיעשה בדיקה של רמת סיכון הבטוחות שתיוותרנה לאחר השחרור, באופן שרמת הסיכון המשוקללת של כל הנכסים שהיו משועבדים לטובת הנאמן לאחר השחרור לא תהיה גבוהה באופן מהותי מרמת הסיכון המשוקללת של סך הבטוחות שתיוותרנה לפני השחרור על פי סעיף זה, וזאת בהתאם לאישור דירקטוריון החברה, אשר בחן את רמות הסיכון וקבע כי מתקיים לגביו התנאי האמור לעיל. בכפוף לאמור לעיל, הנאמן מתחייב בזאת לפעול בהתאם לדרישת החברה כאמור ולחתום על כל מסמך ו/או אישור שיהיו נחוצים או מועילים להסרת השעבדים. שחררה החברה חלק מנכס מקרקעין משועבד, תהא החברה רשאית להתקשר עם יתר המחזיקים בזכויות בנכס המקרקעין המשועבד בהסכמים הנוגעים לנכס המקרקעין המשועבד, לרבות תנאים אשר עשויים להטיל מגבלות על האופן בו ימומש חלקה של החברה בנכס המקרקעין המשועבד אך ורק בהתאם למפורט בסעיף 5.4.22 לשטר זה. הסרת השעבדים כאמור תתאפשר בלבד שהחברה תוכיח לנאמן, באמצעות חישובים מפורטים ואסמכתאות רלבנטיות המאושרים על ידי נושא המשרה הבכיר בחברה בתחום הכספים, כי לאחר גריעת הנכס או כל חלק מהנכס כאמור, מהנכס המשועבד, החברה עומדת ביחס משוקלל שלא יעלה על 70%, וכן בכפוף לאישור החברה כי במועד בקשת שחרור הנכסים משעבוד לא קמה עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות, מבלי להתחשב בתקופות הריפוי והמתנה המנויות בסעיף 6

בשטר זה, וכן כי החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב בהתאם לשטר זה, והכל בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

מובהר, כי לאחר הסרת השעבוד מהנכסים המשועבדים, כולם או חלק מהם כמפורט לעיל, לא יהיו הם כפופים בדרך כלשהי להוראות שטר זה.

5.7. הוספה והחלפה של נכסים משועבדים

5.7.1 מבלי לגרוע מהאמור בשטר נאמנות זה ובכפוף להוראותיו, החברה תהיה זכאית, מעת לעת, וללא הגבלה במספר הפעמים, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, לאחר קבלת החלטה של דירקטוריון החברה, להוסיף בשעבוד, משכנתא או משכון, בדרגה ראשונה של אילו מהנכסים המותרים (כהגדרתם להלן) ו/או כל חלק מהם ו/או כל שילוב ביניהם, לרבות לצורך עמידה ביחס המשוקלל (לרבות במקרה של הרחבת סדרה), וזאת מבלי שיהא צורך בקבלת אישור הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') הקיימים באותה עת (בכפוף לאמור בסעיף 5.7.1.3 להלן). כמו כן, החברה תהיה זכאית, מעת לעת, וללא הגבלה במספר הפעמים, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, להחליף בשעבוד, משכנתא או משכון, בדרגה ראשונה של נכס מותר שהתווסף כאמור לעיל ו/או להעמיד נכס מותר מסוג בטוחות פיננסיות (כהגדרתן להלן), לרבות לצורך עמידה ביחס המשוקלל (לרבות במקרה של הרחבת סדרה), וזאת מבלי שיהא צורך בקבלת אישור הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') הקיימים באותה עת. על אף האמור, החברה לא תהיה רשאית להחליף בטוחה בנכס מותר מסוג נכס מקרקעין או מסוג מניות משועבדות.

"**הנכס המותר**" או "**הנכסים המותרים**", לפי העניין, משמע - (1) פיקדון כספי שיופקד בחשבון הנאמנות ("**הפיקדון הכספי**") ו/או (2) על ידי הפקדה בידי הנאמן של ערבות בנקאית אוטונומית מאחד מחמשת הבנקים הגדולים בישראל, או מחברת ביטוח מישראל ו/או ערבות מטעם מוסד פיננסי אחר מישראל המדורג AA או דירוג מקביל לו לפחות ו/או מוסד פיננסי מישראל המדורג בדירוג בינלאומי A לפחות או דירוג מקביל לו), בלתי מותנית ובלתי חוזרת שתוקפה יהא 10 ימים לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב ("**הערבות הבנקאית**") ו/או (3) ניירות ערך של מדינת ישראל ו/או מלווים קצרי מועד של בנק ישראל שמועד פדיונם אינו עולה על מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב ("**ניירות הערך הממשלתיים**"); הפיקדון הכספי, הערבות הבנקאית וניירות הערך הממשלתיים יכוננו יחדיו: "**בטוחות פיננסיות**" ו/או (4) לעניין הוספת בטוחה בלבד, נכס מקרקעין (כהגדרתו בסעיף 5 בשטר זה); וכל שילוב ביניהם, הכל לפי שיקול דעתה של החברה, ובלבד שיתקיימו התנאים המפורטים להלן במצטבר:

5.7.1.1 לאחר ההוספה ו/או ההחלפה, לפי העניין, תעמוד החברה ביחס משוקלל שלא יעלה על 70%. החברה תמציא לנאמן אישור חתום על ידי נושא המשרה הבכיר בחברה בתחום הכספים בדבר עמידה ביחס המשוקלל כאמור טרם ביצוע ההוספה ו/או ההחלפה כאמור בצירוף תחשיב ואסמכתאות לשביעות רצון הנאמן.

5.7.1.2 בעת ביצוע ההוספה ו/או ההחלפה, לא קמה עילה לפירעון מיידי של אגרות החוב (סדרה א') ו/או למימוש בטוחות, בהתאם לסעיף 6 בשטר זה. החברה תמציא לנאמן אישור בכתב בדבר עמידה בסעיף 5.7.1.2 זה והכל בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

- 5.7.1.3. במקרה של הוספת נכס - ככל שהנכס המותר הוא נכס מקרקעין, בטרם ביצוע ההוספה, תתקבל הסכמת מחזיקי אגרות החוב בהחלטה מיוחדת, למעט ביחס לנכס Trio Shopping Center, שלגביו לא תידרש כל הסכמה מאת מחזיקי אגרות החוב.
- 5.7.1.4. בכפוף לאמור בסעיף 5.7.1.3 לעיל, במקרה שהנכס המותר שיתווסף הוא נכס מקרקעין, לאחר ההוספה, סך הזכויות המושעבדות בנכס כאמור לא יפחתו מ-50% במישרין או בעקיפין, מאותו נכס.
- 5.7.1.5. החברה מסרה לנאמן את מסמכי השעבודים (כהגדרתם בסעיף 5.5.2 לעיל) ביחס לנכס המותר, בשינויים המחויבים.
- החברה תמסור מידע אודות הנכס המותר בדומה לנתונים שניתנו אודות הנכס המושעבד הקיים, במסגרת דוח מיידי, הכולל, בין היתר, את הגילוי הנדרש בהתאם להוראות הדין והנחיות רשות ניירות ערך כפי שיהיו במועד הרלבנטי. במקרה של החלפה ו/או הוספה של נכס (לרבות במקרה של הוספת נכס במסגרת הרחבת סדרה), הדוח המיידי האמור יפורסם (א) 14 ימים לפחות קודם לביצוע ההחלפה בפועל, במקרה שהנכס המותר הינו מסוג בטוחה פיננסית; ו- (ב) 21 ימים לפחות קודם לביצוע ההוספה בפועל, במקרה שהנכס המותר אינו נכס מסוג בטוחה פיננסית.
- 5.7.2. דין הנכס המותר ושעבוד עליו יהיה כדין הנכס המוחלף, כאילו נכלל הנכס המותר מלכתחילה בהוראות שטר הנאמנות, לרבות זכותה של החברה לשוב ולהחליפו מעת לעת בהתאם לאמור לעיל.
- 5.7.3. הנאמן יהא חייב לחתום, בתוך זמן סביר, על כל מסמך ו/או אישור שיהיו נחוצים או מועילים לביצועה של ההחלפה ו/או ההוספה, וזאת בתנאי שהתקיימו התנאים המפורטים בסעיף 5.7.1 בשטר זה, ולאחר שהחברה השלימה את הליכי השעבוד של הנכס המותר, לשביעות רצונו של הנאמן והמציאה לנאמן את כל המסמכים הנדרשים בהתאם לנכס המותר שישועבד, כאמור בסעיף 5.7 בשטר הנאמנות, וכן כל אישור ו/או מסמך נוסף שיידרש לצורך יצירה ורישום של השעבוד על הנכס המותר לפי שיקול דעתו הסביר של הנאמן. לנאמן לא יהיה שיקול דעת באישור הנכס המותר מעבר לבדיקת עמידתו בהוראות שטר הנאמנות, והוא יתבסס על האישורים שתמציא לו החברה כאמור. מובהר כי שחרור הנכס המוחלף יבוצע רק לאחר השלמת רישום הנכס המוחלף.
- 5.7.4. כל הדרוש לשם ביצוע החלפות שעבודים, תוספות וסילוק שעבודים, יבוצע בפועל על ידי החברה ועל חשבונה.
- 5.7.5. שעבודים שתיצור החברה על הנכסים המותרים כאמור בשטר נאמנות זה יפקעו מאליהם בכל מקרה בסמוך לאחר שנפרעה במלואה היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א') והתקיימו במלואן התחייבויות החברה בהתאם להוראות שטר זה.
- 5.7.6. אין באמור בסעיף 5.7 זה כדי לחייב את החברה לשעבד נכס כלשהו מהנכסים המותרים המפורטים בשטר זה.
- 5.7.7. היה והנכס המוחלף אינו בבעלות החברה במישרין, הרי שכתנאי להחלפת הנכס המוחלף תחתום החברה המשעבדת (בעלת הזכויות בנכס המוחלף) על התחייבות בלתי חוזרת כלפי הנאמן לקיים את הוראות שטר זה, בהתאם לנוסח המצורף כנספת ג' לשטר זה.

5.7.8. ככל שחברה משעבדת, אחת או יותר, תשעבד נכס, אחד או יותר, לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב ולגבי אותה חברה משעבדת יחולו איזו מהעילות לפרעון מידי המופיעות בסעיפים 6.1.2 עד 6.1.4 (כולל), 6.1.9 ו- 6.1.15 עד 6.1.17 (כולל) בשטר הנאמנות ("האירועים המטרידים") מתחייבת החברה לפעול כדלקמן:

5.7.8.1. להודיע לנאמן בכתב עד 2 ימי עסקים לאחר שנודע לחברה על האירועים המטרידים וזאת מבלי לגרוע מחובת הדיווח של החברה על פי דין.

5.7.8.2. ככל שהחברה אינה עומדת ביחס המשוקלל לאחר נטרול שווי הנכס/ים המשועבד/ים שבבעלות החברה המשעבדת לגביה ארע האירוע המטריד על החברה יהיה לשעבד נכס חלופי ו/או נכסים חלופיים במקום הנכסים ששועבדו על ידי החברה המשעבדת לגביה חל איזה מהאירועים המטרידים, בהתאם להוראות סעיף זה לעיל, בשינויים המחוייבים, לאור סוג הנכס החלופי כך שלאחר העמדת הנכסים החלופיים כאמור, תעמוד החברה ביחס משוקלל שלא יעלה על 70% וזאת בתוך 90 ימים ממועד קרות האירוע המטריד הרלוונטי. היה ועד לתום התקופה הנ"ל שועבד נכס חלופי לטובת הנאמן כאמור לעיל, כך שלאחר שעבודו לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב תהא עמידה ביחס משוקלל שלא יעלה על 70%, ולא יהא באיזה מהאירועים המטרידים כדי להוות עילה לפרעון מידי. מובהר כי ככל שבמהלך התקופה האמורה תעמוד החברה ביחס משוקלל שלא יעלה על 70% (לאחר נטרול שווי הנכס/ים המשועבד/ים שבבעלות החברה המשעבדת לגביה ארע האירוע המטריד) וזאת לאור הקטנת החוב בגין אגרות החוב (בדרך של פדיון, לרבות פדיון מוקדם ו/או רכישה עצמית של אגרות חוב בהתאם להוראות שטר זה), לא תחול על החברה חובה לשעבד נכס חלופי כאמור. החברה תמציא לנאמן אישור חתום על ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים של החברה כי היא עומדת ביחס המשוקלל הנדרש כאמור לרישום השעבוד על הנכס החלופי כאמור לעיל בתוך 2 ימי עסקים ממועד קרות האירוע המטריד.

ככל שלא שעבדה החברה נכס מחליף, אחד או יותר, עד תום התקופה המפורטת בסעיף 5.7 זה לעיל, יהווה הדבר עילה להעמדת אגרות החוב לפרעון מידי ו/או למימוש בטוחות.

5.7.9. לעמדת החברה, המנגנון הקבוע בסעיף זה לעיל נקבע כמנגנון לפי סעיף 135 בחוק ניירות ערך.

5.8. מכירת נכסי מקרקעין משועבדים

5.8.1. החברה או החברה המשעבדת תהיה רשאית, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, למכור לצדדים שלישיים את הנכסים המשועבדים כפי שיהיו מעת לעת, כולם או חלקם, ובלבד שלאחר המכירה: (א) ככל שהמכירה הינה של חלק מנכס משועבד, הוא יהיה ניתן למימוש באופן עצמאי; (ב) יוחזק על ידי החברה ו/או החברה המשעבדת בלפחות 50% מהזכויות בנכס כאמור ובמקרה של מכירה של כל נכסי המקרקעין המשועבדים, בכל עת החברה המשעבדת תשעבד נכס מותר אחר, במשכנתא בדרגה ראשונה כמפורט בשטר זה, והכל ללא צורך בקבלת אישור הנאמן ו/או אסיפת המחזיקים לכך, ובלבד שיתקיימו התנאים שלהלן:

5.8.1.1. התמורה בגין מכירת הנכס המשועבד (שהינה התמורה שתתקבל ממכירת החלק המשועבד בלבד בנכס ולא מעבר לכך) נטו, היינו בניכוי המס והוצאות ישירות על החברה המשעבדת

בגין מכירת הנכס המשועבד (בסעיף זה: **"תמורת המכירה"**) תופקד ישירות בחשבון הנאמנות.

5.8.1.2. בעת המכירה, לא מתקיימת עילה לפירעון מיידי של אגרות החוב (סדרה א') ו/או למימוש בטוחות, בהתאם לסעיף 6 בשטר זה וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה המנויות בסעיף 6 לשטר זה, וכן בעקבות המכירה לא תקום עילה כאמור. החברה תמציא לנאמן אישור בכתב בדבר עמידה בסעיף 5.8.1.2 זה בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

5.8.1.3. לאחר ביצוע המכירה והפקדת תמורת המכירה בחשבון הנאמנות כאמור תעמוד החברה ביחס משוקלל שלא יעלה על 70%. החברה תמציא לנאמן קודם לביצוע המכירה תחשיב חתום על-ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בקשר עם התמורה נטו הצפויה להתקבל בעסקת המכר, השווי הבטוחתי של כל הנכסים המשועבדים שיוותרו לאחר המכירה, יתרת החוב, וכן אישור כי לאחר ביצוע מכירה כאמור ובהתחשב בתמורה נטו (או יתרונה) שתופקד בחשבון הנאמנות כאמור החברה תעמוד ביחס המשוקלל כאמור, בצירוף אסמכתאות (לרבות העתק של הסכם המכר) וכל אישור או מסמך אחר שידרוש הנאמן באופן סביר ולשביעות רצונו המלאה. יובהר כי הסכום העודף אשר יותר בחשבון הנאמנות (ככל שיוותר), מעבר לנדרש לצורך עמידה ביחס המשוקלל ישוחרר על ידי הנאמן לידי החברה (**"הסכום העודף"**).

5.8.1.4. החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב על פי שטר זה.

5.8.1.5. במקרה של מכירת נכסים משועבדים, כאמור לעיל, החברה תפעל על פי שיקול דעתה המוחלט והבלעדי, לפי אחת מהחלופות המפורטות להלן, וזאת מבלי לגרוע מזכותה של החברה לקבל לידיה את הסכום העודף, כאמור בסעיף 5.8.1.3 לשטר: (א) ביצוע פדיון מוקדם חלקי של אגרות החוב שיבוצע בהתאם להוראות סעיף 13.2 בתוספת הראשונה (**"חלופת הפדיון המוקדם"**); או- (ב) תמורת המכירה שהתקבלה בגין הנכסים המשועבדים תיוותר מופקדת בחשבון הנאמנות או שהחברה תבצע החלפת בטוחות בהתאם למנגנון הקבוע בסעיף 5.7 לעיל (**"חלופת החלפת הבטוחות"**). החברה תפרסם דיווח מיידי בדבר בחירתה בחלופת הפדיון המוקדם או בחלופת החלפת הבטוחות כאמור לעיל בסמוך לאחר מועד מכירת הנכסים המשועבדים, כולם או חלקם, וכן תמסור הודעה לנאמן בדבר בחירתה כאמור עובר למועד המכירה. החברה תכלול בדוח המיידי אישור בדבר עמידה ביחס המשוקלל הנדרש וכן תמסור לנאמן אישור מאת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בדבר עמידה ביחס המשוקלל כאמור בצירוף תחשיב ואסמכתאות לשביעות רצון הנאמן.

5.8.1.6. ככל שהחברה תבחר בחלופת הפדיון המוקדם, החברה תעשה שימוש בכספים המצויים בחשבון הנאמנות (כולם או חלקם, לפי שיקול דעתה של החברה), לרבות תמורת המכירה, לצורך ביצוע הפדיון המוקדם כאמור. במקרה זה, תמסור החברה לנאמן הוראה להעביר את הכספים האמורים לחברה לרישומים לצורך ביצוע הפדיון המוקדם. הנאמן יעביר את הכספים האמורים לחברה לרישומים בכפוף לכך שככל שאין בכספים המצויים בחשבון הנאמנות אותה עת כדי לכסות את מלוא הסכום הנדרש לצורך ביצוע הפדיון המוקדם, החברה תפקיד בחשבון הנאמנות את מלוא ההפרש הדרוש לצורך ביצוע הפדיון המוקדם או לחלופין תמציא לנאמן אסמכתא בדבר העברת ההפרש האמור ישירות לחברה לרישומים.

5.8.2. בכפוף להתקיימות כל התנאים המפורטים בסעיף 5.8 בשטר הנאמנות, הנאמן יהא חייב לחתום על כל מסמך ו/או אישור שיהיו נחוצים או מועילים לביצועה של המכירה. לצורך כך יחתום הנאמן על כתב התחייבות לפיו הוא יסכים לסילוק או העברת השעבוד הרשום לטובתו בגין אותו נכס משועבד שנמכר בכפוף לעמידה בכל התנאים המפורטים בסעיף 5.8.1 בשטר הנאמנות כנגד ולאחר ביצוע העברת תמורת המכירה לחשבון הנאמנות כקבוע בסעיף 5.8.1 לעיל.

5.8.3. בסמוך לאחר פירעון מלא של אגרות החוב ותשלום מלוא חובות החברה על פי שטר הנאמנות ו/או במקרה ובו חלף תמורת המכירה שועבד נכס אחר כבטוחה בהתאם להוראות סעיף 5.7 בשטר הנאמנות (כאשר החברה רשאית להחליף את תמורת המכירה בכל נכס מותר ובכל עת ושווי הבטוחות ייקבע בהתאם לאמור בסעיף 5.10 בשטר הנאמנות), הנאמן ישחרר את הכספים המופקדים בחשבון הנאמנות, ככל שיהיו, לידי החברה, על פירותיהם בניכוי העמלות הנדרשות לניהול החשבון ובניכוי שכר הנאמן והוצאותיו לרבות בקשר עם חשבון הנאמנות.

מובהר כי האמור בסעיפי המשנה לסעיף 5.8 זה לעיל יחול אך ורק במקרה בו יימכרו הנכסים המשועבדים או איזה מהנכסים המשועבדים והחברה לא העמידה במקומם, מבעוד מועד, בטוחה אחרת כאמור בסעיף 5.7 בשטר הנאמנות.

5.9. הרחבת סדרת אגרות החוב

5.9.1. החברה מתחייבת כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') כי הנפקה נוספת של אגרות חוב מסדרה א' על דרך של הרחבת סדרה תהא כפופה לכל התנאים המפורטים להלן:

5.9.1.1. בסמוך לאחר ההרחבה ובהתחשב באגרות החוב שתונפקנה במסגרתה, החברה תעמוד ביחס משוקלל שלא יעלה 70%. לצורך בחינת שיעור היחס המשוקלל, יתחשבו בהיקף סדרת אגרות החוב לאחר השלמת הרחבת סדרת אגרות החוב. ככל שהחברה תעמוד ביחס המשוקלל, החברה לא תידרש להעמיד בטוחות נוספות בעקבות הרחבת הסדרה.

5.9.1.2. עובר למועד ההרחבה, החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות כאמור בסעיפים 6.1.13, 6.1.14 ו- 6.1.21 להלן, והיא תעמוד בהן גם בסמוך לאחר הרחבת הסדרה, הכול - בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו טרם מועד הרחבת הסדרה ובהתחשב באיגרות החוב הנוספות שתונפקנה במסגרת הרחבת הסדרה. יובהר כי לצרכי סעיף זה, לא יילקחו תקופות הריפוי המנויות בסעיף 6.1.13 ו- 6.1.21 בחשבון.

5.9.1.3. במועד ההרחבה ובהתחשב בביצועה לא מתקיימת עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי, כמפורט בסעיף 6 להלן, וזאת מבלי שיילקחו בחשבון תקופות הריפוי והמתנה המנויות בסעיף 6 בשטר זה.

5.9.1.4. ככל שמיד לפני מועד הרחבת הסדרה אגרות החוב תהיינה מדורגות, התקבל אישור מראש של חברת דירוג לדירוג איגרות החוב (סדרה א'), אשר במסגרתו נלקחו בחשבון איגרות החוב הנוספות, לרבות איגרות חוב (סדרה א') נוספות שתנבענה ממימוש כתבי אופציה לאיגרות חוב, אם וככל ויוצעו ו/או יונפקו כתבי אופציה כאמור בעתיד, בדירוג שאיננו נופל מדירוג איגרות החוב הקיימות (סדרה א') באותה עת קרי, טרם הרחבת הסדרה כאמור. יובהר, כי ככל שאיגרות החוב תהיינה מדורגות בו-זמנית על ידי יותר מחברת דירוג אחת, אזי לצרכי סעיף זה ייקבע דירוג איגרות החוב על פי הגבוה מביניהן.

5.9.1.5. החברה אינה נמצאת בהפרה של איזו מהתחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב על פי שטר זה לרבות כתוצאה מההרחבה ובהתחשב בה.

5.9.1.6. סך כל אגרות החוב (סדרה א') שתהיינה במחזור מעת לעת, כולל אגרות החוב הנוספות שתונפקנה בהרחבה כאמור בסעיף זה, לא יעלה על ערך נקוב בסך השווה ל- 298 מיליוני אירו, לפי השער היציג הרלבנטי כפי שיפורסם על ידי בנק ישראל במועד פרסום הדוח המידי בדבר תוצאות ההצעה על פי התשקיף וההודעה המשלימה, שיהיה השער היציג הממוצע של 3 הימים שקדמו למועד פרסום הדוח המידי כאמור ("היקף הסדרה המקסימאלי"). מובהר בזאת כי 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 עקב 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, ותחולנה על הנפקה זו הוראות סעיף 5.9 זה כעל הרחבת סדרה, ובלבד שהערך הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה א') שבמחזור מעת לעת, כולל אגרות החוב הנוספות וכתבי האופציה הניתנים למימוש לאגרות החוב (ככל שיונפקו), בהנחת מימוש מלא של כתבי האופציה, שתונפקנה, לא יעלה על היקף הסדרה המקסימאלי.

5.9.2. למעט אישורי חברת הדירוג (ככל שרלוונטי וכמפורט בסעיף 5.9.1.4 לעיל), החברה תמציא לנאמן, עד למועד ביצוע ההרחבה, אישור חתום על ידי מנכ"ל החברה ו/או נושא משרה בכיר בתחום הכספים, כי היא עומדת בתנאים המפורטים בסעיף 5.9.1 לעיל, לרבות עמידתה בכל אמות המידה הפיננסיות המפורטות לעיל (ככל ונדרש), בצירוף אסמכתאות ותחשיבים רלוונטיים (ביחס לאמור בסעיף 5.9.1.2 לעיל), לשביעות רצון הנאמן. החברה תפרסם דוח מעודכן מאת חברת הדירוג קודם למועד ההרחבה. עם השלמת כל התנאים המפורטים בסעיף 5.9.1 לעיל, הנאמן יעביר את תמורת ההרחבה לחשבון הבנק שעליו תורה החברה לנאמן בכתב.

5.9.3. כמו כן, תהא החברה רשאית לעשות שימוש בתמורת ההנפקה (כולה או חלקה) שתתקבל בשל הרחבת הסדרה כאמור בסעיף זה, יחד עם כספים נוספים שיופקדו בחשבון הנאמנות על ידי החברה לצורך כך (ככל שיידרש), לצורך פירעון מלוא החובות המובטחים בשעבוד קודם כלשהו על נכס מקרקעין, אחד או יותר, לפי העניין (בהתאם לשיקול דעת החברה), מהנכסים המותרים שטרם שועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ("החוב המובטח בשעבוד קודם") ולשעבד את אותו נכס לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') בשעבוד מדרגה ראשונה ובמקרה כאמור תפעל החברה כדלקמן וזאת בתוך לא יאוחר מ- 180 ימים ממועד הנפקת אגרות החוב הנוספות, ובכפוף להתקיימות כל התנאים הבאים:

5.9.3.1. תמורת הנפקת אגרות החוב הנוספות וכל סכום נוסף שיידרש לצורך פירעון מלוא החוב המובטח בשעבוד קודם תופקד בחשבון הנאמנות;

5.9.3.2. החברה תיצור ותרכוש משכנתא שניה בדרגה ו/או שעבוד שני בדרגה ללא הגבלה בסכום (או שלישי בדרגה, ככל שהשעבודים השניים על הנכסים המשועבדים בתוקף, כמפורט בסעיף 5.2.9.2 לעיל, לפי העניין, על זכויות החברה או חברת הבת המשעבדת, לפי העניין, בנכס המותר לרבות זכויות החברה או חברת הבת המשעבדת, לפי העניין, לקבלת תגמולי ביטוח בקשר עם הנכס הרלוונטי וכן את פירות הנכס הרלוונטי, אשר תנאיהם יהיו בהתאם

לתנאי השעבוד על הנכסים המשועבדים כמפורט בשטר זה (בסעיף זה להלן: **"השעבוד הנחות"**) ותמציא לנאמן את המסמכים המפורטים בסעיף 5.5.2 לשטר זה, בשינויים המחויבים, וכל מסמך נוסף שיידרש, ככל ויידרש, בקשר עם שעבוד זה, והכל בנוסח לשביעות רצון הנאמן. השעבוד הנחות יהיה כפוף לתנאים שלהלן: (1) השעבוד הנחות לא יהיה ניתן למימוש אלא בכפוף לקבלת הסכמת בעל השעבוד הקודם; (2) השעבוד הנחות יהיה נחות לשעבוד הקודם באופן שכל תמורה שתתקבל במסגרת מימוש הנכס המשועבד תשולם קודם לבעל השעבוד הקודם עד לפירעון המלא של כל התחייבויות החברה או החברה המשעבדת, לפי העניין, בקשר עם החוב המובטח בשעבוד הקודם, ורק לאחר פירעון מלוא התחייבויות החברה או החברה המשעבדת, לפי העניין, בקשר עם החוב המובטח בשעבוד הקודם, יהיו מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') זכאים לקבל כל יתרה שתיוותר, ככל שתיוותר, עד לסילוק מלוא הסכומים המובטחים; (3) 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 השעבוד הקודם והם לא יהיו רשאים להתערב בשום צורה ואופן בהליכי מימוש השעבוד הקודם.

5.9.3.3. החברה תמסור לנאמן הוראה בכתב לעשות שימוש בכספים שיופקדו בחשבון הנאמנות כאמור בס"ק זה לעיל לצורך פירעון החוב המובטח בשעבוד קודם אשר תכלול פירוט בדבר הסכום הנדרש לצורך ביצוע פירעון כאמור וכן יצורף אליו אישור בעל החוב המובטח בשעבוד קודם לפיו עם העברת סכום שיפורט באישור (אשר יהא תואם לסכום שפורט בהוראת החברה) ייפרע מלוא החוב המובטח בשעבוד קודם כאמור ויוסרו השעבודים שנרשמו לטובתו בקשר עם הנכס הרלוונטי ואליו יצורף נוסח כל המסמכים הדרושים לשם הסרת השעבודים מעל הנכס הרלוונטי כאמור. הנאמן יפעל בהתאם להוראת החברה כאמור;

5.9.3.4. בד בבד עם העברת הכספים שיופקדו בחשבון הנאמנות כאמור, בהתאם להוראות החברה, לצורך פירעון החוב המובטח בשעבוד קודם ימסרו לנאמן את כל המסמכים לצורך הסרת השעבודים מעל הנכס הרלוונטי כשהם חתומים במקור. החברה תפעל להגשת מסמכים אלו לכל המרשמים הרלוונטיים באופן מיידי וללא דיחוי;

5.9.3.5. עם פירעון החוב המובטח בשעבוד קודם והסרת השעבודים לטובת החוב המובטח בשעבוד קודם יהפוך השעבוד הנחות כאמור בסעיף 5.9.3.2 לעיל, לשעבוד בדרגה ראשונה (לרבות על הפירות ועל והזכויות לקבלת תגמולי ביטוח) והחברה מתחייבת לפעול לרישומם של השעבוד כשעבוד בדרגה ראשונה באופן מיידי וללא דיחוי.

5.9.4. יובהר, כי במידה שבמועד הרחבת הסדרה הוסיפה החברה בטוחות נוספות, תידרש המצאת המסמכים הנדרשים בסעיף 5.5.2 לשטר זה לנאמן, בשינויים המחויבים, ולעניין העברת התמורה לחברה יחול האמור בסעיף 5.5 לשטר זה, בשינויים המחויבים (למען הסר ספק, כאשר במועד ההרחבה החברה לא הוסיפה בטוחות נוספות כאמור שכן החברה עומדת ביחס המשוקלל כאמור לעיל, תועבר תמורת ההנפקה בגין הנפקת אגרות החוב במלואה על פירותיה לחשבון על פי הוראת החברה).

במקרים בהם יהא צורך בבחינת השווי הבטוחתי של הנכסים המשועבדים, קרי בכל מועד בדיקה ("שווי בטוחתי"), יחולו הכללים הבאים: השווי הבטוחתי של הפיקדונות הכספיים, אם וככל שישועבדו כנכסים מותרים כאמור בסעיף 5.7 בשטר זה, יהא שווה ל-100% מסכום הפיקדונות הכספיים, לרבות פירות שנצברו בגינם, אם וככל שנצברו, למועד הבדיקה; השווי הבטוחתי של הערבות הבנקאית יהא שווה ל-100% מגובה הסכום שניתן לקבל כתוצאה מחילוט של אותה ערבות בנקאית, לרבות פירות שנצברו בגינה, אם וככל שנצברו, במועד הבדיקה; השווי הבטוחתי של ניירות הערך הממשלתיים יהא שווה ל-100% משוויים בבורסה בתום יום המסחר (שער הנעילה) הקודם למועד הבדיקה.

5.10.1. לגבי המניות משועבדות, שווי המניות המשועבדות של כל MREC או של תאגיד אחר שמניותיו משועבדות על פי שטר זה, יהיה שווה למכפלה המתקבלת מ-: (א) שיעור המניות המשועבדות מסך ההון של אותו MREC או התאגיד האחר, לפי העניין; ב- (ב) ההון העצמי של התאגיד הרלוונטי, שיחושב בהתאם להון העצמי בדוחותיו הכספיים האחרונים של התאגיד שפורסמו עובר למועד הבדיקה. מובהר, כי ביחס ל-Trio Company, שווי המניות המשועבדות בתאגיד זה ייקבע לפי ההון העצמי של Trio Company המוצג בדוחות הכספיים למועד שטר נאמנות זה לפי אחזקה ב-89.86%, כאשר הוא מוכפל ב-100%. הבחינה תעשה בהתאם לשער היציג הרלוונטי כפי שיפורסם על ידי בנק ישראל, במועד הדוחות הכספיים האחרונים ששימשו לבדיקה כאמור (קרי, נכון ליום 31.12, 31.3, 30.6, 30.9). השווי הבטוחתי של אילו מנכסי המקרקעין המשועבדים, לפי העניין, יהא שווה לשווי הנכס כאמור על פי הערכת שווי. הערכת שווי של נכס מקרקעין תעמוד בכל התנאים הבאים:

5.10.1.1. 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. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, לעניין זה הוסכם, כי, מעריכי שווי לנכסי מקרקעין באירופה Jones, Cushman & Wakefield, Savills CBS International, knight frank, Lang LaSalle, CBRE ו- יהיו מקובלים ומוסכמים על ידי הנאמן. יובהר, כי לא חלה על הנאמן חובה לערוך בחינה על זהות מעריך השווי מעבר לאמור בסעיף 5.10.1.1 זה בשטר זה.

5.10.1.2. תאריך החתימה על הערכת השווי יהיה לכל היותר שישה (6) חודשים קודם למועד פרסום הערכת השווי או המצאתה לנאמן, לפי המוקדם. מובהר כי אישור מעריך השווי כי לא מתקיימים סממנים לשינוי בשווי של נכס המקרקעין המשועבד ביחס לאומדן השווי האחרון שניתן ייחשב כנכלל בהערכת שווי לצורכי שטר הנאמנות ("מכתבי עדכון להערכות שווי"). במקרה של מכירת נכס משועבד, החלפת נכס משועבד, שחרור נכס משועבד והרחבת סדרה, תאריך הערכת השווי לא יעלה על שלושה (3) חודשים קודם למועד פרסום הערכת השווי או המצאתה לנאמן.

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

5.10.1.4. 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 ביחס המשוקלל הרלוונטי והכל בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

5.10.1.5. מובהר, כי על החברה לא חלה חובה לבצע הערכות שווי לנכסיה למעט כמפורט בשטר הנאמנות לצורך בחינת השווי הבטוחתי של נכסי המקרקעין, אולם אם תבחר החברה לבצע הערכות שווי חיצוניות כאמור, או תהא מחויבת לבצע הערכות שווי כאמור על פי דין, היא תמציא עותק של הערכות השווי לנאמן (לעניין סעיף זה, פרסום הערכת השווי על ידי החברה באתר הדיווחים של רשות ניירות ערך (המגנ"א) יהווה המצאתה לנאמן). עוד יובהר כי החברה מתחייבת לבצע הערכת שווי לנכסים המשועבדים לפחות אחת לשנה.

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

5.10.2. מובהר, כי ככל שתשועבדנה מניות של MREC, בתוספת משכנתא מדרגה ראשונה שייצור אותו MREC על נכס מקרקעין בבעלותו, אזי שווי המניות של אותו MREC לא יובא בחשבון לצורך שטר זה, והשווי הבטוחתי יחושב על פי שווי המקרקעין שבבעלות ה-MREC בלבד בהתאם להערכת שווי וכמפורט לעיל. במועד ההנפקה הראשונה של אגרות החוב (סדרה א'), לצורך חישוב השווי הבטוחתי של הנכסים המשועבדים, ילקחו בחשבון שוויים של הנכסים הבאים: (א) שווי המניות המשועבדות ב-Trio Company; בתוספת (ב) שוויים המצטבר של נכסי המקרקעין Trio Hotel, Myyrmanni ו-Koskikeskus.

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

5.10.4. לצורך חישוב שווי הנכסים המשועבדים, ככל שנקבע במטבע זר, יחושב לפי השער היציג הרלבנטי כפי שיפורסם על ידי בנק ישראל במועד הערכת השווי, למעט לעניין חישוב השווי למועד ההנפקה הראשונה, שיהיה השער היציג הממוצע של 3 הימים שקדמו למועד פרסום ההודעה המשלימה.

5.11. התחייבויות ומגבלות ביחס לחברות הנכס ונגה פינלנד

עד מיד לאחר הפירעון הסופי והמלא של אגרות החוב (סדרה א') או עד למועד הסרת המשכנתאות והשעבודים על הנכסים המשועבדים בהתאם להוראות שטר זה, לפי המוקדם:

5.11.1. חברות הנכס לא תהיינה ערבות, לא תיטולנה כל חוב, מימון, הלוואה או אשראי אחר מכל גורם שאינו נמנה על קבוצת נגה. כמו כן, למעט כמפורט בשטר זה, חברות הנכס לא תיצורנה כל שעבוד שהוא. ככל שחברות הנכס תיטולנה כל הלוואה שהיא מקבוצת נגה, הלוואה זו תשועבד לטובת הנאמן (עבור מחזיקי אגרות החוב), באותם תנאים כפי שישועבדו ההלוואות המשועבדות במועד ההנפקה הראשונה של אגרות החוב על פי שטר זה.

5.11.2. חברות הנכס לא תבצענה כל מיזוג עם תאגיד אחר למעט עם תאגיד אחר בקבוצת נגה. כמו כן, החברה תחזיק (במישרין ו/או בעקיפין) בלפחות 50.01% בנגה פינלנד וכן ב- 100% בחברות הנכס, למעט בחברת Trio Company ו-Trio Parking Company, אשר נכון למועד זה מוחזקות ביחד עם שותפים, כמפורט בסעיף 5.1 לעיל.

5.11.3. חברות הנכס מתחייבות שלא לרכוש נכסים נוספים, אלא במהלך העסקים הרגיל, ולא לשנות את תחום פעילותן, אשר למועד זה הינו החזקה וניהול נכסי נדל"ן בלבד.

5.11.4. חברות הנכס לא יקימו חברות או תאגידים חדשים ולא תרכושנה החזקה בתאגידים חדשים ו/או בנכסים חדשים למעט הנכסים המוחזקים על ידן במועד חתימת שטר זה.

5.11.5. חברות הנכס לא ישנו את מסמכי ההתאגדות שלהן באופן שיפגע בבטוחות שהעמידו על פי שטר זה.

5.11.6. בוטל.

5.11.7. בכפוף להוראות שטר זה, חברות הנכס תנהלנה את עסקיהן במהלך העסקים הרגיל ובהתאם לאמור להלן:

א. הן תנהלנה חשבונות, ספרים, רישומים ותערוך דוחות כספיים נפרדים משלהן בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים (IFRS).

ב. הן תשלמנה את התחייבויותיהן ממקורותיה העצמיים (ככל שיש להן כספים לעשות זאת), לא תממנה עלויות של תאגידים מקבוצת נגה, לרבות משכורות של עובדים כלשהם ו/או דמי ניהול לנותני שירותים (כאשר בעלת המניות תישא בהוצאות של חברות הנכס הנדרשות לפי תקנון ההתאגדות, לרבות דמי תחזוקה, עלויות מימון וחיובי מע"מ); ואולם, שום דבר מהאמור בסעיף זה לא יחייב את החברה ו/או את נגה פינלנד (או את בעליהן, במישרין או בעקיפין) להזרים הון לחברות הנכס או להזרים כספים בדרך אחרת אליהן כדי לעמוד בהתחייבויותיהן לפי סעיף 5.11.9 זה.

ג. חברות הנכס תנהלנה כישויות עצמאיות ונפרדות מכל תאגיד הכלול בקבוצת נגה.

5.12. כרית הוצאות

5.12.1. מבלי לגרוע מהוראות סעיף 21 לשטר הנאמנות, מתוך תמורת ההנפקה נטו יופקד בחשבון הנאמנות סך השווה למיליון ₪ (1,000,000 שקלים), אשר ישמש לצורך תשלום ההוצאות השוטפות והוצאות הניהול של הנאמן במקרה בו יועמדו אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או יוחלט על מימוש הבטוחות ו/או במקרה בו החברה הפרה את הוראות שטר הנאמנות ("**כרית ההוצאות**"). מובהר כי ההוצאות ישולמו על ידי החברה ואילו כרית ההוצאות תשמש להבטחת תשלומים אלו והנאמן יהיה רשאי לעשות בה שימוש למטרות לעיל על פי שיקול דעתו. כרית ההוצאות תופקד במזומן. מובהר כי פירות שיצטברו על הסכום האמור יתווספו לסכום כרית ההוצאות ויהיו חלק ממנה.

5.12.2. ככל שהנאמן יעשה שימוש בכרית ההוצאות בהתאם לאמור לעיל, תשלים החברה את כרית ההוצאות כך שתהיה שווה ל- 1 מיליון ₪, וזאת בתוך 14 ימים מהיום בו מסר הנאמן דרישה בכתב לחברה להשלמת כרית ההוצאות ("**הודעת השלמת כרית ההוצאות**").

5.12.3. סכום כרית ההוצאות יוחזק עד למועד הפירעון הסופי והמלא של אגרות החוב (סדרה א'), למעט אם החברה עשתה שימוש בכרית ההוצאות במסגרת פדיון סופי של אגרות החוב. לאחר פירעון מלוא אגרות החוב תועבר יתרת כרית ההוצאות (בצירוף כל הפירות שנצברו בגינה), לחברה בהתאם לפרטים שיימסרו על ידה מראש ובכתב לנאמן.

5.12.4. במקרה בו סכום כרית ההוצאות לא יספיק לכיסוי הוצאות הנאמן בקשר עם העמדה לפירעון מידי של אגרות החוב ו/או למימוש הבטוחות ו/או הפרת הוראות שטר הנאמנות על - ידי החברה כאמור, יפעל הנאמן בהתאם לאמור בסעיף 21 להלן.

5.12.5. מובהר, כי סכומי כרית הוצאות שיופקדו על- ידי החברה כאמור בסעיף זה, יבואו על חשבון סכומים שתידרש החברה על- פי כל דין, ככל שתידרש, להפקיד בחשבון פיקדון הוצאות, וזאת ככל שייכנסו לתוקפן הוראות דין אשר יחולו על החברה בהקשר האמור.

5.13. מינוי נציג בישראל וסמכות בתי המשפט בישראל

כל עוד אגרות החוב (סדרה א') במחזור, חברות הנכס ונגה פינלנד, ככל שהנכסים שלהן משועבדים על פי שטר זה, מתחייבות כי:

5.13.1. ימונה נציג שלהן בישראל ("הנציג בישראל") אליו ו/או לנושאי המשרה בו, ככל שרלוונטי, ניתן יהיה להמציא כתבי בי דין. המצאה לנציג בישראל תחשב כהמצאה תקפה ומחייבת בקשר לכל תביעה ו/או דרישה של הנאמן ו/או המחזיקים באגרות החוב על פי שטר זה כלפי חברות הנכס וכלפי נגה פינלנד.

כל אחת מבין חברות הנכס ונגה פינלנד תהיינה רשאיות להחליף את זהות הנציג בישראל בכפוף לאמור בסעיפים 5.13.2 ו- 5.13.3 להלן.

5.13.2. מיד לאחר ההחלפה של הנציג בישראל, החברה תעביר הודעה בכתב לנאמן, הכוללת את פרטיו של הנציג בישראל המחליף. במקרה של מינוי נציג מחליף כאמור, ההודעה לנאמן תכלול את המועד בו נכנס מינוי הנציג המחליף לתוקף.

5.13.3. במקרה של החלפת הנציג בישראל לרבות במקרה של התפטרותו, הן תמנינה נציג בישראל מחליף בתוך תקופה שלא תעלה על 30 יום ממועד ההתפטרות, ככל שרלוונטי. עד למינוי נציג בישראל מחליף, מענו בישראל לצורך שטר זה ולצורך המצאת כתבי בי דין יהיה כתובת הנציג המוחלף/המתפטר.

5.13.4. נכון למועד שטר זה, הנציג בישראל הינו החברה.

5.13.5. שלא להעלות טענות כנגד סמכותו המקומית של בית המשפט בישראל בקשר עם הליכים שיוגשו על ידי הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב על פי שטר זה.

5.14. **מובהר כי החברה לא התחייבה לשווי מינימלי של נכס משועבד כלשהו ולא תידרש להעמיד בטוחות נוספות, לרבות כתוצאה מירידת שווי של נכס משועבד או בשווי הבטוחות של נכס משועבד, אלא אם צוין מפורשות בשטר נאמנות זה.**

6. העמדה לפירעון מידי ו/או מימוש בטוחות

6.1. בכפוף לאמור בסעיף 6.3 להלן, יהיו הנאמן או המחזיקים רשאים להעמיד לפירעון מידי את היתרה הבלתי מסולקת של אגרת החוב, כולה או חלקה, ו/או לממש בטוחות והנאמן יהיה חייב לעשות כן במקרה בו התקבלה על כך החלטה שנתקבלה באסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב כאמור בסעיף 6.2 להלן, והכל בקרות אחד או יותר מן המקרים המנויים להלן:

6.1.1. אם החברה לא פרעה תשלום כלשהו מהתשלומים בהם היא חייבת לפי אגרות החוב או לפי שטר הנאמנות וההפרה לא תוקנה תוך 7 ימים.

6.1.2. אם החברה או כל חברה משעבדת תקבל החלטת פירוק (למעט פירוק כתוצאה ממיזוג עם חברה אחרת כאמור בסעיף 6.1.12 להלן) או אם נתמנה לחברה או לחברה משעבדת נאמן, כהגדרתו בחוק חדלות פירעון (או בעל תפקיד דומה לפי הדין הזר הרלוונטי), או אם ניתן נגד מי מהן צו פירוק סופי וקבוע או צו בעל מאפיינים דומים בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון או לדין רלוונטי אחר או מונה מפרק קבוע או בעל תפקיד בעל מאפיינים דומים בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון או לדין רלוונטי אחר.

6.1.3. אם נתמנה לחברה או לחברה משעבדת מפרק זמני או בעל תפקיד בעל מאפיינים דומים בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון או להוראות הדין הרלוונטי או אם נתמנה לחברה או לחברה משעבדת נאמן זמני, כהגדרת מונחים אלה בחוק חדלות פירעון (או בעל תפקיד דומה לפי הדין הזר הרלוונטי), על ידי בית משפט או אם נתן בית המשפט צו פירוק זמני לחברה או לחברה משעבדת, או נתקבלה כל החלטת בית משפט בעלת אופי שיפוטי דומה, והמינוי או הצו כאמור לא בוטל עד תום 45 ימים מיום נתינתם. על אף האמור לעיל, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות ו/או צווים כאמור שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או חברה משעבדת או לבקשת מי מהן.

6.1.4. (א) אם החברה או חברה משעבדת תגיש בקשה לצו הקפאת הליכים או כל הליך דומה בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון או בהתאם לדין רלוונטי אחר או אם יינתן צו הקפאת הליכים כנגד החברה או החברה המשעבדת או כל צד דומה בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון או בהתאם לדין רלוונטי אחר או אם החברה או החברה המשעבדת תגיש בקשה לצו פתיחת הליכים (או צד דומה בהתאם לדין הרלוונטי) או אם החברה או החברה המשעבדת תגיש בקשה לפשרה או להסדר עם נושי החברה או החברה המשעבדת לפי סעיף 350 לחוק החברות או בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון או בהתאם לדין הרלוונטי (למעט למטרת מיזוג עם חברה אחרת כאמור בסעיף 6.1.12 לשטר זה ו/או שינוי במבנה החברה לרבות פיצול, שאינם אסורים לפי תנאי שטר זה, ולמעט עשיית הסדרים בין החברה או החברה המשעבדת לבין בעלי מניות של מי מהן, שאין בהם כדי להשפיע על יכולת הפירעון של אגרות החוב (סדרה א') ואשר אינם אסורים לפי תנאי שטר זה) או אם החברה או החברה המשעבדת תציע לנושיה בדרך אחרת פשרה או הסדר כאמור, על רקע העדר יכולתה של החברה או החברה המשעבדת לעמוד בהתחייבויותיה במועדן; או - (ב) אם תוגש בקשה לפי סעיף 350 לחוק החברות, לפי חוק חדלות פירעון או לפי הוראת דין רלוונטית דומה כנגד החברה או כנגד החברה המשעבדת אשר לא נדחתה או בוטלה בתוך 45 ימים ממועד הגשתה.

6.1.5. בוצע שינוי של עיקר פעילותה של החברה באופן שעיקר פעילות החברה אינו בתחום הנדל"ן המניב או המיועד להנבה, או בוצעה מכירה של רוב נכסי החברה; לעניין סעיף 6.1.5 זה **"מכירה של רוב נכסי החברה"** פירושו מכירת נכסים שבבעלות החברה או בבעלות חברות המאוחדות בדוחותיה הכספיים במהלך 12 חודשים רצופים (להלן בסעיף זה: **"התקופה הרלבנטית"**), ששווים, בניכוי שווי נכסים שנרכשו על ידי החברה או חברות המאוחדות בדוחותיה הכספיים במהלך התקופה הרלבנטית ובניכוי כספים מתמורת המכירה בהם נעשה שימוש על ידי החברה לפירעון חוב, עולה על שיעור של 50% מסך הנכסים עפ"י דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו (והכל למעט מכירה לתאגידים בשליטת החברה). מובהר כי לצרכי סעיף זה, סך הנכסים יכול כל השקעה של החברה בחברה שעיקר פעילותה בתחום הנדל"ן המניב או המיועד להנבה, ללא תלות באופן סיווגה בדוחות

הכספיים של החברה. על אף האמור לעיל, מכירה של נכסים בשיעור העולה על 50% כאמור, לא תחשב הפרה, גם אם חלפה התקופה הרלבנטית וטרם נרכשו נכסים חדשים בתמורת המכירה או שלא נעשה שימוש בה לצורכי פרעון חוב, ובלבד שעל פי הצהרת החברה, התמורה מיועדת לרכישת נכס (שאינו נכס של חברות מאוחדות) ו/או להשקעה נוספת לרבות השקעה בחברות מאוחדות ו/או לפרעון חוב, ובתוך 6 חודשים מתום התקופה הרלבנטית החברה השתמשה (או התחייבה בהסכם מול צד שלישי להשתמש) בעיקר כספי התמורה לרכישת נכס ו/או השקעה נוספת לרבות השקעה בחברות מאוחדות ו/או לפרעון חוב.

6.1.6. אם: (א) סדרת אגרות חוב של החברה הנסחרת בבורסה (בס"ק זה להלן: **"הסדרה הנסחרת"**) או סדרת אגרות חוב מהותית אחרת של החברה הועמדה לפרעון מיידי (**"הסדרה המהותית"**); או (ב) הלוואה מהותית של החברה הועמדה לפרעון מיידי אך ורק בשל כך שהחברה לא פרעה תשלום חוב (קרן או ריבית) כלשהו בו הייתה מחויבת על פי תנאי הלוואה המהותית במועד (וזאת, למען הסר ספק, לאחר חלוף כל תקופת תיקון או ריפוי על פי תנאי הלוואה המהותית הרלוונטית), והדרישה לפרעון מיידי של הסדרה המהותית או הלוואה המהותית כאמור לא הוסדרה או נדחתה ו/או החברה לא פרעה את החוב שהועמד לפרעון מיידי כאמור תוך 10 ימי עסקים ממועד שהועמדה הסדרה המהותית לפירעון מיידי או תוך 30 יום ממועד שהועמדה הלוואה המהותית לפרעון מיידי, לפי העניין. למען הסר ספק, כי ביחס להעמדה לפרעון מיידי של סדרה נסחרת, לא תהא כל תקופת ריפוי.

יובהר כי העמדת הלוואה מהותית של החברה לפירעון מיידי מכל סיבה אחרת שאינה אי פירעון קרן או ריבית שהחברה היתה חייבת בהם על פי תנאי הלוואה המהותית במועד, לא יהיה בה כדי להוות עילה לפירעון מיידי של אגרות החוב (סדרה א'). כן יובהר כי אי פירעון קרן או ריבית שהחברה היתה חייבת בהם על פי תנאי הלוואה המהותית מסיבה שאינה תלויה בחברה, לרבות: בשל תקלה תפעולית, שביתות, או כל כוח עליון אחר אשר מונע מהחברה לבצע העברה של כספים, לא יהיה בו כדי להוות עילה לפירעון מיידי של אגרות החוב (סדרה א').

לעניין זה:

"סדרת אגרות חוב מהותית אחרת" משמעה סדרת אגרות חוב שאינה נסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב, שיתרת הערך ההתחייבותי בגינה במועד העמדתה לפרעון מיידי, מהווה 10% או יותר מסך ההתחייבויות הפיננסיות ברוטו של החברה על בסיס דוחותיה הכספיים המאוחדים הסקורים ו/או המבוקרים האחרונים, לפי העניין, שפרסמה החברה סמוך לפני אותו מועד.

"הלוואה מהותית" משמעה הלוואה ו/או מספר הלוואות במצטבר מתאגידים בנקאיים או מגוף/פים פיננסיים אחר ו/או מגוף אחר שעיקר עיסוקו מתן הלוואות, שיתרת הערך ההתחייבותי בגינה ו/או בגינתו, לפי העניין, במועד העמדתה לפרעון מיידי, מהווה 10% או יותר מסך ההתחייבויות הפיננסיות ברוטו של החברה על בסיס דוחותיה הכספיים המאוחדים הסקורים.

לעניין זה **"התחייבויות פיננסיות"** – התחייבויות החברה כלפי תאגידים בנקאיים או כלפי גוף/פים פיננסיים אחרים ו/או מגוף אחר שעיקר עיסוקו מתן הלוואות וכן כלפי מחזיקי אגרות חוב של החברה, על בסיס דוחותיה הכספיים המאוחדים הסקורים או המבוקרים.

מובהר כי הלוואות ללא יכולת חזרה לחברה (Non-Recourse) לא ייחשבו לעניין זה סדרה נסחרת או סדרת אגרות חוב מהותית אחרת או הלוואה מהותית.

- 6.1.7. אם הבורסה השעתה את המסחר באגרות החוב, למעט השעייתו בעילה של היווצרות אי בהירות, כמשמעות עילה זו בחלק הרביעי לתקנון הבורסה, וההשעיה לא בוטלה בתוך 60 ימים.
- 6.1.8. אם חלה הרעה מהותית בעסקי החברה לעומת מצבה במועד ההנפקה, וקיים חשש ממשי שהחברה לא תוכל לפרוע את אגרות החוב במועדן.
- 6.1.9. אם החברה תחוסל או תימחק מכל סיבה שהיא (למעט מיזוג עם ישות אחרת כמפורט בסעיף 6.1.12).
- 6.1.10. אם אגרות החוב נמחקו מהמסחר בבורסה.
- 6.1.11. אם החברה לא פרסמה דוח כספי שהיא חייבת בפרסומו לפי כל דין, בתוך 30 ימים מהמועד האחרון שבו היא חייבת בפרסומו.
- 6.1.12. בוצע מיזוג ללא קבלת אישור מוקדם של מחזיקי אגרות החוב בהחלטה מיוחדת, אלא אם כן הצהירה החברה או הישות הקולטת, לפי העניין, כלפי מחזיקי אגרות החוב, לרבות באמצעות הנאמן, לפחות עשרה ימי עסקים לפני מועד המיזוג, כי לא קיים חשש סביר שעקב המיזוג לא יהיה ביכולתה של הישות הקולטת לקיים את ההתחייבויות כלפי המחזיקים.
- 6.1.13. אם ההון העצמי המתואם יפחת במועד הדוחות הרלוונטיים מסכום השווה לסך של 58 מיליון אירו (על פי שער החליפין היציג, ש"ח-אירו כפי שיפורסם על ידי בנק ישראל במועד החתך של הדוחות הכספיים הרלוונטיים), במשך שלושה רבעונים רצופים. דוגמא לחישוב אמת המידה הנ"ל על פי הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה של החברה ליום 31.3.2026 מצורפת ב**נספח ד'** לשטר זה.
- 6.1.14. אם ההון העצמי המתואם יפחת מסכום השווה לסך של 56 מיליון אירו (על פי שער החליפין היציג, ש"ח-אירו כפי שיפורסם על ידי בנק ישראל במועד החתך של הדוחות הכספיים הרלוונטיים), במשך שני רבעונים.
- 6.1.15. אם בעלי שעבודים על רכוש החברה יממשו את השעבודים שיש להם על עיקר נכסי החברה והמימושים לא יבוטלו בתוך 45 (ארבעים וחמישה) ימים ממועד מימושם, למעט אם השעבוד הינו להבטחת חוב שהינו ללא זכות חזרה לחברה (Non – Recourse).
- 6.1.16. אם יוטל עיקול על עיקר נכסי החברה, או אם תבוצע פעולה כלשהי של הוצאה לפועל כנגד נכסים כאמור; והעיקול לא יוסר או הפעולה לא תבוטל, לפי העניין, בתוך 30 (שלושים) ימים ממועד הטלתם או ביצועם, לפי העניין. על אף האמור לעיל, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות ו/או צווים כאמור שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או לבקשתה.
- 6.1.17. אם הוגשה בקשה לכינוס נכסים או למינוי כונס נכסים (זמני או קבוע) על עיקר נכסי החברה, או אם יינתן צו למינוי נאמן זמני, כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון או צו למינוי כונס נכסים זמני על עיקר נכסי החברה אשר לא נדחו או בוטלו תוך 30 (שלושים) ימים ממועד הגשתם או נתינתם, לפי העניין; או – אם ניתן צו למינוי כונס נכסים קבוע או ניתן צו למינוי נאמן, כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון, על עיקר נכסי החברה. על אף האמור לעיל, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות ו/או צווים כאמור שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או לבקשתה.
- 6.1.18. אם החברה חדלה או הודיעה על כוונתה לחדול מניהול עסקיה כפי שאלו יהיו מעת לעת, או אם החברה תפסיק את תשלומיה או תודיע על כוונתה להפסיק את תשלומיה.

- 6.1.19. אם כל אחת מהחברה, נגה פינלנד או חברות הנכס: (א) לא תמלא אחר כל תנאי או לא תקיים התחייבות מהותית לפי תנאי אגרת החוב או שטר הנאמנות או מסמכי השעבוד לפיהם הועמדו בטוחות בהתאם להוראות שטר זה (לרבות הסכם השעבוד הפיני); או (ב) אם תבצע הפרה יסודית של תנאי אגרת החוב או שטר הנאמנות; או (ג) אם יתברר כי מצג מהותי הכלול באיגרות החוב או בשטר הנאמנות אינו נכון ו/או אינו מלא, לרבות בקשר עם השעבודים שבסעיף 5 לשטר, והחברה, נגה פינלנד או חברות הנכס לא קיימה את התנאי או ההתחייבות או לא תיקנה את ההפרה, לפי העניין, בתוך 10 (עשרה) ימי עסקים ממועד קבלת ההודעה על ההפרה.
- 6.1.20. ככל שאגרות החוב ידורגו, אם במשך תקופה של 60 ימים רצופים, אגרות החוב לא תהינה מדורגות על ידי אף חברת דירוג, מסיבה או נסיבה התלויה בחברה.
- 6.1.21. אם היחס בין סך החוב נושא הריבית נטו המאוחד של החברה, לסך המאזן המאוחד של החברה, עפ"י דוחותיה הכספיים המאוחדים, יעלה על שיעור של 85%, במשך שני רבעונים רצופים. יובהר, כי מועד ההפרה הרלבנטי ייחשב מועד פרסום הדוחות הכספיים הרלבנטיים.
- לעניין זה "**החוב נושא הריבית נטו**" פירושו החוב נושא הריבית של החברה המשולם על בסיס שוטף במהלך התקופה שבה אגרות החוב (סדרה א') במחזור, בניכוי מזומן ושווי מזומן, פיקדונות לזמן קצר, נכסים פיננסיים לזמן קצר (וללא יתרת הריבית שנצברה בגינו) ובניכוי פיקדונות המבטיחים התחייבויות פיננסיות כפי שמוצג בדוחותיה הכספיים המאוחדים הסקורים ו/או המבוקרים האחרונים, לפי העניין, שפרסמה החברה.
- לצורך חישוב זה "**סך המאזן המאוחד**" יחושב בניכוי מזומן ושווי מזומן, פיקדונות לזמן קצר, הלוואות לזמן קצר ונכסים פיננסיים לזמן קצר ופיקדונות המבטיחים התחייבויות פיננסיות.
- דוגמא לחישוב אמת המידה הנ"ל על פי הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה של החברה ליום 31.3.2026 מצורפת **בנספח ד'** לשטר זה.
- 6.1.22. אם החברה תחדל להיות תאגיד מדווח, כהגדרתו בחוק ניירות ערך.
- 6.1.23. אם קרה אירוע מטריד כהגדרתו בסעיף 5.7.8 לעיל והחברה לא שעבדה נכס מחליף בהתאם להוראות סעיף 5.7.8 בתוך התקופה המפורטת באותו סעיף.
- 6.1.24. אם החברה תבצע הרחבת סדרה בניגוד להתחייבותה שבסעיף 5.9 לעיל.
- 6.1.25. אם החברה תבצע חלוקה בניגוד להתחייבותה שבסעיף 4.3.1 או 4.3.3 לעיל.
- 6.1.26. נרשמה הערת "עסק חי" בדוחות הכספיים של החברה למשך תקופה של שני רבעונים רצופים.
- 6.1.27. אם קיים חשש ממשי שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב.
- 6.1.28. אם החברה הפרה איזו מהתחייבויותיה המהותיות בקשר עם התחייבותה שלא ליצור שעבוד שוטף על כלל רכושה וכלל זכויותיה, כמפורט בסעיף 4.2 לשטר נאמנות זה.
- 6.1.29. ככל שאגרות החוב ידורגו, אם הדירוג של אגרות החוב (סדרה א') ירד מתחת לדירוג של Baa3 של מידרוג או מתחת לדירוג של (BBB מינוס) של מעלות או דירוג מקביל לו שיבוא במקומו אשר יקבע על ידי חברת דירוג אחרת (ככל שתבוא במקום מעלות או מדרוג). מובהר, כי ככל שאגרות החוב

תהיינה מדורגות בו זמנית על ידי יותר מחברת דירוג אחת, אז לצורך סעיף זה יראו את הדירוג הגבוה מבין החברות המדרגות כדירוג הרלוונטי לעניין.

6.1.30. אם הוצאות ההנהלה וכלליות המתואמות המצטברות של החברה על פני ארבעה (4) רבעונים (כפי שיפורסמו בדוח הדירקטוריון של החברה בכל רבעון) יעלו על 20% מסך ה- NOI המצטבר של החברה על פני אותם ארבעה (4) רבעונים (כפי שיפורסם בדוח הדירקטוריון של החברה בכל רבעון) בבדיקה בשני מועדי בדיקה רצופים. בסעיף זה: **"הוצאות ההנהלה וכלליות המתואמות"** - הוצאות ההנהלה וכלליות של החברה בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים, בנטרול רכיבי תמורה נדחים אשר תלויים בביצועים מכוח הסכם הניהול שנחתם בין נגה פינלנד לבין חברה בבעלות מלאה (בעקיפין) של סיטיקון ואשר מועד תשלומם הינו לאחר מועד פירעון הסופי של אג"ח סדרה א' של החברה כמתואר בסעיף 6.28.1 בפרק 6 לתשקיף, על תיקונו ככל שיהיו מעת לעת. לעניין סעיף זה, **"מועד/י בדיקה"** הנו מועד/י פרסום הדוחות הכספיים הרבעוניים של החברה.

לעניין סעיפים 6.1.15 עד 6.1.18 לעיל, **"עיקר נכסי החברה"** – נכס/ים של החברה ששווים המצרפי עולה על 30% מסך הנכסים של החברה, עפ"י דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו.

6.2. החלטה כאמור בסעיף 6.1 לעיל תתקבל באסיפה של מחזיקי אגרות החוב שנכחו בה מחזיקים ב- 50% לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב, ברוב של המחזיקים ביתרת הערך הנקוב של אגרות החוב המיוצג בהצבעה, מבלי למנות את קולות הנמנעים, או ברוב כאמור באסיפת מחזיקים נדחית שנכחו בה מחזיקים ב- 20% לפחות מהיתרה כאמור.

6.3. הודעה מוקדמת לפני העמדה לפירעון מיידי:

למרות האמור בסעיף 6.1 לא יעמידו הנאמן או המחזיקים, לפי העניין, את איגרות החוב לפירעון מיידי, אלא אם יתמלאו התנאים הבאים:

6.3.1. הנאמן נתן התראה מראש ובכתב לחברה על כוונתו לפעול כאמור, והחברה לא מילאה אחר האמור בהתראה עד תום 30 ימים מיום קבלתה. בהתראה האמורה תידרש החברה לגרום לביטול ו/או להפסקתו של אותו מקרה מהמקרים המנויים בסעיף 6.1 לעיל אשר בגינו ניתנה ההתראה הנ"ל.

6.3.2. למרות האמור בסעיף 6.3.1 לעיל, אם קיים חשש סביר כי מסירת ההודעה תפגע באפשרות להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי, לא תחול חובת מסירת ההודעה כאמור. במקרה של קיצור מועדים כאמור ינמק הנאמן בדוח זימון האסיפה את הסיבות להקדמת מועד הכינוס.

6.3.3. הודעת זימון אסיפה שעל סדר יומה העמדת אגרות החוב לפירעון מיידי שתפורסם במערכת המגנ"א יהווה התראה מראש ובכתב לחברה על כוונתו של הנאמן לפעול כאמור.

6.4. נקבעו בעילות הקבועות בסעיף 6.1 לעיל תקופות סבירות בהן רשאית החברה לבצע פעולה או לקבל החלטה שכתוצאה ממנה נשמטת העילה להעמדה לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות רשאים הנאמן או המחזיקים להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי לפי סעיף 6.1 לעיל ו/או למימוש בטוחות רק אם חלפה התקופה שנקבעה כאמור והעילה לא נשמטה; ואולם, הנאמן רשאי לקצר את התקופה שנקבעה כאמור אם סבר שיש בה כדי לפגוע באופן מהותי בזכויות המחזיקים.

6.5. במקרה בו עד למועד כינוס האסיפה לא בוטל או הוסר איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 6.1 לשטר זה לעיל בגינו כונסה האסיפה, והחלטה באסיפת מחזיקי אגרות החוב כאמור התקבלה בהתאם לסעיף

- 6.1 לעיל, הנאמן יהיה חייב, במועד האפשרי הראשון, להעמיד לפירעון מידי את כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א') ו/או לממש בטוחות, לפי העניין.
- 6.6 על אף האמור לעיל, ככל שקמה עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מידי על פי סעיף 6.1 וניתנה ארכה בהתאם להוראות **נספח א'** לשטר הנאמנות, לא יועמדו אגרות החוב לפירעון מידי טרם תום תקופת הארכה, והכל בכפוף להוראות הדין.
- 6.7 כל עוד קיימת עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מידי כמפורט בסעיף 6 זה תהיה כל בטוחה, ניתנת לאכיפה ומימוש, וזאת בין אם אגרות החוב הועמדו לפירעון מידי ובין אם אגרות החוב טרם הועמדו לפירעון מידי וזאת בכפוף לקבלת החלטה של אסיפת מחזיקים כאמור בסעיף 6.1 לעיל למימוש בטוחות ובכפוף למתן התראה לחברה למעט בנסיבות בהן ניתן שלא לתת לחברה התראה כמפורט לעיל.
- 6.8 במידה ויחול שינוי מהותי בכללי החשבונאות המקובלים ו/או שינויים רגולטורים לעומת הכללים החלים על החברה לפיה נערכו הדוחות הכספיים מאוחדים פרופורמה ליום 31.3.2026 ("התקינה ליום 31.3.2026") ו/או החברה אמצה באופן וולונטרי כללים חשבונאיים אחרים מאלו בתקינה ליום 31.3.2026, ייושמו המבחנים הרלבנטיים בסעיף 6 זה לעיל על פי דוחות כספיים הערוכים על פי התקינה ליום 31.3.2026, בהתעלם מהשינויים כאמור, והחברה תפעל בהתאם למפורט להלן:
- 6.8.1 ככל וחל שינוי מהותי בתקינה החשבונאית החלה על החברה, אחת לרבעון וכל עוד קיימות אגרות חוב (סדרה א') במחזור, תעביר החברה לנאמן אישור חתום על ידי נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום כספים בחברה, בצירוף אסמכתאות ותחשיבים בדבר אופן ביצוע התאמות בין הנתונים הרלוונטיים ובין התקינה ליום 31.3.2026 והכל בנוסח לשביעות רצון הנאמן. בנוסף, אחת לשנה תצרך החברה לאישור האמור גם אישור רואה החשבון המבקר של החברה. מובהר כי הנאמן יהיה רשאי להסתמך על אישור החברה.
- 6.8.2 כל עוד לא יחול שינוי מהותי כאמור, אזי, עמידת החברה באמות המידה בשטר זה, תחושב על פי כללי החשבונאות המקובלים החלים על החברה, כפי שיהיו מעת לעת.
- 6.8.3 בנוסף לאמור לעיל, וככל וחל שינוי מהותי בתקינה החשבונאית החלה על החברה, עד לפירעון המלא של אגרות החוב (סדרה א'), תעדיכן החברה במסגרת דוח הדירקטוריון של כל דוח רבעוני/תקופתי שתפרסם, האם למועד הדוח האמור החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 6.1 לשטר זה על סעיפיו הקטנים וכן את היחסים לאותו מועד בהתאם לתקינה ליום 31.3.2026 וכן יינתן גילוי להתאמות ביחס לפריטים המהותיים המרכיבים את אמות המידה, אשר משפיעים על השוני בתוצאת החישוב.
- 6.8.4 "שינוי מהותי" לצורכי סעיף זה – משמעותו שינוי של מעל 5% במצטבר בתוצאות החישוב של אחת מאמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיפי המשנה של סעיף 6 בשטר זה, ביחס לכל שינויי התקינה והרגולציה שחלו, בין אמת המידה הפיננסיות כאמור, למועד הדוח, כפי שתחושב על פי כללי החשבונאות המקובלים שיחולו על החברה במועד הדוח, לבין אמת המידה הרלוונטית, לאותו מועד, כפי שתחושב לפי התקינה ליום 31.3.2026. הבחינה תבוצע לכל אמת מידה בנפרד.
- 6.9 למען הסר ספק מובהר, כי אין בזכות ההעמדה לפירעון מידי כאמור לעיל ו/או בהעמדה לפירעון מידי כדי לגרוע או לפגוע בכל סעד אחר או נוסף העומד למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') על פי תנאי אגרות

החוב והוראות שטר הנאמנות ו/או על פי כל דין, ואי העמדת אגרות החוב לפרעון מיידי בקרות איזה מהמקרים המפורטים בסעיף 6.1 לעיל, לא תהווה ויתור כלשהו על זכויותיהם של מחזיקי אגרות החוב.

6.10. בכפוף להוראות כל דין, חובות הנאמן לפי סעיף 6 זה, כפופות לידיעתו בפועל את התקיימות העובדות, המקרים, הנסיבות והאירועים המפורטים בו.

7. תביעות והליכים בידי הנאמן

7.1. בנוסף על כל הוראה אחרת בשטר זה וכזכות וסמכות עצמאית, יהיה הנאמן רשאי, לפי שיקול דעתו, לנקוט בכל אותם הליכים, לרבות הליכים משפטיים ובקשות לקבלת הוראות, כפי שימצא לנכון ובכפוף להוראות כל דין, לשם אכיפת התחייבויות החברה על-פי שטר הנאמנות ולשם מימוש זכויות מחזיקי אגרות החוב על פי שטר נאמנות זה.

7.2. הנאמן יהיה חייב לעשות כאמור בסעיף 7.1 על פי דרישה של מחזיקים אשר תתקבל בהחלטה רגילה, אלא אם כן ראה כי הנסיבות העניין אין הדבר צודק או סביר לעשות כן, ופנה במועד האפשרי הראשון לבית המשפט המתאים בבקשה לקבלת הוראות בדין.

7.3. אין באמור לעיל כדי לפגוע ו/או לגרוע מזכותו של הנאמן לפתוח בהליכים משפטיים ו/או אחרים, בין ביוזמתו ובין על פי דרישת מחזיקים אשר תתקבל בהחלטה רגילה, גם אם איגרות החוב (סדרה א') לא הועמדו לפירעון מיידי, והכל להגנת מחזיקי איגרות החוב ו/או לצורך מתן כל צו באשר לענייני הנאמנות, אך בכפוף למתן הודעה מוקדמת בת 7 ימים, במידת האפשר בנסיבות אותו עניין. למרות האמור לעיל, לנאמן זכות לקיצור תקופת ההודעה המוקדמת או לא למסור הודעה כלל אם סבר כי כל דחייה בנקיטת הליכים או במתן הודעה כאמור, מסכנת את זכויות מחזיקי אגרות החוב. מובהר, כי זכות להעמדה לפירעון מיידי תקום רק בהתאם להוראות סעיף 6.1 לעיל ולא מכח סעיף זה.

7.4. הנאמן רשאי, אך לא חייב, בטרם ינקוט בהליכים כאמור לעיל, לכנס בכל עת אסיפה כללית של מחזיקי איגרות החוב בכדי שיוחלט על ידיהם בהחלטה רגילה אילו הליכים לנקוט למימוש זכויותיהם על פי שטר הנאמנות ואיגרות החוב ובלבד שכינוס האסיפה ייעשה במועד הראשון האפשרי ולא יהיה בדחיית ההליכים כדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב. כן יהיה הנאמן רשאי לשוב ולכנס אסיפות כלליות של מחזיקי איגרות החוב לצורך קבלת הוראות בכל הנוגע לניהול ההליכים כאמור. פעולת הנאמן תתבצע במקרים כאמור ללא שיהיו במועד הראשון האפשרי. על אף האמור בסעיף 7 זה לעיל, הנאמן יגיש בקשה לפירוק החברה רק לאחר שהתקבלה בעניין זה החלטה מיוחדת. החברה מוותרת על כל טענה, כלפי הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב, בדבר נזק שעלול ו/או נגרם לה בשל זימון אסיפת מחזיקים.

7.5. בכפוף להוראות שטר נאמנות זה, רשאי הנאמן, אך לא חייב, לכנס בכל עת אסיפה כללית של מחזיקי איגרות החוב על מנת לדון ו/או לקבל את הוראותיה בכל עניין הנוגע לשטר הנאמנות ובלבד שכינוס האסיפה יעשה במועד הראשון האפשרי ולא יהיה בדחיית ההליכים כדי לפגוע באופן מהותי בזכויות המחזיקים.

7.6. הנאמן רשאי, אך לא חייב, על פי שיקול דעתו הבלעדי, לעכב ביצוע של כל פעולה על ידו על פי שטר הנאמנות, לצורך פניה לאסיפה כללית של מחזיקי איגרות החוב ו/או לבית המשפט, עד שיקבל הוראות מאסיפה כללית של מחזיקי איגרות החוב ו/או הוראות מבית המשפט כיצד לפעול, גם לפני שאגרות

החוב יעמדו לפרעון מייד. הפניה לאסיפה הכללית של מחזיקי איגרות החוב ו/או לבית המשפט יתבצעו במקרים כאמור ללא שיהוי ובמועד הראשון האפשרי ולא יהיה בדחיית ההליכים כדי לפגוע בזכויות המחזיקים. כל עוד לא ניתנה החלטת בית המשפט, יחולו על הנאמן החובות המוטלות עליו על פי שטר הנאמנות ועל פי דין. למרות האמור לעיל, הנאמן אינו רשאי לעכב הליכים להעמדה לפירעון מייד עליהם החליטה אסיפת מחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות סעיף 6 לעיל. יובהר, כי אין באמור כדי לפטור את הנאמן מנקיטת פעולה דחופה הדרושה לשם מניעת פגיעה מהותית בזכויות מחזיקי אגרות החוב. למען הסר כל ספק מובהר בזאת כי אין באיזה מההוראות המפורטות לעיל כדי לפגוע ו/או לגרוע מזכותו של הנאמן המוקנית לו בזאת לפנות על-פי שיקול דעתו הבלעדי לערכאות משפטיות, גם לפני שאגרות החוב יעמדו לפירעון מייד, לצורך מתן כל צו באשר לענייני הנאמנות.

נאמנות על התקבולים

.8

כל התקבולים שיתקבלו על ידי הנאמן לרבות כתוצאה מהעמדת איגרות החוב לפירעון מייד ו/או מימוש הבטוחות, ולרבות כתוצאה מהליכים שינקוט, אם ינקוט, כנגד החברה או, ביחס להליכים בקשר למימוש בטוחות, כנגד חברה משעבדת, יוחזקו על ידיו בנאמנות וישמשו בידיו למטרות ולפי סדר העדיפות הבא:

8.1 תחילה - לסילוק שכר טרחתו, ההוצאות, התשלומים ההיטלים וההתחייבויות שהוצאו על ידי הנאמן, הוטלו עליו, או נגרמו אגב או כתוצאה מפעולות ביצוע הנאמנות או באופן אחר בקשר עם תנאי שטר הנאמנות, לרבות שכרו (ובלבד שהנאמן לא יקבל את שכרו הן מהחברה והן ממחזיקי אגרות החוב).

8.2 שנית - לתשלום החזר למחזיקים אשר נשאו בתשלומים לפי סעיף 21.6 לשטר זה מעבר לחלקם היחסי ולאחר מכן תשלום החזר למחזיקים אשר נשאו בתשלומים כפי חלקם היחסי והכל לפי סעיף 21.6 להלן.

8.3 שלישית - כדי לשלם למחזיקי איגרות החוב את פיגורי הריבית המגיעה להם ובכפיפות לתנאי ההצמדה שבאיגרות החוב פרי-פסו ובאופן יחסי לסכומים המגיעים לכל אחד מהם ללא העדפה או זכות קדימה לגבי איזה מהם, ובלי כל העדפה בקשר לקדימות בזמן של הוצאת איגרות החוב על ידי החברה או באופן אחר.

8.4 רביעית - כדי לשלם למחזיקי איגרות החוב את פיגורי הקרן המגיעים להם לפי תנאי איגרות החוב ובכפיפות לתנאי ההצמדה שבאיגרות החוב פרי-פסו ובאופן יחסי לסכום הקרן המגיע לכל אחד מהם ללא העדפה או זכות קדימה לגבי איזה מהם.

8.5 חמישית - כדי לשלם למחזיקי איגרות החוב את סכומי הריבית ובכפיפות לתנאי ההצמדה שבאיגרות החוב פרי-פסו ובאופן יחסי לסכומים המגיעים לכל אחד מהם ללא העדפה או זכות קדימה לגבי איזה מהם, ובלי כל העדפה בקשר לקדימות בזמן של הוצאת איגרות החוב על ידי החברה או באופן אחר.

8.6 שישית - כדי לשלם למחזיקי איגרות החוב את סכומי הקרן המגיעים להם על פי איגרות החוב המוחזקות על ידיהם פרי-פסו ובכפיפות לתנאי ההצמדה שבאיגרות החוב, וזאת שמועד סילוקם טרם חל ובאופן יחסי לסכומים המגיעים להם, בלי כל העדפה בקשר לקדימות בזמן של הוצאת איגרות החוב על ידי החברה או באופן אחר.

8.7 את העודף, במידה שיהיה כזה, ישלם הנאמן לחברה או לחברה המשעבדת או לחליפיהן, לפי העניין.

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

8.9. סמכות לדרוש תשלום למחזיקים באמצעות הנאמן

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

8.9.2. עד לא יאוחר מארבעה ימי עסקים לפני המועד הקובע לביצוע התשלום הרלוונטי ממנו יופחת סכום המימון תפורסם הודעה בה יפורטו סכום המימון, מטרתו ושיעור הריבית וסכומה העדכני שישולם למחזיקים במסגרת התשלום הרלוונטי. יובהר, כי התשלום הרלוונטי כאמור ייחשב לכל דבר ועניין כתשלום למחזיקי אגרות החוב על חשבון הריבית של אגרות החוב.

8.9.3. סכום המימון שיהא רשאי הנאמן להורות לחברה להעביר לידיו כאמור בסעיף זה לעיל ככל שלא התקבלה קודם לכן החלטת מחזיקים בעניין (לרבות החלטה בקשר עם נקיטת ההליכים ו/או ביצוע הפעולות בגינם נדרש סכום המימון) יוגבל לסך של 500,000 ש"ח (בצירוף מע"מ).

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

9. סמכות לעכב חלוקת הכספים

9.1. למרות האמור בסעיף 8 לעיל, היה והסכום הכספי אשר יתקבל כתוצאה מנקיטת ההליכים האמורים לעיל ואשר יעמוד בזמן כלשהו לחלוקה, כאמור באותו סעיף, יהיה פחות ממיליון ש"ח לא יהיה הנאמן חייב לחלקו, ויהיה הוא רשאי להשקיע את הסכום האמור, כולו או מקצתו, בהשקעות המותרות לפי סעיף 14 לשטר הנאמנות.

9.2. לכשתגענה ההשקעות האמורות לעיל על רווחיהן, יחד עם כספים נוספים שיגיעו לידי הנאמן לצורך תשלומם למחזיקי איגרות החוב, אם יגיעו, לסכום של לפחות מיליון ש"ח ישלם הנאמן למחזיקי אגרות החוב כאמור בסעיף 8 לעיל. במקרה בו במועד תשלום הריבית או הקרן העוקב להפקדת הכספים כאמור אצל הנאמן לא יהיה בידי הנאמן סכום אשר יספיק כדי לשלם לפחות את הסכום האמור, יהיה הנאמן חייב לחלק למחזיקי איגרות החוב את הכספים שבידו במועד זה.

9.3. על אף האמור לעיל בסעיף זה, אם יקבל הנאמן דרישה לכך בהחלטה רגילה, יחלק הנאמן את הסכומים שיתקבלו אצלו כתוצאה מנקיטת ההליכים כאמור לעיל, אף בטרם הצטברו לסך של מיליון ש"ח. תשלום שכר הנאמן והוצאות הנאמן ישולמו מתוך הכספים האמורים מיד עם הגיע מועדם אף אם הסכומים שהגיעו לידי הנאמן הינם נמוכים ממיליון ש"ח. ככל שהתשלום יבוצע באמצעות מסלקת הבורסה, הוא יבוצע בהתאם לחוקי העזר של מסלקת הבורסה.

10. הודעה על חלוקה

10.1. הנאמן יודיע למחזיקי אגרות החוב על היום והמקום שבו יבוצע תשלום כל שהוא מבין התשלומים הנזכרים בסעיפים 8 ו-9 לעיל, וזאת בהודעה שתימסר להם באופן הקבוע בסעיף 22 להלן לא פחות מעשרה ימים ולא יותר מעשרים ימים מראש.

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

11. הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה

11.1. סכום כלשהו המגיע למחזיק אגרות חוב שלא שולם בפועל במועד הקבוע לתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה, בעוד שהחברה הייתה מוכנה לשלמו ויכולה לשלמו במלואו במועדו ("המניעה"), יחדל לשאת ריבית והפרשי הצמדה מהמועד שנקבע לתשלום, ואילו המחזיק באגרות החוב יהיה זכאי אך ורק לאותם סכומים שהיה זכאי להם במועד שנקבע לפירעון אותו תשלום על חשבון הקרן, הריבית והפרשי הצמדה (ככל שיהיו).

11.2. החברה תפקיד בידי הנאמן, תוך 7 ימים מהמועד הקבוע לתשלום, את סכום התשלום שלא שולם מסיבה שאינה תלויה בה ותודיע בכתב, על פי הכתובות המצויות ברשותה, למחזיקי אגרות החוב על ההפקדה כאמור, והפקדה כאמור תחשב כסילוק אותו תשלום על ידי החברה, ובמקרה של סילוק כל המגיע בגין אגרת החוב, גם כפדיון אגרת החוב על ידי החברה.

11.3. הנאמן ישקיע כל סכום כאמור לזכות אותם בעלי אגרות חוב, במסגרת חשבונות נאמנות בשמו ולפקודתו, בהשקעות המותרות לו על-פי הוראות סעיף 14 להלן. עשה כן הנאמן, לא יהיה חייב לזכאים בגין אותם סכומים אלא את התמורה שתתקבל ממימוש ההשקעה האמורה בניכוי ההוצאות הקשורות בהשקעה האמורה ובניהול חשבונות הנאמנות ובניכוי תשלומי החובה החלים על חשבונות הנאמנות הנ"ל.

11.4. הנאמן יעביר לכל מחזיק אגרות החוב שעבורו הופקדו בידי הנאמן סכומים ו/או כספים המגיעים למחזיקי אגרות החוב מתוך אותם כספים שהופקדו כאמור, וזאת כנגד הצגת אותן ההוכחות שיידרשו על ידי הנאמן לשביעות רצונו המלאה בדבר זכותו של המחזיק לקבל הכספים ובדבר הסרת המניעה לתשלום ובניכוי כל ההוצאות ותשלומי החובה החלים על חשבון הנאמנות הנ"ל, לרבות עמלות בשיעור שיהיה מקובל באותה עת. למען הסר ספק, החברה לא תישא בתשלום כלשהו לנאמן בגין פעולותיו לפי סעיף 11 זה, למעט שכר טרחת הנאמן עד למועד הפירעון הסופי של אגרות החוב, כאמור בסעיף 18 להלן.

11.5. הנאמן יחזיק בכספים אלו וישקיעם בדרך האמורה, עד לתום שנה אחת ממועד הפירעון הסופי של אגרות החוב. לאחר מועד זה, יעביר הנאמן לחברה את הסכומים כאמור בסעיף 11.4 לעיל (כולל הרווחים הנובעים מהשקעתם) בניכוי הוצאותיו, ככל שיוותרו בידי באותו מועד. החברה תחזיק בסכומים אלו בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב הזכאים לאותם סכומים במשך שש שנים נוספות, ובכל הנוגע לסכומים שיועברו אליה על ידי הנאמן כאמור לעיל יחולו עליה הוראות סעיפים 11.3 ו-11.4 לעיל בשינויים המחויבים. כספים שלא יידרשו מאת החברה על ידי מחזיק אגרות החוב בתום שבע שנים מהמועד הקבוע לתשלום, יעברו לידי החברה, והיא תהא רשאית להשתמש בכספים הנותרים לכל מטרה שהיא. האמור לא יגרע מחובתה של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב לשלם להם את הכספים להם הם זכאים כאמור על פי כל דין.

11.6. החברה תאשר בכתב לנאמן את החזרת הסכומים הנ"ל ואת דבר קבלתם בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב כאמור ותשפה את הנאמן בגין נזק מכל סוג שהוא שייגרם לו בשל כך שהכספים הועברו כאמור מהנאמן לחברה, ובלבד כי פעל בסבירות. עם העברת הכספים מהנאמן לחברה, יהיה הנאמן פטור מתשלום הסכומים כאמור למחזיקי אגרות החוב הזכאים.

12. קבלה מאת מחזיק אגרת החוב

12.1. קבלה מאת מחזיק איגרת החוב בגין סכומי הקרן, הריבית והפרשי ההצמדה ששולמו לו על ידי הנאמן ו/או על ידי החברה בגין אגרת החוב תשחרר את הנאמן בשחרור מוחלט בכל הקשור לעצם ביצוע התשלום של הסכומים הנקובים בקבלה.

12.2. למעט במקרה כאמור בסעיף 11.5 לעיל, קבלה מאת הנאמן בדבר הפקדת סכומי הקרן, הריבית והפרשי ההצמדה אצלו לזכות מחזיקי איגרת החוב כאמור לעיל תחשב כקבלה מאת מחזיק איגרת החוב לצורך האמור בסעיף 12.1 לעיל ביחס לשחרור החברה (ולא ביחס לשחרור הנאמן) בכל הקשור לביצוע התשלום של הסכומים הנקובים בקבלה.

12.3. כספים שחולקו כאמור בסעיף 10 לעיל יחשבו כתשלום על חשבון הפירעון של איגרות החוב.

13. תחולת חוק ניירות ערך וכללי הבורסה

בכל עניין שלא נזכר בשטר זה וכן בכל מקרה של סתירה בין הוראות חוק ניירות ערך וכללי הבורסה שאינם ניתנים להתנאה לבין שטר זה, יפעלו הצדדים בהתאם להוראות חוק ניירות ערך שאינם ניתנים להתנאה והוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו.

14. השקעת כספים

כל הכספים אשר רשאי הנאמן להשקיעם לפי שטר הנאמנות, יושקעו על ידיו בפקדונות שקליים באחד מחמשת הבנקים הגדולים בישראל, שדירוגו אינו נמוך מ- (AA), בשמו או בפקודתו, או באגרות חוב של מדינת ישראל. ככל שלא קיים בנק בדירוג כאמור באותה עת, יושקעו הכספים אצל חבר בורסה בעל הדירוג הגבוה באותה עת בו ניתן לפתוח חשבון לצורך כך.

עשה כן הנאמן, לא יהיה חייב לזכאים בגין אותם סכומים אלא את התמורה שתתקבל ממימוש ההשקעות בניכוי שכר טרחתו והוצאותיו, העמלות וההוצאות הקשורות בהשקעה האמורה ובניהול חשבוניות הנאמנות, ובניכוי תשלומי החובה החלים על חשבון הנאמנות, וביתרת הכספים כאמור יפעל הנאמן על פי הוראות השטר זה.

15. התחייבויות החברה כלפי הנאמן

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

15.1. להתמיד ולנהל את עסקיה בצורה סדירה ונאותה.

15.2. לנהל פנקסי חשבוניות סדירים בהתאם לעקרונות חשבונאיים מקובלים, לשמור את הפנקסים, לרבות המסמכים המשמשים להם כאסמכתאות (לרבות שטרי משכון, משכנתא, חשבוניות וקבלות) ולאפשר לנאמן ולכל נציג מורשה של הנאמן לעיין, בכל זמן סביר שיתואם מראש עם החברה, בכל פנקס כאמור ו/או בכל מסמך כאמור שהנאמן יבקש לעיין בו וזאת לא יאוחר מ-7 ימי עסקים ממועד בקשתו של הנאמן. לעניין זה, נציג מורשה של הנאמן פירושו מי שהנאמן ימנה למטרת עיון כאמור, וזאת בהודעה בכתב של הנאמן שתימסר לחברה לפני העיון כאמור ותכלול גם אישור של הממונה כאמור כי הוא

מחויב כלפי החברה בשמירה על סודיות המידע שיגיע לידיעת אותו ממונה בפעולותיו עבור הנאמן כמפורט בסעיף 15.8 להלן.

15.3. להודיע לנאמן בכתב עד 2 ימי עסקים לאחר שנודע לה, על כל מקרה בו הוטל עיקול על עיקר נכסיה של החברה (כהגדרת מונח זה בסעיף 6.1 לעיל) ו/או בוצעה פעולת הוצאה לפועל על נכסים כאמור, וכן בכל מקרה בו הוגשה בקשה לצו פתיחת הליכים וכן על פרסום צו לפתיחת הליכים לפי חוק חדלות פירעון או במקרה בו מונה לעיקר נכסיה של החברה (כהגדרת מונח זה בסעיף 6.1 לעיל) כונס נכסים, נאמן ו/או נאמן זמני או קבוע שמונה במסגרת בקשה לצו לפתיחת הליכים, כהגדרתו בחוק חדלות פירעון, כנגד החברה, או כל בעל תפקיד אחר בעל משמעות דומה בהתאם לחוק חדלות פירעון וכן לנקוט על חשבונה בכל האמצעים הסבירים הנדרשים לשם הסרת עיקול כזה או ביטול כינוס הנכסים, הפירוק או הניהול לפי העניין.

15.4. להודיע לנאמן בכתב בתוך יום עסקים אחד לאחר שנודע לה (מבלי להביא בחשבון את תקופות הריפוי המצויות בסעיף 6.1 לעיל), על קרות כל אירוע מהאירועים המפורטים בסעיף 6 לשטר זה על סעיפיו הקטנים.

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

15.6. למסור לנאמן העתקים מהודעות ומהזמנות שתיתן החברה למחזיקי איגרות החוב כאמור בסעיף 22 להלן.

15.7. החברה תמסור לנאמן או לנציג מורשה שלו (אשר מונה בהתאם לסעיף 20 להלן) וכן תורה לרואי החשבון שלה ו/או לעורכי הדין שלה, למסור מידע נוסף לרבות בנוגע לחברה ולעסקיה (לרבות הסברים, מסמכים וחשובים בנוגע לחברה, עסקיה או נכסיה) אשר יהיה דרוש באופן סביר לנאמן להגנה על זכויות מחזיקי איגרות החוב, וזאת ככל שלדעתו הסבירה של הנאמן המידע דרוש לנאמן לשם יישום והפעלת הסמכויות, הכוחות וההרשאות של הנאמן ובאי כוחו על פי שטר הנאמנות, ובכפוף להתחייבות לסודיות כאמור בשטר זה וזאת בתוך 14 ימי עסקים ממועד דרישת הנאמן.

15.8. בחתימתו על שטר זה מתחייב הנאמן כי כל מידע שיועבר לנאמן יישמר על ידיו בסודיות, והוא לא יעשה בו שימוש אלא לצורך מילוי תפקידו כנאמן לפי חוק ניירות ערך, לפי שטר הנאמנות, או לפי צו של בית משפט או לצורך הגנה על זכויות המחזיקים. מסמכים ו/או אינפורמציה שימסרו לשלוח של הנאמן (לרבות כל יועץ, בא כח וכיו"ב), בהתאם לסעיף זה, ימסרו בכפוף להתחייבות שלוח (לרבות כל יועץ, בא כח וכיו"ב) לשמירה על סודיות בהתאם לאמור לעיל.

15.9. לתת אישור לנאמן, על פי דרישתו, כי בוצעו כל התשלומים למחזיקי איגרות החוב.

15.10. לזמן ולאפשר לנאמן להיות נוכח באסיפות בעלי המניות של החברה, ללא זכות השתתפות והצבעה באסיפה. פרסום זימון אסיפה באמצעות מערכת המגנ"א יהווה הזמנה לצורך סעיף זה.

15.11. לתת לנאמן את הדוחות והדיווחים כמפורט בסעיף 27 להלן.

15.12. למעט כאמור בסעיף 4.3 לעיל, שטר הנאמנות ו/או אגרת החוב אינם כוללים מגבלות ביחס לזכותה של החברה לחלק דיבידנד לבעלי מניותיה ו/או לבצע רכישה עצמית של מניותיה ו/או לבצע כל חלוקה אחרת כהגדרתה בחוק החברות.

15.13. למסור לנאמן לא יאוחר מתום 15 ימים ממועד הנפקת אגרות החוב ו/או ממועד הרחבת הסדרה העתק נאמן למקור של תעודת אגרת החוב.

15.14. להודיע לנאמן בכתב על כל שינוי בשמה או בכתובתה, בתוך שני ימי עסקים.

15.15. התחייבויות נוספות של החברה

15.15.1. לאחר שאגרות החוב תעמודנה לפירעון מיידי, כמוגדר בסעיף 6 לשטר זה, מתחייבת החברה לבצע (וכן לגרום לכל חברה משעבדת לבצע) את כל הפעולות הנחוצות ו/או הדרושות באופן סביר ובהתאם להוראות כל דין, לרבות חתימה על מסמכים, לשם מתן תוקף להפעלת הסמכויות, הכוחות וההרשאות של הנאמן ו/או באי כוחו, בהתאם להוראות שטר הנאמנות או לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב, וכן תעשה החברה את הפעולות הבאות:

א. תעביר ותמסור לידי הנאמן את תמורת אגרות החוב העומדות לפירעון על-פי תנאיהן. העבירה החברה את מלוא סכום הקרן ו/או הריבית כאמור בסעיף זה, יראו את החברה כמי שמילאה אחר מלוא התחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב ביחס לתשלום הרלוונטי של הקרן ו/או הריבית, ולמחזיקי אגרות החוב ו/או לנאמן לא תהיה כל תביעה כנגד החברה בקשר לתשלומים האמורים.

ב. תפרע למחזיקי אגרות החוב ולנאמן את כל הסכומים המגיעים להם ו/או שיגיעו להם לפי תנאי שטר הנאמנות והסכם השעבוד הפיני, בין אם מועד החיוב בגין חל או לא ('האצה' 'Acceleration'), וזאת תוך שבעה (7) ימי עסקים ממועד ההודעה.

ג. תצהיר את ההצהרות ו/או תחתום על כל המסמכים ו/או תבצע ו/או תגרום לביצוע כל הפעולות הנחוצות ו/או הדרושות בהתאם לחוק לשם מתן תוקף להפעלת הסמכויות, הכוחות וההרשאות של הנאמן ו/או באי כוחו כדי לאכוף את התחייבות החברה כאמור בסעיף 6 לעיל.

ד. תיתן את כל ההודעות, הפקודות וההוראות שהנאמן יראה אותן למועילות וידרשן, וכן תגרום לכך שכל חברה משעבדת תיתן את כל ההודעות, הפקודות וההוראות שהנאמן יראה אותן למועילות וידרשן.

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

16. באי-כח

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

16.2. אין במינוי לפי סעיף 16.1 לעיל כדי לחייב את הנאמן לעשות כל פעולה ואין בכך כדי לגרוע ממחויבויות החברה בהתאם לשטר הנאמנות, והחברה פוטרת בזה את הנאמן מראש במקרה שלא תעשה כל פעולה שהיא או שלא תעשה במועד או באופן הנכון, והחברה מוותרת מראש על כל טענה כלפי הנאמן ושלוחיו בגין כל נזק שנגרם או עלול להיגרם לחברה במישרין או בעקיפין, בגין כך, על סמך כל פעולה שנעשתה או לא נעשתה כלל, או שלא נעשתה במועד על ידי הנאמן, והכל למעט אם פעלו הנאמן או שלוחיו ברשלנות שאינה פטורה על פי דין, בחוסר תום לב או בזדון.

16.3. למען הסר ספק, אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מזכותה של החברה להתנגד להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי בהתאם לשטר זה.

17. הסכמים אחרים

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

18. שכר הנאמן

החברה תשלם שכר לנאמן עבור שירותיו, בהתאם לשטר זה כמפורט בנספח ב'.

19. סמכויות מיוחדות

19.1. הנאמן רשאי במסגרת ביצוע ענייני הנאמנות לפי שטר הנאמנות והסכם השעבוד הפיני להזמין ולפעול לפי חוות דעתו הכתובה ו/או עצתו הכתובה של כל עורך דין, רואה חשבון, שמאי, מעריך, מודד, מתווך או מומחה אחר, בין אם חוות דעת ו/או עצה כזו הוכנה לבקשת הנאמן ו/או לבקשת החברה, והנאמן לא יהיה אחראי בעד כל הפסד או נזק שיגרם כתוצאה מכל פעולה ו/או מחדל שנעשו על ידו על סמך עצה או חוות דעת כאמור, אלא אם כן פעל הנאמן ברשלנות שאינה פטורה על פי דין או בחוסר תום לב או בזדון. החברה מתחייבת לשאת, במלוא העלות הסבירה הכרוכה בהעסקת כל מומחה כאמור שימונה על ידי הנאמן ובלבד שכל שהדבר אפשרי בנסיבות העניין ושאיין בכך כדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב, שהנאמן ייתן לחברה הודעה מראש על כוונתו לקבל חוות דעת או עצה ממומחה כאמור בצירוף פירוט שכר הטרחה הנדרש ומטרת חוות הדעת או העצה וכן ששכר הטרחה האמור אינו חורג מגבולות הסביר והמקובל. כמו כן, ככל שמדובר בשירותים (למעט עורך או עורכי דין ליצוג משפטי של הנאמן ומחזיקי אגרות החוב) בהיקף מוערך העולה על סכום של 25,000 ש"ח, הנאמן ימסור לחברה רשימה של לא יותר משלושה יועצים כאמור בעלי מוניטין ומומחיות רלוונטיים, אשר אליהם יפנה הנאמן לקבלת הצעות שכר טרחה למינויים כיועצים כאמור. החברה תבחר הצעה אחת מתוך ההצעות שיוגשו ותהיה רשאית לנהל מו"מ עם היועצים על הצעתם.

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

19.3. כל עצה או חוות דעת כאמור יכולה להינתן בכתב או בעל פה. ככל שחוות הדעת ניתנה בעל פה, יערוך הנאמן תרשומת בכתב על כך.

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

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

19.6. הנאמן ישתמש בנאמנות בכוחות, בהרשאות ובסמכויות שהוקנו לו לפי שטר זה, לפי שיקול דעתו המוחלט, וכפוף ליתר הוראות שטר זה והסכם השעבוד הפיני לא יהיה הנאמן אחראי לכל נזק שנגרם עקב טעות בשיקול הדעת כנ"ל, אלא אם כן נקבע בפסק דין חלוט כי הנאמן פעל ברשלנות שאינה פטורה על פי דין או בחוסר תום לב או בזדון.

20. סמכות הנאמן להעסיק שלוחים

הנאמן יהיה רשאי למנות שלוחים שיפעלו/ במקומו, בין עורך דין ובין אדם 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. ככל שהדבר יהיה אפשרי בנסיבות העניין וככל שלא יהיה בכך כדי לפגוע בזכויות המחזיקים, הנאמן ייתן הודעה מראש לחברה בדבר מינוי שלוח ובה יפרט את מטרת מינוי השלוח. יובהר כי פרסום תוצאות אסיפת מחזיקים אודות החלטה על מינוי שלוחים כאמור לעיל יהווה הודעה מספקת לחברה לעניין זה. החברה תהיה רשאית להתנגד למינוי שלוח מסוים כאמור מכל טעם סביר שהוא, לרבות במקרה בו השלוח הינו מתחרה, בין במישרין ובין בעקיפין, בעסקי החברה או מצוי בניגוד עניינים עם החברה ובתנאי שהחברה תעביר לנאמן את נימוקיה הסבירים לכך תוך שבעה (7) ימי עסקים ממועד קבלת ההודעה על מינוי השלוח (אם וככל שניתנה הודעה כאמור). 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 אין במינוי שלוח כאמור בכדי לגרוע מאחריות הנאמן בגין פעולותיו ופעולות שלוחיו. החברה מתחייבת לשאת, במלוא העלות הכרוכה בהעסקת כל שלוח כאמור שימונה על ידי הנאמן באופן סביר ובלבד שככל שהדבר אפשרי ושאינו בכך כדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב, שהנאמן ייתן לחברה הודעה מראש על כוונתו למנות שלוח כאמור לעיל ועל העלויות הכרוכות בכך. למען הסר ספק, החברה לא תשיב לנאמן את שכרו או הוצאותיו של שלוח אשר מילא אחר הפעולות הרגילות שעל הנאמן לבצע מכוח שטר נאמנות זה באשר ביצוע פעולות אלו כלול בשכר שהנאמן מקבל מהחברה.

21. שיפוי לנאמן

21.1. החברה ומחזיקי אגרות החוב (במועד הקובע הרלוונטי כאמור בסעיף 21.7 לשטר הנאמנות, כל אחד בגין התחייבותו כאמור בסעיף 21.4 לשטר הנאמנות), מתחייבים בזאת לשפות את הנאמן וכל נושאי משרה בו ועובדיו (להלן כולם או חלקם, ביחד ו/או בנפרד: "**הזכאים לשיפוי**") בגין:

21.1.1. חיוב כספי על-פי פסק דין או פסק בורר (שלא ניתן לגביו עיכוב ביצוע) או על-פי פשרה שנסיימה (וככל שהפשרה נוגעת לחברה ניתנה הסכמת החברה לפשרה) אשר עילתו קשורה לפעולות שביצעו הזכאים לשיפוי או שעליהם לבצע מכוח הוראות שטר זה ו/או מכוח הסכם השעבוד הפיני 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 והסכם השעבוד הפיני. וכן בגין -

21.1.2. שכר הזכאים לשיפוי והוצאות סבירות שהוציאו ו/או שעומדים להוציא, לרבות אגב ביצוע הנאמנות בקשר לפעולות, שלפי דעת הנאמן היו דרושות לביצוע ביחס לנאמנות ו/או בקשר לשימוש בסמכויות והרשאות הנתונות בתוקף שטר זה והסכם השעבוד הפיני 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, איום בהגשת תביעות, תביעות ודרישות בנוגע לכל עניין ו/או דבר שנעשו ו/או לא נעשו באופן כלשהו ביחס לנדון ו/או לתפקידם מכוח שטר זה ומכוח הסכם השעבוד הפיני.

והכל בתנאי כי :

[1] הזכאים לשיפוי לא ידרשו שיפוי מראש בעניין שאינו סובל דיחוי, וזאת מבלי לפגוע בזכותם לדרוש שיפוי בדיעבד, אם וכלל שתקום לו זכות כאמור ;

[2] לא נקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי הזכאים לשיפוי פעלו שלא בתום לב ופעולה זו נעשתה שלא במסגרת מילוי תפקידם, שלא בהתאם להוראות הדין ו/או שלא על-פי שטר נאמנות זה ;

[3] לא נקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי הזכאים לשיפוי התרשלו ;

[4] לא נקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי הזכאים לשיפוי פעלו בזדון.

זכויות השיפוי על-פי סעיף 21.1 זה תקראנה **"התחייבות השיפוי"** או **"הזכאות לשיפוי"**.

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

21.3. מבלי לפגוע בזכויות לפיצוי הניתנות לנאמן לפי חוק ניירות ערך ו/או במחויבויות החברה על פי שטר הנאמנות, יהיו הזכאים לשיפוי, זכאים לקבל שיפוי (ובלבד שלא יקבלו כפל שיפוי או פיצוי בגין אותו עניין) מתוך הכספים שהנאמן יקבל עבור מחזיקי אגרות החוב מההליכים שנקט ו/או באופן אחר על פי שטר הנאמנות, בנוגע לשכר טרחתו, בנוגע להתחייבויות סבירות שקיבלו על עצמם, בנוגע להוצאות סבירות שהוציאו אגב ביצוע הנאמנות לפי שטר הנאמנות או בקשר לפעולות כאלה, שלפי דעתם היו דרושות לביצוע הנ"ל לרבות הוצאות הקשורות בכינוס אסיפות כלליות ו/או בקשר לשימוש בסמכויות והרשאות הנתונים לנאמן בתוקף שטר הנאמנות וכן בקשר לכל מיני הליכים משפטיים, חוות דעת עורכי דין ומומחים אחרים, משא ומתן, דין ודברים, הוצאות, תביעות ודרישות בנוגע לכל דין ו/או דבר שנעשו ו/או לא נעשו באופן כלשהו ביחס לנזון, והנאמן יוכל לעכב את הכספים הנמצאים ברשותו ולשלם מתוכם את הסכומים הנחוצים לשם תשלום השיפוי, והכל בלבד שמדובר בהוצאות סבירות שהוצאו אגב ביצוע הנאמנות על פי שטר הנאמנות, ובלבד שהנאמן נהג באופן סביר ובתום לב. לעניין סעיף זה פעולה של הנאמן שאושרה על ידי החברה ו/או מחזיקי אגרות החוב, תיחשב כפעולה שהיתה דרושה באופן סביר.

21.4. כל אימת שהנאמן יהיה חייב לפי תנאי שטר הנאמנות, הסכם השעבוד הפיני 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 לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב, לעשות פעולה כלשהי, לרבות אך לא רק פתיחת הליכים או הגשת תביעות לפי דרישת מחזיקי אגרות החוב, כאמור בשטר הנאמנות, יהיה הנאמן רשאי להימנע מלנקוט כל פעולה כאמור, עד שיקבל לשביעות רצונו כתב שיפוי ממחזיקי אגרות החוב או ממי מהם, ואם תבוצע הפעולה בשל דרישת החברה (ככל שאינה פעולה שגרתית הכרוכה בניהול הרגיל והשוטף של הנאמנות) – מן החברה ו/או פיקדון כספי לכיסוי התחייבות השיפוי (**"כרית המימון"**) בסכום הנדרש, בעדיפות ראשונה מהחברה, ובמקרה בו החברה לא תפקיד את כרית המימון במועד בו נדרשה לעשות זאת על-ידי הנאמן, יפנה הנאמן למחזיקי אגרות החוב שהחזיקו במועד הקובע (כאמור בסעיף 21.7 להלן), בבקשה כי יפקידו בידיו את סכום כרית המימון, כל אחד את חלקו היחסי

(כהגדרת מונח זה להלן). במקרה בו מחזיקי אגרות החוב לא יפקידו בפועל את מלוא סכום כרית המימון לא תחול על הנאמן חובה לנקוט בפעולה או בהליכים הרלוונטיים. אין באמור כדי לפטור את הנאמן מנקיטת פעולה דחופה הדרושה לשם מניעת פגיעה מהותית לרעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב.

21.5. ההתחייבות לשיפוי: (א) **תחול על החברה בכל מקרה ש-** (1) הזכאות לשיפוי קמה לפי תנאי שטר הנאמנות (לרבות בשל דרישה שהתקבלה באסיפה הכללית של מחזיקי אגרות החוב לשם הגנה על זכויות המחזיקים) ו/או לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב; וכן (2) פעולות שבוצעו ו/או נדרשו להתבצע לפי דרישת החברה; (ב) **תחול על המחזיקים שהחזיקו באגרות החוב במועד הקובע (כאמור בסעיף 21.7 להלן), בכל מקרה ש-** (1) הזכאות לשיפוי קמה בשל דרישת מחזיקי אגרות החוב (ולמעט זכאות הקמה בשל דרישה שהתקבלה באסיפה הכללית של מחזיקי אגרות החוב לשם הגנה על זכויות המחזיקים); וכן (2) אי תשלום על-ידי החברה של סכום התחייבות השיפוי החלה עליה על-פי סעיף 21 לשטר הנאמנות. יובהר כי אין בתשלום בהתאם לסעיף קטן (ב)(2) לעיל בכדי לגרוע מחובת החברה לשאת בהתחייבות השיפוי בהתאם להוראות ס"ק (א) לעיל.

21.6. בכל מקרה בו: (א) החברה לא תשלם את הסכומים הדרושים לכיסוי התחייבות השיפוי ו/או לא תפקיד את סכום כרית המימון, לפי העניין; ו/או (ב) חובת השיפוי חלה על המחזיקים מכח הוראות סעיף 21.5 (2) לשטר הנאמנות ו/או נקראו המחזיקים להפקיד את סכום כרית המימון לפי סעיף 21.3 לשטר הנאמנות, יחולו ההוראות הבאות:

21.6.1. הכספים יגבו באופן הבא:

א. ראשית - הסכום ימומן מתוך כספי הריבית ולאחר מכן מכספי הקרן שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב לאחר תאריך הפעולה הנדרשת, ויחולו הוראות סעיף 8 לשטר הנאמנות;

ב. שנית - ככל שלדעת הנאמן לא יהיה בסכומים המופקדים בכרית המימון כדי לכסות את התחייבות השיפוי, יפקידו המחזיקים שהחזיקו במועד הקובע (כאמור בסעיף 21.7 לשטר הנאמנות) כל אחד בהתאם לחלקו היחסי (כהגדרת מונח זה) בידי הנאמן את הסכום החסר. הסכום שיפקיד כל מחזיק יישא ריבית שנתית בשיעור השווה לריבית הקבועה על אגרות החוב (כאמור בתוספת הראשונה) וישולם בקדימות כאמור בסעיף 8 לשטר הנאמנות.

"חלקו היחסי" משמעו: החלק היחסי של אגרות החוב אותם החזיק המחזיק במועד הקובע הרלוונטי כאמור בסעיף 21.7 לשטר הנאמנות 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 8 לשטר זה.

21.7. המועד הקובע לקביעת חבותו של מחזיק בהתחייבות השיפוי ו/או בתשלום כרית המימון הינו כדלקמן:

א. בכל מקרה בו התחייבות השיפוי ו/או תשלום כרית המימון נדרשים בשל החלטה או פעולה דחופה הדרושה לשם מניעת פגיעה מהותית לרעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב וזאת ללא

החלטה מוקדמת של אסיפת מחזיקי אגרות החוב - יהיה המועד הקובע לחבות תום יום המסחר של יום נקיטת הפעולה או קבלת ההחלטה ואם אותו יום אינו יום מסחר, יום המסחר הקודם לו.

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

בכל מקרה אחר או במקרה של מחלוקות באשר למועד הקובע, כפי שיקבע על ידי הנאמן על פי שיקול דעתו המוחלט. ככל שהסכומים שישולמו לנאמן היו צריכים להיות משולמים על-ידי החברה, לא יהיה בקבלת התשלומים מהמחזיקים כדי למנוע מהנאמן לפעול להשגת הסכומים מן החברה.

כמו כן, ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, עד לא יאוחר מארבעה (4) ימי מסחר לפני המועד הקובע לתשלום הריבית הרלוונטי ממנו יופחת סכום המימון יפורסם דיווח מיידי בו יפורטו סכום המימון, מטרתו, סכומי הריבית ושיעורי הריבית העדכניים שישולמו למחזיקים במסגרת התשלום הרלוונטי. ככל שסכום המימון ינוכה מהקרן, תציין החברה בדיווח המיידי האמור, בין היתר, את הסכום לפדיון לכל 1 ש"ח ערך נקוב, בניכוי סכום המימון. בנוסף, תציין החברה כי סכום המימון שיועבר לנאמן ייחשב לכל דבר וענין כתשלום למחזיקי אגרות החוב.

22. הודעות

כל הודעה מטעם החברה ו/או הנאמן למחזיקי אגרות החוב תינתן כדלקמן:

22.1. הודעות מטעם החברה למחזיקי אגרות החוב יינתנו באמצעות דיווח מיידי במערכת המגנ"א של רשות ניירות ערך ודיווח שיפורסם כאמור ייחשב כאילו נמסר למחזיקי אגרות החוב ביום פרסומו. הנאמן רשאי להורות לחברה והחברה תהיה חייבת לדווח לאלתר במערכת המגנ"א בשם הנאמן כל דיווח בנוסחו כפי שיועבר בכתב על ידי הנאמן לחברה, ודיווח שיפורסם כאמור ייחשב כאילו נמסר למחזיקי אגרות החוב ביום פרסומו.

22.2. במקרה בו תחדל החברה לדווח בהתאם לפרק ו' לחוק ניירות ערך, כל הודעה מטעם החברה ו/או הנאמן למחזיקי אגרות החוב תינתן על ידי משלוח הודעה בדואר רשום לכל מחזיק רשום של אגרות חוב לפי כתובתו האחרונה הרשומה במרשם מחזיקי אגרות החוב (ובמקרה של מחזיקים במשותף - למחזיק המשותף אשר שמו מופיע ראשון במרשם), ולכל מחזיק שאינו רשום – באמצעות פרסום מודעה בשני עיתונים יומיים הנפוצים בישראל בשפה העברית. במקרה של הודעה מטעם החברה למחזיק כאמור לעיל, היא תמציא אותה במקביל לנאמן באמצעות דוא"ל. כל הודעה שתשלח כאמור תיחשב כאילו נמסרה לידי מחזיקי אגרות החוב כעבור 10 ימי עסקים מיום מסירתה בדואר, תוך כדי העברתה במקביל בדואר אלקטרוני לנאמן, וכל הודעה שתפורסם כאמור תחשב כאילו נמסרה לידי מחזיקי אגרות החוב ביום פרסומה כאמור.

22.3. במקרים בהם יידרש בהתאם להוראות כל דין ובמקרים אלו בלבד, בנוסף לפרסום דיווח מיידי כאמור לעיל, תפרסם החברה ו/או הנאמן, לפי העניין, מודעה בשני עיתונים יומיים הנפוצים בישראל בשפה העברית. כל הודעה שתפורסם כאמור תחשב כאילו נמסרה לידי מחזיקי אגרות החוב ביום פרסומה כאמור.

22.4. כל הודעה או דרישה מטעם הנאמן לחברה או מטעמה לנאמן תוכל להינתן על ידי מכתב שישלח בדואר רשום או באמצעות שליח או באמצעות שיגורה בפקסימיליה או באמצעות דואר אלקטרוני, לפי הכתובת המפורטת בשטר הנאמנות או, בהתאם לכתובות עליהן יודיע צד כלשהו למשנהו, וכל הודעה או דרישה שכזו שתישלח בדואר רשום תחשב כאילו נתקבלה על ידי הצד לו נשלחה ההודעה כעבור שלושה ימי עסקים מיום מסירתה בדואר. כל הודעה או דרישה שתישלח באמצעות שליח תחשב כאילו נתקבלה על ידי הנאמן ביום העסקים הראשון שלאחר מועד מסירתה לנאמן. כל הודעה או דרישה שתישלח באמצעות פקסימיליה ו/או הדואר האלקטרוני (בתוספת וידוא טלפוני בדבר קבלתה) תיחשב כאילו נתקבלה על ידי הצד לו נשלחה ביום עסקים הראשון שלאחר מועד הוידוא הטלפוני.

22.5. העתקים מהודעות ומהזמנות שינתנו על ידי החברה למחזיקי אגרות החוב ישלחו על ידיה גם לנאמן. העתקים מהודעות ומהזמנות שינתנו על ידי הנאמן למחזיקי אגרות החוב ישלחו על ידו גם לחברה.

22.6. החברה מתחייבת כי עד למועד הסילוק המלא, הסופי והמזויק של אגרות החוב (סדרה א') על פי תנאי שטר נאמנות, היא תקיים משרד רשום בישראל, בהתאם להוראות חוק החברות, שאליו ניתן להפנות כל הודעה לחברה וכן אליו ניתן להגיש כתבי בי דין לחברה.

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

23. שינויים בשטר הנאמנות, ויתור ופשרה

23.1. כפוף להוראות כל דין, יהיה הנאמן רשאי מעת לעת ובכל עת, אם שוכנע כי אין בדבר משום פגיעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב, לוותר על כל הפרה ו/או אי מילוי של כל תנאי מתנאי איגרות החוב או שטר הנאמנות על ידי החברה שאינם מתייחסים לתנאי הפירעון של איגרות החוב לרבות המועדים והתשלומים על פי אגרות החוב, שינויים בשיעור הריבית וריבית הפיגורים, לתנאי הצמדה, לעילות ההעמדה לפירעון מיידי, להתאמת הריבית במקרה של אי עמידה באמות מידה פיננסיות, להוראות הנוגעות להרחבת סדרה, לאמות המידה הפיננסיות, למגבלות על חלוקה, להוראות בקשר עם הנכסים המשועבדים וכן לגבי היחס המשוקלל ולגבי התחייבות החברה שלא ליצור שעבוד שוטף על כלל רכוש וכלל זכויותיה.

23.2. כפוף להוראות כל דין, ובאישור מוקדם בהחלטה מיוחדת, יהיה הנאמן רשאי, למעט במקרה שהשינוי המבוקש מהווה הסדר חוב כמשמעותו בחלק י' בחוק חדלות פירעון, בין לפני ובין אחרי שקרן איגרות החוב תעמוד לפירעון, להתפשר עם החברה בקשר לכל זכות או תביעה של מחזיקי איגרות החוב או מי מהם ולהסכים עם החברה לכל הסדר של זכויותיהם, כולל לוותר על כל זכות או תביעה של מחזיקי איגרות החוב כלפי החברה.

23.3. כפוף להוראות כל דין, החברה והנאמן רשאים, בין לפני ובין אחרי שקרן איגרות החוב תעמוד לפירעון, לשנות את שטר הנאמנות ו/או את תנאי איגרות החוב אם נתקיים אחד מאלה:

23.3.1. הנאמן שוכנע כי השינוי אינו פוגע במחזיקי איגרות החוב, ולמעט לגבי שינוי הנוגע למועדים והתשלומים על פי איגרות החוב, לתנאי הצמדה, לעילות ההעמדה לפירעון מיידי, להתאמת הריבית במקרה של אי עמידה באמות מידה פיננסיות, להוראות הנוגעות להרחבת סדרה, לאמות המידה הפיננסיות, למגבלות על חלוקה, להוראות בקשר עם הנכסים המשועבדים וכן לגבי היחס המשוקלל,

להתחייבות החברה שלא ליצור שעבוד שוטף על כלל רכושה וכלל זכויותיה, שאז הנאמן לא יהא רשאי להסכים לשינוי ללא אישור המחזיקים וכן, למעט לגבי שינוי של זהות הנאמן או שכרו לשם מינוי נאמן במקום נאמן שהסתיימה כהונתו.

23.3.2. השינוי המוצע אושר מראש בהחלטה מיוחדת.

23.4. החברה תמסור למחזיקי איגרות החוב הודעה באמצעות דוח מיידי שיפורסם באתר האינטרנט של רשות ניירות ערך (במגנ"א) על כל שינוי כאמור לפי סעיף 23.1 או 23.3.1 לעיל, בהקדם ככל הניתן לאחר ביצועו.

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

23.6. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, תנאי אגרות החוב יהיו ניתנים לשינוי גם במסגרת הסדר או פשרה, אשר אושר על-ידי בית המשפט, לפי חוק חדלות פירעון או במסגרת הליכי פירוק לפי הפרק השמיני לחוק החברות.

24. מרשם המחזיקים

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

בכפוף להוראות סעיף 35ח3(ב) לחוק ניירות ערך, 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 הבעל הרשום וכל אדם שיהיה זכאי לאגרות החוב עקב פשיטת רגל של כל מחזיק רשום (ואם הוא תאגיד - עקב פירוקו), יהיו רשאים להירשם כבעליהם לאחר מתן הוכחות מספקות להנחת דעתם של מנהלי החברה בדבר זכותם להירשם כבעלים.

25. פקיעת כהונתו של הנאמן ומינוי נאמן חדש

25.1. על מינוי הנאמן, החלפתו, כהונתו (לרבות פקיעתה), התפטרותו ופיטוריו, ועל מינוי נאמן חדש יחולו הוראות חוק ניירות ערך.

25.2. למרות האמור לעיל, החלטת מחזיקים על סיום כהונת הנאמן והחלפתו בנאמן אחר תיעשה באסיפה אשר נכחו בה מחזיקים אשר להם 50% לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב מהסדרה הרלוונטית, או אסיפה נדחית אשר נכחו בה מחזיקים אשר להם 10% לפחות מהיתרה כאמור, ברוב של שבעים וחמישה אחוזים (75%) לפחות מיתרת הערך הנקוב הבלתי מסולק של הסדרה באותו מועד, מבלי למנות את קולות הנמנעים.

25.3. לכל נאמן חדש יהיו אותם הכוחות, הסמכויות, החובות וההרשאות האחרות כשל הנאמן שכהונתו פקעה, והוא יפעל בהתאם להוראות שטר זה, לכל דבר ועניין כאילו התמנה כנאמן לאגרות החוב מלכתחילה.

25.4. בכפוף להוראות כל דין, הנאמן שכהונתו פקעה ימשיך לכהן בתפקידו עד למינוי נאמן חליף. הנאמן מתחייב לפעול בשיתוף פעולה עם החברה והנאמן החליף לצורך העברה כאמור.

25.5. מובהר כי אין בסיום כהונתו של הנאמן כדי לגרוע מזכויות, תביעות או טענות שיהיו לחברה ו/או למחזיקי אגרות החוב כלפי הנאמן, ככל ויהיו, שעילתן קודמת למועד סיום כהונתו כנאמן, ואין בכך בכדי לשחרר את הנאמן מחבות כלשהי על פי כל דין, וכי אין בסיום כהונתו של הנאמן כדי לגרוע מזכויות, תביעות או טענות שיהיו לנאמן כלפי החברה ו/או מחזיקי אגרות החוב, ככל ויהיו, שעילתן קודמת ו/או הנובעות מתביעה שעילתה קודמת למועד סיום כהונתו כנאמן, ואין בכך בכדי לשחרר את החברה ו/או מחזיקי אגרות החוב מחבות כלשהי על פי כל דין.

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

26. אסיפות של המחזיקים

אסיפות המחזיקים יתנהלו כאמור בתוספת השניה לשטר זה.

27. דיווח לנאמן

החברה תמסור לנאמן, כל עוד לא נפרעו במלואן כל איגרות החוב:

27.1. דוחות כספיים מבוקרים של החברה לשנת הכספים שנתיימה ב-31 בדצמבר של השנה שחלפה, מיד לאחר פרסומם על ידי החברה. במקרה בו החברה תפסיק להיות תאגיד מדווח על פי חוק ניירות ערך, החברה תמסור לנאמן דוחות כספיים שנתיים מבוקרים כאמור לעיל במועד בו תאגידים מדווחים נדרשים לדווח, על פי דין, את הדוחות הכספיים השנתיים שלהם.

27.2. כל דוח כספי ביניים של החברה, מיד לאחר פרסומו על ידי החברה, בצירוף דוח סקירת רו"ח ביחס לאותו דוח כספי. במקרה בו החברה תפסיק להיות תאגיד מדווח על פי חוק ניירות ערך, החברה תמסור לנאמן דוחות כספיים רבעוניים סקורים כאמור לעיל במועד בו תאגידים מדווחים נדרשים לדווח, על פי דין, את הדוחות הכספיים הרבעוניים שלהם.

27.3. כל עוד קיים שעבוד על המניות המשועבדות בהתאם לשטר זה וכל עוד קיימת המשכנתא על הנכסים, את כל הדוחות והמסמכים שיהיה על החברה למסור ולדווח לציבור על פי דין ביחס לנגה פינלנד, לחברות הנכס וביחס לנכסים המשועבדים. החברה מצהירה כי היא קיבלה התחייבות בלתי מותנית מנגה פינלנד וחברות הנכס כי נגה פינלנד וחברות הנכס תספקנה לחברה את כל המידע הנדרש לצורך פרסום דוחותיהן ומידע נוסף כאמור של נגה פינלנד חברות הנכס הנדרש על פי דין.

27.4. אישור רו"ח של החברה ו/או נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה (ובמקרה שלא יכהן באותו המועד נושא משרה בכיר בתחום הכספים אזי יוכל להינתן גם אישור של מנכ"ל החברה ו/או יו"ר דירקטוריון החברה) בדבר ביצוע תשלום הריבית ו/או הקרן ומועדס למחזיקי איגרות החוב ויתרת הערך הנקוב של איגרות החוב שבמחזור, וזאת בתוך 7 ימים לאחר שהנאמן יבקש בכתב מהחברה אישור כאמור.

27.5. לא יאוחר מ-7 ימי עסקים ממועד פרסום הדוחות הכספיים השנתיים של החברה, כל שנה וכל עוד שטר זה בתוקף, אישור מאת מנכ"ל החברה או נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים, בנוסח לשביעות רצון הנאמן, כי למיטב ידיעתו בתקופה שמתאריך שטר זה ו/או מתאריך האישור הקודם שנמסר לנאמן, המאוחר מביניהם, ועד למועד מתן האישור, לא קיימת מצד החברה הפרה של שטר זה, אלא אם צוין הדבר באישור כאמור, כי קוימו כל ההגבלות שהחברה נטלה על עצמה וכי החברה עומדת

בהוראות בדבר ההון העצמי המתואם של החברה כמפורט בסעיף 6.1.13 לעיל ובדבר היחס בין סך החוב נושא הריבית נטו המאוחד של החברה לסך המאזן המאוחד של החברה כמפורט בסעיף 6.1.21 לעיל, בצירוף תחשיב רלוונטי. החברה תכלול גילוי בדוח הדירקטוריון המצורף לדוחותיה הכספיים הרבעוניים ו/או השנתיים, לפי העניין, בדבר עמידתה או אי עמידתה באמות המידה הפיננסיות שבסעיפים 6.1.13 ו-6.1.21 לעיל ותציין את הערך המספרי של כל אחת מאמות המידה הפיננסיות.

27.6. העתק מכל מסמך שהחברה מעבירה לכלל בעלי מניותיה או לכלל המחזיקים באגרות החוב, לרבות כל דו"ח המוגש על פי דין לרשות ניירות ערך לשם פרסומו לציבור (דיווחים מידיים), מייד עם פרסומו.

27.7. כל דיווח מידי שיפורסם במערכת המגנ"א של רשות ניירות ערך, לרבות, אך לא רק, לעניין סעיפים 27.1, 27.2, 27.5 ו-27.6 ייחשב כאילו נמסר לנאמן.

27.8. אם החברה תחדל מלהיות תאגיד מדווח, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, החברה תמסור למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') באמצעות הנאמן את הדיווחים כנדרש מתאגיד שאינו מדווח בהתאם לקודקס הרגולציה⁶, כפי שיעודכן מעת לעת, חתומים על ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים ומנכ"ל החברה.

27.9. לא יאוחר מ-30 ימים ממועד פרסום הדוחות הכספיים השנתיים של החברה, כל שנה וכל עוד שטר זה בתוקף, וביחס לכל אחד מהנכסים המשועבדים, אישור מאת עורך הדין המתמצא בדין הרלבנטי לפיו (א) השעבודים שהועמדו לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב למועד מתן האישור הינם תקפים וכן ברי אכיפה ומימוש; ו- (ב) לא נרשמו שעבודים כלשהם על איזה מהנכסים המשועבדים. ככל שבמסגרת השעבודים שועבדו זכויות לקבלת תגמולי ביטוח, תמציא החברה יחד עם חוות הדעת האמורה העתק מפוליסת הביטוח הרלוונטית שבתוקף.

28. דוחות על ענייני הנאמנות

28.1. הנאמן יהיה חייב להגיש דוח לגבי פעולות שביצע בהתאם להוראות סעיף 1ח35 לחוק ניירות ערך.

28.2. נודע לנאמן על הפרה מהותית של שטר הנאמנות מצד החברה, מכוח פרסומים פומביים של החברה או מכוח הודעת החברה לנאמן לפי סעיף 15.4 לעיל, יודיע למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') על ההפרה ועל הצעדים שנקט למניעתה או לקיום התחייבויות החברה, לפי העניין. חובה זו לא תחול אם מדובר באירוע שפורסם על ידי החברה על-פי הדין. חובה זאת של הנאמן כפופה לידיעתו בפועל אודות ההפרה כאמור.

28.3. הנאמן יערוך עד תום הרבעון השני של כל שנה קלנדרית דוח שנתי על ענייני הנאמנות בגין השנה הקלנדרית הקודמת ("הדוח השנתי").

28.4. הדוח השנתי יכלול פרוט הנושאים הבאים וכל נושא אחר הנדרש לפי כל דין:

28.4.1. פרוט שוטף על מהלך ענייני הנאמנות בשנה שחלפה.

28.4.2. דיווח על אירועים חריגים בקשר עם הנאמנות שאירעו במהלך השנה שחלפה.

⁶ "קודקס הרגולציה" – משמעו עקרונות לניהול עסקים שער 5 חלק 2- הון מדידה וניהול סיכונים, פרק 4 – ניהול נכסי השקעה, שפורסם על ידי אגף שוק ההון, ביטוח וחיסכון במשרד האוצר, כפי שיעודכן מעת לעת. לקודקס הרגולציה ראו - https://www.gov.il/he/departments/capital_market_authority.

28.4.3. הנאמן יפרסם (בעצמו או באמצעות החברה לבקשת הנאמן) את הדוח השנתי במערכת המגני"א.

28.5. הנאמן יעדכן את החברה על כל דוח שיוגש לפי סעיף 28 זה אלא אם כן יהא בכך כדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב.

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

28.7. הנאמן יגיש דוח לגבי פעילות שביצע לפי פרק ה'1 לחוק לפי דרישה סבירה של מחזיקים בעשרה אחוזים (10%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב בתוך זמן סביר ממועד הדרישה, והכל בכפוף לחובת הסודיות של הנאמן כלפי החברה כאמור בסעיף 15.8 לשטר זה.

29. נציגות דחופה

ראה נספח א' לשטר זה.

30. הצגת איגרת חוב לנאמן ורישום בקשר עם תשלום חלקי

30.1. הנאמן יהיה רשאי לדרוש ממחזיק איגרת חוב להציג בפני הנאמן, בזמן תשלום ריבית כלשהי או תשלום חלקי של קרן, ריבית והפרשי הצמדה לפי סעיפים 8, 9 ו-10 לעיל, את תעודת איגרות החוב שבגינן משולמים התשלומים.

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

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

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

31. דין חל וסמכות שיפוט

הדין החל על שטר נאמנות זה, על נספחיו, הינו הדין הישראלי. לבתי המשפט בעיר תל אביב – יפו תהא סמכות שיפוט ייחודית ובלעדית בכל סכסוך הנוגע לשטר נאמנות זה. מובהר כי לשם מימוש השעבודים על הנכסים המשועבדים, הנאמן עשוי ורשאי לנקוט בהליכים בבתי משפט בפינלנד בנוסף או חלק ההליכים בבתי המשפט בישראל.

32. אחריות הנאמן

32.1. על אף האמור בכל דין ובכל מקום בשטר הנאמנות, ככל שהנאמן פעל לשם מילוי תפקידו בתום לב ובתוך זמן סביר וכן בירר את העובדות שנאמן סביר היה מברר בנסיבות העניין, לא יהא אחראי כלפי מחזיק באגרות החוב לנזק שנגרם אלא אם כן יוכיח התובע כי הנאמן פעל ברשלנות חמורה. מובהר כי ככל שתתעורר סתירה בין הוראת סעיף זה להוראה אחרת בשטר הנאמנות, תגבר הוראת סעיף זה.

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

32.3. נכון למועד חתימת שטר זה הנאמן מצהיר כי הינו מבוטח בביטוח אחריות מקצועית בסך של 10 מיליון דולר לתקופה ("סכום הכיסוי"). ככל שלפני הפירעון המלא של אגרות החוב 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 נירות ערך אשר יסדירו את חובת הכיסוי 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.

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

33. הסמכה למגנ"א

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

ולראיה באו הצדדים על החתום:

נגה נכסים מסחריים בע"מ

משמרת- חברה לשירותי נאמנות בע"מ

נספח א' לשטר הנאמנות נציגות דחופה למחזיקי אגרות החוב

1. מינוי; תקופת כהונה

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

1.2. הנאמן ימנה לנציגות דחופה את שלושת (3) מחזיקי אגרות החוב אשר למיטב ידיעתו הינם המחזיקים בערך הנקוב הגבוה ביותר מבין כלל מחזיקי אגרות החוב ואשר יצהירו כי מתקיימים לגביהם כל התנאים המפורטים להלן (להלן: "חברי הנציגות הדחופה"), ואשר מחזיקים, במצטבר, לפחות ב-25% מערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה א') שבמחזור. ואם אין שלושה (3) מחזיקי אגרות החוב המחזיקים, במצטבר, לפחות ב-25% מערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה א') שבמחזור, ימנה הנאמן את חמשת (5) המחזיקים בערך הנקוב הגבוה ביותר מבין כלל מחזיקי אגרות חוב, למיטב ידיעת הנאמן, ואשר יצהירו כי מתקיימים לגביהם כל התנאים המפורטים להלן. במקרה בו, מי מבין אלו, לא יוכל לכהן כחבר בנציגות דחופה כאמור, ימנה הנאמן, במקומו את מחזיק אגרות החוב, המחזיק בשיעור הערך הנקוב הגבוה ביותר הבא בתור למיטב ידיעתו, אשר לגביו מתקיימים כל התנאים המפורטים להלן. ואלו התנאים:

1.2.1. מחזיק אגרות החוב אינו מצוי בניגוד עניינים מהותי בשל קיומו של כל עניין מהותי נוסף המנוגד לעניין הנובע מכהונתו בנציגות הדחופה ומהחזקתו באגרות החוב. למען הסר ספק מובהר, כי מחזיק שהינו אדם קשור, כהגדרתו בסעיף 3.3 שטר הנאמנות, ייחשב כבעל ניגוד עניינים מהותי כאמור ולא יכהן בנציגות הדחופה;

1.2.2. במהלך אותה שנה קלנדרית, מחזיק אגרות החוב לא מכהן בנציגות דומות של אגרות חוב אחרות ששוויין המצרפי עולה על השיעור מתוך תיק הנכסים המנוהל על ידו, אשר נקבע כשיעור המקסימלי המאפשר כהונה בנציגות דחופה לפי הוראות הממונה על הגבלים עסקיים בקשר עם כינון נציגות דחופה;

1.3. היה ובמהלך כהונתה של הנציגות הדחופה, חדלה להתקיים באחד מחבריה אחת הנסיבות המנויות בסעיפים 1.2.1 עד 1.2.2 לעיל, תפקע כהונתו, והנאמן ימנה חבר אחד במקומו מבין מחזיקי אגרות החוב כאמור בסעיף 1.2 לעיל.

1.4. בטרם מינוי חברי הנציגות הדחופה, יקבל הנאמן מן המועמדים לכהן כחברי הנציגות הדחופה, הצהרה בדבר קיומם או היעדרם של ניגודי עניינים מהותיים כאמור בסעיף 1.2.1 לעיל ובדבר כהונה בנציגות נוספות כאמור בסעיף 1.2.2 לעיל. כמו כן, הנאמן יהא רשאי לדרוש הצהרה כאמור מחברי הנציגות הדחופה בכל עת במהלך כהונתה של הנציגות הדחופה. 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 כדי לפסול את אותו המחזיק מכהונה בנציגות הדחופה. מובהר, כי הנאמן יסתמך על ההצהרות כאמור ולא יהיה חייב לערוך בדיקה או חקירה עצמאית נוספת. קביעתו של הנאמן בעניינים אלו תהיה סופית.

1.5. תקופת כהונת הנציגות הדחופה תסתיים במועד בו תפרסם החברה את החלטות הנציגות הדחופה בקשר עם מתן ארכה לחברה לצורך עמידתה בתנאי שטר הנאמנות, כמפורט בסעיף 2.1 להלן.

2. סמכות

2.1. לנציגות הדחופה תהא הסמכות למתן ארכה חד פעמית לחברה בקשר למועדים לעמידה באמות מידה פיננסיות שנקבעו בשטר הנאמנות, וזאת למשך 90 ימים או עד למועד פרסום הדוחות הכספיים הקרובים, לפי המוקדם. יובהר, כי פרק הזמן שעד למינויה של הנציגות הדחופה יובא בחשבון במסגרת האורכה האמורה לעיל, והוא לא יהווה עילה למתן אורכה נוספת כלשהי לחברה מעבר לאמור לעיל. יובהר, כי פעילות הנציגות הדחופה ושיתוף הפעולה בין חבריה יוגבל לדיון באפשרות של מתן ארכה כאמור, וכי לא יועבר בין חברי הנציגות הדחופה כל מידע אחר שאינו נוגע למתן ארכה כאמור.

2.2. אם לא מונתה נציגות דחופה בהתאם לנספח זה, או אם הנציגות הדחופה החליטה שלא לתת לחברה ארכה כאמור בסעיף 2.1 לעיל, הנאמן יפעל בהתאם להוראות סעיף 6 בשטר הנאמנות.

3. התחייבויות החברה בקשר לנציגות

3.1. החברה מתחייבת לספק לנאמן כל מידע שבידיה או שביכולתה להשיג בקשר לזהות המחזיקים באגרות החוב והיקף החזקותיהם. כמו כן, הנאמן יפעל לקבלת המידע האמור בהתאם לסמכויות המוקנות לו על פי דין.

3.2. החברה מתחייבת לפעול בשיתוף פעולה מלא עם הנציגות הדחופה והנאמן ככל הנדרש לצורך ביצוע הבדיקות הנדרשות על ידם וגיבוש החלטת הנציגות הדחופה, ולהעביר לנציגות הדחופה את כל הנתונים והמסמכים שיידרשו להם לגבי החברה, בכפוף למגבלות הדין. מבלי לגרוע מכלליות האמור, החברה תמסור לנציגות הדחופה את המידע הרלוונטי לצורך גיבוש החלטתה, אשר לא יכלול כל פרט מטעה ולא יהיה חסר.

3.3. החברה תישא בעלויות הסבירות של הנציגות הדחופה, ובכלל זה בעלויות סבירות של העסקת יועצים ומומחים על ידי הנציגות הדחופה או מטעמה, ולעניין זה יחולו הוראות סעיף 21 לשטר הנאמנות.

4. אחריות

4.1. הנציגות הדחופה תפעל ותחליט בעניינים המסורים לידה, על פי שיקול דעתה המוחלט ולא תהא אחראית, היא או מי מבין חבריה, נושאי המשרה בהם, עובדיהם או יועציהם, והחברה ומחזיקי אגרות החוב פוטרים אותם בזאת, ביחס לכל טענות, דרישות ותביעות כנגדם בגין כך שהשתמשו או נמנעו מלהשתמש בכוחות, בסמכויות או בשיקול הדעת שהוקנו להם על פי שטר נאמנות זה ובקשר אליו או מכל פעולה אחרת אותה ביצעו על פיו, למעט אם פעלו כך בזדון ו/או בחוסר תום לב.

4.2. על פעולתם של חברי הנציגות הדחופה ומי מטעמם יחולו הוראות השיפוי הקבועות בסעיף 21 לשטר הנאמנות, כאילו היו הנאמן.

4.3. החברה תפרסם דיווח מיידי מיד עם מינוי הנציגות הדחופה כאמור, על דבר מינויה של הנציגות הדחופה, זהות חבריה וסמכויותיה וכן תפרסם דיווח מיידי נוסף אודות החלטת הנציגות הדחופה כאמור.

נספח ב'

שכר וכיסוי הוצאות הנאמן

1. החברה תשלם שכר לנאמן עבור שירותיו כנאמן, בהתאם לשטר הנאמנות אשר נספח זה מצ"ב אליו, כמפורט להלן:

- א. בגין כל שנת נאמנות ועד לתום תקופת הנאמנות על פי תנאי שטר הנאמנות, ישולם לנאמן סך של 24,000 ש"ח, בתוספת מע"מ כדין, כשהוא צמוד למדד המחירים לצרכן לחודש יוני 2026, אך בכל מקרה לא יפחת מהסכום הנקוב לעיל, בתוספת מע"מ כדין ("השכר השנתי");
 - ב. השכר השנתי ישולם לנאמן בתחילת כל שנת נאמנות. השכר השנתי ישולם לנאמן בגין התקופה שעד תום תקופת הנאמנות על-פי תנאי שטר זה גם אם מונה לחברה כונס נכסים ו/או כונס נכסים מנהל ו/או באם הנאמנות על-פי שטר זה תנוהל בהשגחת בית משפט.
 - ג. על אף האמור לעיל, במקרה בו תורחב סדרת אגרות החוב לראשונה, יוגדל השכר השנתי ליתרת תקופת הנאמנות לסך 29,000 ש"ח בתוספת מע"מ כדין ושכר זה לא ישתנה עד למועד הפירעון הסופי של אגרות החוב. במידה וההרחבה תבוצע במהלך שנת הנאמנות ישולם במועד ההרחבה שכר הטרחה היחסי הנוסף בגין תקופת יתרת שנת הנאמנות שממועד ההרחבה ועד לתום שנת הנאמנות בה בוצעה ההרחבה.
2. במידה ופקעה כהונת הנאמן, כאמור בסעיף 27 לשטר הנאמנות, לא יהיה הנאמן זכאי לתשלום שכר טרחתו החל מיום מינויו של הנאמן החלופי תחתיו. במידה וכהונת הנאמן פקעה במהלך שנת הנאמנות יוחזר שכר הטרחה ששולם לנאמן בגין החודשים בהם לא שימש הנאמן כנאמן לחברה. האמור בסעיף זה לא יחול לגבי השכר השנתי בשנה הראשונה.
3. הנאמן זכאי להחזר ההוצאות הסבירות שיוציא במסגרת מילוי תפקידו ו/או מכוח הסמכויות המוענקות לו על פי שטר זה והסכם השעבוד הפיני, לרבות אך לא רק בגין פרסומים בעיתונות ושליחויות, ובלבד שבגין הוצאות חוות דעת מומחה, שתוזמן על פי שטר הנאמנות, ייתן הנאמן הודעה מראש לחברה על כוונתו לקבל חוות דעת מומחה.
4. בגין פעולות מיוחדות ועבודה מיוחדת לרבות כמפורט להלן תשלם החברה לנאמן שכר טרחה נוסף לפי שעות בפועל ובגין כל שעה ישולם סך של 550 ש"ח, בתוספת מע"מ כדין:
- i. פעולות הנובעות מהפרה או חשש להפרה של השטר על ידי החברה ו/או חברות הנכס ו/או נגה פינלנד, לרבות הפרה של מסמכי השעבוד;
 - ii. פעולות בקשר להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או פעולות בקשר עם החלטת אסיפת מחזיקי אגרות חוב להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי;
 - iii. פעולות מיוחדות שיידרש או שיהא צריך לבצע, לצורך מילוי תפקידיו על פי שטר זה בקשר עם זכויות מחזיקי אגרות החוב ולשם הגנה עליהן, לרבות בשל אי עמידת החברה בהתחייבויותיה על פי שטר זה, לרבות כינוסן של אסיפות מחזיקי אגרות חוב כאמור בשטר זה ולרבות בשל השתתפות באספות מחזיקי אגרות חוב;
 - iv. עבודות מיוחדות (לרבות, אך לא רק, עבודה הנדרשת בשל שינוי במבנה החברה או עבודה בשל דרישת החברה) או בגין הצורך בביצוע פעולות נוספות לשם מילוי תפקידו כנאמן סביר, בשל שינוי

בחוקים ו/או תקנות ו/או הוראות מחייבות אחרות שיחולו בקשר לפעולות הנאמן ואחריותו לפי שטר נאמנות זה ;

v. פעולות בקשר לרישום או ביטול רישום של בטוחות במרשם המתנהל על פי כל דין (לרבות בחו"ל), כמו כן, בדיקה, פיקוח בקרה, אכיפה וכיוצ"ב של התחייבויות (כגון: הגבלות על חופש הפעולה של החברה, שעבוד נכסים וכד'), 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 מחזיקי אגרות החוב, לרבות באשר למהות תנאי בטוחות והתחייבויות כאמור והתקיימותם ולרבות פעולות בקשר עם מימוש הבטוחות.

vi. כל פעולה בקשר עם חשבונות הבנק חשבונות הבנק השונים כבעלים או כמורשה חתימה לרבות פעולות בקשר לבדיקת ושחרור כספי חלוקה שיופקדו בחשבון הנאמנות.

5. בגין נוכחות הנאמן באסיפת בעלי מניות החברה ישולם לנאמן שכר נוסף של 600 ₪ לכל אסיפה, בתוספת מע"מ כדין, צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע לחודש יוני 2026.

6. בגין השעות אשר ישקיע הנאמן עד לביצוע ההנפקה (לרבות במקרה של ביטול או דחיית ההנפקה מכל סיבה שהיא) יהיה הנאמן זכאי לשכ"ט בסך 550 ₪ לשעה.

7. כל הסכומים להם זכאי הנאמן על פי נספח זה ישולמו לנאמן תוך 30 ימים ממועד דרישת הנאמן בכתב.

8. אם יחולו שינויים בהוראות החוק ו/או התקנות ו/או הדין, לפיהם יידרש הנאמן לביצוע פעולות ו/או בדיקות ו/או הכנת דוחות נוספים, מתחייבת החברה לשאת בכל ההוצאות הסבירות שייגרמו לנאמן בשל כך, לרבות שכ"ט סביר בגין פעולות אלו.

9. שכר הנאמן ישולם בגין התקופה שעד תום הנאמנות הכלולה בשטר זה אף אם מונה כונס נכסים לחברה (או כונס נכסים ומנהל), או אם הנאמנות לפי שטר זה תנוהל בהשגחת בית המשפט אם לאו.

10. מע"מ יתווסף לתשלומים המגיעים לנאמן על-פי הוראות סעיף זה וישולם על-ידי החברה.

11. כל הסכומים שישולמו לנאמן יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן לחודש יוני 2026, אשר פורסם ביום 15 ביוני 2026.

12. כל הסכומים האמורים בנספח זה, ייהנו מעדיפות על פני הכספים המגיעים למחזיקי איגרות החוב.

נספח ג' לשטר הנאמנות - הצהרת החברה המשעבדת

To: [] Ltd. (the "Trustee")

According to the Board of Directors resolutions, dated [], we, the undersigned, [] (the "Pledgor"), undertake as follows:

1. To grant a first ranking right of pledge over the Pledged Assets, as defined in the Trust Deed, dated August 30, 2026, entered into by and between Noga Retail Properties Ltd. (the "Company") and the Trustee, in relation to the issuance of Debentures (Series A) of the Company (the "Trust Deed"), as continuing security to secure the Company's obligations according the Trust Deed, in each case, by entering into the Finnish Security Agreement and complying with the terms thereof.
2. Pledgor shall act with respect to the Pledged Asset in accordance with the obligations under the Trust Deed the Finnish Security Agreement and use, hold and act with regard to anything and any matter relating to and/or arising from the Pledged Asset, in accordance with the provisions of the Trust Deed and the Finnish Security Agreement and.
3. Pledgor is aware that its commitment is irrevocable since it was provided to secure the rights of third parties.
4. Pledgor approves that all information, representations and warranties included in the Trust Deed insofar as it relates to the Pledgor and the Pledged Asset is accurate and complete in all material respects.
5. The provisions of the Trust Deed do not impose on the Pledgor any liability of any kind for the debts and/or liabilities of any kind of the Company towards the Trustee or the Bondholders and/or anyone acting on their behalf, other than placing the Pledged Asset as collateral to secure the Company's obligation.
6. Only the proceeds that the Trustee or the Bondholders will obtain as a result of the enforcement of the right of pledge with respect to the Pledged Asset will be used to fulfil all liabilities of the Pledgor under the Trust Deed and the Finnish Security Agreement, and the Trustee or the Bondholders and/or anyone acting on their behalf may not make additional demands from the Pledgor by virtue of the Trust Deed.
7. Therefore, in the event of non-compliance by the Company with its obligations under the Trust Deed, the enforcement of the security interest over the Pledged Asset provided by the Pledgor under the Finnish Security Agreement and will be the only relief and/or remedy that the Trustee or the Bondholders and/or anyone acting on their behalf will be entitled to from the Pledgor and/or its shareholders (excluding the Company) (Non-Recourse), and if enforcement of the security interest over the Pledged Asset is not sufficient to cover all of the Secured Obligations, the Trustee or the Bondholders and/or anyone acting on their behalf may not claim and/or demand payment of any amount from the Pledgor and/or its shareholders (other than the Company) and they will not have claims and/or demands whatsoever, financial or otherwise, with respect to the Pledged Asset.
8. It is hereby clarified that the provisions of the Trust Deed do not constitute any obligation by the Pledgor to provide additional and/or other assets and/or any part thereof as collateral in

favor of the Trustee or the Bondholders in the event that the Company is required to provide additional collateral and/or will be required to replace the Pledged Asset in accordance with the Trust Deed.

9. It is clarified that sections 5-8 above are the basis for our obligations included in the Trust Deed.
10. The Pledgor hereby confirms that occurrence of an Enforcement Event (*eiru 'a hafara*) and/or an Event of Default (*eela leperaon miyadi ve/o leminush batuchot*) in accordance with section 6.1 of the Trust Deed shall be determined according to the Trust Deed and the Israeli Law. The Pledgor (a) acknowledges that the definitions of the terms Enforcement Event and Event of Default refer to the Trust Deed which is subject to Israeli law and Israeli jurisdiction and hereby waives its right to oppose or contest the Trustee's claim that an Enforcement Event and/or an Event of Default has occurred (without derogating the Company's right to do so in competent court and in accordance with Israeli law) and (b) hereby acknowledges and agrees that any right of recourse or subrogation that the Pledgor may have against the Company under applicable law (including the Israeli Guarantee Law, 5727-1967) in connection with such debt and any right to receive by way of transfer or to participate in any security interests created by the Pledgor in favor of the Trustee or the Bondholders shall be junior and subordinated to the rights of the Trustee and the Bondholders (including in any insolvency proceeding) and (c) hereby waives any right to set-off any debt of the Company towards the Pledgor against the Pledged Asset.
11. Capitalized terms in this undertaking, unless otherwise defined, shall have the meaning given to them in the Trust Deed.

[]

By:

Name:

Title:

התוספת הראשונה לשטר הנאמנות

נגה נכסים מסחריים בע"מ

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

אגרת חוב רשומה על שם

מספר: _____.

ערך נקוב של תעודה זו: _____ ש"ח.

1. אגרת חוב זו מעידה כי נגה נכסים מסחריים בע"מ (להלן: "החברה") תשלם במועדי הפירעון כמפורט בתנאים הרשומים מעבר לדף, לחברה לרישומים של בנק המזרחי בע"מ ולמי שיהיה המחזיק הרשום באגרת החוב במועד הקובע, תשלומי קרן, ריבית והצמדה, והכל בכפיפות למפורט בתנאים הרשומים שמעבר לדף ולשטר הנאמנות.
2. אגרת חוב זו מונפקת כחלק מסדרה של אגרות חוב בתנאים זהים לתנאי אגרת זו (להלן: "סדרת אגרות החוב"), המונפקת בהתאם לשטר נאמנות (להלן: "שטר הנאמנות") מיום 30 באוגוסט 2026, אשר נחתם בין החברה מצד אחד ובין משמרת-חברה לשירותי נאמנות בע"מ (להלן: "הנאמן"). מובהר כי הוראות שטר הנאמנות יהיו חלק בלתי נפרד מהוראות אגרת חוב זו, ויחייבו את החברה ואת המחזיקים באגרות החוב הכלולות בסדרה הנ"ל. כל אגרות החוב מהסדרה הנ"ל יעמדו בדרגה שווה בינן לבין עצמן (פרי-פסו), מבלי שתהיה כל זכות עדיפה לאחת על פני האחרת. התחייבות החברה לפרעון אגרות החוב (סדרה א') מובטחת בבטוחות, כמפורט בסעיף 5 בשטר הנאמנות.
3. אגרת חוב זו מונפקת בכפיפות לתנאים הרשומים מעבר לדף ובשטר הנאמנות, המהווים חלק בלתי נפרד מאגרת החוב.

נחתם בחותמת החברה שהוטבעה ביום [_____] ב[_____] 2026,

נגה נכסים מסחריים בע"מ

התנאים הרשומים מעבר לדף

4. כללי

4.1. באגרת חוב זו תהיינה לביטויים הבאים המשמעויות שניתנה להם בשטר הנאמנות, אלא אם נקבע

מפורשות אחרת:

- **"מדד המחירים לצרכן" או "המדד"**
מדד המחירים הידוע בשם "מדד המחירים לצרכן" הכולל ירקות ופירות והמפורסם על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי, 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, בהתייעצות עם מומחים כלכליים שייבחרו על-ידיו.
- **"המדד הידוע" בתאריך כלשהו**
המדד האחרון הידוע.
- **"המדד היסודי"**
מדד בגין חודש יולי 2026, כפי שפורסם ביום 14 באוגוסט, 2026.
- **"מדד התשלום"**
המדד הידוע ביום הקבוע לתשלום כלשהו על-חשבון קרן ו/או ריבית.
- **"הנאמן"**
במקרה שהמדד הידוע בתאריך הקבוע לתשלום הרלוונטי יהיה שווה או נמוך מהמדד היסודי, יהיה מדד התשלום המדד היסודי.
- **"יום עסקים" או "יום עסקים בנקאי"**
משמרת-חברה לשירותי נאמנות בע"מ ו/או כל מי שיכהן מדי פעם בפעם כנאמן של מחזיקי אגרות החוב לפי שטר הנאמנות.
- **"יום עסקים" או "יום עסקים בנקאי"**
כל יום בו פתוחים מרבית הבנקים בישראל ובאירופה (מרכז ומערב אירופה) לביצוע עסקאות. על אף האמור, לצורך ביצוע תשלומי קרן ו/או ריבית לפי שטר זה, "יום עסקים" או

"יום עסקים בנקאי" – כל יום בו פתוחים מרבית הבנקים בישראל.

סך הערך הנקוב של אגרות החוב סדרה א' שבמחזור.

"קרן"

-

כהגדרת המונח המחזיק/ים באגרת החוב בהחזקה כמשמעותה בחוק ניירות ערך.

מחזיק באגרת החוב" או "מחזיק"

החברה לרישומים של בנק המזרחי בע"מ או כל חברה לרישומים אחרת שתבוא במקומה על פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה, ובלבד שכל ניירות הערך של החברה יהיו רשומים על שם אותה חברה לרישומים.

"החברה לרישומים"

-

כל יום בו מתבצעות עסקאות בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.

"יום מסחר"

-

מסלוקת הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.

"מסלוקת הבורסה"

-

הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.

"הבורסה"

-

קרן אגרות החוב ובסיסי הצמדת הקרן

5.

5.1. קרן אגרות החוב (סדרה א') תשולם למחזיקים שיחזיקו באגרות החוב כמפורט בסעיף 7 להלן בתשלום אחד אשר ישולם ביום 30 ביוני 2031.

5.2. הקרן והריבית של אגרות החוב (סדרה א') צמודות למדד באופן שאם יתברר במועד תשלום כלשהו על חשבון קרן ו/או ריבית בגין אגרות חוב אלה כי מדד התשלום גבוה מהמדד היסודי, כי אז תשלם החברה אותו תשלום של קרן ו/או ריבית, כשהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור העלייה במדד התשלום לעומת המדד היסודי. מובהר, כי אם מדד התשלום יהיה שווה או נמוך מהמדד היסודי, אזי מדד התשלום יהיה המדד היסודי. שיטת ההצמדה אינה ניתנת לשינוי במהלך תקופת אגרות החוב (סדרה א').

הריבית של אגרות החוב

6.

6.1. הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א') תישא ריבית צמודה למדד כאמור בסעיף 5.2 לעיל, בשיעור שנתי קבוע של 4%.

6.2. תשלום הריבית שישולם בכל מועד תשלום ריבית יחושב על פי שיעור הריבית השנתית כשהוא מחולק לשני תשלומים בשנה.

6.3. הריבית בגין אגרות חוב (סדרה א') תשולם פעמיים בשנה, ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2027 עד 2031 (כולל) וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2027 עד 2030 (כולל), באופן שהתשלום הראשון של הריבית ישולם ביום 30 ביוני, 2027 והתשלום האחרון ישולם ביחד עם פירעון התשלום על חשבון הקרן ביום 30 ביוני, 2031 וזאת למחזיקים שיחזיקו באגרות החוב כמפורט בסעיף 7 להלן.

6.4. שיעור הריבית בגין תקופת הריבית הראשונה של אגרות חוב ושיעור הריבית השנתית על בסיסו הוא נקבע, שיעור הריבית החצי שנתי ושיעור הניכיון יפורטו בדוח המידי בדבר תוצאות ההצעה על פי התסקיף שתפרסם החברה.

6.5. הריבית בגין אגרות החוב תשולם בתשלומים כאמור בסעיף 6.3 לעיל בעד תקופת הריבית שהסתיימה במועד התשלום (להלן: "**תקופת הריבית**"). תקופת הריבית הראשונה של אגרות החוב (סדרה א') תתחיל ביום הסליקה הראשון שלאחר הדיווח אודות תוצאות ההנפקה של אגרות החוב (סדרה א') (כאשר במסגרת דוח תוצאות ההנפקה כאמור, החברה תודיע על יום הסליקה), ותסתיים יום לפני מועד התשלום הראשון של הריבית. כל תקופת ריבית נוספת של אגרות החוב (סדרה א'), תתחיל ביום התשלום של תקופת הריבית הסמוכה לפניה, ותסתיים יום לפני תום תקופת הריבית (קרי: במועד התשלום הסמוך אחרי יום תחילתה). הריבית עבור תקופת הריבית הראשונה תחושב לפי מספר הימים בתקופה זו על בסיס של 365 ימים בשנה.

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

6.7. עדכון שיעור הריבית במקרה של אי עמידה באמות מידה פיננסיות

שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב יותאם בגין אי עמידה באמות מידה פיננסיות כמפורט להלן:

6.7.1. בקרות אחד מהאירועים המפורטים בסעיפים 6.1.13, 6.1.21 ו- 6.1.30 לשטר הנאמנות ("**אמות המידה הרלוונטיות**") לאחר פרסום דוח כספי המעיד על קיום אירוע כאמור ("**החריגה**"), יוגדל שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור של 0.25% בגין כל חריגה, אך לא יותר מ-0.5% במצטבר בגין כל החריגים לפי סעיף זה כמפורט בסעיף 6.8 להלן (להלן בסעיף 6.7 זה: "**שיעור הריבית הנוסף**") מעל שיעור הריבית שיהיה במועד החריגה כהגדרת מונח זה להלן, וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד פרסום דוחותיה הכספיים של החברה, מבוקרים או סקורים, לפי העניין, אשר לפיהם החברה אינה עומדת באחת או יותר מאמות המידה הפיננסיות הרלוונטיות (בסעיף 6.7 זה: "**מועד החריגה**") ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב או עד למועד פרסום הדו"חות הכספיים הראשונים לאחר מועד החריגה (כהגדרתו להלן) בו עומדת החברה בהתחייבותה לעמידה בשלוש אמות המידה הפיננסיות הרלוונטיות, ומסרה לנאמן אישור על כך חתום על ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים (בסעיף 6.7 זה: "**אירועי תיקון היחסים הפיננסיים**") ו-"מועד תיקון היחסים הפיננסיים", בהתאמה).

6.7.2. מובהר, כי העלאת שיעור הריבית כאמור לעיל תיעשה פעם אחת בגין הפרה של כל אחת מאמות המידה הפיננסיות הרלוונטיות.

6.7.3. עודכן שיעור הריבית כאמור לעיל, יחול השינוי בגין התקופה שתתחיל ממועד החריגה בו לא עמדה החברה באחת מאמות המידה הפיננסיות הרלוונטיות או יותר, לפי העניין, ועד למועד תיקון היחסים הפיננסיים, והכל בכפוף למגבלת עליית הריבית המקסימאלית, כהגדרתה בסעיף 6.8 להלן.

6.7.4. היה ותתקיים חריגה כאמור בסעיף 6.7.1 לעיל, לא יאוחר מתום יום עסקים אחד ממועד החריגה, תפרסם החברה דו"ח מידי בו תציין החברה: (א) את אי העמידה בהתחייבויות האמורות, תוך פירוט היחסים הפיננסיים האמורים במועד הבדיקה; (ב) האם חל שינוי בריבית עד למועד דוח זה; (ג) את שיעור הריבית המדויקת שתישא קרן אגרות החוב לתקופה

שמתחילת תקופת הריבית הנוכחית ועד למועד החריגה (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) (בסעיף 6.7 זה: **"ריבית המקור"** ו- **"תקופת ריבית המקור"** בהתאמה); (ד) את שיעור הריבית שתישא יתרת קרן אגרות החוב החל ממועד החריגה ועד מועד תשלום הריבית הקרוב בפועל, דהיינו: ריבית המקור בתוספת שיעור הריבית הנוסף לשנה (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה), וזאת בכפוף למגבלת עליית הריבית המקסימאלית כהגדרתה להלן; (ה) את שיעור הריבית המשוקללת שתשלם החברה למחזיקי אגרות החוב במועד תשלום הריבית הקרוב, הנובעת מן האמור בס"ק (ג) ו-(ד) לעיל; (ו) את שיעור הריבית השנתית המשתקפת משיעור הריבית המשוקללת; (ז) את שיעור הריבית השנתית ואת שיעור הריבית החצי שנתית לתקופה (הריבית לתקופה תחושב כריבית השנתית חלקי מספר תשלומי הריבית לשנה) לתקופות הבאות.

6.7.5. היה ומועד החריגה יחול במהלך הימים שתחילתם ארבעה ימים לפני המועד הקובע לתשלום ריבית כלשהו וסיומם במועד תשלום הריבית הקרוב למועד הקובע הנ"ל (בסעיף 6.7 זה: **"תקופת הדחייה"**), תשלם החברה למחזיקי אגרות החוב, במועד תשלום הריבית הקרוב, את ריבית המקור כהגדרתה לעיל בלבד, כאשר שיעור הריבית הנובע מתוספת הריבית בשיעור השווה לשיעור הריבית הנוסף לשנה במשך תקופת הדחייה (מחושב על בסיס 365 ימים בשנה), ישולם במועד תשלום הריבית הבא והכל בכפוף למגבלת עליית הריבית המקסימאלית כהגדרתה להלן. החברה תודיע בדו"ח מיידי את שיעור הריבית המדויק לתשלום במועד תשלום הריבית הבא.

6.7.6. במקרה של חריגה מאמות המידה הפיננסיות הרלוונטיות, באופן שישפיע על שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב, תודיע החברה על כך לנאמן בכתב תוך יום עסקים אחד ממועד פרסום הדו"ח המיידי כאמור.

6.7.7. יובהר, כי במקרה של חריגה באחת או יותר מאמות המידה הפיננסיות הרלוונטיות, באופן שהשפיע על שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב, ושלאחריה יחול אחד מאירועי תיקון היחסים הפיננסיים (ולפיכך, יחדלו מחזיקי אגרות החוב להיות זכאים לתוספת ריבית בגין החריגה), אזי יקטן שיעור הריבית שישולם על-ידי החברה למחזיקי אגרות החוב, במועד התשלום הרלוונטי של הריבית, וזאת בגין התקופה שתחל במועד תיקון היחסים הפיננסיים, כמפורט להלן, בה החברה עמדה בהתחייבויותיה, כך שבמקרה בו חל אחד מאירועי תיקון היחסים הפיננסיים, כהגדרתו לעיל, במסגרתו תוקנו היחסים הפיננסיים האמורים, שיעור הריבית שתישא היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב יהיה שיעור הריבית המפורט בסעיף 6.1 לעיל, בכפוף לשינויים בריבית כמפורט בסעיף 6.7 לעיל, ככל שיהיו, ללא תוספת ריבית בגין החריגה מאמות המידה הפיננסיות הרלוונטיות. במקרה כאמור תפעל החברה בהתאם לאמור בס"ק 6.7.3 – 6.7.6 לעיל, בשינויים המחויבים. עוד יובהר, כי ככל שלאחר מועד תיקון אמות המידה הפיננסיות תחול שוב חריגה מאמות המידה הפיננסיות הרלוונטיות, יוגדל שיעור הריבית ויחול האמור בסעיף 6.7 זה, בכפוף למגבלת עליית הריבית המקסימלית כהגדרתה להלן.

6.7.8. יובהר כי אי עמידה באמות המידה הפיננסיות הרלוונטיות לא יהווה עילה לפירעון מיידי, אלא אם החברה לא תעמוד בתקופות הריפוי שנקבעו ביחס אליהן כמפורט בסעיפים 6.1.13, 6.1.21 ו-6.1.30 לשטר הנאמנות.

6.7.9. יובהר, כי במקרה שלאחר שהחברה לא תעמוד באמת מידה פיננסית רלוונטית אחת באופן שישפיע על שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב כאמור לעיל, תשוב החברה ותעמוד באותה אמת מידה פיננסית או יחול אחד מאירועי תיקון ליחסים הפיננסיים, כהגדרתו לעיל, אזי יקטן שיעור הריבית שישולם על-ידי החברה למחזיקי אגרות החוב, במועד התשלום הרלוונטי של הריבית, וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד תיקון היחסים הפיננסיים, כך ששיעור הריבית השנתית שתישא היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב יהיה שווה לשיעור הריבית הקבוע בסעיף 6.1 לעיל, ללא כל תוספת (כך גם במקרה שבו החברה לא עמדה בשתי אמות המידה הפיננסיות הרלוונטיות או יותר וחל אחד מאירועי תיקון אמות המידה הפיננסיות ביחס לשתי אמות המידה הפיננסיות או יותר כך שבמקרה זה יהיו זכאים לתוספת בגובה שיעור הריבית הנוסף בגין חריגה מאמת מידה פיננסית אחת) או שיעור ריבית גבוה יותר בהתאם לקבוע בסעיף 6.7 זה במקרה בו החברה לא עמדה בשתי אמות המידה הפיננסיות הרלוונטיות או יותר.

6.8. מובהר כי בשום מקרה (למעט עקב הוספת ריבית פיגורים כאמור בסעיף 6.10 להלן) לא יעלה שיעור הריבית בגין אי עמידה באמות המידה הפיננסיות הרלוונטיות כמפורט לעיל, על שיעור ריבית של 0.5% ("שיעור הריבית המקסימלית" ו-"מגבלת עליית הריבית המקסימלית", בהתאמה).

6.9. ריבית פיגורים

כל תשלום על חשבון קרן ו/או ריבית, אשר ישולם באיחור העולה על 7 ימי עסקים מהמועד הקבוע לתשלום על פי איגרת חוב זו, וזאת מסיבות התלויות בחברה, יישא ריבית פיגורים החל מהמועד הקבוע לתשלום ועד למועד תשלום בפועל. יובהר כי לצרכי סעיף זה, תילקח בחשבון תקופת הריפוי המנויה בסעיף 6.1.1 בחשבון וככל שטרם חלפה, יראו בחברה כמי שעומדת בהתחייבותה לבצע את התשלום במועד; לענין זה, ריבית פיגורים פירושה ריבית שנתית בגובה ריבית אגרות החוב כפי שתהיה מעת לעת וכמפורט בסעיף 6 זה לעיל בתוספת 4%. החברה תודיע בדיווח מיידי שני ימי מסחר לפני תשלום כאמור על שיעור ריבית הפיגורים ועל מועד התשלום.

7. תשלומי הקרן והריבית של אגרות החוב

7.1. התשלומים על חשבון הריבית ו/או הקרן של אגרות החוב (סדרה א') ישולמו לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ביום 24 ביוני ביחס לתשלומים המשולמים ביום 30 ביוני וביום 25 בדצמבר ביחס לתשלומים המשולמים ביום 31 בדצמבר (כל אחד מהמועדים האמורים יקרא להלן: "היום הקובע"), פרט לתשלום האחרון של הקרן והריבית שישולם ביום 30 ביוני, 2031 לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם ביום התשלום ושיעשה כנגד מסירת תעודות אגרות החוב 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.

7.2. מובהר, כי מי שאינו רשום במרשם ביום הקובע, לא יהיה זכאי לתשלום ריבית בגין תקופת הריבית שהתחילה לפני אותו מועד.

7.3. 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 לא ישתנה בשל כך.

7.4. תשלום הקרן והריבית יעשה בכפוף לתנאי ההצמדה כאמור בסעיף 5 לעיל.

7.5. התשלום לזכאים ייעשה בשיקים או בהעברה בנקאית לזכות חשבון הבנק של האנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם ואשר יצוין בפרטים שימסרו בכתב לחברה בעוד מועד, בהתאם לאמור בסעיף 7.6 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 11 לשטר הנאמנות.

7.6. מחזיק אגרות החוב (סדרה א') יודיע לחברה את פרטי חשבון הבנק לזיכוי בתשלומים לאותו מחזיק על-פי אגרות החוב כאמור לעיל, או על שינוי בפרטי החשבון האמור או בכתובתו, לפי העניין, בהודעה בכתב שתישלח בדואר רשום לחברה, אולם החברה תהא חייבת לפעול על-פי הודעתו של המחזיק בדבר שינוי כאמור אך ורק אם הגיעה למשרדה הרשום לפחות חמישה-עשר (15) ימי עסקים לפני המועד הקבוע לפירעון תשלום כלשהו על פי אגרת החוב. במקרה שההודעה תתקבל על ידי החברה באיחור, תפעל החברה לפיה אך ורק ביחס לתשלומים שמועד פירעונם חל לאחר מועד התשלום הסמוך ליום קבלת ההודעה.

7.7. 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. משלוח שיק לזכאי בדואר רשום כאמור ייחשב לכל דבר ועניין כתשלום הסכום הנקוב בו בתאריך שיגורו בדואר, ובלבד שנפרע עם הצגתו כהלכה לגביה.

7.8. מכל תשלום בגין אגרות החוב ינוכה כל תשלום חובה ככל הנדרש על-פי דין.

8. הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה

ראה סעיף 11 לשטר הנאמנות.

9. תעודות אגרות החוב ופיצולן

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

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

9.3. ביצוע הפיצול יעשה תוך שלושים (30) ימים מתום החודש בו נמסרה התעודה במשרדה הרשום של החברה. תעודות איגרות החוב החדשות שיוצאו בעקבות הפיצול תהיינה בסכומי ערך נקוב בשקלים חדשים שלמים כל אחת.

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

10. העברת אגרת החוב

10.1. 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 המחזיק הרשום או נציגיו החוקיים, וכן על ידי מקבל ההעברה או נציגיו החוקיים, שיימסר לחברה במשרדה הרשום בצרוף תעודות אגרות החוב המועברות על פיו, וכל הוכחה סבירה אחרת שתידרש על ידי החברה לשם הוכחת זכותו של המעביר להעברתן.

10.2. בכפוף לאמור לעיל, הוראות הנכללות בתקנון החברה ביחס לאופן העברת מניות יחולו, בשינויים המתחייבים לפי העניין, ביחס לאופן העברת איגרות החוב ועל הסבתן.

10.3. אם יחול כל תשלום חובה על כתב ההעברה של איגרות החוב, יימסרו לחברה הוכחות סבירות על תשלומם על ידי מבקש ההעברה, שתהיינה להנחת דעתה של החברה.

10.4. במקרה של העברת חלק בלבד מסכום הקרן הנקוב של אגרות החוב, תפוצל תחילה התעודה, על פי הוראות סעיף 9 לעיל, למספר תעודות אגרות חוב כמתחייב מכך, באופן שסך כל סכומי הקרן הנקובים בהן יהיה שווה לסכום הקרן הנקוב של תעודת אגרות החוב האמורה.

10.5. לאחר קיום כל התנאים האלה תרשם ההעברה במרשם מחזיקי אגרות החוב ויחולו על הנעבר כל התנאים המפורטים בשטר הנאמנות ובאגרת החוב.

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

11. מרשם מחזיקי אגרות החוב

להוראות בדבר מרשם מחזיקי אגרות החוב ראה סעיף 24 לשטר הנאמנות.

12. בטוחות

ראה סעיף 5 בשטר הנאמנות.

13. פדיון מוקדם

13.1. פדיון מוקדם ביוזמת הבורסה

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

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

13.1.2. מועד הפדיון המוקדם ביחס לאגרות החוב, יחול לא לפני שבעה עשר (17) יום מתאריך פרסום ההודעה ולא מאוחר מארבעים וחמישה (45) יום מהתאריך האמור, אך לא בתקופה שבין המועד הקובע לתשלום ריבית לבין מועד תשלומה בפועל.

13.1.3. במועד הפדיון המוקדם תפדה החברה את אגרות החוב שהמחזיקים בהן ביקשו לפדותן, לפי הגבוה מבין האמור בסעיף 13.2.10 להלן. בכל מקרה, תמורת הפדיון המוקדם לא תפחת מסכום הערך הנקוב של אגרות החוב בתוספת הפרשי הצמדה והריבית שנצברו עד יום התשלום בפועל, כקבוע בתנאי אגרות החוב (להלן "**הערך המתואם של אגרות החוב**").

13.1.4. 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 תמחקנה מהמסחר בבורסה ויחולו עליהן, בין היתר, השלכות המס הנובעות מכך.

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

13.2. פדיון מוקדם ביוזמת החברה

החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם החל מתום 60 ימים ממועד הרישום למסחר של אגרות החוב (סדרה א'), בכל עת ובמקרה כאמור יחולו ההוראות הבאות, והכל

בכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, כפי שיהיו במועד הרלוונטי:

- 13.2.1. בכל רבעון ניתן לקבוע מועד פדיון מוקדם חלקי אחד בלבד. מבלי לגרוע מהאמור, בין שני מועדי פדיון חלקי יחלפו לפחות 30 ימים.
- 13.2.2. נקבע פדיון מוקדם ברבעון שקבוע בו גם מועד לתשלום ריבית, או מועד לתשלום פדיון חלקי או מועד לתשלום פדיון סופי, יבוצע הפדיון המוקדם במועד שנקבע לתשלום כאמור. למרות האמור לעיל, ניתן לבצע פדיון סופי ברבעון גם אם בוצע בו תשלום ריבית או פדיון חלקי. לעניין זה "רבעון" משמע כל אחת מהתקופות הבאות: ינואר – מרץ, אפריל – יוני, יולי – ספטמבר, אוקטובר – דצמבר.
- 13.2.3. ההיקף המזערי של כל פדיון מוקדם, לא יפחת מ-1 מיליון ש"ח. למרות האמור לעיל, חברה רשאית לבצע פדיון מוקדם בהיקף הנמוך מ-1 מיליון ש"ח ובלבד שתדירות הפדיונות לא תעלה על פדיון אחד לשנה. לא ייעשה פדיון מוקדם לחלק מסדרת אגרות החוב אם סכום הפדיון האחרון יפחת מ-3.2 מיליון ש"ח.
- 13.2.4. כל סכום שיפרע בפירעון מוקדם על ידי החברה, ייפרע ביחס לכלל מחזיקי אגרות החוב, פרו-רטה לפי ע.נ. של אגרות החוב המוחזקות.
- 13.2.5. עם קבלת החלטה של דירקטוריון החברה בדבר ביצוע פדיון מוקדם כאמור לעיל, החברה תפרסם דוח מיידי על ביצוע פדיון מוקדם, במערכת המגנ"א, וכן תעביר העתק לנאמן, לא פחות משבעה עשר (17) ימים ולא יותר מארבעים וחמישה (45) ימים לפני ביצוע פדיון מוקדם.
- כאשר ביצוע הפדיון המוקדם מותנה בהתקיימות תנאי כלשהו, רשאית החברה לבצע את הפדיון המוקדם במועד שנקבע בהודעה שניתנה על ידה כאמור 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.
- 13.2.6. מועד הפדיון המוקדם לא יחול בתקופה שבין המועד הקובע לתשלום ריבית בגין אגרות החוב לבין מועד תשלום הריבית בפועל.
- 13.2.7. בדוח המיידי כאמור תפרסם החברה את סכום הקרן שייפרע בפדיון מוקדם וכן את הריבית (כולל הפרשי הצמדה) שנצברה בגין סכום הקרן האמור עד למועד הפדיון המוקדם, בהתאם לאמור בסעיף 13.2.10 להלן.
- 13.2.8. במועד פדיון מוקדם חלקי, ככל שיהיה, החברה תשלם למחזיקי אגרות החוב את הריבית שנצברה ואת הפרשי הצמדה עבור החלק הנפדה בפדיון חלקי ולא בגין כל היתרה הבלתי מסולקת.
- 13.2.9. במועד פדיון מוקדם חלקי, ככל שיהיה, החברה תודיע בדוח מיידי על: (1) שיעור הפדיון החלקי במונחי היתרה הבלתי מסולקת; (2) שיעור הפדיון החלקי במונחי הסדרה המקורית; (3) שיעור הריבית בפדיון החלקי על החלק הנפדה; (4) שיעור הריבית שישולם בפדיון החלקי, מחושב לגבי היתרה הבלתי מסולקת; (5) עדכון שיעורי הפדיונות החלקיים שנותרו, במונחי הסדרה המקורית; (6) המועד הקובע לזכאות לקבלת הפדיון המוקדם של קרן אגרות החוב שיהיה שישלם (6) ימים לפני המועד שנקבע לפדיון המוקדם.

13.2.10. הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב במקרה של פדיון מוקדם ביוזמת החברה, יהיה הסכום הגבוה מבין הבאים: (1) שווי שוק של יתרת אגרות החוב שבמחזור, אשר ייקבע על-פי מחיר הנעילה הממוצע של אגרות החוב בשלושים (30) ימי המסחר שקדמו למועד קבלת החלטת הדירקטוריון בדבר ביצוע הפדיון המוקדם. על אף האמור, במקרה בו מבוצע הפדיון המוקדם במועד של תשלום ריבית על פי לוח הסילוקין של אגרות החוב, יופחת מהמחיר הממוצע של האיגרת כאמור סכום בשווי הריבית המשולמת באותו מועד בלבד; (2) הערך ההתחייבותי של אגרות החוב העומדות לפדיון מוקדם שבמחזור, דהיינו קרן בתוספת ריבית והפרשי הצמדה (ככל שישנם), עד למועד הפדיון המוקדם בפועל; (3) יתרת תזרים המזומנים של אגרות החוב העומדות לפדיון מוקדם (קרן בתוספת ריבית אגרות החוב כפי שתהא במועד הפדיון המוקדם) כשהיא מהווה לפי תשואת האג"ח הממשלתי (כהגדרתה להלן) בתוספת בשיעור של 1% (להלן: "ריבית ההיוון"). היוון אגרות החוב העומדות לפדיון מוקדם יחושב החל ממועד הפדיון המוקדם ועד למועד הפירעון האחרון שנקבע ביחס לאגרות החוב העומדות לפדיון מוקדם, כפי שיקבע בדוח ההצעה הראשונה.

לעניין זה: "תשואת האג"ח הממשלתי" משמעה, ממוצע התשואה (ברוטו) לפדיון, תקופה של שבעה ימי עסקים, המסתיימת שני ימי עסקים לפני מועד ההודעה על הפדיון המוקדם, של שתי סדרות אגרות חוב ממשלתי צמודות מדד ושמשיך חייהן הממוצע הוא הקרוב יותר למשך החיים הממוצע של אגרות החוב במועד הרלוונטי. היינו, סדרה אחת בעלת משך חיים ממוצע הקרוב הגבוה ממשיך החיים הממוצע של איגרות החוב (סדרה א') במועד הרלוונטי, וסדרה אחת בעלת משך החיים ממוצע הקרוב הנמוך ממשיך החיים הממוצע של איגרות החוב (סדרה א') במועד הרלוונטי, אשר שקלולן לפי הדוגמא שלהלן.

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 ושמשיך חייהן הממוצע הוא הקרוב ביותר למשך החיים הממוצע של אגרות החוב במועד הרלוונטי.

לדוגמא: אם מח"מ של אג"ח ממשלתי א' הוא 4 שנים, המח"מ של אג"ח ממשלתי ב' הוא 2 שנים ומח"מ יתרת ההלוואה הוא 3.5 שנים, תחושב התשואה כדלקמן:

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

$$X = \text{משקל התשואה של אג"ח ממשלתי א'}$$

$$1 - X = \text{משקל התשואה של אג"ח ממשלתי ב'}$$

על פי החישוב, התשואה השנתית של אג"ח ממשלתי א' תשוקלל בשיעור של שבעים וחמישה אחוזים (75%) מ"התשואה", והתשואה השנתית של אג"ח ממשלתי ב' תשוקלל בשיעור של עשרים וחמישה (25%) מ"התשואה".

"מח"מ" - משך חיים ממוצע.

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

לא יהיה כל תוקף לשינוי, ויתור ו/או פשרה בכל הנוגע לתנאי אגרת החוב והזכויות הנובעות ממנה, אלא אם כן נעשו בהתאם לאמור בסעיף 23 לשטר הנאמנות.

15. **קבלה מאת מחזיק אגרות החוב**

ראה סעיף 12 בשטר הנאמנות.

16. **החלפת תעודת אגרת החוב**

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

17. **הדין החל וסמכות השיפוט**

ראה סעיף 31 בשטר הנאמנות.

18. **הודעות**

להוראות בדבר אופן מסירת הודעות ראה סעיף 22 לשטר הנאמנות.

נגה נכסים מסחריים בע"מ

תוספת שנייה

אסיפות מחזיקי אגרות החוב (סדרה א')

1. הנאמן או החברה רשאים לזמן אסיפות של מחזיקי אגרות החוב. זימנה החברה אסיפה של מחזיקי אגרות החוב, עליה לשלוח מיד הודעה בכתב לנאמן על המקום, היום והשעה בה תתקיים האסיפה וכן על העניינים שיובאו לדיון בה, והנאמן או נציג מטעמו יהיו רשאים להשתתף באסיפה כאמור מבלי שתהיה להם זכות הצבעה.
2. הנאמן יכנס אסיפת מחזיקי אגרות חוב אם ראה בכך צורך או לדרישת מחזיק אחד או יותר, באגרות החוב שלו/הם 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.
- 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.
3. הנאמן יזמן אסיפת מחזיקים בתוך 21 ימים מיום שהוגשה לו הדרישה לכנסה, למועד שיקבע בהזמנה, ובלבד שמועד הכינוס לא יהיה מוקדם משבעה ימים ולא מאוחר מ-21 ימים ממועד הזימון; ואולם הנאמן רשאי להקדים את כינוס האסיפה, ליום אחד לפחות לאחר מועד הזימון, אם סבר כי הדבר דרוש לשם הגנה על זכויות המחזיקים ובכפוף להוראות סעיף 11 להלן; (עשה כן, ינמק הנאמן בדוח בדבר זימון האסיפה את הסיבות להקדמת מועד הכינוס).
4. למרות האמור בס' 3 לעיל, הנאמן רשאי לשנות את מועד כינוס האסיפה לרבות להקדים את מועד כינוס האסיפה, ליום אחד לפחות לאחר מועד הזימון, אם סבר כי הדבר דרוש לשם הגנה על זכויות המחזיקים ובכפוף להוראות סעיף 11 להלן.
5. לא זימן הנאמן אסיפת מחזיקים, לפי דרישת מחזיק, בתוך המועד כאמור בסעיף 3 לעיל, רשאי המחזיק לכנס את האסיפה, ובלבד שמועד הכינוס יהיה בתוך 14 ימים, מתום התקופה לזימון האסיפה בידי הנאמן, והנאמן יישא בהוצאות שהוציא המחזיק בקשר עם כינוס האסיפה.
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. על אף האמור, רשאי הנאמן להחליט כי כינוס האסיפה יבוצע באמצעים 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. הודעה על אסיפת מחזיקים תפורסם בהתאם להוראות חוק ניירות ערך כפי שיהיו מעת לעת ותימסר לחברה על ידי הנאמן.
9. הודעת הזימון תכלול את סדר היום, ההחלטות המוצעות וכן הסדרים לעניין הצבעה בכתב.
10. מחזיק באגרות חוב, אחד או יותר, שלו חמישה אחוזים לפחות מיתרת הערך הנקוב של סדרת 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

11. מחזיקים הזכאים להשתתף ולהצביע באסיפת המחזיקים הם מחזיקים באגרות חוב במועד שייקבע בהחלטה לזמן אסיפת מחזיקים, ובלבד שמועד זה לא יעלה על ארבעה עשר ימים לפני מועד הכינוס של

אסיפת המחזיקים ולא יפחת מיום אחד לפני מועד הכינוס.

12. מחזיק באגרות חוב רשאי להשתתף ולהצביע באסיפת מחזיקים, בעצמו או באמצעות שלוח וכן בכתב הצבעה שבו יציין את אופן הצבעתו.
13. בכל אסיפה יכהן הנאמן או מי שהוא מינה כיושב ראש האסיפה.
14. 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 על-ידי כל מחזיקי אגרות החוב. האמור בסעיף זה יתקיים ככל שההזמנה לאסיפה (או לאסיפה נדחית, לפי העניין) נשלחה במערכת המגנ"א.
15. כל הודעה מטעם החברה ו/או הנאמן למחזיקי אגרות החוב תינתן בהתאם להוראות סעיף 22 לשטר הנאמנות.
16. אסיפת מחזיקי אגרות החוב תיפתח על ידי יו"ר האסיפה לאחר שיוכח כי קיים המניין החוקי הדרוש להתחלת הדיון, כדלקמן:
 - 16.1 כפוף למניין החוקי הנדרש באסיפה שכונסה לקבלת החלטה מיוחדת מהגדרתה בס' 33 להלן, וכפוף להוראות חוק ניירות ערך אשר אינן ניתנות להתניה ולהוראות שטר זה, יהיו מניין חוקי באסיפה כללית לפחות שני (2) מחזיקי אגרות חוב, הנוכחים בעצמם או על-ידי בא-כוח, המחזיקים או המייצגים יחדיו לפחות 25% מהיתרה הבלתי מסולקת של הערך הנקוב של אגרות החוב הנמצאות במחזור אותה עת.
 - 16.2 לא נכח באסיפת המחזיקים הנדחית כאמור בסעיף 16.1 לעיל, מניין חוקי כעבור מחצית השעה לאחר המועד שנקבע לה, תתקיים האסיפה בכל מספר משתתפים שהוא, אלא אם כן נקבעה דרישה אחרת בחוק ניירות ערך.
 - 16.3 באסיפה שכונסה לקבלת החלטה מיוחדת יהיו מניין חוקי אם נכחו באסיפה מחזיקי אגרות חוב, הנוכחים בעצמם או על-ידי בא-כוח, המחזיקים או המייצגים יחדיו לפחות 50% מהיתרה הבלתי מסולקת של הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור אותה עת, ובאסיפה נדחית - אם נכחו בה מחזיקים כאמור של לפחות עשרים אחוזים (20%) מהערך הנקוב מן היתרה האמורה.
17. אגרות חוב המוחזקות בידי מחזיק שהינו בעל שליטה בחברה, בן משפחתו או תאגיד בשליטת מי מהם, לא יובאו בחשבון לצורך קביעת המניין החוקי באסיפת מחזיקים, וקולותיו לא יובאו במניין הקולות בהצבעה באסיפה כאמור.
18. 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 16 לעיל. בהתאם, יהיה הנאמן רשאי, בהתאם לשיקול דעתו ובכפוף לכל דין, לקיים אסיפות הצבעה בהן יערכו הצבעות באמצעות כתבי הצבעה וללא התכנסות המחזיקים, וכן לקיים הצבעה באמצעות כתבי הצבעה באסיפת הצבעה, לרבות 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.
19. לא נכח באסיפת מחזיקים, בתום מחצית השעה מהמועד שנקבע לתחילת האסיפה, מניין חוקי, תידחה האסיפה למועד אחר שלא יקדם משני ימי עסקים לאחר המועד הקובע שנקבע לקיום האסיפה המקורית או מיום עסקים אחד, אם סבר הנאמן כי הדבר דרוש לשם הגנה על זכויות המחזיקים; נדחתה האסיפה, ינמק הנאמן בדוח בדבר זימון האסיפה את הסיבות לכך.
20. על אף האמור בסעיף 16.2 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 המחזיקים הנדחית רק אם נכחו בה מחזיקים בתעודות התחייבות לפחות במספר הדרוש לצורך כינוס אסיפה כאמור (קרי: בחמישה אחוז (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור).
21. לא ידונו באסיפה נדחית אלא עניינים שבהם אפשר היה לדון באסיפה המקורית.
22. לפי החלטה של הנאמן או החלטה ברוב רגיל של המצביעים באסיפה שנכח בה מניין 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.

23. נדחה המשך קיומה של אסיפת מחזיקים כאמור בס' 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 3, 4 לעיל.

24. 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 24 זה לעיל, החברה תוכל להשתתף בפתיחת אסיפה לשם הבעת עמדתה בקשר עם כל נושא שעל סדר היום של האסיפה ו/או הצגת נושא מסוים (לפי העניין).

החלטות

25. כל החלטה תתקבל בהצבעה במניין קולות.

26. 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 השנייה, 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 16 לעיל.

27. אגרות חוב (סדרה א') המוחזקות בידי אדם קשור כהגדרת מונח זה בסעיף 3.3 לשטר הנאמנות, לא יובאו בחשבון לצורך קביעת המניין החוקי באסיפת מחזיקים וקולותיו לא יבואו במניין הקולות בהצבעה.

28. פרט לאמור בסעיף 27 לעיל הנאמן, יחשיב במניין הקולות בהצבעה את קולותיהם של כל המצביעים למעט את קולות מחזיקי אגרות חוב אשר יצינו בכתב ההצבעה כי אין להתחשב בהצבעתם בשל ניגוד עניינים של אותם מחזיקים וזאת מבלי שהנאמן יבחן באופן עצמאי את עניינם האישי.

29. 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.

במקרה של מחזיקים במשותף באגרת חוב יתקבל רק קולו של מי שרשום ראשון מביניהם במרשם.

בעל אגרת חוב רשאי להצביע בגין חלק מהקולות שלו בעד הצעת החלטה, בגין חלק אחר נגד ובגין חלק אחר להימנע, והכל כפי ראות עיניו.

30. הרוב הדרוש לאישור החלטה באסיפה הוא רוב רגיל של מספר הקולות המשתתפים בהצבעה מבלי להביא בחשבון את קולות הנמנעים. הרוב הדרוש לאישור החלטה מיוחדת באסיפה כזו הוא רוב של שני שלישים (2/3) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב המיוצג בהצבעה, מבלי למנות את קולות הנמנעים.

31. כל החלטה העומדת על סדר היום של אסיפת מחזיקים ונערכת בגינה הצבעה, תתקבל ברוב רגיל, למעט אם קבוע אחרת בשטר הנאמנות, והכול בכפוף להוראות הדיון. בנוסף רשאי הנאמן להחליט על פי שיקול דעתו בהתאם לנסיבות האם אישור החלטה דורש רוב שאינו רגיל.

32. 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.

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

32.2 שלוח אינו חייב להיות בעצמו מחזיק איגרת חוב.

32.3 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.

33. 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, לפני האסיפה או ההצבעה, הודעה בכתב בדבר פטירת הממנה, היותו פסול דין, או בדבר הביטול או ההעברה כאמור לעיל.

34. 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.

35. מרשם הפרוטוקולים של אסיפות המחזיקים יישמר במשרדו של הנאמן, יהיה פתוח לעיון מחזיקי אגרות החוב ולעיון החברה על פי בקשתה ורק לעניין אסיפות/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

36. הכרזת יושב ראש האסיפה בדבר קבלת החלטה או דחייתה והרישום בעניין זה במרשם הפרוטוקולים, ישמשו ראיה לכאורה על עובדה זו.

נספח ד' לשטר הנאמנות – דוגמא לחישוב אמות מידה פיננסיות

אופן עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות הקבועות בסעיפים 6.1.13, 6.1.14, ו- 6.1.21 להלן דוגמה לחישוב ההון העצמי המתואם ויחס חוב נושא ריבית נטו לסך מאזן מאוחד (מבוסס על מספרי דוחות הפרופורמה ליום 31.3.2026):

א. הון עצמי מתואם

הון המיוחס לבעלי מניות החברה	41,356 אלפי אירו
חוב נחות	108,000 אלפי אירו
סך הון עצמי מתואם	149,356 אלפי אירו

ב. יחס חוב נושא ריבית נטו לסך מאזן מאוחד

אלפי אירו	
354,000	חוב נושא ריבית (אגרות חוב ואגרות חוב להמרה, הלוואות וקווי אשראי)
(108,000)	בניכוי חוב שאינו משולם על בסיס שוטף במהלך התקופה שבה אגרות החוב (סדרה א') במחזור
(2,866)	בניכוי מזומנים ושווי מזומנים
-	בניכוי פיקדונות, הלוואות לזמן קצר ונכסים פיננסיים
-	בניכוי פיקדונות המבטיחים התחייבויות פיננסיות
243,134	סך חוב נושא ריבית נטו
439,577	סך מאזן מאוחד
(2,866)	בניכוי מזומנים ושווי מזומנים
-	בניכוי פיקדונות, הלוואות לזמן קצר ונכסים פיננסיים
-	בניכוי פיקדונות המבטיחים התחייבויות פיננסיות
436,711	סך מאזן מאוחד בניכוי מזומנים והשקעות לזמן קצר

יחס חוב נושא ריבית נטו לסך מאזן מאוחד 55.7%

Security Agreement

between

Noga Retail Properties Ltd, Noga Finland Retail Properties Oy

and

**Kiint. Oy Lahden Hansa, Kiinteistö Oy Myyrmanni and Kiinteistö Oy
Tampereen Koskikeskus**

as Pledgors

and

MISHMERET TRUST SERVICES COMPANY LTD

as Security Agent

**in respect of shares in certain companies, bank accounts, real estate mortgage certificates,
enterprise mortgage certificates, rental income, pledged loans and insurance proceeds**

[] 2026

ROSCHIER

Table of Contents

1.	Definitions and construction.....	4
2.	Pledge	9
3.	Exercise of rights relating to Shares	15
4.	Representations.....	16
5.	Undertakings	18
6.	Authorization.....	19
7.	Enforcement of the Pledge	19
8.	Termination	20
9.	Waiver of defences	21
10.	Non-competition.....	22
11.	Notices	22
12.	Miscellaneous	23
13.	Governing law and jurisdiction	24

List of Schedules

Schedule 1	List of Companies and Shares
Schedule 2	Form of power of attorney, Shares
Schedule 3	List of Bank Accounts
Schedule 4	Form of notice of pledge, Unblocked Accounts
Schedule 5	Form of 2nd notice to the Account Bank, Unblocked Accounts
Schedule 6	Form of notice of pledge, Blocked Bank Accounts
Schedule 7	List of Properties and Real Estate Mortgage Certificates
Schedule 8	List of Enterprise Mortgage Certificates
Schedule 9	Form of notice of pledge, Rental Income
Schedule 10	Form of Notice of pledge, Insurance Proceeds
Schedule 11	Form of notice of Pledge, Shares in the Partially Owned Companies
Schedule 12	Form of notice of pledge, Pledged Loan Receivables
Schedule 13	Form of 2nd notice to the Debtor, Pledged Loan Receivables
Schedule 14	List of Pledged Loans

This Agreement is entered into on [] 2026, between:

- (a) **Noga Retail Properties Ltd** incorporated under the laws of the State of Israel with register no. 517335733, having its registered office at 8 Aharon Backar St., Tel Aviv-Jaffa, Israel (the "**Issuer**");
- (b) **Noga Finland Retail Properties Oy**, a company incorporated in Finland with business identity code 3640581-9 (the "**HoldCo**");
- (c) **Kiint. Oy Lahden Hansa**, a limited company incorporated in Finland with business identity code 0741813-5 (the "**Hansa MREC**");
- (d) **Kiinteistö Oy Myyrmanni**, a limited company incorporated in Finland with business identity code 0362836-2 (the "**Myyrmanni MREC**");
- (e) **Kiinteistö Oy Tampereen Koskikeskus**, a limited liability company incorporated in Finland with business identity code 0608194-8 (the "**Koskikeskus MREC**", and together with the Hansa MREC and the Myyrmanni MREC referred to as the "**MRECs**" and each of them as an "**MREC**" (as the context may require)); and
- (f) **MISHMERET TRUST SERVICES COMPANY LTD**, incorporated under the laws of the State of Israel with register no. 513771337, having its registered office at 46-48 Menachem Begin Rd., Tel Aviv, Israel, in its capacity as security agent for and on behalf of and for the benefit of the Secured Parties in accordance with the Deed of Trust (each capitalized term as defined below) (the "**Security Agent**").

The corporations listed under (a) to (f) above are below also referred to as the "**Parties**" or each of them a "**Party**", as the context may require.

Background

- A.** The HoldCo's direct parent company, the Issuer, shall issue debt instruments in an aggregate amount of up to [] with NIS [] (the "**Bonds**") and, in connection with the issuance of the Bonds, the Issuer as company, the Pledgors (as defined below) as security providers and the Security Agent as security trustee and security administrator have entered into an Israeli law governed deed of trust dated on or about the date of this Agreement (the "**Deed of Trust**").
- B.** In consideration of (i) the Issuer issuing the Bonds and lending proceeds of the same to the HoldCo for the purposes of the HoldCo on-lending part of such loans to the MRECs for the refinancing of their existing indebtedness, and of (ii) the Bondholders (as defined below) purchasing the Bonds, the Pledgors have agreed to enter into this Agreement in order to pledge their respective Pledged Property (as defined below) for the benefit of the Secured Parties (as defined below), represented by the Security Agent, as security for the timely and complete fulfillment of the Secured Amounts (as defined below), on the terms and conditions set forth herein.
- C.** By the terms of the Deed of Trust the Secured Parties, other than the Security Agent, have appointed the Security Agent to act generally for and on behalf of the Secured Parties as the attorney of each and all of them for the purposes of, among other things, this Agreement.

1. Definitions and construction

1.1 Definitions

Capitalized terms and expressions used in this Agreement shall unless otherwise defined herein or evident from the context, have the meaning attributed to them in the English translation of the Deed of Trust, whether directly or by reference. In the event of any discrepancy or inconsistency between the English and Hebrew versions of the Deed of Trust, the Hebrew version shall prevail.

The following capitalized words and expressions shall have the meanings ascribed to them below:

"Account Bank" shall mean [] or any other account bank in which a Pledgor maintains a Bank Account in Finland from time to time.

"Additional Shares" shall mean any and all shares in the Companies, other than the Shares, at any time after the Completion Date acquired or otherwise owned by a Pledgor, whether in addition to or in exchange for or in substitute on or replacement of all or any of the Shares.

"Bank Accounts" shall mean:

- (a) the Blocked Accounts and the Unblocked Accounts of the Pledgors with the Account Bank(s), the details of which are set out in **Schedule 3** (*List of Bank Accounts*) (as may be updated from time to time); and
- (b) any other bank account located in Finland of the HoldCo [(other than any (i) tenant deposit accounts, and (ii) [such accounts which, under the policies of the account bank, cannot or shall not be subject to third party security (including any cash pool accounts))], in respect of which the HoldCo has delivered a notice of pledge in accordance with Clause 2.5.1(a),

and, in each case, includes the interest of the Pledgors in any replacement account or sub-division or sub-account of that account.

"Business Day" shall mean any day on which most banks in Israel and in Finland are open for the execution of transactions. Notwithstanding the foregoing, for the purpose of making any principal and/or interest payments under the Deed of Trust, "Business Day" or "Banking Business Day" shall mean any day on which most banks in Israel are open.

"Blocked Accounts" shall mean the blocked accounts set out in **Schedule 3** (*List of Bank Accounts*).

"Bondholder" shall mean a holder of a Bond.

"Companies" shall mean each of the companies set out in **Schedule 1** (*List of Companies and Shares*) and **"Company"** shall mean any of them.

"Completion Date" shall mean the date on which the ownership of shares of each MREC has been transferred to the HoldCo.

"Debtor" shall mean any company belonging to the HoldCo Group that is a debtor under any Pledged Loans from time to time.

"Deed of Trust" shall have the meaning given to that term in Recital A to this Agreement.

"Dividends" shall mean all dividends, interest or other distributions declared, paid or made after the Completion Date on or in respect of the Shares, Additional Shares or Equity Securities.

"Enterprise Mortgage" shall mean an enterprise mortgage (Fi: *yrityskiinnitys*) to be registered over the Enterprise Mortgage Assets in accordance with the Act on Enterprise Mortgages (Fi: *yrityskiinnityslaki*, 634/1984, as amended).

"Enterprise Mortgage Assets" shall mean all assets of the Pledgor which under the Act on Enterprise Mortgages (Fi: *yrityskiinnityslaki*, 634/1984) are capable of being subject to an enterprise mortgage.

"Enterprise Mortgage Certificates" shall mean the enterprise mortgage certificates to be issued by the relevant Pledgor, details of which are set out in **Schedule 8** (*List of Enterprise Mortgage Certificates*).

"Equity Securities" shall mean, in relation to a Company, any subscription rights, subscription warrants, option rights and other equity linked instruments or rights at any time issued by that Company to a Pledgor, in each case convertible into or exercisable for shares in that Company.

"Existing Real Estate Mortgage Certificates" means the electronic real estate mortgage certificates registered against the Properties, details of which are set out in respect of each Property in **Schedule 7** (*List of Properties and Real Estate Mortgage Certificates*).

"Event of Default" shall have the meaning given to that term in section 5.1 of the Deed of Trust.

"HoldCo Group" shall mean the HoldCo and each other company and partnership in which the HoldCo holds 50% or more.

"Insurance Policy" shall mean any insurance policy governed by Finnish law taken by any Pledgor in respect of its assets, or in respect of which any Pledgor is named as a beneficiary, from time to time after the Completion Date (as applicable), other than any public liability and/or third-party liability insurance policy, being on Completion Date (as applicable) the following insurance policies: [].

"Insurance Proceeds" shall mean any amounts payable under the Insurance Policies for the benefit of any of the relevant Pledgors.

"Insurance Provider" shall mean [] and any other provider of an Insurance Policy from time to time.

"New Real Estate Mortgage Certificates" shall mean the electronic real estate mortgage certificates to be registered against the Properties, details of which are set out in respect of each Property in **Schedule** (*List of Properties and Real Estate Mortgage Certificates*).

"Partially Owned Companies" shall mean each of the companies set out in Part II of **Schedule 1** (*List of Companies and Shares*), and **"Partially Owned Company"** shall mean either of them.

"Perfection Requirements" shall mean all the requirements specified in Clauses 2.4 – 2.10 of this Agreement.

"Pledge" shall mean the pledge created pursuant hereto.

"Pledged Loans" shall mean any loans owing to the HoldCo from a Debtor, being on the date of this Agreement those listed in **Schedule 14** (*List of Pledged Loans*) (as updated from time to time).

"Pledged Loan Receivables" shall mean any amounts owed under or in respect of the Pledged Loans from time to time.

"Pledged Property" shall mean:

- (a) for the Issuer the Shares, any Additional Shares, any Equity Securities and any related Dividends, in each case owned by or payable to it;
- (b) for the HoldCo:
 - i. upon occurrence of the Completion Date, the Shares, any Additional Shares, any Equity Securities and any related Dividends, in each case owned by or payable to it;
 - ii. its Bank Accounts and all amounts standing to the credit of the same from time to time;
 - iii. any Rental Income payable to it;
 - iv. its Pledged Loan Receivables;
 - v. any Insurance Proceeds payable to it; and
 - vi. the Enterprise Mortgage Certificate issued by it, and
- (c) for the Hansa MREC, the Myrmani MREC and the Koskikeskus MREC:
 - i. its Bank Account and all amounts standing to the credit of the same from time to time;
 - ii. any Insurance Proceeds payable to it;
 - iii. the Properties owned by it and the related Real Estate Mortgage Certificate[s]; and

iv. the Enterprise Mortgage Certificate issued by it,

as well as, unless otherwise stated in this Agreement, any yield, proceeds or other return (in Finnish: *pantin tuotto*) of, and all surrogates whatsoever from time to time pertaining to, any of them.

"Pledgors" shall mean the Issuer, the HoldCo and the MRECs.

"Possession Division Agreement" means the possession division agreement dated 28 November 1991 between As. Oy Lahden Hansahovi, Kiint. Oy Lahden Hansa and Kiinteistö Oy Hansaparkki, and registered against the real property with title number 398-1-1450-3 on 2 June 1999 (case number 729/2.6.1999/5463).

"Properties" shall mean the properties set out in **Schedule** (*List of Properties and Real Estate Mortgage Certificates*) and all buildings and constructions thereon and appurtenances and fixtures thereto and **"Property"** shall mean any of them.

"Real Estate Mortgage Applications" shall mean the applications for the registration of the New Real Estate Mortgage Certificates, with the Security Agent as mortgagee and with instructions to send confirmation of such registrations directly to the Security Agent or its representative.

"Real Estate Mortgage Transfer Application" means an application for the registration of the Security Agent as the registered recipient (Fi: *sähköisen panttikirjan saaja*) of the Existing Real Estate Mortgage Certificate.

"Real Estate Mortgage Certificates" shall mean the New Real Estate Mortgage Certificates and the Existing Real Estate Mortgage Certificates.

"Receivables" shall mean the Rental Income and the Insurance Proceeds.

"Register of Housing Company Shares" shall mean the Residential and Commercial Property Information System (in Finnish: *huoneistotietojärjestelmä*) maintained by the National Land Survey of Finland.

"Rental Agreement" shall mean any and all current and future agreements by and between the HoldCo and any Tenant evidencing a lease of any premises with respect to the whole or a part of a Property or a property held by a Partially Owned Company, the possession of which any of the Shares of the MRECs entitle to, from time to time in force.

"Rental Income" shall mean any amount (excluding tenant deposits) payable by any Tenant to a Pledgor from time to time under any Rental Agreement.

"Secured Parties" means the Security Agent and the "Bondholders" as defined in the Deed of Trust.

"Secured Amounts" shall have the meaning set forth in the Deed of Trust.

"Security Period" shall mean the period beginning on the date of this Agreement and ending on the date on which all the Secured Amounts have been unconditionally and

irrevocably paid and discharged in full and no Secured Party has any actual or contingent obligations under the Deed of Trust.

"Shares" shall mean the shares in each Company as specified in **Schedule 1** (*List of Companies and Shares*).

"Share Certificates" shall mean the share certificates representing the Shares in each Company as specified in **Schedule 1** (*List of Companies and Shares*).

"Shareholder Rights" shall mean the rights (including the right to convene and participate in, and vote at, shareholders' meetings) pertaining to any and all Shares, Additional Shares and any Equity Securities, other than the right to receive Dividends.

"Second Ranking Pledge" means the second ranking pledge over the Pledged Assets as referred to in the Deed of Trust.

"Tenant" shall mean any tenant from time to time being a party to any Rental Agreement.

"Unblocked Accounts" shall mean the Bank Accounts other than the Blocked Accounts.

"Wholly Owned Companies" shall mean each Company listed in Part I of **Schedule 1** (*List of Companies and Shares*), (as updated from time to time) and **"Wholly Owned Company"** shall mean any of them.

1.2 Construction

In this Agreement, unless contrary intention appears, references to:

- (a) a law or a provision thereof is a reference to the same as extended, applied, amended or re-enacted from time to time and includes any subordinate legislation;
- (b) words denoting the singular number shall include the plural and vice versa;
- (c) a person includes its successors and permitted transferees and assignees;
- (d) any document, agreement or other instrument is a reference to that document, agreement or other instrument as from time to time amended, varied, restated, replaced or supplemented; and
- (e) such terms as "this Agreement", "hereunder", "herein" and "hereby" shall, where the context so requires, be construed as including references to any supplemental agreement.

Headings are inserted for convenience only and are to be ignored in construing this Agreement and, unless otherwise specified, all references to Clauses are to clauses of this Agreement and all references to Schedules are references to schedules of this Agreement, as amended and/or updated from time to time in accordance with the terms of this Agreement.

Each Schedule to which reference is made herein and which is attached hereto shall be deemed to be incorporated in this Agreement by such reference.

The obligations of each Pledgor under this Agreement are several. Any representation or undertaking by, and any other obligation of and confirmation by, a Pledgor under this Agreement is made and undertaken by such Pledgor in respect of its respective Pledged Property only and with respect to any Partially Owned Company only to the extent it has control over the matters so represented or confirmed.

This Agreement is entered into subject to, and with the benefit of, the terms of the Deed of Trust. Notwithstanding anything to the contrary in this Agreement, the terms of the Deed of Trust will prevail if there is a conflict between the terms of this Agreement and the terms of Deed of Trust, except in relation to any matters affecting or directly relating to the validity and/or enforceability of the Pledge and the security created hereunder, in which case the terms of this Agreement shall prevail.

2. Pledge

2.1 Object of the Pledge

The Issuer, the HoldCo and, on and from the Completion Date, each MREC, as continuing security for the timely and complete discharge of the relevant Secured Amounts, hereby unconditionally and irrevocably and on the terms and conditions set out herein, pledges with first priority (subject to the relevant rights, easements, leases, security interests, transfer restrictions, rights of first refusal and other encumbrances or arrangements referred to or contemplated by clause 5.4.8 of the Deed of Trust registered on the Properties or affecting the Pledged Property on the date hereof) to the Secured Parties, represented by the Security Agent, all its rights and interest in its respective Pledged Property, thereby granting the Secured Parties, among other things, a security interest in the Enterprise Mortgage Assets in accordance with the Act on Enterprise Mortgage (Fi: *yrityskiinnityslaki*, 634/1984) and, in the case of each MREC, a security interest in each Property in accordance with the Land Code (Fi: *maakaari*, 540/1995, as amended).

2.2 Limitation of the Pledge

The scope of the Pledge and the obligations and liabilities of each MREC under this Agreement shall be limited if and to the extent (and only to the extent) it would constitute (i) unlawful distribution of assets within the meaning of Chapter 13, Section 1 of the Finnish Companies Act (Fi: *osakeyhtiölaki*, 624/2006, as amended), or (ii) prohibited financial assistance within the meaning of Chapter 13, Section 10 of the Finnish Companies Act.

2.3 Amendments to the Schedules

Each Pledgor agrees that the schedules to this Agreement detailing the Pledged Property may be amended without the consent of any Pledgor whose Pledged Property is not amended, by the Security Agent, the relevant Pledgor and the HoldCo confirming new schedules in connection with (i) the opening of new bank accounts, (ii) any relevant Permitted Action (as defined in section 5.3.2 of the Deed of Trust) or (iii) when otherwise required or contemplated by the Deed of Trust.

2.4 Perfection and implementation of the Pledge in respect of Shares

2.4.1 Perfection of the Pledge

Each relevant Pledgor shall:

- (a) in respect of the Wholly Owned Companies in which it holds any Shares, on the Completion Date:
 - (i) deliver to the Security Agent (or its order) the Share Certificates relating to such Wholly Owned Companies, duly endorsed by the relevant Pledgor in blank;
 - (ii) notify each such Wholly Owned Company of the Pledge created pursuant to this Agreement by procuring that each such Wholly Owned Company acknowledges the relevant notice set out after the execution pages of this Agreement; and
 - (iii) deliver evidence to the Security Agent (or its order) that the Pledge has been duly registered in the shareholder register of each such Wholly Owned Company;
- (b) in respect of the Partially Owned Companies in which it holds any Shares:
 - (i) on the Completion Date,
 - (A) [deliver to the Security Agent the Share Certificates relating to such Partially Owned Companies, duly endorsed by the relevant Pledgor in blank;]
 - (B) send to each relevant Partially Owned Company a duly executed notice of pledge substantially in the form of **Schedule 11** (*Form of notice of pledge, Shares in Partially Owned Companies*) (with a copy to the Security Agent) and use its reasonable endeavors to procure that each relevant Partially Owned Company delivers to the Security Agent a confirmation, duly executed by such Partially Owned Company, of the receipt and acknowledgement by such Partially Owned Company of such notice, provided that if the relevant Pledgor has used its reasonable endeavors but has not been able to obtain acknowledgement its obligation to obtain acknowledgement will cease on the expiry of that twenty (20) Business Day period;
 - (ii) promptly after and in any event no later than within five (5) Business Days after acquiring any Additional Shares in any Partially Owned Company following the Completion Date, notify the relevant Partially Owned Company of the Pledge created pursuant to this Agreement over such Additional Shares by delivering to such Partially Owned Company a notice substantially in the form of **Schedule 11** (*Form of notice of pledge, Shares in Partially Owned Companies*) (with a copy to the Security Agent) and the relevant Pledgor shall use reasonable endeavors

to procure that that Partially Owned Company without undue delay after such date delivers to the Security Agent a confirmation, duly executed by that Partially Owned Company of the receipt and acknowledgement by the same of that notice, provided that if the relevant Pledgor has used its reasonable endeavors but has not been able to obtain acknowledgement its obligation to obtain acknowledgement will cease on the expiry of that twenty (20) Business Day period; and

(iii) as soon as reasonably practicable after the delivery of the notice referred to in items (i) and (ii) immediately above (following reasonable endeavors to obtain such registers and/or certificates), deliver to the Security Agent a copy of the shareholder register or house manager certificate (Fi: *isännöitsijäntodistus*), as applicable, of such Partially Owned Company where the Pledge is recorded to the extent received from such Partially Owned Company; and

(c) if, at any time, any Shares in a Company are or become mandatorily required to be registered in the Register of Housing Company Shares, promptly take all actions required in order to have (i) such Shares registered in the Register of Housing Company Shares and (ii) the Pledge over the Shares registered in the Register of Housing Company Shares for the benefit of the Security Agent.

The Security Agent shall be entitled to take all actions required to apply for the registration of the Pledge over the Shares recorded in the Register of Housing Company Shares in accordance with the Finnish Act on Housing Data System (Fi: *laki huoneistotietojärjestelmästä*, 1328/2018, as amended).

2.4.2 Implementation of the Pledge

For the purposes of implementing the Pledge:

- (a) So long as no grounds exist for immediate repayment and/or enforcement of the collateral under the Deed of Trust, all Dividends shall, subject to the terms of the Deed of Trust, be paid to the relevant Pledgor and shall upon such payment be deemed to have been released from the Pledge;
- (b) Upon any grounds existing for immediate repayment and/or enforcement of the collateral, the Security Agent may, and is hereby irrevocably authorized by each relevant Pledgor to, instruct each relevant Company to pay all and any Distributions only to the Blocked Account of the HoldCo or to the “trust account”, as defined in the Deed of Trust, as applicable;
- (c) As of the date on which grounds arise for immediate repayment and/or for enforcement of the collateral under the Deed of Trust, all Dividends that are distributed, if any, in respect of the Pledged Shares shall be deposited into the Blocked Account of the HoldCo or the “trust account”, as defined in the Deed of Trust, and held therein until such grounds are cured (to the extent a cure period applies to such grounds, in accordance with the provisions of Section 6 of the Deed of Trust), in which case the Issuer and the HoldCo shall be entitled to

receive any such Dividends, or until the occurrence of an Event of Default, in which case the security interest over such amounts may be enforced in accordance with Clause 7.1; and

- (d) whenever an Event of Default is no longer continuing, any instruction given by the Security Agent pursuant to paragraph (b) shall be automatically cancelled.

2.5 Perfection of the Pledge in respect of Bank Accounts

2.5.1 Perfection of the Pledge

The HoldCo shall:

- (a) in respect of the Unblocked Accounts, upon the execution of this Agreement by it and, in the event the HoldCo opens any new Bank Accounts after the date of this Agreement, within ten (10) Business Days of such date, send to each relevant Account Bank, in respect of the relevant Unblocked Accounts, a duly executed notice of pledge substantially in the form of Schedule (
- (b) Form of notice of pledge, Unblocked) (in each case with a copy to the Security Agent); and
- (c) further use its reasonable endeavors to procure that each relevant Account Bank delivers to the Security Agent a duly executed written acknowledgement of the receipt of each such notice of the Pledge within twenty (20) Business Days of service, provided that if the HoldCo has used its reasonable endeavors but has not been able to obtain the acknowledgement, its obligation to obtain the acknowledgement will cease on the expiry of that twenty (20) Business Day period.

Each relevant Pledgor shall:

- (a) in respect of the Blocked Accounts, upon the execution of this Agreement by it, send to each relevant Account Bank, in respect of the relevant Blocked Accounts, a duly executed notice of pledge substantially in the form of Schedule 6 (Form of notice of pledge, Blocked Accounts) (in each case with a copy to the Security Agent); and
- (b) further use its reasonable endeavors to procure that each relevant Account Bank delivers to the Security Agent a duly executed written acknowledgement of the receipt of each such notice of the Pledge within twenty (20) Business Days of service, provided that if the relevant Pledgor has used its reasonable endeavors but has not been able to obtain the acknowledgement, its obligation to obtain the acknowledgement will cease on the expiry of that twenty (20) Business Day period.

The Security Agent may, in respect of the Unblocked Accounts, upon the occurrence of an Event of Default and for as long as the same is continuing, deliver to the Account Bank (with a copy to the HoldCo) a notice substantially in the form of

Schedule (*Form of notice of Pledge, Blocked Accounts*).

2.5.2 Use of Unblocked Accounts

Until the delivery by the Security Agent of a notice substantially in the form of **Schedule 5** (*Form of 2nd notice to the Account Bank, Unblocked Accounts*) with respect to any Unblocked Account, the HoldCo shall retain the right to use such Unblocked Account.

Upon the occurrence of an Event of Default and for as long as the same is continuing, following a notice from the Security Agent to the HoldCo or a notice substantially in the form of **Schedule 5** (*Form of 2nd notice to the Account Bank, Unblocked Accounts*) by the Security Agent, the HoldCo shall not be entitled to use, withdraw funds standing to the credit of or otherwise give any instructions in respect of the Unblocked Account without the prior written consent of the Security Agent.

Whenever an Event of Default has occurred but is effectively waived in accordance with the Deed of Trust, the Security Agent shall without undue delay cancel any instructions restricting the HoldCo's right to use the Unblocked Accounts as set out in a notice substantially in the form of **Schedule 5** (*Form of 2nd notice to the Account Bank, Unblocked Accounts*) delivered to the Account Bank pursuant to Clause 2.5.1 (*Perfection of the Pledge*).

2.5.3 Use of Blocked Accounts

The Pledgors shall not be entitled to use, withdraw funds standing to the credit of or otherwise give any instructions in respect of the Blocked Accounts without the prior written consent of the Security Agent.

2.6 Perfection of the Pledge in respect of Real Estate Mortgage Certificates

Each relevant Pledgor shall:

- (a) without undue delay after the execution of this Agreement by it but no earlier than on the Completion Date, deliver to the Security Agent (or its order) evidence that the Real Estate Mortgage Applications and the Real Estate Mortgage Transfer Application duly signed by the Pledgor have been filed with the National Land Survey of Finland; and
- (b) as soon as practicable after the date of this Agreement, ensure that the New Real Estate Mortgage Certificates are registered with the Finnish Land Register as a first priority real estate mortgage against the respective Property (subject to the Possession Division Agreement) and that the Security Agent is registered as holder of the Existing Real Estate Mortgage Certificate.

2.7 Perfection of the Pledge in respect of Pledged Loan Receivables

- (a) Each relevant Pledgor shall:
 - (i) on the date of this Agreement, notify each Wholly Owned Company of the Pledge created pursuant to this Agreement over the Pledged Loan Receivables by procuring that each such Wholly Owned Company

acknowledges the relevant notice set out after the execution pages of this Agreement;

- (ii) on the date of this Agreement, deliver to each Debtor which is a Partially Owned Company a duly executed notice of pledge in the form of **Schedule 12** (*Form of notice of pledge, Pledged Loan Receivables*) (with a copy to the Security Agent) and use reasonable efforts to procure that such Debtor after the date of this Agreement delivers to the Security Agent a confirmation, duly executed by the relevant Debtor of the receipt and acknowledgement by the same of that notice of pledge; and
 - (iii) promptly after advancing any Pledged Loan to a Debtor that has not been notified of the Pledge over the Pledged Loan Receivables pursuant to (i) or (ii) above, deliver to such Debtor a duly executed notice of pledge in the form of **Schedule 12** (*Form of notice of pledge, Pledged Loan Receivables*) (with a copy to the Security Agent) and use reasonable efforts to procure that the Debtor delivers to the Security Agent a confirmation, duly executed by the relevant Debtor of the receipt and acknowledgement by the same of that notice of pledge.
- (b) Any Debtor may make payments of principal and interest in respect of the Pledged Loans to the relevant Pledgor as well as agree amendments to any agreements or other documents governing the Pledged Loan Receivables, in each case so long as no grounds exist for immediate repayment and/or enforcement of the collateral pursuant to the Deed of Trust.
 - (c) At any time upon the occurrence of an Event of Default, and as long as the same is continuing, the Security Agent may, and is hereby irrevocably authorised by the relevant Pledgors to, deliver to any Debtor a notice substantially in the form of Schedule 13 (*Form of 2nd notice to the Debtor, Pledged Loan Receivables*) and the relevant Pledgor shall use reasonable efforts to procure that the Debtors shall after such date deliver to the Security Agent a duly executed written acknowledgement of the receipt of such notice of pledge.

2.8 Perfection of the pledge in respect of Rental Income

Upon the occurrence of an Event of Default which is continuing, the HoldCo and each MREC shall without undue delay and in any event within three (3) Business Days from the occurrence of such an Event of Default, by way of registered mail, electronic mail or other means offering proof of delivery, send to each Tenant a duly executed notice of pledge substantially in the form of **Schedule** (*Form of notice of pledge, Rental Income*) (or embedded in any other written communication which contains substantially the same or in any other form acceptable to the Security Agent) and shall thereafter while an Event of Default is continuing similarly notify each new Tenant promptly after entering into a Rental Agreement with such Tenant and, in each case, provide copies of such notices and, evidence of the notices being so sent to the Security Agent.

2.9 Perfection of the pledge in respect of Insurance Proceeds

Each relevant Pledgor shall:

- (a) promptly after the execution of this Agreement by it (but, in the case of an MREC, no earlier than on the Completion Date) and in any event no later than two (2) Business Days after the date of this Agreement or the Completion Date (as applicable) or, in relation to any Insurance Policy entered into after the date of this Agreement or the Completion Date (as applicable), promptly and in any event no later than five (5) Business Days after entering into such Insurance Policy, deliver to the relevant Insurance Provider a duly executed notice of pledge substantially in the form of Schedule (Form of notice of pledge, Insurance Proceeds) (with a copy to the Security Agent);
- (b) further use its reasonable efforts to procure that such Insurance Provider without undue delay after service of the notice of pledge referred to under paragraph (a) above delivers to the Security Agent a duly executed written acknowledgement of the receipt of such notice of pledge and designates the Security Agent as beneficiary, co-insured and/or holder of a pledge (in Finnish: *pantinhaltija*), or should the Insurance Provider refuse to countersign the notice, alternatively a mortgagee certificate (Fi: *todistus kiinnityksenhaltijalle*); and
- (c) procure that all Insurance Proceeds are paid to the relevant Pledgor's Blocked Account.

For the avoidance of doubt, the obligations of any of the Pledgors arising from this Agreement shall be in addition to any obligations and liabilities provided for under law, and shall in no respect be deemed to limit or prejudice such obligations and liabilities.

2.10 Perfection of the Pledge in respect of Enterprise Mortgage Certificates

Each Pledgor shall, within one (1) Business Day after the date of this Agreement, apply for the registration of Enterprise Mortgage(s) in respect of the Enterprise Mortgage Certificate(s) with the enterprise mortgage register with instructions to deliver the original Enterprise Mortgage Certificate(s) to the Security Agent.

3. Exercise of rights relating to Shares

3.1 Shareholder Rights

Until the occurrence of an Event of Default (and after any such Event of Default is no longer continuing), each relevant Pledgor shall have the right to exercise the Shareholder Rights as it deems fit, provided that no Shareholder Rights shall be exercised in any manner that violates or is inconsistent with the terms of this Agreement or the Deed of Trust or which could adversely affect the validity or enforceability of the Pledge unless required by mandatory Finnish law.

Subject to the Deed of Trust, whilst an Event of Default is continuing, the Security Agent shall forthwith become entitled, but not obliged, to exercise or direct the exercise of the Shareholder Rights. Notwithstanding the foregoing, the relevant Pledgor shall in each case retain the right to exercise its Shareholder Rights if required by mandatory law or if the Security Agent refrains from exercising its rights under this Clause 3.1.

3.2 Power of attorney

Each Pledgor shall, promptly after the execution of this Agreement by it (but, in case of an MREC, no earlier than on the Completion Date), and in any event no later than five (5) Business Days after the date of this Agreement or the Completion Date (as applicable) issue to the Security Agent a separate power of attorney substantially in the form of **Schedule 2** (*Form of power of attorney, Shares*) in respect of the Companies in which it holds any Shares, giving the Security Agent the right to, while an Event of Default is continuing, participate in, and vote with the Shares and any Additional Shares held by the relevant Pledgor at any shareholders' meetings of such Companies and to exercise any other Shareholder Right in respect of such Companies. Such powers of attorney shall be renewed from time to time at the reasonable request of the Security Agent.

4. Representations

4.1 General representations

Each Pledgor represents that:

- (a) it is duly incorporated (or, as the case may be, established or organised) and validly existing under the laws of Finland;
- (b) it has the power to enter into, perform and deliver, and has taken all necessary action to authorize its entry into, performance and delivery of, this Agreement and to carry out the transactions contemplated by this Agreement;
- (c) subject to restrictions affecting creditors' rights generally and the Perfection Requirements, its obligations under this Agreement are valid, legally binding and enforceable obligations; and
- (d) it has not entered into, and shall not enter into, any agreement that would impair the validity, enforceability or priority of the security interests created hereunder or the ability to exercise the rights arising therefrom upon enforcement.

4.2 No claims; absence of Security

Each Pledgor represents that:

- (a) no third party has any justified claim, right of redemption or entitlement to any part of its Pledged Property (other than any third party rights permitted under the Deed of Trust in respect of a Property), nor is the relevant Pledgor aware of any such alleged claim, right or entitlement; and that
- (b) no security interest or assignment, whether prior ranking or pari passu, (other than the Pledge and any security interests permitted under the Deed of Trust) has been created or is subsisting over its Pledged Property or any part thereof or interest therein.

4.3 Ownership and assignability

Each Pledgor represents that:

- (a) it is the sole owner of its Pledged Property; and that
- (b) there are no restrictions on the creation or enforceability of the Pledge or the transferability of its Receivables.

4.4 Further representations in respect of Shares

Each relevant Pledgor represents that:

- (a) the Shares are duly issued and fully paid;
- (b) the Shares in Part I of Schedule 1 (*List of Companies and Shares*) represent all the issued shares in the Wholly Owned Companies and, in respect of the Partially Owned Companies, the percentage of the issued shares in each Partially Owned Company set out by its name in Part II of Schedule 1 (*List of Companies and Shares*);
- (c) other than the Share Certificates, no certificates or promissory notes have been issued by any Company in respect of the Shares or any Equity Securities;
- (d) there are no redemption rights or consent requirements or other similar provisions in the articles of association of any Company (other than any Partially Owned Company);
- (e) no Company has issued or resolved to issue any Additional Shares or Equity Securities nor is there any other arrangement by virtue of which any person is entitled to have issued or transferred to it any Additional Shares or Equity Securities or other interest of whatever nature, in any Company;
- (f) there are no partnership agreements or similar arrangements relating to the Shares, any Additional Shares, Equity Securities or Shareholder Rights, nor are there any other arrangements by means of which any third party is entitled to a participation in the profits or revenues of any Company, other than any shareholders' agreements appertaining to the Partially Owned Companies or as contemplated thereby;
- (g) no resolution has been passed or other action taken or legal proceedings started or threatened against any Company for its winding-up or re-organization or for the commencement of insolvency proceedings, appointment of a receiver, liquidator, trustee, administrator or similar officer of it or of any part of its assets or revenues; and
- (h) no Pledgor in its capacity as shareholder of any Company has any obligation to make, in such capacity, any additional capital contributions or other payments to that Company, except for any maintenance or finance charges (in Finnish: *hoito- ja rahoitusvastikkeet*) owed in respect of the shares in the Companies or

as contemplated by any shareholders' agreement appertaining to any Partially Owned Company.

4.5 Times when representations are made

Each Pledgor makes the representations under this Clause 4 (*Representations*) in relation to itself and its respective Pledged Property on the date of this Agreement and on the Completion Date.

5. Undertakings

5.1 No disposal, no encumbrance

No Pledgor shall without the prior written consent of the Security Agent:

- (a) sell, transfer or otherwise dispose of the Pledged Property or permit the same to occur, or agree to do any such thing or to take any action whereby the rights pertaining to the Pledged Property are adversely altered or diluted (other than leasing under the Rental Agreements and as expressly permitted under this Agreement or the Deed of Trust); and
- (b) no Pledgor shall without the prior written consent of the Security Agent create security or permit the same to occur over any part of the Pledged Property, other than the Pledge and as expressly permitted under the Deed of Trust.

5.2 Undertakings in respect of Shares

Each relevant Pledgor shall ensure that no Share Certificates, Additional Shares or Equity Securities shall be issued with respect to the Wholly Owned Companies.

5.3 Undertakings in respect of Receivables

Each Pledgor shall:

- (a) ensure that no agreement or document governing any of its Receivables shall contain any restrictions on the assignability of such Receivables;
- (b) upon the occurrence of an Event of Default, deliver to the Security Agent within five (5) Business Days of the date thereof a complete list of all then outstanding Receivables, and if requested by the Security Agent, a copy of each agreement, invoice, demand or claim evidencing or giving rise to any Receivables within five (5) Business Days from such request; and
- (c) ensure that no negotiable promissory notes are issued in respect of any Receivables.

5.4 Further undertakings in respect of Pledged Property

Each Pledgor shall:

- (a) render at its own expense all necessary and legally permitted assistance in order to facilitate the sale of the Pledged Property or any part thereof in the event the Security Agent seeks the enforcement of the Pledged Property in accordance with the terms of this Agreement and any mandatory provisions of law;
- (b) not do or cause or permit to be done anything that will, or could be likely to, materially adversely affect the rights of the Secured Parties hereunder; and
- (c) take such further action and execute and deliver such further documents as the Security Agent may from time to time reasonably request for the purpose of perfecting, protecting, preserving or defending the interests of the Secured Parties in respect of the Pledge and the priority thereof against any adverse claims and for the purpose of enforcing the rights of the Secured Parties under or in connection with this Agreement.

Each Pledgor shall promptly make all payments that may become due from it in respect of any of the Pledged Property and shall discharge all other obligations in respect thereof and, if it fails to do so (despite a written notification thereof), the Security Agent may elect to make such payments or discharge such obligations on behalf of the relevant Pledgor.

6. Authorization

Each Pledgor hereby irrevocably authorizes the Security Agent, upon the occurrence of an Event of Default and while the same is continuing, to give any notice to any of the Companies, the Account Bank, the Insurance Provider, a Tenant and to whomever it may deem relevant and to take any other action on behalf of the Pledgor and in the name of the Pledgor to the extent necessary to give effect to this Agreement.

7. Enforcement of the Pledge

7.1 Full enforcement

Upon the occurrence of an Event of Default which is continuing, the Security Agent may, to the fullest extent permitted under Finnish law and in each case subject to the terms of the Deed of Trust, enforce the Pledge without a judgment or a decision of a competent court and exercise all of its rights hereunder and sell, collect, transfer or otherwise dispose of the Pledged Property or any part thereof (whether for cash, notes or other property) in such manner and upon such terms as the Security Agent shall deem appropriate in its sole discretion, including by public or private auction or sale or through a broker or otherwise and/or to instruct the Account Bank to transfer the funds in the Bank Accounts or any part of the same to any bank account designated by the Security Agent, and to apply any proceeds of such enforcement towards satisfaction of the Secured Amounts to the fullest extent permitted under applicable law in accordance with section 8 ([*Trust on the Proceeds*]) of the Deed of Trust. Any such application of proceeds from the enforcement of the Pledge over the Pledged Property of a Pledgor shall be deemed as a repayment of any Pledged Loan Receivables (if any) of such Pledgor on a euro for euro basis.

The Parties recognize that under Finnish law as in force on the date of this Agreement, the enforcement of an Enterprise Mortgage or a real estate mortgage requires an enforceable title for execution and such enforcement can be effected only in accordance with mandatory provisions of the Enforcement Code (Fi: *ulosottokaari*, 705/2007, as amended).

Each Pledgor waives any right it may have of first requiring the Security Agent to proceed against or enforce any other rights or security against or claim payment from any person before enforcing this Agreement.

If in the reasonable opinion of the Security Agent it is possible without risk of loss or prejudice to the rights and interests of the Security Agent and/or the Secured Parties hereunder, then before the exercise of any of its rights and powers under this Clause 7.1, the Security Agent shall give notice of such intended action to the relevant Pledgor.

Any subsequent remedy of an Event of Default shall not in any way prejudice the enforcement of the Pledge if that enforcement had been initiated whilst such Event of Default was continuing.

7.2 Waiver of statutory restrictions

Neither the provisions of Chapter 10, Section 2 of the Commercial Code (Fi: *kauppakaari*, 3/1734), as amended, including the statutory requirement to give an advance notice to a Pledgor, nor the Act on Guarantees and Collateral for Third Party Debt (Fi: *laki takauksesta ja vierasvelkapanttauksesta*, 361/1999, as amended), shall apply to the Pledge or to this Agreement and each Pledgor waives any rights and defences under the said acts against the Secured Parties.

8. Termination

8.1 Term of the Agreement

This Agreement and all obligations of the Pledgor hereunder shall continue in full force throughout the Security Period or until such time as the Security Agent has released the Pledge with respect to all or any part of the Pledged Property as set out below.

8.2 Release of the Pledge; discharge conditional

Upon the expiry of the Security Period, the Security Agent shall, at the cost of the relevant Pledgor, do all things required in order to fully, unconditionally and irrevocably release the Pledge and to transfer the Real Estate Mortgage Certificates, the Enterprise Mortgage Certificates, the Share Certificates, any certificates representing Additional Shares or Equity Securities and/or any other remaining right or interest of the Secured Parties in the Pledged Property to that Pledgor, subject to the Second Ranking Pledge.

Each Pledgor shall be entitled to have the Pledge over certain Pledged Property released in accordance with and subject to section 5.6 (*Release of Pledged Assets*) and section 5.7 (*Addition and/or Replacement of Pledged Assets*) of the Deed of Trust and the Security Agent shall be entitled to effect the release. For the avoidance of doubt, any release of the Pledge shall be subject to a written release confirmation executed by the

Security Agent. The Security Agent shall promptly upon granting any release pursuant to the Deed of Trust do all things reasonably required in order to fully, unconditionally and irrevocably effect such release (including, in respect of any Property being subject to the release, a release notice to the relevant Insurance Provider). Upon any such release, all definitions in this Agreement shall be deemed amended so as to not include any so released Pledged Property.

8.3 Discharge Conditional

If the Security Agent (acting in good faith) considers that, in respect of an amount paid towards satisfaction of the Secured Amounts, it is likely such payment could be avoided or otherwise set aside, then that amount shall not be considered to have been finally paid for the purposes of this Agreement. Notwithstanding this, any payment shall be considered final unless insolvency or execution proceedings are initiated against the relevant Pledgor or the Issuer within three (3) months after full payment of the Secured Amounts, and the Pledge shall be released accordingly.

9. Waiver of defences

The obligations of the Pledgors under this Agreement shall not be affected by any act, omission or circumstance which but for this provision might operate to release or otherwise exonerate any Pledgor from its obligations under this Agreement or prejudice or diminish those obligations in whole or in part, including (whether or not known to it, the Security Agent or any Secured Party):

- (a) any time, waiver or consent granted to, or composition or re-organization with, the Issuer or any other person;
- (b) the taking, variation, compromise, exchange, renewal or release of or refusal or neglect to perfect, take up or enforce, any rights against, or security over assets of, the Issuer or other person or any non-presentation or non-observance of any formality or other requirement in respect of any instrument or any failure to realise the full value of any security;
- (c) any incapacity or lack of powers, authority or legal personality of or dissolution or change in the owners or in the status of the Issuer or any other person;
- (d) any variation (however fundamental and including for the avoidance of doubt any increase in loan amounts or interest rates and any deferral of repayment schedules and other payment obligations) or replacement of a Deed of Trust or any other document or security, and any reference to that Deed of Trust or to the term Deed of Trust in this Agreement shall be construed as a reference to, or as including, the relevant Deed of Trust as so amended, modified, varied, supplemented or replaced from time to time;
- (e) any unenforceability, illegality, frustration or invalidity of any obligation of any person under any Deed of Trust or any other documents or security, to the intent that each Pledgor's obligations under this Agreement shall remain in full force and be construed, as if there were no unenforceability, illegality or invalidity; and

- (f) any postponement, discharge, reduction, non-provability or other similar circumstance affecting any obligation of the Issuer or any other person under a Deed of Trust resulting from any re-organization, composition, insolvency, bankruptcy, liquidation or dissolution proceedings or from any law, regulation or order so that each such obligation shall for the purposes of each Pledgor's obligations under this Agreement be construed as if there were no such circumstance.

10. Non-competition

Each Pledgor undertakes that, if and to the extent that it is by operation of law or otherwise by virtue of any payment made, security realised or moneys received under this Agreement subrogated to any rights, security or moneys held, received or receivable by the Security Agent or any other Secured Party or entitled to any right of contribution or indemnity, the Pledgor shall not until the end of the Security Period without the prior written consent of the Security Agent:

- (a) exercise or claim or accept the benefit of any such right of subrogation contribution or indemnity;
- (b) claim, rank, prove or vote as a creditor in the bankruptcy, liquidation, re-organization or dissolution of any other Pledgor in competition with any Secured Party; or
- (c) receive, claim or have the benefit of any payment or distribution from or on account of any other Pledgor or exercise any right of set-off as against any other Pledgor or claim the benefit of any security or moneys held by or for the account of any Secured Party and the Security Agent shall, to the extent permitted under applicable laws, be entitled to apply such security and moneys in accordance with the Deed of Trust,

and each Pledgor hereby waives any right which it might otherwise have against any Pledgor and any such Pledgor is hereby until the end of the Security Period released from all obligations in respect of such a claim.

Each Pledgor will forthwith pay or transfer to the Security Agent any payment or distribution or, to the extent permitted under applicable law, benefit of security received by it contrary to the above. If any Pledgor exercises any right of set-off contrary to the above, it will forthwith pay an amount equal to the amount set off to the Security Agent.

11. Notices

Without prejudice to any other method of service of notices and communications provided by law, a demand or notice under this Agreement shall be in writing in English signed by an officer or agent of the Party and may be served on the other Party by hand, by post or by e-mail. Any such notice or communication shall be sent to the address or number of the other Party set out in the Deed of Trust or such other address as the Parties may specify to the other Party in writing.

Any such notice or other communication made or delivered by one Party to another Party will be effective in accordance with section 22 ([*Notices*]) of the Deed of Trust.

12. Miscellaneous

12.1 Limitation of Security Agent's and Secured Parties' liability

No Secured Party shall be liable for any loss arising out of or in connection with the exercise or purported exercise of any of the Secured Parties' rights, power and discretion, unless directly caused by its gross negligence or willful misconduct.

The Security Agent and the Secured Parties shall not be held responsible for any indirect or consequential damage.

12.2 Assignment or transfer of rights

- (a) The Pledgors shall not be entitled to assign or transfer all or any of their rights, benefits or obligations under this Agreement, except as permitted and/or required under the Deed of Trust.
- (b) In the case of a due and valid assignment or transfer by a Secured Party of all or part of its participation or interest in the Secured Amounts (including, but not limited to, by a due and valid transfer of a Bond to another Bondholder) in compliance with the provisions of the relevant Deed of Trust, the relevant Secured Party shall, unless otherwise indicated, immediately and automatically by operation of such assignment or transfer be deemed to have transferred a corresponding portion of its rights, benefits and obligations under this Agreement and such transfer shall be deemed to have been approved and accepted by all Pledgors without the need for separate notice or confirmation.
- (c) This Agreement shall benefit each Secured Party and each of its respective successor, assignee or transferee.

12.3 Determinations; no waiver

Any determination by the Security Agent which it is entitled to make pursuant to this Agreement shall be conclusive in the absence of manifest error or contravention of mandatory law.

Failure by any Party at any time or times to require performance of any provisions of this Agreement shall in no manner affect its right to enforce the same, and the waiver by any Party of any breach of any provision of this Agreement shall not be construed to be a waiver by such Party of any subsequent breach of such provision or waiver by such Party of any breach of any other provision hereof.

12.4 Non-exclusivity

The rights of the Secured Parties provided by this Agreement are cumulative and are not, nor are they to be construed as, exclusive of any rights provided by any applicable law or by the Deed of Trust.

12.5 Authority of the Security Agent

The Pledgors shall have no right to enquire as to whether any instructions have been given or deemed to have been given to the Security Agent by the Secured Parties or as to the terms of those instructions, and all actions taken by the Security Agent when purporting to act on behalf of the Secured Parties as attorney of the Secured Parties shall be deemed to have been duly authorized by the Secured Parties.

12.6 Replacement of the Security Agent

Replacement of the Security Agent shall be permitted and shall be carried out in compliance with the provisions of section 25 (*[Termination of the Trustee's Office and Appointment of a New Trustee]*) of the Deed of Trust.

12.7 Amendments

Subject to the provisions of section 23 (*[Amendments to the Deed of Trust, Waiver and Compromise]*) of the Deed of Trust and Clause 2.3 above, any amendments to this Agreement shall be in writing and shall have no effect before signed by the duly authorized representatives of each Pledgor and the Security Agent.

12.8 Provisions severable

If any part of this Agreement is held to be invalid or unenforceable, such determination shall not invalidate any other provision of this Agreement; however, the Parties hereto shall attempt, through negotiations in good faith, to replace any part of this Agreement so held to be invalid or unenforceable. The failure of the Parties to reach an agreement on a replacement provision shall not affect the validity of the remaining part of this Agreement.

12.9 Counterparts of the Agreement

This Agreement may be executed in any number of counterparts with the Pledgors and the Security Agent signing different counterparts and all such counterparts when taken together shall be deemed to constitute one and the same instrument. Delivery of a copy of an executed counterpart of a signature page to this Agreement by e-mail shall be effective as delivery of a manually executed counterpart of this Agreement.

13. Governing law and jurisdiction

13.1 Governing law

This Agreement shall be governed by, and construed in accordance with, the laws of Finland.

13.2 Jurisdiction

- (a) Subject to the paragraphs below, the courts of Finland have exclusive jurisdiction to settle any dispute arising out of or in connection with this Agreement (including a dispute relating to the existence, validity or termination

of this Agreement) (a “**Dispute**”). The District Court of Helsinki (Fi: Helsingin käräjäoikeus) shall be the court of first instance.

- (b) The Parties agree that the courts of Finland are the most appropriate and convenient courts to settle Disputes and accordingly no Party will argue to the contrary.
- (c) Notwithstanding paragraphs (a) and (b) above, a Secured Party shall not be prevented from taking proceedings relating to a Dispute in (i) any court of a member state of the European Union which has jurisdiction pursuant to the Brussels Ia Regulation (in accordance with its Chapter II, Sections 1 and 2) and/or (ii) any court of a state that is a party to the Lugano II Convention which has jurisdiction pursuant to the Lugano II Convention (in accordance with Title II, Sections 1 and 2) (such courts referenced in (i) and (ii), together with the courts of Finland, being the “**Competent Courts**”). To the extent allowed by law, the Secured Parties may take concurrent proceedings in any number of Competent Courts in accordance with this Clause 13.2 but not elsewhere.

[signature page to follow]

This Agreement has been executed in two (2) copies, one for the Security Agent and one for the Pledgors.

NOGA FINLAND RETAIL PROPERTIES OY
as Pledgor

By:

By:

MISHMERET TRUST SERVICES COMPANY LTD
as Security Agent

By:

By:

Date: _____ 2026

NOGA RETAIL PROPERTIES LTD
as Pledgor

By:

By:

Date: _____ 2026

KIINT. OY LAHDEN HANSA
as Pledgor

By:

By:

Date: _____ 2026

KIINTEISTÖ OY MYYRMANNI
as Pledgor

By:

By:

Date: _____ 2026

KIINTEISTÖ OY TAMPEREEN KOSKIKESKUS
as Pledgor

By:

By:

Acknowledgement and confirmation of the pledge of the Shares:

The companies listed below (the "**Companies**"), hereby acknowledge the pledge constituted by the above security agreement (the "**Security Agreement**") over the Shares, any Additional Shares, any Equity Securities issued to the relevant Pledgor and any related Dividends (each as defined in the Security Agreement) and the terms and conditions of the Security Agreement. Further, each Company confirms that:

- (a) at the date of its execution of this acknowledgement, no shares or Equity Securities, other than the Shares, have been issued by the Company;
- (b) prior to the date of its execution of this acknowledgement, it has not been notified of any pledge or other security interest over any of the Shares, any Additional Shares, any Equity Securities and any related Dividends other than any pledge or security interest that has been subsequently released or the Second Ranking Pledge;
- (c) it will forthwith register the Pledge (as defined in the Security Agreement) in its shareholder register;
- (d) it accepts and will comply with the undertakings and instructions set out in the Security Agreement where they relate to the Shares; and
- (e) until otherwise instructed by the Security Agent it will make any payments with respect to Dividends to the relevant Pledgor.

[Signature page to follow]

[Acknowledgement and confirmation of the pledge of the Shares]

Date: _____

Noga Finland Retail Properties Oy as Company

By:

By:

Date: _____

**Kiint. Oy Lahden Hansa
Kiinteistö Oy Myyrmanni
Kiinteistö Oy Tampereen Koskikeskus
as Companies**

By:

By:

Acknowledgement and confirmation of the pledge of the Pledged Loan Receivables:

The companies listed below (the "**Debtors**"), hereby acknowledge the pledge constituted by the above security agreement (the "**Security Agreement**") over any existing and future Pledged Loan Receivables (as defined in the Security Agreement) and the terms and conditions of the Security Agreement. Terms not otherwise defined in this acknowledgement shall have the meaning set out in the Security Agreement.

The Debtors shall be entitled to agree amendments to any agreements or other documents governing the Pledged Loan Receivables so long as no grounds exist for immediate repayment and/or enforcement of the collateral pursuant to the Deed of Trust.

Further, each Debtor confirms that:

- (a) at the date of this Agreement, no negotiable instruments have been issued in respect of the Pledged Loan Receivables payable by such Debtor;
- (b) prior to the date of this Agreement, we have not been notified of any pledge or other security interest over the Pledged Loan Receivables that would not have been released; and that
- (c) it accepts and will comply with the undertakings and instructions set out in the Security Agreement where they relate to the Pledged Loan Receivables.

[Signature page to follow]

[Acknowledgement and confirmation of the pledge of the Pledged Loan Receivables]

Date: _____

Kiint. Oy Lahden Hansa
Kiinteistö Oy Myyrmanni
Kiinteistö Oy Tampereen Koskikeskus
as Debtors

By:

By:

SCHEDULE 1

List of Companies and Shares

Part I – Wholly Owned Companies

Pledgor	Company	Business ID	Shares	Share certificate(s)	Ownership percentage
Noga Retail Properties Ltd	Noga Finland Retail Properties Oy	3640581-9	1-1,000	No	100%
Noga Finland Retail Properties Oy	Kiint. Oy Lahden Hansa	0741813-5	1-30,000	Seventy-four (74) share certificates covering shares nos. 1-30,000	100%
Noga Finland Retail Properties Oy	Kiinteistö Oy Myyrmanni	0362836-2	1-37,829	No	100%
Noga Finland Retail Properties Oy	Kiinteistö Oy Tampereen Koskikeskus	0608194-8	1-55,474	No	100%

Part II – Partially Owned Companies

Pledgor	Company	Business ID	Shares	Share certificate(s)	Ownership percentage
Noga Finland Retail Properties Oy	Kiinteistö Oy Lahden Trio	0767793-8	1-43,668; 43,743-45,957; 47,609-60,326; 63,927-80,923; 83,193-84,348; 88,897-102,222; 105,716-116,712; 120,001-186,676	No	89.86%

Form of power of attorney, Shares

Power of attorney

regarding shares in [*the Company*]

This power of attorney is issued pursuant to a security agreement dated [] (the "**Security Agreement**") between, among others, [] (the "**Pledgor**") and [] as security agent for certain secured parties (the "**Security Agent**").

The Pledgor hereby empowers any person duly appointed by the Security Agent (i) to attend all general meetings of the shareholders of [] (the "**Company**") as the Pledgor's representative and to vote at such general meetings for all shares in the Company owned by the Pledgor and (ii) to exercise on behalf of the Pledgor any other rights pertaining to the shares of the Company held by the Pledgor.

This power of attorney is irrevocable and the exercise of this power of attorney at any general meetings of shareholders in the Company will, following a written notice from the Security Agent to the Company to the effect that an event of default under the Security Agreement has occurred and is continuing, exclude the Pledgor from exercising the voting rights at such general meeting. This power of attorney may not be used prior to the time of such notice.

This power of attorney shall in all respects be governed by and construed in accordance with the laws of Finland.

Date: []

[NAME OF THE PLEDGOR]

By:

By:

SCHEDULE 3**List of Bank Accounts****Blocked Accounts**

Name of the Pledgor	Account Name	Account no.	Account Bank
Noga Finland Retail Properties Oy	[]	[]	[]
Kiint. Oy Lahden Hansa	[]	[]	[]
Kiinteistö Oy Myyrmanni	[]	[]	[]
Kiinteistö Oy Tampereen Koskikeskus	[]	[]	[]

Unblocked Accounts

Name of the Pledgor	Account Name	Account no.	Account Bank
Noga Finland Retail Properties Oy	[]	[]	[]

Form of notice of pledge, Unblocked Accounts

Notice of pledge

regarding Bank Accounts

To: [name of the Account Bank]

Date: []

Dear Sirs,

This is to notify you that:

- (a) pursuant to a security agreement dated [] between, among others, Noga Finland Retail Properties Oy as pledgor (the "**Pledgor**") and Mishmeret Trust Services Company Ltd as security agent (the "**Security Agent**") for certain secured parties (the "**Secured Parties**") (the "**Security Agreement**"), the Pledgor has pledged to the Secured Parties bank accounts nos. [number] and [number] in the name of the Pledgor with [Account Bank] (the "**Bank Accounts**") and all moneys, whether of principal or interest (including interest accrued but not yet capitalized), from time to time standing to the credit of the same;
- (b) unless and until you are notified otherwise by the Security Agent in writing, the Pledgor shall be entitled to make money withdrawals and transfers from the Bank Accounts and make any other disposals in relation to the Bank Accounts;
- (c) unless and until you are notified by the Security Agent in writing that the pledge over the Bank Accounts created under the Security Agreement has been released, we request you to refrain from exercising your right of set-off against the Pledgor in respect of the funds in the Bank Accounts (save for customary banking charges); and
- (d) both the Pledgor and the Security Agent shall be entitled to receive regular account statements regarding the Bank Accounts and other information on the balance of the Bank Accounts upon request.

These instructions are irrevocable and may not be varied except by, or with the prior written consent of, the Security Agent.

Please acknowledge the receipt of this notice of pledge and the acceptance of the terms thereof by signing in the space provided below and returning a signed copy to each of the Pledgor and the Security Agent at the addresses specified below.

Address of the Pledgor:

[Name]

Address: []

E-mail: []

Address of the Security Agent:

[Name]

Address: []

E-mail: []

Attn: []

Attn: []

Yours faithfully,

[NAME OF THE PLEDGOR]

By:

By:

* * *

Acknowledgement and confirmation

We hereby acknowledge receipt of the above notice of pledge and confirm that:

- (a) we are not aware of any pledge or other security interest over the Bank Accounts or the moneys standing to the credit of the Bank Accounts other than pledge or security interest which we have been notified as being released;
- (b) we will observe the instructions in this notice of pledge as regards provision of statements and other information on the balance of the Bank Accounts; and that
- (c) we will not exercise any right of set-off we may have against the Pledgor in respect of the funds in the Bank Account (save for customary banking charges).

Date: []

[NAME OF THE ACCOUNT BANK]

By:

By:

Form of 2nd notice to the Account Bank, Unblocked Accounts

Default notice of pledge

regarding Bank Accounts

To: [name of the Account Bank]

Date: []

Dear Sirs,

Reference is made to a notice of pledge (the "**Notice of Pledge**") delivered to you on or about the date of the security agreement dated [] between, among others, Noga Finland Retail Properties Oy as pledgor (the "**Pledgor**") and Mishmeret Trust Services Company Ltd as security agent (the "**Security Agent**") for certain secured parties (the "**Secured Parties**") pursuant to which the Pledgor has pledged to the Secured Parties bank accounts nos. [] and [] in the name of the Pledgor with [Account Bank] (the "**Bank Accounts**") (the "**Security Agreement**") [a copy of which is enclosed to this notice].

This is to notify you that:

- (a) an event of default under and as defined in the Security Agreement has occurred and is continuing and, unless and until you are notified otherwise by the Security Agent in writing, neither the Pledgor nor any other person (except for the Security Agent) may make money withdrawals or transfers from the Bank Accounts or make any other disposals in relation to the Bank Accounts;
- (b) you are hereby instructed to, upon receipt of written instructions from the Security Agent, transfer the funds in the Bank Accounts into the possession of the Security Agent in accordance with the instructions given by the Security Agent; and
- (c) except as otherwise provided in this notice, the instructions given in the Notice of Pledge shall remain unchanged in full force and effect.

These instructions are irrevocable and may not be varied except by, or with the prior written consent of, the Security Agent.

Please acknowledge the receipt of this notice and the acceptance of the terms thereof by signing in the space provided below and returning a signed copy to each of the Pledgor and the Security Agent at the addresses specified below.

Address of the Pledgor:

[Name]

Address: []

E-mail: []

Attn. []

Address of the Security Agent:

[Name]

Address: []

E-mail: []

Attn. []

Yours faithfully,

[NAME OF THE SECURITY AGENT]

By:

By:

* * *

Acknowledgement and confirmation

We hereby acknowledge receipt of the above notice and a copy of the Security Agreement and confirm that:

- (a) we are not aware of any pledge or other security interest existing over the Bank Accounts or the monies standing on the credit of the Bank Accounts, other than the pledge referred to in the Notice of Pledge; and that
- (b) we will observe the instructions in the above notice as regards transfers of funds from the Bank Accounts.

Date: []

[NAME OF ACCOUNT BANK]

By:

By:

Form of notice of Pledge, Blocked Accounts

Notice of pledge

regarding Bank Accounts

To: [name of the Account Bank]

Date: []

Dear Sirs,

This is to notify you that:

- (a) pursuant to a security agreement dated [] between, among others, [] as pledgor (the "**Pledgor**") and [] as security agent (the "**Security Agent**") for certain secured parties (the "**Secured Parties**") (the "**Security Agreement**"), the Pledgor has pledged to the Secured Parties bank account no. [number] in the name of the Pledgor with [Account Bank] (the "**Bank Account**") and all moneys, whether of principal or interest (including interest accrued but not yet capitalized), from time to time standing to the credit of the same;
- (b) unless and until you are notified otherwise by the Security Agent in writing, neither the Pledgor nor any other person (except for the Security Agent) may make money withdrawals or transfers from the Bank Account or make any other disposals in relation to the Bank Account;
- (c) unless and until you are notified by the Security Agent in writing that the pledge over the Bank Account has been released, we request that you refrain from exercising your right of set-off against the Pledgor in respect of the funds in the Bank Account;
- (d) you are hereby instructed to, upon receipt of written instructions from the Security Agent, transfer the funds in the Bank Account into the possession of the Security Agent in accordance with the instructions given by the Security Agent; and
- (e) both the Pledgor and the Security Agent shall be entitled to receive regular account statements regarding the Bank Account and other information on the balance of the Bank Account upon request.

These instructions are irrevocable and may not be varied except by, or with the prior written consent of, the Security Agent.

Please acknowledge the receipt of this notice and the acceptance of the terms thereof by signing in the space provided below and returning a signed copy to each of the Pledgor and the Security Agent at the addresses specified below.

Address of the Pledgor:

[Name]

Address of the Security Agent:

[Name]

Address: []

Address: []

E-mail: []

E-mail: []

Attn. []

Attn. []

Yours faithfully,

[NAME OF THE SECURITY AGENT]

By:

By:

* * *

Acknowledgement and confirmation

We hereby acknowledge receipt of the above notice and a copy of the Security Agreement and confirm that:

- (a) we are not aware of any pledge or other security interest existing over the Bank Accounts or the monies standing on the credit of the Bank Account, other than a pledge or security interest which we have been notified as being released;
- (b) we will observe the instructions in the above notice as regards transfers of funds from the Bank Account and provision of statements and other information on the balance of the Bank Account; and that
- (c) we will not exercise any right of set-off we may have against the Pledgor in respect of the funds in the Bank Account (save for customary banking charges).

Date: []

[NAME OF ACCOUNT BANK]

By:

By:

SCHEDULE 7

List of Properties and Real Estate Mortgage Certificates

Kiinteistö Oy Tampereen Koskikeskus (business ID 0608194-8)		
Property no. 837-112-180-10		
New Real Estate Mortgage Certificate		
Nos.	Amount (à EUR)	Type
N/A	EUR []	Electronic
In total 1 mortgage certificate	In total EUR	

Kiint. Oy Lahden Hansa (business ID 0741813-5)		
Ownership share [15/20] of Property no. 398-1-1450-3 ¹		
New Real Estate Mortgage Certificate		
Nos.	Amount (à EUR)	Type
N/A	EUR []	Electronic
In total 1 mortgage certificate	In total EUR	

Kiinteistö Oy Myyrmanni (business ID 0362836-2)		
Property no. 92-15-409-3		
New Real Estate Mortgage Certificate		
Nos.	Amount (à EUR)	Type
N/A	EUR []	Electronic
In total 1 mortgage certificate	In total EUR	
Existing Real Estate Mortgage Certificate		
No.	Amount (à EUR)	Type
MML/757115/72/2025	EUR 325,000,000	Electronic

¹ The possession division agreement (Fi: *hallinnanjakosopimus*) dated 28 November 1991, has been entered into between As. Oy Lahden Hansahovi, Kiint. Oy Lahden Hansa and Kiinteistö Oy Hansaparkki, and registered against the real property with title number 398-1-1450-3 on 2 June 1999 (case number 729/2.6.1999/5463), and which holds first-ranking priority (Fi: *parhaimmalla etusijalla*) over all other registrations and encumbrances entered against such real property.

In total 1 mortgage certificate	In total EUR 325,000,000

SCHEDULE 8**List of Enterprise Mortgage Certificates****Noga Finland Retail Properties Oy**

No.	Principal amount	Interest	Enforcement costs	Date of issue	Date of registration
1.	EUR []	15%	EUR 5,000	On or about the date of this Agreement	N/A
Total	EUR []	-	-	-	-

Kiinteistö Oy Myyrmanni

No.	Principal amount	Interest	Enforcement costs	Date of issue	Date of registration
1.	EUR []	15%	EUR 5,000	On or about the Completion Date	N/A
Total	EUR []	-	-	-	-

Kiinteistö Oy Tampereen Koskikeskus

No.	Principal amount	Interest	Enforcement costs	Date of issue	Date of registration
1.	EUR []	15%	EUR 5,000	On or about the Completion Date	N/A
Total	EUR []	-	-	-	-

Kiint. Oy Lahden Hansa

No.	Principal amount	Interest	Enforcement costs	Date of issue	Date of registration
1.	EUR []	15%	EUR 5,000	On or about the Completion Date	N/A
Total	EUR []	-	-	-	-

Form of notice of pledge, Rental Income

**Vuokratulojen panttausilmoitus /
Pledge notice regarding Rental Income**

Päivämäärä / Date: [●] / [●]

Hyvä vuokralainen,

Viittaamme vuokrasopimukseen, jonka perusteella Te olette vuokralaisemme liitteessä 1 mainitussa kohteessa (jäljempänä "**Vuokrasopimus**").

Ilmoitamme Teille, että me, vuokranantajanne, olemme [] 2026 päivätyn panttaussopimuksen mukaan pantanneet kaikki Vuokrasopimukseen perustuvat vuokra- ja muut saatavamme (jäljempänä "**Vuokratulot**") [Vakuusagentin nimi]:n vakuusagenttina ("**Vakuusagentti**") edustamien rahoitusosapuolten hyväksi.

Tällä ilmoituksella ohjeistamme teidät tekemään kaikki Vuokratuloja koskevat suoritukset pankkitilille [], tai kuten Vakuusagentti muutoin ohjeistaa.

Näitä ohjeita ei voi perua tai muuttaa ilman Vakuusagentin ennalta antamaa kirjallista suostumusta. Erityisesti pyydämme huomioimaan, että lähtökohtaisesti ainoastaan Vakuusagentilla on oikeus ilmoittaa teille maksutietojen muutoksesta.

Dear tenant,

*We refer to the rental agreement between yourselves as lessee and us as landlord in respect of the premises referred to in Appendix 1 (hereinafter the "**Rental Agreement**").*

*We hereby give you notice that we, your landlord, have pursuant to a pledge agreement dated [] 2026, pledged for the benefit of certain secured parties represented by [Name of the Security Agent] as security agent ("**Security Agent**") all our receivables under the Rental Agreement (hereinafter the "**Rental Income**").*

You are hereby instructed to make any payment of Rental Income to the bank account [], or as otherwise instructed by the Security Agent.

These instructions are irrevocable and may not be varied except with the prior written consent of the Security Agent. In particular, please note, that in principle only the Security Agent has the right to notify you of change of the details for payment.

Ystävällisin terveisin, / *Yours faithfully,*

[NAME OF THE PLEDGOR]
vuokranantajana / *as landlord*

Nimi / *Name:*

Form of notice of pledge, Insurance Proceeds

To: [●] (the "Insurance Company")

Dated: [●]

Dear Sirs / Madam,

This is to notify you that:

- (a) pursuant to a security agreement dated [] 2026 between, among others, the undersigned pledgor[s] (the "**Pledgor[s]**") and [] as security agent (the "**Security Agent**") for certain secured parties (the "**Secured Parties**") (the "**Security Agreement**"), the Pledgors have pledged to the Secured Parties with first priority all amounts (other than any amounts relating to any public liability and/or third party liability insurance) payable to [any of] the Pledgor[s] under the insurance polic[y/ies] [no[s]. []/set out in the list of insurance policies (attached as **Appendix 1** hereto)] (the "**Insurance**") (which policy may be renewed and policy number updated from time to time) (the "**Insurance Proceeds**");
- (b) you are hereby instructed to:
 - (i) pay all Insurance Proceeds to our bank account no. [] which account is pledged for the benefit of the Secured Parties, or as otherwise instructed by the Security Agent;
 - (ii) name the Security Agent (on behalf of the Secured Parties) as beneficiary, co-insured and/or holder of a pledge (in Finnish: pantinhaltija) under each of the Insurances; and
 - (iii) give notice to the Security Agent in the event of any non-payment by the Pledgor with respect to any Insurance.

Please note that the rights of the Security Agent and the obligations arising hereunder shall be in addition to any rights and obligations provided for under law, and shall in no respect be deemed to limit or prejudice such rights and obligations.

These instructions are irrevocable and may not be varied except with the prior written consent of the Security Agent.

Please acknowledge the receipt of this notice of pledge and the acceptance of the terms thereof by signing in the space provided below and returning a signed copy via email to each of the Pledgors and the Security Agent at the addresses specified below.

Address of the Pledgors:

[Name of the Pledgor]

Address: []

Address of the Security Agent:

[Name of the Security Agent]

Address: []

E-mail: []

E-mail: []

Attn: []

Attn: []

Yours faithfully,

[]

as Pledgor

By:

By:

* * *

We hereby acknowledge receipt of the above notice of pledge and confirm that:

- (a) prior to the date hereof, we have not been notified of any pledge , or any other security interest over the Insurance Proceeds that has not been subsequently released; and that
- (b) we will act in accordance with the above instructions and make any payments in relation to Insurance Proceeds as instructed in the above notice of pledge or as otherwise instructed by the Security Agent.

Place and date: _____

[INSURANCE PROVIDER]

By:

By:

Form of notice of pledge, Shares in Partially Owned Companies

Notice of pledge

regarding shares in [*the Partially Owned Company*]

To: Board of Directors of [*the Partially Owned Company*]

Date: []

Dear Sirs / Madams,

This is to notify you that:

- (a) pursuant to a security agreement dated [] 2026 between, among others, [] as pledgor (the "**Pledgor**") and [] as security agent for the secured parties (the "**Security Agent**") (the "**Security Agreement**") the Pledgor has pledged to the secured parties all of the shares issued by [] (the "**Company**") and held by the Pledgor from time to time, on the date of this notice being shares nos. [] through [] (the "**Shares**") and any related rights; and that
- (b) the pledge referred to in item (a) above constitutes a first priority security interest in favour of the secured parties, represented by the Security Agent, and you are hereby instructed to forthwith record the pledge in the share or shareholder register of the Company and to deliver a copy or an extract of such register to the Security Agent at the address specified below; and that
- (c) until otherwise instructed by the Security Agent you are despite the pledge entitled to make any payments with respect to dividends or other distributions to the Pledgor.

These instructions are irrevocable and may not be varied except by, or with the prior written consent of, the Security Agent.

Please acknowledge the receipt of this notice of pledge and the acceptance of the terms thereof by signing in the space provided below and returning a signed copy to each of the Pledgor and the Security Agent at the addresses specified below.

Address of the Pledgor:

[Name]

Address: []

E-mail: []

Attn: []

Address of the Security Agent:

[]

Address: []

E-mail: []

Attn: []

Yours faithfully,

[NAME OF THE PLEDGOR]

[Name]

[Name]

* * *

Acknowledgement and confirmation

We hereby acknowledge receipt of the above notice of pledge and confirm that:

- (a) no shares or equity securities, other than the Shares, have been issued by the Company and are currently held by the Pledgor;
- (b) no share or interim share certificates[, other than []], have been issued in respect of any of the Shares;
- (c) prior to the date hereof, we have not been notified of any pledge or other security interest over the Shares other than the second ranking security notified to us in connection with the pledge notice or a pledge or security interest which we have been notified as being released; and that
- (d) we will forthwith register the pledge in the share or shareholder register of the Company and deliver a copy of such register to the Security Agent.

Date: []

[NAME OF THE COMPANY]

[Name]

[Name]

(a)

Form of notice of pledge, Pledged Loan Receivables

Notice of pledge

regarding Pledged Loan Receivables

To: [name of the Debtor]

Date: []

Dear Sirs/Madams,

This is to notify you that:

- (a) pursuant to a security agreement dated [] between, among others, [] as pledgor (**the "Pledgor"**) and Mishmeret Trust Services Company Ltd as security agent (the "**Security Agent**") for certain secured parties (the "**Secured Parties**") (the "**Security Agreement**"), the Pledgor has pledged to the Secured Parties with first priority all amounts payable from time to time by you to the Pledgor (the "**Pledged Loan Receivables**"), including but not limited to the following receivables: *[details of Pledged Loans to be included]*;
- (b) unless and until you are notified otherwise by the Security Agent in writing, you shall be entitled to make any payment of the Pledged Loan Receivables to the Pledgor; and
- (c) unless and until you are notified otherwise by the Security Agent in writing, you shall be entitled to agree amendments to any agreements or other documents governing the Pledged Loan Receivables.

These instructions are irrevocable and may not be varied except with the prior written consent of the Security Agent.

Please acknowledge the receipt of this notice of pledge and the acceptance of the terms thereof by signing in the space provided below and returning a signed copy to each of the Pledgor and the Security Agent at the addresses specified below.

Address of the Pledgor:

[Name]

Address: []

E-mail: []

Attn. []

Address of the Security Agent:

[]

Address: []

E-mail: []

Attn. []

Yours faithfully,

[NAME OF THE PLEDGOR]

Name:

Name:

* * *

Acknowledgement and confirmation

We hereby acknowledge receipt of the above notice of pledge and confirm that:

- (a) no negotiable instruments have been issued in respect of the Pledged Loan Receivables;
- (b) prior to the date hereof, we have not been notified of any pledge or other security interest over the Pledged Loan Receivables that would not have been released; and that
- (c) we accept and will comply with the instructions in the above notice of pledge.

Date: _____

[NAME OF THE DEBTOR]

Name:

Name:

Form of 2nd notice to the Debtor, Pledged Loan Receivables

Default notice of pledge

regarding Pledged Loan Receivables

To: [name of the Debtor]

Date: []

Dear Sirs,

This is to notify you that:

- (a) pursuant to a security agreement dated [] 2026 between, among others, [] as pledgor (the "**Pledgor**") and Mishmeret Trust Services Company Ltd as security agent (the "**Security Agent**") for certain secured parties (the "**Secured Parties**") (the "**Security Agreement**"), the Pledgor has pledged to the Secured Parties with first priority all amounts payable from time to time by you to the Pledgor (the "**Pledged Loan Receivables**"), including but not limited to the following receivables:

[relevant details to be inserted]

- (b) you are hereby instructed (i) not to agree amendments to any agreements or other documents governing the Pledged Loan Receivables; (ii) to make any payment of the Pledged Loan Receivables to bank account no. [] in the name of [account holder] held with [] (IBAN: __/ BIC: __) or as otherwise instructed by the Security Agent and (iii) to deliver to the Security Agent any negotiable instruments issued in respect of the Pledged Loan Receivables.

These instructions are irrevocable and may not be varied except with the prior written consent of the Security Agent.

Please acknowledge the receipt of this notice of pledge and the acceptance of the terms thereof by signing in the space provided below and returning a signed copy via email to each of the Security Agent and the Pledgor at the addresses specified below.

Address of the Pledgor:

[Name of Pledgor]

Address: []

E-mail: []

Attn: []

Address of the Security Agent:

[Name of Security Agent]

Address: []

E-mail: []

Attention: []

Yours faithfully,

MISHMERET TRUST SERVICES COMPANY LTD

[Name]

[Name]

* * *

Acknowledgement and confirmation

We hereby acknowledge receipt of this notice of pledge and confirm that:

- (a) no negotiable instruments have been issued in respect of the Pledged Loan Receivables;
- (b) prior to the date hereof, we have not been notified of any pledge or other security interest over the Pledged Loan Receivables, other than the pledge referred to in the Security Agreement; and that
- (c) we accept and will comply with the instructions in this notice of pledge.

Date: []

[DEBTOR]

[Name]

[Name]

SCHEDULE 14**List of Pledged Loans****As at the date of the Security Agreement**

Lender	Borrower	Original amount (EUR)	Date of the loan agreement
Noga Retail Properties Ltd	[]	[]	[]
Noga Finland Retail Properties Oy	[]	[]	[]
Noga Finland Retail Properties Oy	[]	[]	[]
Noga Finland Retail Properties Oy	[]	[]	[]
Noga Finland Retail Properties Oy	[]	[]	[]

אגרת חוב - שעבוד יחיד קבוע מדרגה ראשונה

שנחתמה בתל אביב-יפו ביום [] ב[] 2026

על ידי:

נגה נכסים מסחריים בע"מ

ח.פ. 517335733

אהרון בקר 8, תל אביב-יפו

(להלן: "החברה")

לטובת:

משמרת – חברה לשירותי נאמנות בע"מ

ח.פ. 513771337

מדרך מנחם בגין 46-48, תל אביב

(להלן: "הנאמן")

ולטובת:

מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה, כפי שיהיו מעת לעת

(להלן: "מחזיקי אגרות החוב (סדרה א')")

הואיל:

והחברה פרסמה תשקיף להשלמה הנושא תאריך 31 באוגוסט 2026 ("התשקיף"), מכוחו עתידה החברה להנפיק לציבור, בין היתר, אגרות חוב (סדרה א') ("אגרות החוב (סדרה א')"), וזאת על פי תנאי התשקיף מכוחו עתידה החברה לפרסם הודעה משלימה;

והואיל:

והחברה והנאמן התקשרו בשטר נאמנות בקשר עם אגרות החוב (סדרה א'), אשר מצורף כנספח א' לאגרת חוב זו (להלן: "שטר הנאמנות");

והואיל:

ובמסגרת שטר הנאמנות מתחייבת החברה להבטיח את אגרות החוב (סדרה א'), בין היתר, ברכוש המשועבד (כהגדרתו להלן), בהתאם לתנאי אגרת חוב זו;

והואיל:

וביום 30 באוגוסט 2026 החליט דירקטוריון החברה לשעבד את הרכוש המשועבד, כהגדרתו להלן, בהתאם להוראות אגרת חוב זו לטובת הנאמן;

והואיל:

וברצון הצדדים לעגן באגרת חוב זו את יחסיהם המשפטיים בכל הקשור והנובע לשעבוד חשבון הנאמנות לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') והכל בכפוף וכמפורט להלן.

אשר על כן הוצהר, הותנה והוסכם כדלהלן:

1. מבוא, פרשנות והגדרות

1.1

המבוא לאגרת חוב זו מהווה חלק בלתי נפרד ממנה (לעיל ולהלן יחדיו: "אגרת חוב זו").

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. מהות אגרת החוב

אגרת חוב זו נערכת להבטחת הקיום המלא והמדויק של כל התחייבויותיה של החברה בגין אגרות החוב (סדרה א') לפי שטר הנאמנות (ובכלל זאת אגרות חוב (סדרה א') נוספות אשר יונפקו במסגרת הרחבה של (סדרה א') בהתאם להוראות שטר הנאמנות, ולהבטחת התשלום המלא והמדויק של מלוא תשלומי הקרן והריבית (לרבות ריבית פיגורים, ככל שתחול) והפרשי ההצמדה שהחברה מחויבת לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') על פי שטר הנאמנות וכן כל התחייבות כספית אחרת של החברה בהתאם להוראות שטר הנאמנות, לרבות כל הוצאות מימוש השעבודים, שנוצרו לטובת מחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות שטר הנאמנות, ולרבות ההוצאות המשפטיות בגינם (להלן: "**הסכומים המובטחים**").

3. השעבוד

כבטוחה לקיום המלא והמדויק של כל התחייבויות החברה בגין אגרות החוב (סדרה א') בהתאם להוראות שטר הנאמנות וכבטוחה לסילוק המלא והמדויק של הסכומים המובטחים, משעבדת בזאת החברה לטובת הנאמן, עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), בשעבוד קבוע יחיד, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, את מלוא זכויות החברה בחשבון הנאמנות (כהגדרתו להלן), ככל שקיימות, על תתי חשבונותיו וכן את כל המופקד בו בכל עת לרבות כל הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך המופקדים ו/או שיופקדו מעת לעת בחשבון הנאמנות ובכל תמורה שתתקבל בגינם, לרבות פירותיהם.

"**חשבון הנאמנות**" משמעו - חשבון מס' [], בסניף [] בבנק [] בע"מ, אשר מתנהל על שם הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה.

הזכויות והנכסים המפורטים בסעיף זה לעיל יכוננו להלן ביחד: "**הרכוש המשועבד**" או "**השעבוד**".

זכויות החתימה בחשבון הנאמנות יהיו של הנאמן בלבד. החברה תישא בהוצאות ובעמלות הכרוכות בפתיחת חשבון הנאמנות, ניהולו וסגירתו.

4. תחולת שטר הנאמנות

שטר הנאמנות על נספחיו, נחשב ככלול באגרת חוב זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה ויראו את כל הוראותיו ככלולות באגרת חוב זו. הוראות אגרת חוב זו באות להוסיף על הוראות שטר הנאמנות, לרבות נספחיו, ולא לגרוע ממנו. בכל מקרה שתתגלה סתירה בין הוראות אגרת חוב זו לבין הוראות שטר הנאמנות יגברו הוראות שטר הנאמנות.

5. הצהרות והתחייבויות החברה

החברה מצהירה ומתחייבת כדלקמן:

- 5.1 החברה רשאית על פי כל דין ו/או הסכם לשעבד את הרכוש המשועבד על ידה באגרת חוב זו.
- 5.2 הרכוש המשועבד אינו משועבד, ממושכן או מעוקל לזכות אחרים, ואין כל הגבלה לפי דין או הסכם שיש בהם כדי למנוע את יצירתו ורישומו כדין של השעבוד על הרכוש המשועבד על פי אגרת חוב זו ו/או לפגוע בתוקפו, ו/או במימוש השעבוד ולא נדרשת הסכמה ו/או אישור כלשהם לעניינים אלה.
- 5.3 התקבלו בכל מוסדותיה הרלוונטיים של החברה ההחלטות הנדרשות על פי כל דין ו/או על פי 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 הרכוש המשועבד, וכי שעבוד הרכוש 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.

5.4 החברה מתחייבת לא לנקוט בקשר עם הרכוש המשועבד בהליכים כלשהם שיש בהם פגיעה ו/או העלולים לגרום לפגיעה כלשהי בתוקף השעבוד על פי אגרת חוב זו או ביכולת הנאמן לממש את השעבוד על פי אגרת חוב זו.

5.5 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 לרכוש המשועבד וכל חלק ממנו.

5.6 נכון למועד חתימת אגרת חוב זו, החברה אינה מצויה בהליכי פירוק ו/או כינוס נכסים (זמני או קבוע) ו/או הקפאת הליכים ולמיטב ידיעתה, לא הוגשה לבית-משפט נגד החברה בקשה למינוי כונס נכסים או לפירוק או למינוי מפרק, וכי למיטב ידיעתה לא עומדת להיות מוגשת שום בקשה כאמור.

5.7 החברה מתחייבת להודיע לנאמן באופן מיידי ובכתב, מיד עם היוודע לחברה, על כל מקרה של עיקול שהוטל על הרכוש המשועבד וכן על כל מקרה של נקיטת פעולה של הוצאה לפועל ו/או הליכי מימוש אחרים בגין הרכוש המשועבד (או כל חלק ממנו) ו/או על מקרה בו מונה כונס נכסים על הרכוש המשועבד ו/או על מינוי כונס נכסים ו/או מפרק קבוע או זמני לחברה או כל בקשה בעלת אופי דומה לפי חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018 ("חוק חדלות פירעון"); עוד מתחייבת החברה להודיע מיד לכל גוף ו/או אדם שנקט פעולות כאמור לעיל או ביקש לנקוט על דבר השעבוד לטובת הנאמן, וכן לנקוט מיד על חשבונה בכל האמצעים הסבירים הדרושים לשם ביטול מיידי של כל אחת מהפעולות המנויות לעיל.

5.8 נכון למועד חתימת אגרת חוב זו, החברה 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 ברכוש המשועבד ו/או לבצע כל עסקה ו/או כל פעולה אחרת שיש בה כדי לגרוע מערך ו/או מתוקף הרכוש המשועבד.

5.9 נכון למועד חתימת אגרת חוב זו, החברה לא יצרה ולא התחייבה ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה וכן לא רשום שעבוד שוטף כאמור במרשמי החברה.

5.10 החברה לא תמכור ו/או תשעבד ו/או תמשכן את הרכוש המשועבד באיזה אופן שהוא, בזכויות שתהיינה קודמות, שוות או מאוחרות לזכויות הנאמן, ולא תמחה זכות כלשהי שיש לה ברכוש המשועבד וכן לא תחכיר, תמחה, תשאל, תמסור או תעביר בכל דרך אחרת את הרכוש המשועבד, כולו או חלקו, וכן לא תרשה לאחר להשתמש ו/או לעשות בו פעולה מהפעולות המנויות לעיל בכל דרך שהיא, אלא בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

5.11 סמוך לאחר שייודע 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 הרכוש 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.

5.12 לשלם במועדם ולפי כל דין, את כל המסים, האגרות, ההיטלים ותשלומי החובה מכל מין וסוג המוטלים ו/או שיוטלו על ו/או בקשר עם הרכוש המשועבד ו/או ההכנסות הנובעות ממנו.

6. מימוש השעבוד

הנאמן יהיה רשאי לממש את הרכוש המשועבד בהתאם להוראות שטר הנאמנות, וככל שיתקיימו איזו מהעילות לפירעון מיידי ו/או מימוש בטוחות כקבוע בשטר הנאמנות ולעשות שימוש בכספים הנובעים ממימוש הרכוש המשועבד בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

6.1 החברה מסכימה בזה, כי בהתקיים איזו מהעילות לפירעון מיידי ו/או מימוש בטוחות כקבוע בשטר הנאמנות לנאמן הסמכות לנקוט בכל הליכי המימוש וההוצאה לפועל המוקנים על פי הוראות כל דין לבעלי שעבודים.

6.2 הנאמן יהיה רשאי, בכל עת לאחר שהשעבוד יהיה נתון למימוש, בהתאם להוראות אגרת חוב זו ובכפוף לשטר הנאמנות, לפנות לבית המשפט ו/או ללשכת ההוצאה לפועל ולבקשו לממש את הרכוש המשועבד, לרבות על ידי מינוי כונס נכסים על הרכוש המשועבד ו/או מנהל מיוחד לשם ניהול הרכוש המשועבד ו/או בעל תפקיד דומה לפי חוק חדלות פירעון ("בעל התפקיד"), ולחזור ולפנות לבית המשפט לשם ביטול מינוי כזה או החלפתו. בעל תפקיד 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 (סדרה א') (ובכל מקרה בלי להיזקק להסכמה נוספת מצד החברה או חליפיה) ובכפוף לאמור בכל דין.

6.3 כל ההכנסות שתתקבלנה אצל הנאמן ו/או מי מטעמו ו/או אצל בעל התפקיד, מהרכוש המשועבד, וכן כל התמורות שתתקבלנה אצל מי מהם בגין (בין היתר) מכירת הרכוש המשועבד, כולו או חלקו, תיזקפנה בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

6.4 בכפוף להוראות שטר הנאמנות, הנאמן רשאי לממש את הרכוש המשועבד בכל סדר שימצא לנכון. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי אין במימוש של בטוחה כלשהי על פי שטר הנאמנות כדי לפגוע או לגרוע מזכויותיו של הנאמן בקשר עם כל בטוחה אחרת הקיימת ושתהיה קיימת לטובתו.

7. רישום השעבוד

7.1 החברה מתחייבת בזה לרשום כדין ובמועד את השעבוד הנוצר על פי אגרת חוב זו ברשם החברות וכן בכל מרשם אחר הנדרש על פי דין.

7.2 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הנאמן יהיה רשאי לרשום את השעבוד על הרכוש המשועבד על-פי אגרת חוב זו או חלק ממנו אצל כל רשות מוסמכת על-פי כל דין ו/או בכל מרשם ציבורי והכל בכפוף להוראות שטר הנאמנות.

7.3 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.

7.4 לאחר פירעון המלא של אגרות החוב, הנאמן לא יהיה רשאי לסרב ו/או למנוע, במישרין או בעקיפין, את הסרת השעבוד.

8. מהות הבטוחות

8.1 הבטוחות הניתנות לנאמן ולמחזיקי אגרות החוב (סדרה א') על פי אגרת חוב זו הן בעלות אופי מתמיד ותשארנה 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..

8.2 ניתנו ו/או תינתנה לנאמן ולמחזיקי אגרות החוב (סדרה א') בטוחות נוספות או אחרות לפירעון הסכומים המובטחים, תהיינה כל הבטוחות בלתי 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 הרכוש המשועבד, והכל בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

8.3 היה ויתפטר או ייתן הנאמן ארכה או הקלה, היה וישנה הנאמן התחייבות מהתחייבויות החברה בקשר לסכומים המובטחים, היה וישחרר או יוותר הנאמן על בטוחות/שעבודים אחרים שניתנו לו – לא ישנו דברים אלה את מהות השעבוד שאגרת חוב זו חלה עליו והשעבוד והתחייבויות של החברה שאגרת חוב זו חלה עליו יישאר בתוקף מלא, אלא אם יודיע הנאמן לחברה בכתב אחרת.

9. שונות

9.1 הדין החל על אגרת חוב זו הינו הדין הישראלי. מקום השיפוט הבלעדי לצורך אגרת חוב זו נקבע בבית המשפט המוסמך בתל אביב - יפו.

9.2 כל ההוצאות בקשר לעריכת אגרת חוב זו ובקשר לרישומה, פדיונה או ביטולה לרבות הוצאות הקשורות למימוש הרכוש המשועבד, כולם או מקצתם, יחולו וישולמו על ידי החברה.

9.3 החברה והנאמן מצהירים כי הם רשאים על פי כל דין והסכם להתקשר באגרת חוב זו ולבצעה.

9.4 כל תיקון, שינוי או תוספת באגרת זו ייעשה במסמך בכתב חתום בידי הצדדים.

9.5 כל ויתור, שינוי, ארכה והימנעות מפעולה ("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.

9.6 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.

9.7 כתובות הצדדים הן כמפורט במבוא לאגרת חוב זו. על משלוח הודעות על-פי אגרת חוב זו יחולו הוראות סעיף 22 לשטר הנאמנות.

9.8 משלוח התראות או הודעות אחרות, בקשר להפרת תנאי הסכם השעבוד יעשה בהתאם לקבוע בעניין זה בשטר הנאמנות.

9.9 כל ההוצאות בקשר לעריכת אגרת חוב זו ובקשר לרישומה והוצאות מימושה (ככל שתידרשנה), תחולנה ותשולמנה על ידי החברה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

נגה נכסים מסחריים בע"מ

משמרת – חברה לשירותי נאמנות בע"מ

אישור עו"ד

אני הח"מ, עו"ד _____, מ _____, מאשר/ת בזאת כי ה"ה _____ ו- _____, חתמו בפניי על אגרת חוב זו בשם נגה נכסים מסחריים 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: _____, 2026

_____, עו"ד

נספח ב' – מכתב הסכמה של מעריך השווי

Date: 28 August 2026

To:
Noga Retail Properties Ltd.

Prospectus Consent Letter

Consent to enclose appraiser report to the initial public offering (IPO), shelf prospectus offering report of Noga Retail Properties Ltd. (the "Company" and the "Prospectus", as the case may be)

We hereby give our consent to attach the appraiser report prepared by Cushman & Wakefield Finland Oy with respect to the assets known as Myyrmanni, Koskikeskus and Trio (the Properties) which was prepared as of March 31, 2026 and dated June 23, 2026 (the Valuation), for the Prospectus and Prospectus draft that will be published in August 2026.

Per your request, we hereby give our consent to the Company to publish the appraiser report to the public and include it (including by way of reference) in the Prospectus and Prospectus draft which is scheduled to be published in August 2026.

Based on the information provided by the Company, during the period from the date of our valuation, i.e. March 31, 2026 until the date of this letter, no material changes have occurred with regards to the technical, legal and commercial state of the Property, including either occupancy or income. Having considered the above, lack of visible negative movements on the investment real estate market we state that no material changes have occurred that would affect the valuation conclusions.

For and on behalf of

Cushman & Wakefield Finland Oy

נספח ג' – הערכות שווי

Valuation Report of SC Myyrmanni



On behalf of
Noga Retail Properties Ltd.
31 March 2026

Contents

Property.....	8
Tenure.....	8
Subject of valuation	8
Site and Location.....	8
Zoning	9
Easements	10
Building	10
Parking.....	11
Environmental issues.....	11
Sustainability	11
ESG Framework.....	12
Method	13
Calculation period.....	13
Inflation assumptions	13
Rental income	13
Rental income - Rent Roll	13
Other income.....	13
Largest tenants.....	13
Short explanation of anchor tenants.....	14
OCR (occupancy cost ratio).....	14
WAULT	15
Turnover based leases	15
Vacancy	15
Operating and maintenance costs.....	15
Property tax.....	15
Marketing cost.....	15
Capital Expenditure	15
Tenant Improvements.....	16
Registered mortgages	16
Discount rate, exit yield and residual value.....	16
Economic overview.....	17
Regional overview	17
Retail Market	18
Retail rental levels	20
SWOT	22
Performance of the SC Myyrmanni	22
Marketability	23
Investment Market.....	24
Major Retail Transactions	27
Results of the cash-flow analysis	28
Market Value	28
Returns	28
Sensitivity analysis	28

Appendices

1. Cash flow analysis
2. Maps
3. Photos
4. BREEAM certificate
5. C&W Terms & Conditions

Cushman & Wakefield Finland Oy
Keskuskatu 1 A
FI-00100 Helsinki, Finland
Tel: +358 (0)10 836 84 00

1. Summary

Property	SC Myyrmanni
Street address	Iskoskuja 3, 01600 Vantaa
Tenure	Freehold
Registered owner	According to the title register (17 June 2026) the property 92-15-409-3 is owned by Kiinteistö Oy Myyrmanni.
Client	Noga Retail Properties Ltd.
Purpose	Estimation of Market Value for inclusion in the prospectus/offering circular and the documents in connection with the initial public offering ("IPO") of Noga Retail Properties Ltd. to be issued in connection with the issuance of shares and/or debentures of Noga Retail Properties Ltd. at the Tel Aviv stock exchange
Valuation date	31 March 2026
Subject of valuation	The subject of valuation (SC Myyrmanni) comprises: - the shopping centre property 92-15-409-3, and - in addition, the adjacent additional parking premises based on the easement agreement (according to non-registered easement agreement signed 25. Sept. 1992 the shopping centre entity has an easement right for adjacent underground parking premises under Paalutori and Iskostori market squares, properties 2-15-9902-1 and 92-15-9902-2 owned by City of Vantaa).

The lettable area, based on rental information received, has been estimated at 43,673 sq m.

Agreement type	Leasable	
	Area (sqm)	Parking (pcs)
Until further notice	2 062,0	-
Fixed	39 217,5	-
First fixed	257,0	-
Total leased	41 536,5	-
Vacant premises	2 136,5	-
Total	43 673,0	-

Net operating income

In the price level of 2026, the income and costs on a yearly basis are estimated to the following:

	EUR/year	EUR/sqm/mth
Base rents	10 241 704	19,54
Turnover rents	-	-
Maintenance charges	4 304 514	8,21
Additional rents	-	-
CURRENT INCOME, TOTAL	14 546 218	27,76
Potential rents	630 607	1,20
POTENTIAL INCOME (100% occupancy)	15 176 825	28,96
Operating expenses	(3 648 316)	(6,96)
NET OPERATING INCOME (NOI I)	10 897 902	20,79
Other costs	-	-
Capital expenditures	(262 038)	(0,50)
Tenant improvements	-	-
Investments	-	-
NET INCOME (NOI II)	10 635 864	20,29

Long-term vacancy is predicted to be approximately 4%.

Market rent is estimated at EUR 15,323,040 (fully let).

Market value

In this report the market value of the property **SC Myyrmanni** in Vantaa has been estimated using a discounted cash-flow analysis.

The market value has been estimated at **EUR 208,000,000** at the valuation date 31 March 2026.

Returns

Returns	%
Current initial yield NOI I	5,81 %
Current initial yield NOI II	5,68 %
1st year initial yield NOI I	5,85 %
Reversionary yield NOI I	6,11 %
Potential yield NOI I	6,11 %

2. Instructions

Cushman & Wakefield Finland Oy has received instructions from Noga Retail Properties Ltd. to estimate the Market Value of the property SC Myyrmanni in Vantaa (property identifier: 92-15-409-3) for inclusion in the prospectus/offering circular and the documents in connection with the initial public offering ("IPO") of Noga Retail Properties Ltd. to be issued in connection with the issuance of shares and/or debentures of Noga Retail Properties Ltd. at the Tel Aviv stock exchange.

The engagement letter between Cushman & Wakefield Finland Oy and Noga Retail Properties Ltd. has been signed on 16 June 2026. The valuation was made per the request of Client's board of directors.

The valuation is based on information supplied by Citycon (property owner), which includes but is not limited to the following information:

- Rent roll dated March 2026
- Operating expense/maintenance rent actuals for 2024-2025, and budget and forecast (4+8) for 2026
- Sales and footfall data (April 2026, YTD and MTD)
- Other income and parking income actuals for 2024-2025, and budget and forecast (4+8) for 2026-2029
- Turnover information for the tenants that pay turnover based rent (February 2026)
- Floorplans
- Information on remaining investments (TI)
- Historical capital expenditures from 2022-2025
- Enertgy Performance Certificate
- BREEAM Certificate
- "Project Noga - Summary of Companies and Properties (HS) 19 May 2026" prepared by Hannes Snellman

We have assumed that the information provided is both full and correct.

We have been supplied with floor plans. We have not measured the drawings. However, we can confirm that the areas are reasonably correct. For land areas we have used information based on the plan report by the City of Vantaa.

The property has been inspected on 16 June 2026 by Juha Mäki-Lohiluoma, from Cushman & Wakefield Finland Oy. The surveys are not of such nature or scope that those could be used as a basis of legal proceedings.

The contents of this Valuation Report are confidential to the party to whom they are addressed for the specific purpose to which they refer and are for their use only.

We confirm that all valuers who have contributed to the valuation have complied with the requirements of PS1 of the RICS Red Book. We confirm that we have sufficient current knowledge of the relevant markets, and the skills and understanding to undertake the valuation competently. We confirm that we have no current, anticipated or previous recent fee earning involvement with the subject asset, other than this ongoing valuation instruction or similar assignments. Therefore, C&W does not consider that any conflict arises in preparing the Valuation requested.

The valuation has been carried out in accordance with the International Valuation Standards (IVS) 31 January 2025. The adopted basis of value, Market Value, is defined in the relevant sections of the IVS as: "Market Value is the estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion."

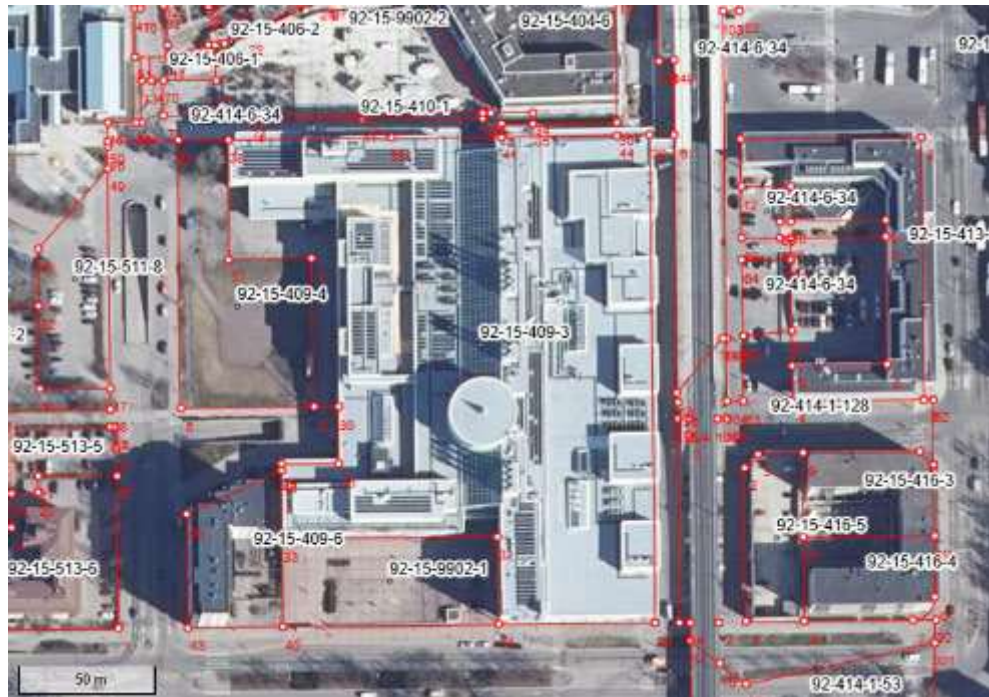
The report is prepared and signed by an Authorised Property Valuer. Authorised Property Valuers (AKA)

are experts approved by the Property Valuation Board of Finland Chamber of Commerce. The AKA valuers are committed to respecting The Property Valuation Board's rules, instructions and regulations, the Good Property Valuation Convention and the International Valuation Standards (IVS). The authorisation guarantees the valuer's expertise and the quality of the valuation statement. The Property Valuation Board of Finland Chamber of Commerce is in charge of attributing authorisations to the real estate valuers and of supervising their actions.

Cushman & Wakefield Terms and Conditions 2025 apply for the valuation and are provided in Appendix 5.

3. Property Description

Property	SC Myyrmanni
Tenure	Freehold
Subject valuation	of The subject of valuation (SC Myyrmanni) comprises: - the shopping centre property 92-15-409-3, and - in addition, the adjacent additional parking premises based on the easement agreement (according to non-registered easement agreement signed 25. Sept. 1992 the shopping centre entity has an easement right for adjacent underground parking premises under Paalutori and Iskostori market squares, properties 2-15-9902-1 and 92-15-9902-2 owned by City of Vantaa).
Site and Location	The area of the site 92-15-409-3 is 21,739 sq m and the address of the property is Iskokuja 3, 01600 Vantaa.



The subject property is located in Myyrmäki, a district centre in western Vantaa some 12 kilometres northwest of Helsinki city centre. The surrounding area consists primarily of residential apartment buildings, office buildings, retail premises, a library, and a range of educational institutions, including daycare centres, primary and secondary schools, vocational education facilities and higher education institutions.

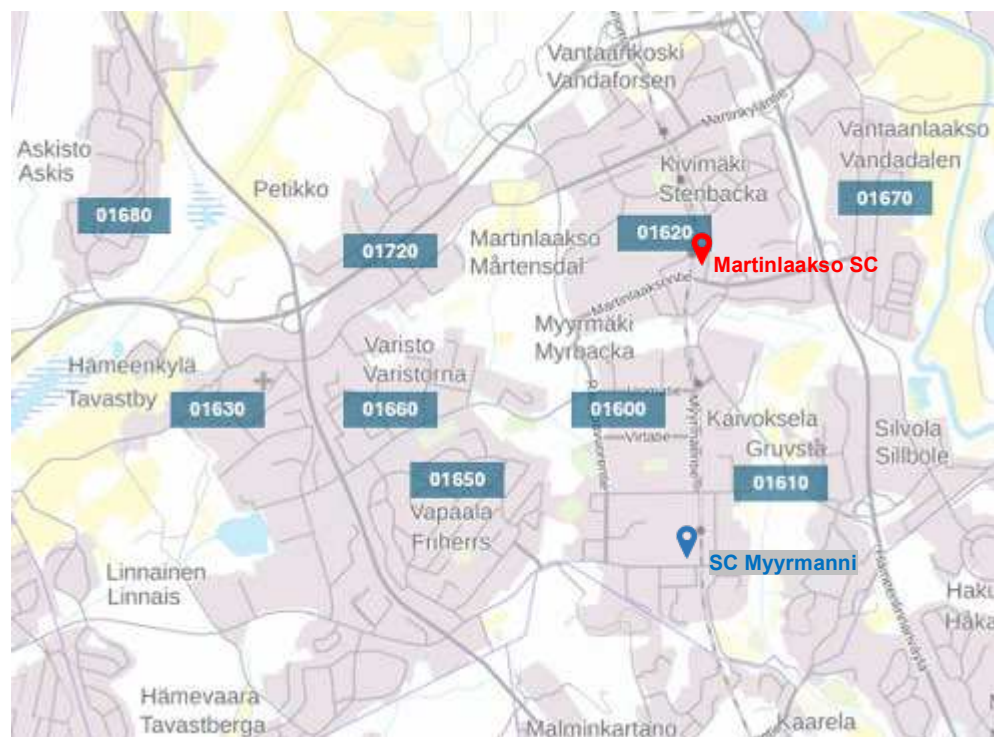
The property benefits from good accessibility by both public and private transport. Myyrmäki railway station is right adjacent to the property and is served by the I and P commuter rail lines along the Ring Rail Line, with direct connections to Helsinki city centre, Helsinki Airport, Tikkurila and other urban centers around Helsinki and Vantaa. Travel times are approximately 20 minutes to Helsinki Central Railway Station and 15 minutes to Helsinki Airport. The Myyrmäki station also functions as a

major public transport hub, with a vast network of local and regional bus lines.

Road accessibility is good, with a close access to Hämeenlinna Highway (National Road 3) and Vihdintie (Regional Road 120). Kehä III (Ring Road III) is located approximately 5 kilometres south of the property, covering the whole Helsinki Metropolitan Area (HMA).

Myyrmäki has been a major district centre for future growth and urban development. Latest developments have mostly included infill residential construction, public space improvements right next to the subject property. There are several zoning and development projects underway or in planning phase within in the immediate area with the largest being Urban Culture House project which is built in two phases with locations right on the west and north sides of the subject property.

As of December 2025, the population of Myyrmäki was approximately 19,600, while the major Myyrmäki region had some 60,500 residents (Statistics Finland, 2026). The purchasing power for the major Myyrmäki region was approximately €1.35bn (2024). Also, SC Myyrmäki is marked with a blue pin and the closest competitor Martinlaakso SC (north from the asset) with a red pin.



Zoning

City plan, valid from 19 December 2022.

According to the city plan, the main part of the land on site can be used for commercial buildings (KM). The plan allows to place a large-scale retail unit on the site. The total building right is 44,700 sq m. It is also allowed to have service and office premises on the site up to a maximum of 25% of the total building right. Retail premises may be situated underground up to a maximum of 3,300 sq m built. Additionally, it is allowed to build sports, meeting and sauna facilities up to 500 sq m on the top floor regardless of permitted building right. The maximum allowable building height is four storeys above the ground level. The building is protected

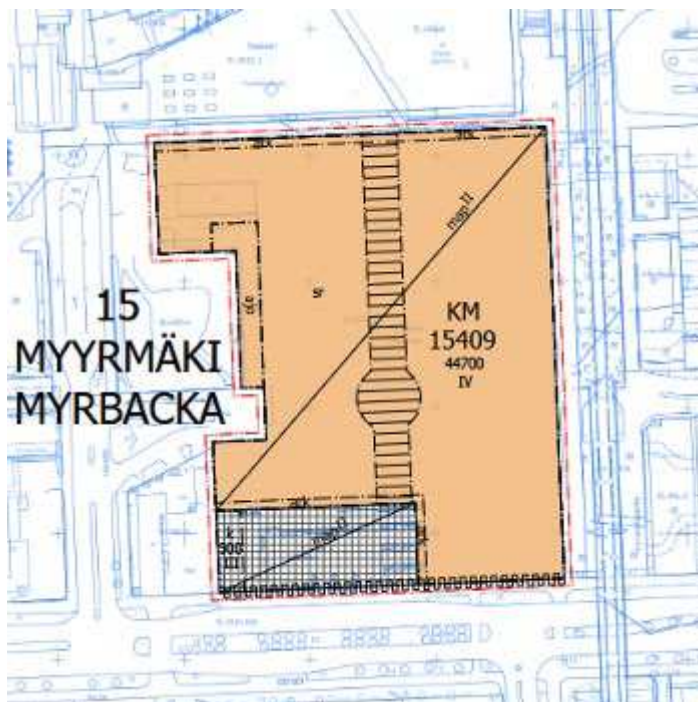
under “sr” marking; therefore, demolition is prohibited and any alterations protected by the museum authority.

Parking spaces can be placed without considering the borders of the sites if the total amount is met. Parking space requirements:

At least 1 parking space for every 60 sq m of office/retail premises built.

At least 1 parking space for every 250 sq m of public use facilities.

In addition, the city plan has several detailed provisions. We advise studying the city plan thoroughly.



Easements

According to the land register (17 June 2026) there two easements concerning the use of the roadways registered on the property 92-15-409-3.

We have not investigated the subject easements in detail.

However, easements are common arrangements in the Finnish real estate system especially in the densely built city centre areas and are not estimated to affect marketability or re-letability of the asset.

Building

The shopping centre building has been initially built in 1993 it could be said to be very ambitious pedestrian-friendly shopping centre architecture. The shopping centre building has enjoyable wide inside walkways in all above ground floors with extensive skylights bringing natural light to walkways.

Shopping centre has undergone several modifications since initial construction year. E.g. refurbishments of Kesko hypermarket unit in 2025, enlargement and refurbishment of HOK-Elanto unit from one-layer supermarket to two-layer hypermarket in 2024. Construction of the Lidl unit on the basement/parking floor level in 2023. In 2025 was completed also extensive energy efficiency project including e.g. construction of two condensate heat pump systems, modernization of part of ventilation machines, optimization of building automation system and modernization of lighting into led lighting.

Initially the building has a large share of fashion tenants in 1993 especially on the 2nd floor. However, tenant mix has been rotated to current tenant mix to be optimal and suitable for current market conditions.

The shopping centre has highest footfall on the ground floor (1st floor) level. The floor is anchored by the two strongest grocery chains in Finland hypermarkets K-Citymarket and Prisma. The floor has lively inside shopping street with some smaller retail units and locations suitable for speciality leasing.

The basement floor 1 (-1) includes e.g., parking facilities (capacity some 230 parking units), also the third biggest grocery chain in Finland Lidl has supermarket unit on the floor. Floor includes also storages e.g., Kesko has a large storage unit on the floor some 2,200 sq m.

The basement floor 2 (-2) includes mainly parking facilities (capacity some 580 parking units).

The second floor (2) contains a mix of retail occupants such as restaurants, fashion units of Lindex and Dressman, discount store Tokmanni, discount and home decoration store Clas Ohlson, furniture and home decoration store Jysk etc. Also hypermarket Prisma has a large household goods and fashion department on the floor.

The third floor (3) includes e.g., two strong private health care centres, some offices and smaller retail units. The lettable area in the floor is notable smaller compared to 1st and 2nd floor.

Leasable area by premises type		
Premises Type	Leasable area	%
Office (9%)	3 817,0	9%
Retail (78%)	33 914,0	78%
Storage (11%)	4 890,5	11%
Other (2%)	1 051,5	2%
TOTAL	43 673,0	

According to energy performance certificate:

- the building entity has district heating
- supply and exhaust air ventilation with heat recovery system
- heated net area is 59,643 m² and volume 273,694 m³
- solar panel system installed on the roof

The property is equipped with sprinkler system and is connected to district heating and to electrical, water and sewage services.

Parking

The total parking capacity of the shopping centre entity is some 950.

Currently shopping centre offers 2 hours of free parking per day, after which the next two hours parking charge is 2 € / starting hour, after which it is 3 € / starting hour.

Environmental issues

We have not been provided with any Environmental Due Diligence report.

We have estimated the market value with an assumption that no costs arise from contamination or other environmental related issues.

Sustainability

We have not been informed any special risks concerning flood, storm, or snow. We have assumed the physical environment risk is on a typical level. The site is not classed as a flood risk area by the environmental authorities.

According to the Energy efficiency certificate dated 1 February 2024, the asset has

an energy efficiency class C2018 (in the scale from A to G). The asset has a calculated energy efficiency figure (E-number) 177 kWh/m² year while the required level in new construction was 135 kWh/m² year or lower. For '4. commercial buildings' with grade A the E-number is 90 or below. The E-number is based on the calculated consumption of the building and coefficients of energy forms. The consumption has been calculated with standardized use per heated net area, so that the E-numbers of different buildings are comparable with each other. Due to the standardized use, the E-number is not suitable for comparing the actual consumption of an individual building.

The shopping centre has a BREEAM In-Use Very Good level certificate. The certificate has been granted in April 2026 and is included in Appendix 4. In addition, based on the information (oral) received during the site inspection energy efficiency project has been conducted in 2025-2026. In the current market situation, we see that environmental certificates in retail buildings enhance the marketability of the assets, thus enhancing the business model of the landlord.

We assume, and the property owner has confirmed, that the necessary capex and maintenance capex necessary to meet local regulations regarding ESG until 2050 (energy consumption, CO₂ emissions or net zero trajectory towards 2050 for example) have been communicated to us.

ESG Framework

ESG is an increasingly important factor in the Finland real estate market. The obligations and policy decisions under the European Union climate and energy legislation are binding on Finland as well. The EU is committed to make Europe the first climate-neutral continent by 2050. According to currently valid Act, Finland has a more ambitious target, "Finland must be carbon neutral by 2035 at the latest".

In arriving at our opinion of value we have had regard to the potential impact of significant Environmental, Social, and Governance (ESG) factors on value, to the extent that such factors are reasonably identifiable and quantifiable. These factors include physical risks; transition risks related to policy or legislation to achieve sustainability, and risks reflecting the views and needs of market participants. The level of ESG consideration is commensurate with the type of asset or liability, location, and the purpose of the valuation. It should be noted that the market is evolving due to the focus from both occupiers and investors on a property's sustainability credentials. We expect that awareness of ESG matters will increase throughout all sectors of the property market. Where there is explicit income from renewable energy sources, such as solar panels, or there are explicit costs provided to us by the Client to ensure that the Property meets certain ESG legal requirements, then this income/costs are reflected in the valuation. This is in line with the latest guidance from the RICS.

For the avoidance of doubt, this valuation does not constitute an ESG risk assessment or rating, which require additional expertise beyond the scope of the valuer. ESG cost consultancy is also outside the expertise and scope of the valuer, we have therefore relied on cost information where provided.

4. Value Estimation by Cash Flow Analysis

Method	The estimation of the Market Value has been based on a discounted cash-flow analysis.
Calculation period	April 2026 until March 2036.
Inflation assumptions	The annual inflation is estimated at 2.0%.
Rental income	The passing rent at valuation date 31.3.2026 is estimated at €15,732,593/yr. The information is based on the provided rent roll and information on 'other income'. The rents in the calculation are gross rents, thus including the capital rent and maintenance charge.
Rental income - Rent Roll	The total rental income on rent roll is presented in the table below:

Premises type	Leasable Area (sqm)	Leased Area (sqm)	Technical Vacancy Rate	Passing rents EUR/year	Market rents EUR/year	Passing rents EUR/sqm/mth	Market rents EUR/sqm/mth	Over (+) / Under (-) Rent-%
Office	3 817,0	3 501,5	8,3 %	849 332	998 991	20,21	21,81	-7,3 %
Retail	33 914,0	32 722,5	3,5 %	12 495 980	12 960 565	31,82	31,85	-0,1 %
Storage	4 890,5	4 495,5	8,1 %	1 029 601	1 125 727	19,09	19,18	-0,5 %
-	-	-	-	-	-	-	-	-
Hotel	-	-	-	-	-	-	-	-
Residential	-	-	-	-	-	-	-	-
Other	1 051,5	817,0	22,3 %	290 000	336 636	29,58	26,68	+10,9 %
Total premises	43 673,0	41 536,5	4,9 %	14 664 913	15 421 918	29,42	29,43	-0,0 %
Parking (pcs)	-	-	-	-	-	-	-	-
Miscellaneous	-	-	-	(98 878)	(98 878)	-	-	-0,0 %
Total			4,9 %	14 566 035	15 323 040	29,22	29,24	-0,1 %

Far majority of the lease agreements are indexed annually according to the Finnish cost of living index. In addition, approximately 25% of the rent roll income has minimum of 3% annual indexation for the lease term of individual contracts.

In addition, based on the information received there are a total of €139,658 of additional rent from the current lease agreements (short term additions) as of valuation date.

Other income	In addition to the rental income from rent roll, we've been provided with forecasted income from specialty leasing and parking for the years 2026-2029. The income used in the cash flow calculation is based on the information provided. The total estimated 'other income' for year 2026 is €1,026,901.

The specialty leasing includes income from following categories:

- Common area leasing
- Media sales & media sales partner
- Vending machines

According to the information received, the specialty leasing and parking income has been significantly increased during the last months, which is shown as an increase in the forecasts compared to the actuals from 2024-2025. The 'other income' is included in the total passing rent presented above

Largest tenants	The largest tenants in the asset are shown in the following table:

Tenant	Leasable Area (sqm)	Passing Rents EUR	
		/mth	/sqm/mth
Kesko Oyj (K-Citymarket)	11 421,5	387 223	33,90
HOK-Elanto Liiketoiminta Oy (Prisma)	7 390,0	218 402	29,55
Tokmanni Oy (Tokmanni)	2 598,0	40 147	15,45
Lidl Suomi Ky (Lidl)	1 836,0	36 696	19,99
Suomen Terveystalo Oy (Terveystalo)	1 529,5	31 290	20,46
Clas Ohlson Oy (Clas Ohlson)	1 432,5	26 256	18,33
Fitness24Seven Oy (Fitness24Seven)	1 105,0	26 247	23,75
JYSK OY (JYSK)	1 646,5	23 979	14,56
Aava Terveyspalvelut Oy (Pikkujätö)	693,5	22 137	31,92
Vantaan 9. Myymännin apteekki (Myymä)	344,0	22 096	64,23
Other tenants (98 pcs)	11 540,0	379 362	24,62
Total leased	41 536,5	1 213 836	29,22
		14 566 035	/year
Vacant premises	2 136,5		
Total	43 673,0	1 266 387	/mth

Short explanation of anchor tenants

From a purchaser's perspective the stability, profitability, and the future outlook of the main tenants' operations is one of the important factors when considering the acquisition of the property.

Our valuation reflects market's general perception of tenants' future outlook and creditworthiness.

- Kesko Oyj is a stock listed Finnish retail company and the second largest operator in grocery sales in Finland. Kesko Oyj is estimated to have very good creditworthiness.
- HOK-Elanto Liiketoiminta Oy is a member of S-Group, which is a Finnish retailing co-operative organization and market leader in grocery sales in Finland. Generally, the members of the S-Group are estimated to have very good creditworthiness.

Cushman & Wakefield Finland Oy is not a credit rating company, and we have not undertaken comprehensive investigations into the financial strength of the tenants. We have not undertaken a credit risk assessment of the tenants. A full credit risk assessment by a specialist firm is recommended if a completed credit risk assessment is to be obtained.

OCR (occupancy cost ratio)

All retail tenants are required to periodically report their sales figures to the owner. The OCR figures below are for May 2025 – April 2026. Figures are provided by the property owner and are as follows for the Myyrmäki SC:

	OCR
	4/2026
Myyrmäki	8,3 %
Cafes and Restaurants	14,6 %
Fashion and Accessories	21,7 %
Groceries	7,4 %
Cosmetics and Pharmacies	4,4 %
Wellness	18,5 %
Home and Sporting Goods	16,1 %
Specialty Stores	11,8 %
Services and Offices	7,2 %

Source: Citycon

WAULT	The WAULT of the SC Myyrmanni is currently approximately 8.4 years.				
Turnover based leases	There are in total 42 tenants that pay minimum rent and in addition have turnover adjusted rent directly to the lease. We have been provided with the YTD data as of February 2026. Based on the information received there are currently five tenants that pay turnover addition on top of the minimum rent. The turnover addition is considered in the Rental Income (rent roll).				
Vacancy	The present vacancy rate is: <table border="1"> <tr> <td>Average vacancy rate-% (during 10 Yr)</td><td>2,7 %</td></tr> <tr> <td>Current vacancy rate-% (economic)</td><td>4,1 %</td></tr> </table> In cash flow calculation all vacant units are estimated to be vacant for 6 months from the valuation date. The lease rollover assumption, thus the number of times the agreement will be renewed after its first possible expiry date, is two times. The void assumption for currently let premises is 3 months. Thereafter long-term economic vacancy rate estimations have been used. The future, long-term economic vacancy rate has been estimated to be 4%.	Average vacancy rate-% (during 10 Yr)	2,7 %	Current vacancy rate-% (economic)	4,1 %
Average vacancy rate-% (during 10 Yr)	2,7 %				
Current vacancy rate-% (economic)	4,1 %				
Operating and maintenance costs	The owner is responsible for the operating and maintenance costs. However, majority of tenants pays maintenance rent and/or utility charge to cover the operating and maintenance costs. The maintenance rent and utility charge are included in the rental income above. We have been provided with the information regarding the budgeted operating and maintenance costs for 2026. We have assumed that the provided B2026 is both full and correct and represents the long-term average yearly level of the operating and maintenance costs. We confirm that the B2026 operating and maintenance cost -level is in a typical level for shopping centres in Finland. Based on the information received, the operating and maintenance costs are estimated at €3,648,316/yr. In the cash flow the costs are estimated to increase by the inflation assumption.				
Property tax	The property tax is included in the operating and maintenance costs.				
Marketing cost	The marketing cost is included in the operating and maintenance costs. According to the provided information, the marketing cost for 2026 is forecasted to be €276,069.				
Capital Expenditure	The landlord is responsible for the structural repairs. We have not received any technical due diligence or building's condition study report of the estimated future structural repair needs of the buildings/asset. We have received information on historical capital expenditures from 2022-2025, including the major tenant improvements. The structural repairs reservation used in the cash flow is estimated to be €6/sq m/yr. Considering the investments made in the recent years, we see that this is a sufficient				

level within the calculation period. Furthermore, according to the information received from the property owner, there are no major expected structural repairs for the coming years. However, if a detailed TDD/Condition Study is prepared and the study supports higher capital expenditure reservation, the valuation should be revised.

In the cash-flow analysis structural repairs expenses have been assumed to increase with inflation.

We assume, and the property owner has confirmed, that all necessary capex and maintenance capex estimated to be necessary for the calculation period have been communicated to us.

Tenant Improvements

We have included tenant improvement costs reservation of €25/sq m. The cost occurs when the premises are assumed to be leased out the next time.

In addition, we have received information on one-off investments to be conducted in 2026 and 2029, respectively €177,349 and €400,000. We have included these investments to the cash flow.

According to the given information the tenant improvements (TI's) are concluded either totally on landlord cost or on tenants cost, or a mixture both party landlord and tenant paying part of the improvements. In the valuation, market rents are estimated according to reasonably limited TI's i.e., if extensive TI's are to be concluded on landlord cost we have assumed this to be reflected on fixed rent level or totally separate investment rent is started to be charged after completed improvements.

Registered mortgages

The cash-flow analysis has been done without consideration to existing loans.

Discount rate, exit yield and residual value

The discount rate is the nominal rate on total capital before income taxes. The discount rate is based on experiences from requirements of the market for this type of properties. The discount rate is used to calculate the net present value of both the yearly cash flows and the terminal value. The NPV of the cash flow and the residual value estimations have been calculated by using a discount rate of 7.97%. At the valuation date the interest rate for ten-year governmental bonds in Finland was 3.43%.

The residual value is the market value of the property at the end of the calculation period. The market value is in principle depending on the net operating income-producing capacity after the cash flow period. The estimation of the residual value has been based on the estimated net operating income for the first year after the end of the cash flow period.

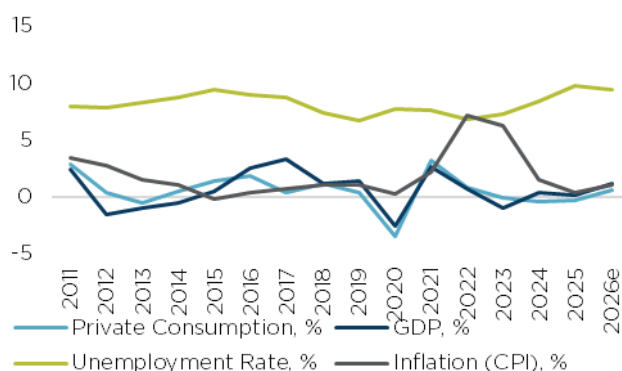
For calculations of the residual value an exit yield of **5.97%** on the net cash flow has been used and the **residual value has been estimated at EUR 251,851,572.**

5. Market Conditions

Economic overview

In early 2026 the Finnish economy continued the growth that started in 2025, but uncertainties in global markets and geopolitics cloud the near-term outlook. Current forecasts estimate GDP growth at 0.6% for 2026 and 1.4% for 2027, but the outlook can change rapidly depending on developments of the situation in the Middle East, as a prolonged scenario would weaken the forecast, while a swift resolution would soften the economic impact.

Underlying drivers for growth have been present as private consumption, exports and production showed positive activity at the end of 2025 and early 2026 but the current situation has increased caution in the market. The labour market remains challenging, but unemployment is expected to gradually improve during 2026 and 2027. While consumer confidence still sits at low levels, business confidence has steadily improved and business investments have started to recover and are expected to increase further during 2026.



Source: Moody's Analytics

Regional overview

Helsinki region, which includes the city of Helsinki and thirteen adjacent municipalities, has a total of 1.63 million inhabitants representing 28.7% of the Finnish population. The population of the area is expected to grow faster than the national average and is forecasted to be 1.84 million, equalling 31% of the total population of the country in 2035. The Helsinki region has a particularly high concentration of young adults when compared to the rest of the country.

The largest municipality in the Helsinki region is the nation's capital, the city of Helsinki, with some 696,000 inhabitants (December 2025); followed by the city of Espoo with 326,000 inhabitants; and the city of Vantaa with 253,000 inhabitants. The remaining 11 municipalities in the region have together some 350,000 inhabitants.

Five of the fourteen Finnish universities are located in the area, and it is home to some 59,000 university students. The Helsinki Metropolitan Area (HMA), which consists of the cities of Helsinki, Espoo, Vantaa and Kauniainen, has more educated population than the national average with 43% of the population aged 15 or higher having a higher education degree, compared to 33% for the nation as a whole.

Helsinki region is home to some 33% of the country's workplaces and stands for 37% of the Finnish GDP output. The HMA stands for 87% of the jobs and 79% of the population in the Helsinki region.

The average taxable income per capita in municipalities in HMA in 2024 was approximately as shown below:

- Helsinki – €44,500
- Espoo – €48,100
- Vantaa – €37,420
- Kauniainen – €78,000
- Whole country – €36,400.

According to the KEHA-keskus (Employment, Administration and Development Agency), the average unemployment rate in HMA in YE 2025 was approximately as shown below:

- Helsinki – 13.8%
- Espoo – 11.5%
- Vantaa – 14.9%
- Kauniainen – 8.6%
- Whole country – 13.0%.

The number differs from the one in the economic overview chapter as it counts temporary laid offs as unemployed unlike the number used in economic overview.

The total number of workplaces in the Helsinki region is some 804,000 which exceeds the number of people working by 50,000. This indicates that there is a large number of workers commuting to the Helsinki region.

Common to other European metropolises the majority of the workplaces in the HMA are in the services sector (85.2%) with the processing sector standing second (13.4%) and primary production being only marginal (0.1%). The industrial workplaces in the HMA are mainly in the high-tech sector and the proportion of primary production is modest.

Retail Market

According to the Finnish Council of Shopping Centers, the total nominal sales of the Finnish shopping centers grew by 1.4% in 2025 with accelerated growth especially during the last quarter of 2025. Inflation adjusted sales increased by 1.1% in 2025 compared to 2024. Footfall in shopping centers grew by 2%.

The total grocery sales in 2025 was some 24.1 billion, an increase of 2.5% compared to year 2024. In 2025 the sale volume also increased by 0.4%. Inflation has reduced heavily from the high levels of 2022 and 2023, stabilizing the market. Online shopping has struggled to gain traction in the grocery and daily goods industry because consumers prefer to physically assess products. Additionally, the profit margins and high costs for packaging, warehousing and distribution make home delivery financially challenging for stores and e-retailers in Finland. As some 70% of the grocery revenue is generated in supermarkets and hypermarkets and only some 3.3% of revenue is represented by online grocery sales (2025), the Finnish grocery retail market is extremely favourable for brick and mortar grocery operators as well as grocery real estate owners. (Source: The Finnish Grocery Trade Association)

Largest Shopping Centers in HMA (by area)



Performance of Myyrmanni and Competing Shopping Centers

Myyrmanni competitors

	Sales 2025 (€mn)	Footfall 2025 (mn)	Sales 2024 (€mn)	Footfall 2024 (mn)	Sales 2023 (€mn)	Footfall 2023 (mn)
Arabia	64.3	3.0	65.8	2.9	64.9	2.8
Sello	422.9	24.7	417.6	24.3	407.5	22.6
Tripla	374.6	30.5	354.9	28.5	342	27.3
Kaari	289.4	7.5	295.4	7.5	284.6	7.3
Malmin Nova	45.8	5.9	47.9	5.8	46.4	5.5
Jumbo	500.2	12.1	496.4	12.1	508.5	12.1
Myyrmanni	193.0	10.2	187.2	9.2	160.0	7.1

Source: Finnish Council of Shopping Centers

Closest competing Prisma hypermarket is located in Kaari SC some 6km South from Myyrmanni, and the closest Citymarkets are located in Malmin Nova SC and Jumbo SC, both some 12km from Myyrmanni. Also, there are Prisma hypermarkets located in Jumbo and Malmi.

The retail sector is strongly driven by HMA and four out of five biggest shopping centres are measured in total sales are situated in HMA. The main shopping centres in Finland are presented in the table below.

10 Largest Shopping Centers in Finland

Sales 2025				Visitors 2025				Floor area 2025			
Rank	Shopping centre	City	MEUR	Rank	Shopping centre	City	Million	Rank	Shopping centre	City	Sq.m
1	Jumbo-Flamingo	Vantaa	500.2	1	Mall of Tripla	Helsinki	30.5	1	Ideapark Lempäälä	Lempäälä	133,345
2	Sello	Espoo	422.9	2	Kamppi	Helsinki	29.3	2	Jumbo-Flamingo	Vantaa	115,900
3	Iso Omena	Espoo	409.2	3	Sello	Espoo	24.7	3	Sello	Espoo	88,000
4	Ideapark Lempäälä	Lempäälä	392.0	4	Iso Omena	Espoo	16.8	4	Mall of Tripla	Helsinki	86,600
5	Mall of Tripla	Helsinki	374.6	5	Itis	Helsinki	15.2	5	Iso Omena	Espoo	85,200
6	Kaari	Helsinki	289.4	6	Citycenter	Helsinki	13.9	6	Ideapark Seinäjoki	Seinäjoki	83,850
7	Mylly	Raisio	267.0	7	Redi	Helsinki	12.7	7	Itis	Helsinki	66,803
8	Itis	Helsinki	246.7	8	Jumbo-Flamingo	Vantaa	12.1	8	Mylly	Raisio	60,253
9	AINOA	Espoo	236.0	9	Hansakortteli	Turku	10.6	9	Redi	Helsinki	58,300
10	Ideapark Seinäjoki	Seinäjoki	225.8	10	AINOA	Espoo	10.4	10	Hansakortteli	Turku	50,987

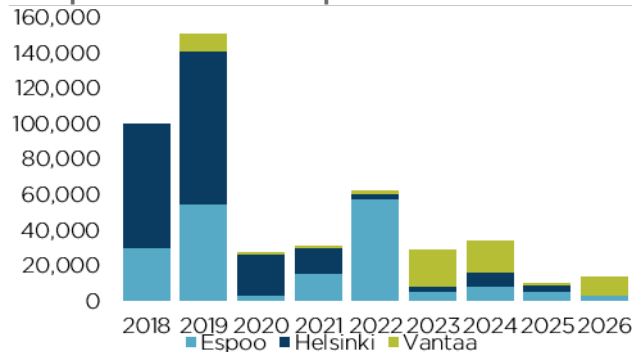
Source: Finnish Council of Shopping Centers

High amount of shopping centre developments was completed in 2018 and 2019 in the Helsinki area. The most notable developments were the completion of REDI (GLA 60,000 sq.m) in Kalasatama, Helsinki and Mall of Tripla (GLA 85,000 sq.m) in Pasila, Helsinki. In addition, Ainoa with GLA of 45,000 sq.m was opened in 2019 in Tapiola, Espoo. Total of 27,000 sq.m of retail premises were completed in 2020 in the Helsinki Metropolitan Area (HMA). The most notable completion was the Hertsi shopping centre in Herttoniemi, Helsinki (20,000 sq.m). Approximately 31,500 sq.m

of new retail premises was completed 2021. In the shopping centre sector in HMA Lippulaiva in Espoonlahti was reopened in March 2022. The renewed and enlarged shopping centre has some 44,000 sq.m of lettable space. The most notable shopping centre developments are the new Kivis shopping centre in 2023 and shopping centre Kivistön Keskus (Colosseum) in 2026 both located in Kivistö, Vantaa.

Approximately 35,500 sq.m of new retail space was completed in 2024 and 10,000 sq m in 2025 in the Helsinki Metropolitan Area. In 2026 so far there has been some 13,500 sq.m of new retail space completed and some 37,000 of retail premises under construction in the HMA expected to be completed during 2026.

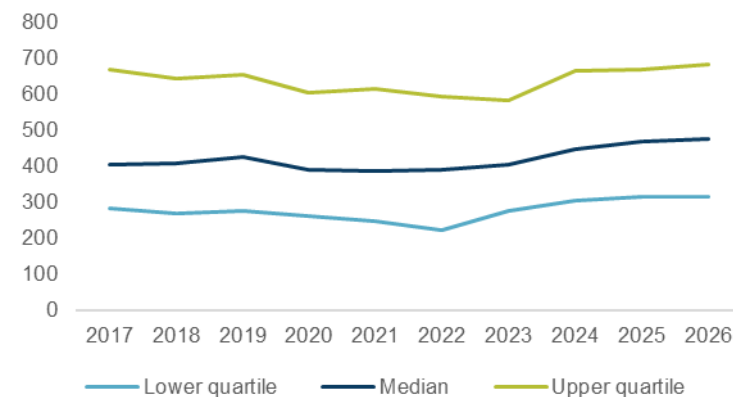
Completed Retail Developments in the HMA



Source: KTI & Cushman & Wakefield Finland Research

Retail rental levels In 2026 Q1 the prime shopping centre rents in Helsinki stand at €1,200/sq m/yr and in Tampere at €636/sq m/yr.

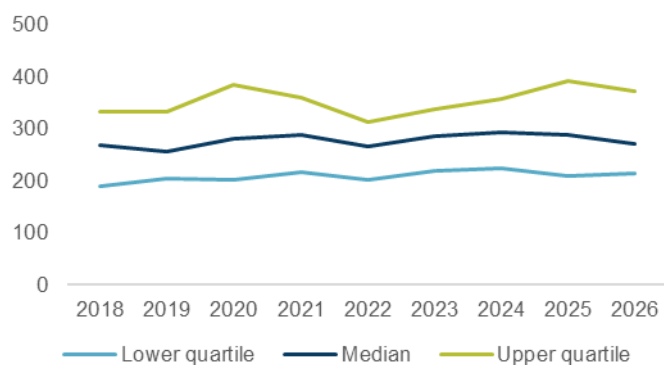
Shopping Centre Rents in Helsinki



Source: Cushman & Wakefield Finland Research

In the sample of 396 retail lease agreements in shopping centres (less than 40,000 sq.m) in Helsinki Metropolitan Area in 2026 the median gross rent was EUR 476/sq m/yr and the variation, measured with lower and upper quartile, from EUR 315 to EUR 684/sq m/yr. (Source: KTI)

Grocery Rents Helsinki Metropolitan Area



Source: KTI

In the sample of 25 supermarket and hypermarket lease agreements in Helsinki Metropolitan Area in 2026 the median gross rent was EUR 272/sq m/yr and the variation, measured with lower and upper quartile, from EUR 214 to EUR 371/sq m/yr. (Source: KTI)

Occupancy in shopping centres

The occupancy in shopping centres varies asset by asset basis but in general is high. As of year-end 2025, the occupancy rate in Helsinki Metropolitan Area is some 96.5% and in large cities outside HMA some 98%. (Source: Finnish Council of Shopping Centers)

SWOT

Strengths • Strong anchor tenants • WALT of the anchor tenants • 47% of the Gross Rental Income from grocery tenants • Major shopping centre destination in the greater Myyrmäki area • Located in the Helsinki Metropolitan Area • Clear layout • The shopping centre has established a good position in its target group • Parking capacity • Location is easily reachable by public transportation (railway station and bus stops). • Freehold site	Weaknesses • Investment demand for extensive sized shopping centres is weak • Competition in the Helsinki Metropolitan Area is strong (e.g., Kaari and Jumbo)
Opportunities • Further improving the tenant mix, rental levels and occupancy • Increasing population in the near catchment area	Threats • Short term threat, as in all shopping centres, is an unexpected termination of large tenants having short lease length • Vacancy especially in the in the uppermost two floors • Possible (non-identified) competing grocery / retail developments in the catchment area • Unexpected extensive structural repair needs

**Performance of
the SC
Myyrmani**

Below is presented the footfall and sales in 2019-2025 in Myyrmanni SC. It is evident that due to COVID-19 and the restrictions, the footfall decreased in 2020-2021 but did pick up in 2022. In 2023 major renovations were done in the shopping centre, which might have been the reason for a decrease in footfall for the said year, however at the same time the sales did increase rather significantly. In 2024 and 2025 the footfall and sales have further increased.

Performance of the SC Myyrmanni (Sales)

Year	Footfall (mn)	Sales (€mn)
2019	8.6	152.2
2020	7.2	146.6
2021	7.1	148.4
2022	7.7	146.5
2023	7.1	160.0
2024	9.2	187.2
2025	10.2	193.0

Source: Finnish Council of Shopping Centers

The OCR (Occupancy Cost Ratio) is shown in the table below. In addition, a comparison to the statistical data provided by KTI is presented.

Occupancy Cost Ratio of the SC Myyrmanni

	OCR	OCR
	4/2026	KTI (comp)
Myyrmanni	8,3 %	10,2 %
Cafes and Restaurants	14,6 %	14,9 %
Fashion and Accessories	21,7 %	18,9 %
Groceries	7,4 %	7,1 %
Cosmetics and Pharmacies	4,4 %	6,6 %
Wellness	18,5 %	10,5 %
Home and Sporting Goods	16,1 %	12,2 %
Specialty Stores	11,8 %	n.a.
Services and Offices	7,2 %	n.a.

Source: Citycon & KTI

According to the information received from the property owner, the total OCR in YTD 4/2026 in Myyrmanni was approximately 8.3%.

Marketability

The current investment market for shopping centres in Finland, and more broadly across Europe, remains highly illiquid. Transaction volumes have been limited, reflecting a combination of elevated financing costs, structural shifts in retail behaviour, and continued investor caution towards large shopping centre assets. As a result, marketing periods for such assets have lengthened, and achieving price transparency through transactions has become increasingly challenging.

In this context, the availability of recent and directly comparable transactional evidence is restricted. Where transactions have occurred, they are often irregular, may relate to assets with differing characteristics, or be influenced by specific circumstances, which can limit their direct comparability.

Thus, the valuation is derived with reference to the limited available market evidence, supplemented by broader market indicators and professional judgement. Given the constrained level of transactional activity, there is a fundamentally higher degree of uncertainty than would typically be the case in more active market conditions. The reported value should therefore be viewed in the context of a market with reduced liquidity and limited transparency.

Furthermore, we are aware that Myyrmanni SC was offered for sale in late 2024/early 2025; however, the process did not result in a transaction.

Also, in the broader context, it is evident that many of the Shopping Centre REITS currently trade with a discount on NAV, due to the investment market difficulties for shopping centres.

The property is located in Helsinki region. The area is well established, and SC Myyrmanni has a good position in the Helsinki shopping centre market. Approximately 47% of the rental income comes from grocery store tenants. One of the main tenants, K-Citymarket (hypermarket), premises were refurbished in 2025 and a new 15-year lease was signed. In 2023 the supermarket, S-Market, was extended to a hypermarket, Prisma, and a new 15-year lease was signed. Also, in

2023, premises were renovated for Lidl and a 13-year lease was signed.

Uncertainties in the retail sector have been especially towards the fashion segment (due to e.g. e-commerce and inflation), in the Myyrmanni SC there is currently only two tenants in the fashion segment (Dressmann & Lindex).

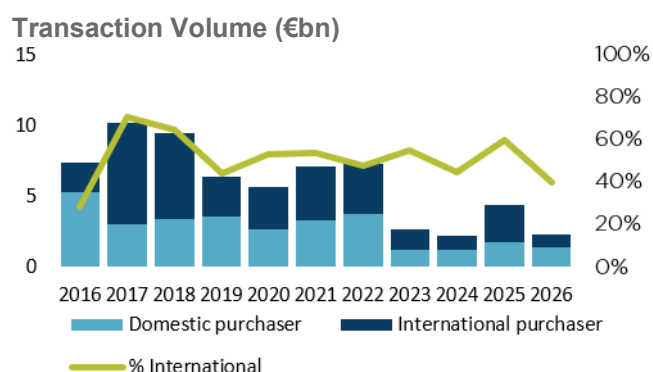
The grocery stores, pharmacies, and other daily necessity stores were performing well even during the pandemic. In the future, we estimate that the footfall in Myyrmanni will increase, which would further strengthen restaurants and cafes to operate profitably. Thus, we see that Myyrmanni will keep its current good position in the market as a local shopping centre.

We expect the property to have modest/weak marketability at the current market situation, due to the overall weak market situation of the large shopping centres.

Investment Market The first quarter of 2026 continued the positive trend on the property market as transaction volume amounted to some €2.28 bn, the second largest quarterly volume in 2020's. The 12 months total rolling transaction volume amounted to some €6.00 bn.

In 2025 the transaction volume was some €4.4bn, a noticeable increase from 2024 when the volume was €2.2bn.

The good level investment transaction activity continued until 2022. During the first half of 2022 the volume reached €4.4bn. In later half of 2022 the activity notably decreased, however annual volume still reached €7.3bn.

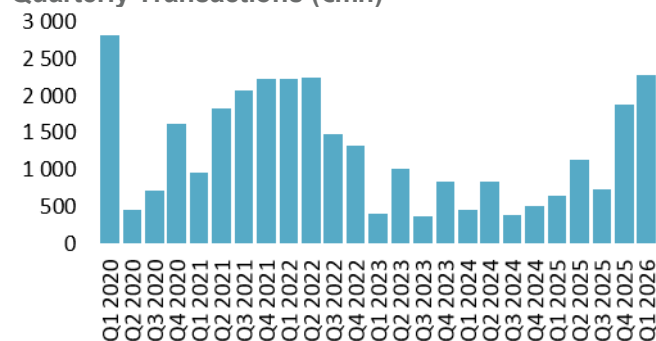


Source: Cushman & Wakefield Research, KTI

In the first quarter of 2026 the share of international investors was some 40%, while in 2025 the share of international investors was some 60%.

Finnish property market has been in interest of international investor since 2000's, e.g., in 2017 the share of international investors as purchased was very high (74%).

Quarterly Transactions (€mn)

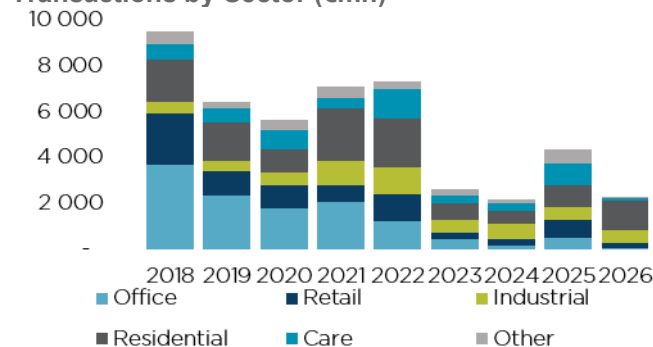


Source: Cushman & Wakefield Research, KTI

The most traded sectors in Q1 2026 were residential (57%), industrial (25%) and retail (10%).

In 2025 and 2024 the most traded sectors were industrial, residential, and public use.

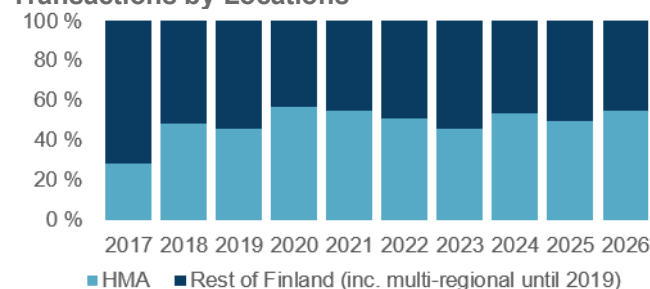
Transactions by Sector (€mn)



Source: Cushman & Wakefield Research, KTI

Southern Finland, especially the HMA, has traditionally dominated the property investment market.

Transactions by Locations



Source: Cushman & Wakefield Research, KTI

The market was showing clear signs of recovery in 2025 and early 2026, with more transactions taking place across all sectors compared to previous years and investor confidence was improving as activity picked up.

However, there are some uncertainties for the near future transaction volume as there has been a notable step increase on interest rates after the Iran crises started.

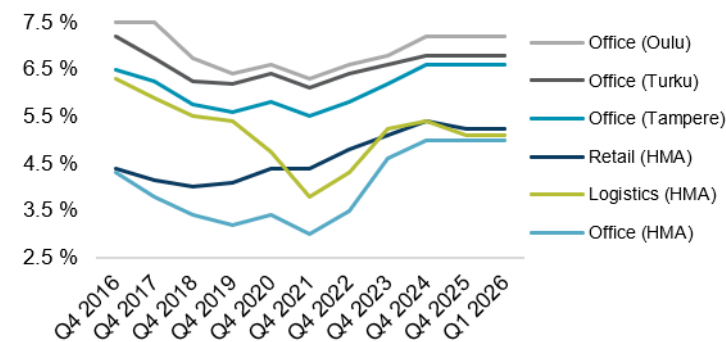
Prior to the increase of interest rates, the real estate transaction investment volume

was expected to gain significant momentum this year across all sectors as buyer and seller expectations were becoming more aligned.

During recent months, most active sectors have been e.g., the logistics, light industrial, grocery and big-box/retail-warehouse segments. E.g., these segments are estimated to continue to be active and remain attractive sectors for both domestic and international investors.

Overall, while the market environment remains sensitive to external factors, the underlying momentum suggests a cautiously improving outlook across sectors.

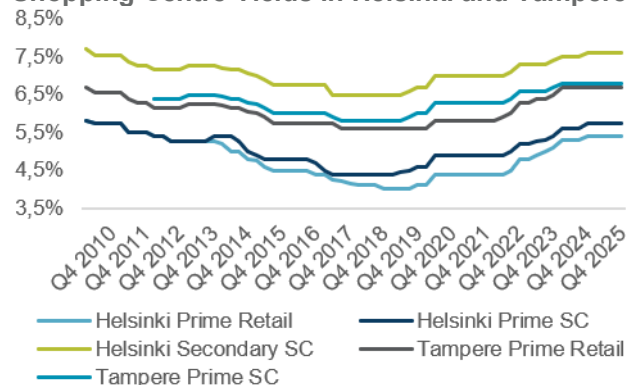
Prime Yields



Source: Cushman & Wakefield Research

The Shopping Centre yields showed healthy compression during 2017-2018 in multiple submarkets. As an outcome from uncertainties regarding the traditional shopping centres and increase in e-commerce the investor demand towards shopping centres decreased in 2019. Thus, in 2019 increase in the SC yields were recorded in many submarkets. Further increase in yield was witnessed due to COVID-19 pandemic and the restrictions set out. There has been no evidence of compression in 'traditional SC' yields afterwards. However, the demand for grocery store assets was on a healthy level and yield compression was evident. This in turn led to decrease in necessity-driven retail assets, as well. However, in late 2022 to 2024 also the shopping centre sector has seen increase in yields along with the rest of the property market, but yields have remained stable in 2025.

Shopping Centre Yields in Helsinki and Tampere



Source: Cushman & Wakefield Finland Research

Major Retail Transactions

RETAIL								
Building	City	Date	Vendor	Purchaser	Area (sq.m)	Price (€mn)	Price € / sq.m	Initial Yield
Shopping Centre Elo	Ylöjärvi	Q2 2026	Sponda Oy	Balder Finland	24,800	n.a.	n.a.	n.a.
Shopping Centre Malmin Nova	Helsinki	Q2 2026	eQ Liikekiinteistöt	HOK-Elanto	12,000	n.a.	n.a.	n.a.
Shopping Centre Zeppelin	Kempele	Q1 2026	Sponda Oy	Mypel Oy	30,000	n.a.	n.a.	n.a.
10 grocery stores	Multi-City	Q4 2025	Kesko	Prisma Properties AB	23,500	59	2,510	-6.5%
Shopping Centre Jyväskylän (50%)	Jyväskylä	Q4 2025	OP	Business Network Oy	6,340	n.a.	n.a.	n.a.
4 retail properties	Multi-City	Q4 2025	Innovestor Oy	Prisma Properties AB	15,000	23.5	1,570	n.a.
Prisma Hyrylä	Tuusula	Q3 2025	NREP	Cibus Nordic Real Estate AB	9,300	39.8	4,280	Est. 5.25-5.5%
Two Grocery assets	Helsinki	Q2 2025	Cibus	An unnamed grocery chain	3,900	9.1	2,330	n.a.
Skanssi shopping centre	Turku	Q2 2025	CBRE IM	Swiss Life Asset Managers Nordic	37,000	n.a.	n.a.	Est. 8.5-9.0%
Nilsaksent. 2 Tokmanni	Vantaa	Q2 2025	Pohjola Insurance	VTT	10,000	n.a.	n.a.	n.a.
33.3% share of the Mercada Oy (35 retail assets)	Multi-City	Q1 2025	AMF Tjänstepension AB	Kesko Oyj	33.3% share of 290,000	n.a.	n.a.	Est. 7.75-8.0%
Lild (new 2025)	Kirkkonummi	Q4 2024	Lidl	Trophie	2,700	6.98	2,585	n.a.
Retail property	Kirkkonummi	Q4 2024	Evli	Balder	2,000	n.a.	n.a.	n.a.
Three transactions (WALT 12.9 yr)	Kauhava, Pori, Helsinki	Q4/2024	WasaGroup, Mandatum and SSA	Cibus Nordic	5,500	14.8	2,690	n.a.
Forum	Jyväskylä	Q3 2024	Ovaro Kiinteistösiirto Oy	Järvi-Suomen Asunnot Oy, Royal House Oy	16,400	9.10	555	n.a.
Forum	Jyväskylä	Q2 2024	Cerberus CM L.P.	Ovaro Kiinteistösiirto Oy	16,400	7.00	427	n.a.
Shopping center Niitty	Espoo	Q2 2024	Erikoissijoitusrahasto OP-Vuokratuotto	HOK-Elanto	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
SM Sinikallio, CM Salo	Espoo, Salo	Q2/2024	eQ Liikekiinteistöt	Kesko	19,800	n.a.	n.a.	n.a.
Retail Park Bredis	Espoo	Q1 2024	Erikoissijoitusrahasto eQ Liikekiinteistöt	Funds managed by Swiss Life Asset Managers Nordic	22,448	n.a.	n.a.	Est. 6.75-7%
Retail Park Vantaanportti	Vantaa	Q1 2024	Erikoissijoitusrahasto eQ Liikekiinteistöt	Julius Tallberg-Kiinteistöt Oy	24,600	n.a.	n.a.	n.a.
Three assets (Kesko and Tokmanni)	Espoo, Tre, Ylöjärvi	Q1/2024	eQ Liikekiinteistöt	LähiTapiola Aluekiinteistöt Ky	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Two retail properties	Helsinki	Q4 2023	Cibus Nordic Real Estate AB	HOK-Elanto	n.a.	9	n.a.	n.a.
Retail property (part of SC Grani)	Kauniainen	Q3 2023	Evli Vuokratuotto II	NREP	1,500	n.a.	n.a.	Est. 7.5%
Sampotalo	Turku	Q3 2023	Schroder	Niam	10,400	n.a.	n.a.	n.a.
Sc Ristikko	Helsinki	Q2 2023	Hartela Oy, Ilmarinen	Evli Vuokratuotto	13,700	n.a.	n.a.	Est. 6.75-7.0%
Shopping centre Grani	Kauniainen	Q4 2022	VVT Property Fund I	NREP	7,500	n.a.	n.a.	Est. 5.75-6.0%
Shopping centre Kaari	Helsinki	Q3 2022	Niam	Keva	48,855	207	4,237	Est. 5.7%
Stockmann Department store	Helsinki	Q1 2022	Stockmann	Keva	51,500	400	7,770	n.a.
Ideapark Oulu	Oulu	Q4 2021	Alma Property Partners I AB	Erikoissijoitusrahasto UB Pohjoismaiset Liikekiinteistöt	24,000	60	2,500	Est. 7%
Columbus SC	Helsinki	Q4 2021	Citycon	NREP	20,000	106.2	5,310	Est. 5.0%
Kivistö retail and service centre	Vantaa	Q3 2021	Lehto Tilat Oy	Erikoissijoitusrahasto eQ Liikekiinteistöt	12,000	n.a.	n.a.	Est. 5.0-5.25%
Lauttis SC	Helsinki	Q4 2020	Aberdeen Standard Investments	Veritas	6,000	n.a.	n.a.	n.a.
Prisma Itäkeskus	Helsinki	Q1 2020	Sponda	VVT Kiinteistösiirto	20,000	n.a.	n.a.	Est. 4.5%

6. Final Value Estimation

Results of the cash-flow analysis

We have not deducted any purchaser's acquisition fees or costs from the result of the cash flow, in line with common market practice in Finland. If the property is owned by owning shares of a limited company, the transfer tax is 1.5% of the purchase price. If the property is owned by owning the land and buildings the transfer tax is 3% of the purchase price.

The Market Value has been estimated to be equal to debt free purchase price. In line with common market practice in Finland the vendor pays their own possible transaction fees and costs.

Market Value

In this report the market value of the property **SC Myyrmanni** in Vantaa has been estimated using a discounted cash-flow analysis.

The market value has been estimated at **EUR 208,000,000** at the valuation date **31 March 2026**.

Under the present market conditions our opinion is that a reasonable period in which to negotiate a sale of the property is app. 9-12 months.

Returns

Returns	%
Current initial yield NOI I	5,81 %
Current initial yield NOI II	5,68 %
1st year initial yield NOI I	5,85 %
Reversionary yield NOI I	6,11 %
Potential yield NOI I	6,11 %

Sensitivity analysis

		Cash flow yield (10 Yr)						
Terminal Value capitalization rate		5,22 %	5,47 %	5,72 %	5,97 %	6,22 %	6,47 %	6,72 %
	5,22 %	238 000 000	237 000 000	236 000 000	235 000 000	234 000 000	233 000 000	232 000 000
	5,47 %	228 000 000	227 000 000	226 000 000	225 000 000	224 000 000	223 000 000	222 000 000
	5,72 %	219 000 000	218 000 000	217 000 000	216 000 000	215 000 000	214 000 000	213 000 000
	5,97 %	211 000 000	210 000 000	209 000 000	208 000 000	207 000 000	206 000 000	205 000 000
	6,22 %	204 000 000	203 000 000	202 000 000	201 000 000	200 000 000	199 000 000	198 000 000
	6,47 %	197 000 000	196 000 000	195 000 000	194 000 000	193 000 000	192 000 000	191 000 000
	6,72 %	191 000 000	190 000 000	189 000 000	188 000 000	187 000 000	186 000 000	185 000 000

		Cash flow yield (10 Yr)						
Market rent change-%		5,22 %	5,47 %	5,72 %	5,97 %	6,22 %	6,47 %	6,72 %
	+15,0 %	238 000 000	237 000 000	236 000 000	235 000 000	234 000 000	233 000 000	232 000 000
	+10,0 %	229 000 000	228 000 000	227 000 000	226 000 000	225 000 000	224 000 000	223 000 000
	+5,0 %	220 000 000	219 000 000	218 000 000	217 000 000	216 000 000	215 000 000	214 000 000
	0,0 %	211 000 000	210 000 000	209 000 000	208 000 000	207 000 000	206 000 000	205 000 000
	-5,0 %	202 000 000	201 000 000	200 000 000	199 000 000	198 000 000	197 000 000	196 000 000
	-10,0 %	193 000 000	192 000 000	191 000 000	190 000 000	189 000 000	188 000 000	187 000 000
	-15,0 %	184 000 000	183 000 000	182 000 000	181 000 000	180 000 000	179 000 000	179 000 000

Helsinki 23 June 2026
Cushman & Wakefield Finland Oy



Ville Suominen
M.Sc., MRICS
RICS Registered Valuer, #6808161



Juha Mäki-Lohiluoma
M.Sc., MRICS
RICS Registered Valuer, #1297650

Appendix 1 Cash Flow Analysis

Discounted Cash Flow

Myymanni, Vantaa

			Analysis date	YEAR 1	YEAR 2	YEAR 3	YEAR 4	YEAR 5	YEAR 6	YEAR 7	YEAR 8	YEAR 9	YEAR 10	TERMINAL PERIOD	
EUR		EUR/sqm/mth	31/03/2026	01/04/2026	01/04/2027	01/04/2028	01/04/2029	01/04/2030	01/04/2031	01/04/2032	01/04/2033	01/04/2034	01/04/2035	01/04/2036	01/04/2037
				31/03/2027	31/03/2028	31/03/2029	31/03/2030	31/03/2031	31/03/2032	31/03/2033	31/03/2034	31/03/2035	31/03/2036	31/03/2037	
ESTIMATED RENTAL VALUE		29,24	15 323 040	15 330 240	15 667 809	16 020 335	16 380 792	16 749 360	17 126 221	17 468 745	17 818 120	18 174 482	18 537 972		18 908 731
Over (+) / under (-) rents		-	(47 337)	(66 408)	(80 358)	(74 582)	(74 687)	(74 036)	(99 173)	(102 488)	(98 941)	(98 939)	(98 878)		-
CONTRACT INCOME/MARKET FOR VACANCIES		29,15	15 275 703	15 263 832	15 607 451	15 945 753	16 306 105	16 675 324	17 027 047	17 366 257	17 719 179	18 075 543	18 439 094		18 908 731
Vacancy reductions		-	(630 607)	(597 092)	(493 651)	(423 762)	(773 224)	(418 626)	(358 200)	(404 244)	(374 943)	(352 500)	(350 611)		(756 349)
Vacancy rate (%)	Calculated	-	4,1 %	3,9 %	3,2 %	2,7 %	4,7 %	2,5 %	2,1 %	2,3 %	2,1 %	2,0 %	2,0 %		4,0 %
Rent reduction: rent-free periods and late lease starts		-	(79 062)	(7 200)	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-
Rent reductions/additions		-	139 658	139 658	112 358	9 933	3 933	3 933	1 311	-	-	-	-		-
Credit losses		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-
OTHER INCOME		-	1 026 901	1 026 901	1 068 241	1 127 896	1 277 047	1 302 588	1 328 640	1 355 213	1 382 317	1 409 963	1 438 162		1 466 928
RENTAL INCOME		30,02	15 732 593	15 826 099	16 294 399	16 653 819	16 813 861	17 563 220	17 998 708	18 317 225	18 726 553	19 132 947	19 517 645		19 619 308
Operating expenses		(6,96)	(3 648 316)	(3 648 316)	(3 721 282)	(3 795 708)	(3 871 622)	(3 949 055)	(4 028 036)	(4 108 590)	(4 190 768)	(4 274 584)	(4 360 075)		(4 262 345)
NET OPERATING INCOME (NOI I)		23,06	12 084 277	12 177 783	12 573 117	12 858 111	12 942 239	13 614 165	13 970 672	14 208 629	14 535 785	14 858 363	15 157 570		15 356 963
Other costs		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-
Capital expenditures		(0,50)	(262 038)	(262 038)	(267 279)	(272 624)	(278 077)	(283 638)	(289 311)	(295 067)	(300 999)	(307 019)	(313 100)		(319 423)
Tenant improvements		-	-	(130 983)	(130 178)	(57 378)	(147 375)	(68 423)	(5 727)	(5 983)	(31 732)	-	-		-
Investments		-	-	(177 349)	-	-	(400 000)	-	-	-	-	-	-		-
NET INCOME (NOI II)		22,56	11 822 239	11 607 433	12 175 661	12 528 109	12 116 787	13 262 103	13 675 634	13 907 549	14 203 053	14 551 344	14 844 411		15 037 540
Present value of Net Income (NOI II)		-	-	11 170 788	10 852 582	10 342 363	9 284 360	9 301 481	8 969 388	8 448 112	7 900 693	7 582 276	7 163 980		-

Terminal Value		
Vacancy rate-% for Terminal Value	4,0 %	
Net operating income, year 11	15 037 540	
Terminal Value capitalization rate	5,97 %	
Terminal value, year 11	251 851 572	Direct Cap
Present value of Terminal value	116 971 939	

Breakdown of Value		
Present value of 10 year cash flows	91 175 984	44 %
Present value of Terminal Value	116 971 939	56 %
Other value (unused building rights etc.)	-	=
TOTAL	208 147 924	100 %
Rounding (+/-)	(147 924)	

Market Value (EUR)	
Market value EUR/sqm	4 763
Accuracy	+/- 10 %
Value range (EUR)	187 000 000 - 229 000 000

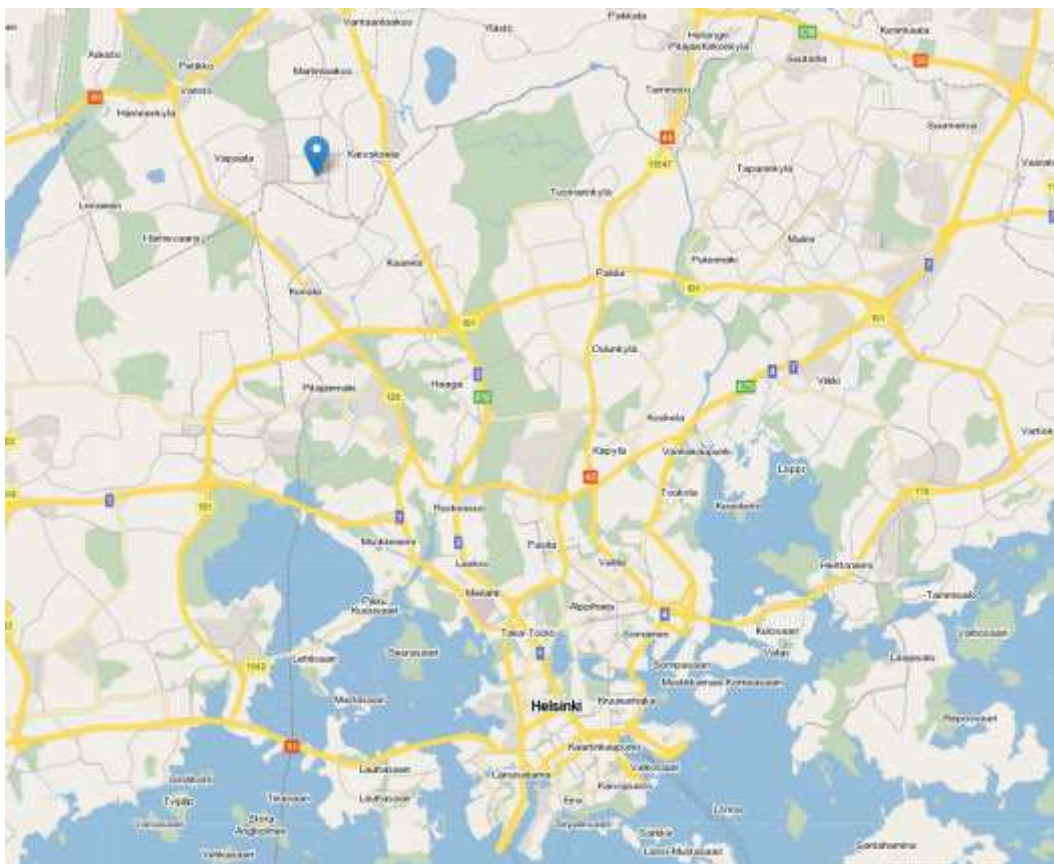
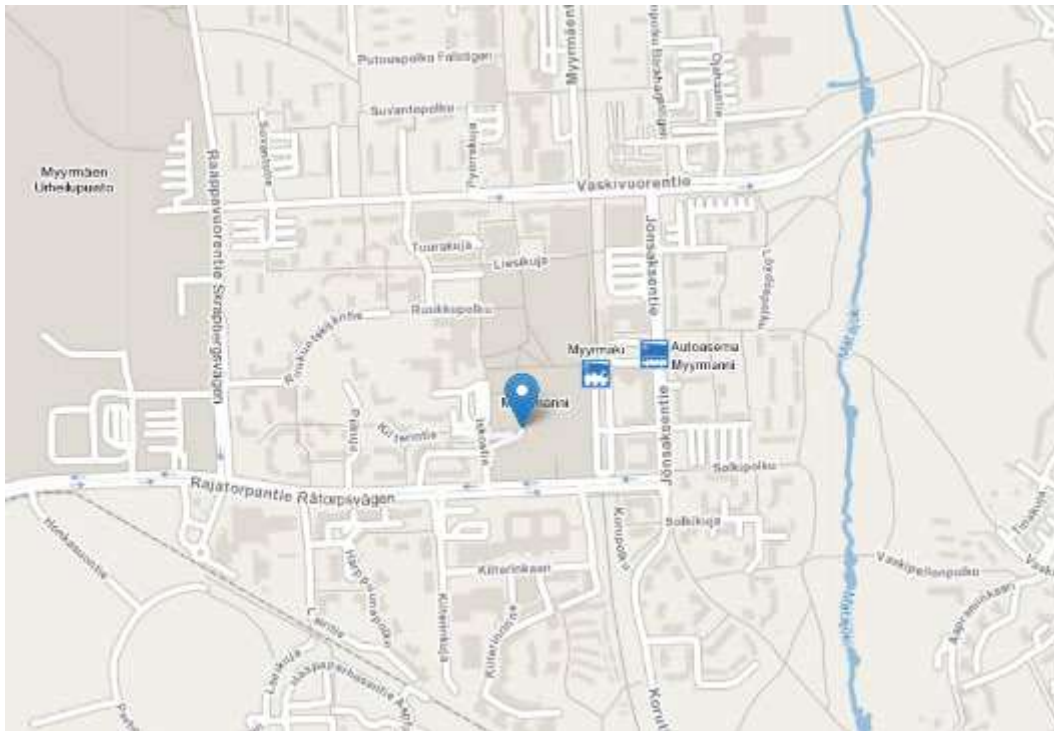
Returns	
Current initial yield NOI I	5,81 %
Current initial yield NOI II	5,68 %
1st year initial yield NOI I	5,85 %
Reversionary yield NOI I	6,11 %
Potential yield NOI I	6,11 %

Key Figures	
Average vacancy rate-% (during 10 Yr)	2,7 %
Current vacancy rate-% (economic)	4,1 %
Leasable area, sqm	43 673,0
Lease maturity, years	8,4

Yields and Discount Rates	
Cash flow yield (10 Yr)	5,97 %
Cash flow discount rate (10 Yr)	7,97 %
Terminal Value capitalization rate	5,97 %
Terminal Value discount rate	7,97 %

Growth Assumptions	
Average during 10 Yr	
Inflation-%	2,00 %
Market rent change-%	2,13 %
Expenses change-%	2,00 %

Appendix 2 Maps









Appendix 4 BREEAM Certificate



BREEAM In-Use Certificate

THE ASSESSMENT OF

The common areas of:
Kauppakeskus Myyrmanni
Iskoskuja 3 A 1
Vantaa
Southern Finland
01600
Finland

CLIENT

Citycon Oyj

CARRIED OUT ACCORDING TO TECHNICAL MANUAL

BREEAM International In Use: Commercial Version 6

CERTIFICATE NUMBER / ISSUE

BIJ00002566-3.0 / 01

BASED ON THE ASSESSMENT REPORT PRODUCED BY

Granlund Oy

ASSESSED FLOOR AREA

88,135.00 m²

ASSET PERFORMANCE

Assessment rating ★★★★★☆

Very good 59.1%

MANAGEMENT PERFORMANCE

Assessment rating ★★★★★☆

Very good 55.8%

SIGNED ON BEHALF OF BRE GLOBAL LTD



Emma Smith

The assessment process is certified by BRE Global Limited in accordance with the requirements of:
Scheme Document SD123

DATE OF ISSUE
21 April 2026

VALID UNTIL
21 April 2029

REPORTING PERIOD
01 January 2025 - 31 December 2025

ASSESSOR NAME
Joni Halkio

ASSESSOR REFERENCE
HJ19



BIJ00002566-3.0 / 01

This certificate is issued to the Licensed Assessor Organisation named above based on their application of the assessment process in accordance with Scheme Document SD123. This certificate is valid on the date of issue on the basis of the data provided by the client and verified by the Assessor Organisation.

To check the authenticity of this certificate visit www.greenbooklive.com/check, scan the QR Tag or contact us:
E: breeam@bregroup.com T: +44 (0)333 321 8811

This certificate remains the property of BRE Global Limited and is issued subject to terms and conditions available at www.greenbooklive.com/terms.

BREEAM is a registered trademark of BRE (the Building Research Establishment Ltd. Community Trade Mark E5778551)



BREEAM®

BREEAM In-Use Certificate

THE ASSESSMENT OF

The common areas of:
Kauppakeskus Myyrmanni
Iskoskuja 3 A 1
Vantaa
Southern Finland
01600
Finland

CERTIFICATE NUMBER / ISSUE

BIU00002566-3.0 / 01

DATE OF ISSUE

21 April 2026

VALID UNTIL

21 April 2029

ASSESSOR ORGANISATION

Granlund Oy

ASSESSOR NAME

Joni Haikio

ASSESSOR REFERENCE

HJ19

SIGNED FOR BRE GLOBAL LTD.


Emma Smith

ASSET PERFORMANCE

Very good 59.1% ★ ★ ★ ☆ ☆

CATEGORY	%	0	10	20	30	40	50	60	70	80	90	100
HEALTH AND WELLBEING	58.69											
ENERGY	63.49											
TRANSPORT	77.27											
WATER	57.89											
RESOURCES	78.26											
RESILIENCE	61.11											
LAND USE AND ECOLOGY	16.66											
POLLUTION	16.66											
EXEMPLARY	10.00											

MANAGEMENT PERFORMANCE

Very good 55.8% ★ ★ ★ ☆ ☆

CATEGORY	%	0	10	20	30	40	50	60	70	80	90	100
MANAGEMENT	64.70											
HEALTH AND WELLBEING	40.00											
ENERGY	63.79											
WATER	81.25											
RESOURCES	78.57											
RESILIENCE	25.00											
LAND USE AND ECOLOGY	0.00											
POLLUTION	42.85											
EXEMPLARY	30.00											



BIU00002566-3.0 / 01

This certificate is issued to the Licensed Assessor Organisation named above based on their application of the assessment process in accordance with Scheme Document SD123. This certificate is valid on the date of issue on the basis of the data provided by the client and verified by the Assessor Organisation.

To check the authenticity of this certificate visit www.greenbooklive.com/check, scan the QR Tag or contact us:
E: bneam@bregroup.com T: +44 (0)333 321 8811

This certificate remains the property of BRE Global Limited and is issued subject to terms and conditions available at www.greenbooklive.com/terms.

BREEAM is a registered trademark of BRE (the Building Research Establishment Ltd. Community Trade Mark E5778551)



1. Commissioning by the Client

- 1.1 The Client commissions C&W to provide services in accordance with these Terms and Conditions, which are attached to the Order Letters. Each Order constitutes a single contract incorporating the current version of these Terms and Conditions (collectively, an "**Order**").
- 1.2 The scope of the services to be provided within the scope of an order (the "**Services**") shall be executed together with the associated engagement letter. C&W is not obliged to perform any task or service other than the one ordered in the engagement letter.
- 1.3 The Client shall provide all necessary cooperation to enable each member of the C&W Group to fulfill its obligations with regard to the legal requirements in connection with the award of the contract. This refers in particular to all obligations in connection with Client checks "KYC" as well as legally required money laundering checks in accordance with the Finnish Act on Preventing Money Laundering and Terrorist Financing (*laki rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämisestä 444/2017*) and the applicable data protection requirements in accordance with the applicable Data Protection Laws. Both the client and C&W declare to comply with all applicable laws in the fulfillment of their obligations in relation to the order.
- 1.4 In individual cases, C&W requires the subcontracting of third parties in order to be able to provide the commissioned services in whole or in part. If C&W intends to subcontract partial services to a third party, C&W shall seek the Client's prior consent before entering into a subcontracting agreement, whereby such consent may not be unreasonably withheld. The Client agrees that employees of the C&W Group, as well as companies affiliated with the Group, may provide the service as such, or parts thereof. No further declaration by C&W is required in this respect. In cases where C&W engages third parties directly (without acting as agent for the Client), C&W shall be liable for any breach caused by an act, error or omission of such third party. However, C&W shall not be responsible for supervising or monitoring the performance of third parties.

2. Definitions and interpretation

- 2.1 The following terms have the following meanings in the case of an assignment:

"Applicable Law" means all applicable laws, regulations, regulatory requirements and directives of all relevant jurisdictions as amended from time to time;

"C&W" means the member of the C&W Group that is a party to the engagement letter;

"C&W Affiliate" means a third party that has acquired a license from the C&W Group;

"C&W Group" means DTZ Worldwide Limited (a company registered in England and Wales under company number 9073572) and all its subsidiaries (within the meaning of Sections 290 et seq. German Commercial Code);

"C&W materials" refers to all those materials owned by C&W and its licensors and all Intellectual Property Rights owned by C&W and its licensors, whether before or after the date of the Engagement, but excluding the Service Materials;

"Client" means the addressee(s) of the engagement letter excluding any third party who pays or may be responsible for paying any part of the Fees ;

"Client Materials" means such materials owned by the Client and its licensors and all Intellectual Property Rights owned by the Client and its licensors;

"DAC 6" means Council Directive 2011/16/EU (as amended);

"DAC 6 ARN" means the arrangement reference number issued pursuant to the UK DAC 6 Regulations (in particular Regulation 8(4)) and any similar reference number issued pursuant to the DAC 6 Regulations;

"DAC 6 Regulations" means all regulations, laws or similar provisions enacted in an EU Member State that implement DAC 6, including the Finnish Act on Reportable Arrangements in the Field of Taxation (*laki raportoitavista järjestelyistä verotuksen alalla 1559/2019*) and the Finnish Act on Tax Assessment Procedure (*laki verotusmenettelyistä 1558/1995*);

"Data" has the meaning given in clause 7.2;

"Data Protection Laws" means, to the extent applicable and binding on both parties:

(a) the General Data Protection Regulation (EU) 2016/679 (or "GDPR") and/or any corresponding or equivalent national laws or regulations;

(b) the Privacy and Electronic Communications (EC Directive) Regulations 2003 and/or any corresponding or equivalent national laws or regulations;

(c) any laws or regulations implementing Directive 95/46/EC; and

all applicable laws that replace, amend, extend, re-enact or consolidate any of the above data protection laws within the meaning of the Finnish Data Protection Act (*tietosuojalaki 1050/2018*);

"Document" has the meaning given to that term in clause 8.1;

"Intermediary" has the meaning given to this term in Section 2, Subsection 1, Paragraph 4 of the Finnish Act on Reportable Arrangements in the Field of Taxation;

"Reportable cross-border arrangement" has the meaning given to this term in Section 3 of the Finnish Act on Reportable Arrangements in the Field of Taxation;

"Reportable information" has the meaning given to this term in Section 4 of the Finnish Act on Reportable Arrangements in the Field of Taxation;

"DAC 6 Regulations" means the International Tax Enforcement (Disclosable Arrangements) Regulations 2020

"Document" means all surveys, presentations or reports prepared by C&W as part of the Service;

"Engagement Letter" means the letter issued by C&W to the Client and identified as the engagement letter, which sets out certain services to be provided by C&W and which, together with the General Terms and Conditions, are intended to form part of the Order. To the extent the context permits, cross-referenced documents and/or documents attached to the Engagement Letter shall form part of such Order;

"Eligible Party" shall have the meaning given to it in Clause 17.1;

"Fees" shall mean the fees specified in Engagement Letter as payable and due or otherwise calculated in accordance with the Engagement Letter .

"Intellectual Property Rights" means patents, trademarks, design rights, applications for the foregoing, copyrights, database rights, trade or business names, domain names, website addresses, whether or not registrable (including applications for and the right to apply for registration of such rights), know-how, methods and all similar rights in any country, whether now existing or created in the future, together with any renewals or extensions thereof;

"Remedial Event" means: (i) any delay or failure by the Client or any person acting on behalf of the Client to perform any obligation of the Client under the Order; (ii) the rebuttal of any assumption set out in the Order Letter; and (iii) any other event set out in the Order Letter;

"RICS" means the Royal Institution of Chartered Surveyors;

"Services" means the services provided to the Client by C&W as part of the order;

"Service Materials" means all such works and all Intellectual Property Rights in works created, provided or arising solely in the course of providing the Services to the Client;

"Terms and Conditions" means the terms and conditions set out in this document;

"Value Added Tax" means value added tax within the meaning of the Finnish *Value Added Tax Act (arvonlisäverolaki 1501/1993)* or a similar sales or turnover tax in another jurisdiction.

"Transfer Tax" means transfer tax within the meaning of the Finnish *Transfer Tax Act (varainsiirtoverolaki 931/1996)* or a similar transfer or transaction tax in another jurisdiction

- 2.2 Unless the context otherwise requires or a contrary intention appears, any reference to a regulation includes that regulation as amended or updated, together with any subordinate legislation enacted under that or any other applicable law, and any reference to a Finnish law term includes, in respect of a law term other than Finnish, a reference to a law term that most closely approximates that law term under the Finnish law term.
- 2.3 Except for declarations to be made, references to "written" or "in writing" also include declarations sent by e-mail. The words "including" and "in particular" and any similar words or expressions are for illustration and emphasis only and are not intended to limit the generality or scope of any other words or expressions. The words "subsidiary" and "associated company" shall have the same meaning as in Chapter 1, Sections 6-8 of the Finnish Accounting Act (kirjanpitolaki 1336/1997) (and clause 2.2 shall not apply in relation to this sentence). The headings of these Terms and Conditions are for convenience only and shall not affect their interpretation.
- 3. Fees, expenses and payments**
- 3.1 The Client pays a fee in return for the provision of the service. The fee or the underlying calculation method is specified in the Engagement Letter.

- 3.2 Specified fees do not include Value Added Tax or other sales tax nor Transfer Taxes, which, if applicable, will be charged to or payable by Client at the applicable rate. Client agrees to pay C&W all Value Added Taxes and sales taxes in proportion to the provision of the Services, provided that C&W has submitted a valid tax invoice as required by Value Added Tax Act or other applicable law.

- 3.3 If another member of the C&W Group, or a C&W Subsidiary, provides all or part of the Services under clause 1.4, the Client acknowledges and agrees that such other member of the C&W Group or C&W Subsidiary may submit invoices for payment by the Client in accordance with the terms of the Order.

Expenditure

- 3.4 The Client shall reimburse C&W for all out-of-pocket expenses and disbursements properly incurred by or on behalf of C&W in the performance of the Services for the Order ("**Expenses**") up to an amount equal to five hundred euros (€500) per quarter. Before C&W incurs any Expenditure in excess of the aforementioned amount, C&W shall seek the Client's consent. In this case, such additional expenses shall also be payable. Expenses may be invoiced at the same time as the fees or quarterly in arrears at C&W's discretion.
- 3.5 The Client shall reimburse all marketing costs, which - if agreed - shall be settled as follows:
- C&W shall inform the Client of all marketing costs incurred as a result of its assignment. C&W shall prepare cost estimates for all marketing measures and, in cooperation with the client, prepare proposals if additional marketing is required.
 - However, cost estimates are qualified estimates and are based on actual offers from suppliers. The final costs may therefore differ from the estimates. Advertising and printing prices provided are from quotes obtained from the marketing agencies at a specific time. The Client shall also pay any additional costs incurred by the supplier due to error corrections, artistic design or the creation of other advertising materials that were not caused by the supplier. The supplier's terms of delivery apply to all work carried out by the Client in connection with his order. All costs are gross costs and C&W will retain the usual discounts offered to C&W as a result of ongoing business relationships with suppliers.
 - The Client commissions the supplier directly. If C&W agrees to engage a supplier on behalf of the Client, C&W may request an advance payment for the expected costs. To the extent that the advance payment exceeds the actual costs, any excess shall be refunded to the Client without interest if all invoices and accounts have been settled after completion of the order. If the marketing costs exceed the advance payments made, the Client shall pay C&W the difference immediately upon request.

- (d) The Client shall reimburse all marketing costs incurred as a result of its order, irrespective of the completion/success of the order to which the service relates.

Payments

- 3.6 C&W's invoices are due from the respective invoice date and payable within fourteen (14) days. C&W shall be entitled to charge the Client interest on any amounts due which have not been paid within such period (whether before or after judgment) at the rate of seven percent (7%) per annum above the reference interest rate of the Bank of Finland from time to time. All such interest shall (i) be payable in full from the due date until the date of actual payment and (ii) be compounded monthly and calculated on the basis of the actual number of days elapsed in the month, assuming a month of 30 days and a year of 360 days.
- 3.7 The Client shall pay all amounts by electronic bank transfer to the bank account of C&W indicated on the invoice. C&W does not accept cash or check payments.
- 3.8 The Client shall pay all amounts payable to C&W in relation to the order without set-off and without deduction.
- 3.9 If the Client is required under Finnish law to make a deduction from any payment, it shall increase such payment by the value of the deduction to ensure that C&W receives the same amount that C&W would have received if no deduction had been required.
- 3.10 C&W may require advance payments to be made before all or part of the Services have commenced or been completed. In calculating advance payments, C&W may take into account the nature and context of the services to be provided, as well as the likely timing and level of expenditure to be incurred.
- 3.11 C&W may suspend the provision of Services upon written notice to the Client if C&W's invoice is not paid by the Client within the period specified in clause 3.6. The aforementioned refusal of performance may continue until all amounts due have been paid in full.
- 3.12 After completion of an order, C&W shall be entitled to retain all materials received from the Client until the amounts payable have been settled.
- 3.13 C&W may forward the Client's file to credit reference agencies for the purpose of confirming the Client's identity and assessing the Client's creditworthiness.

Client funds

- 3.14 C&W handles client money in accordance with RICS rules and regulations.

4. Client obligations

- 4.1 The Client shall provide as soon as reasonably practicable, at C&W's request, all information, assistance, approvals and consents reasonably required by C&W in relation to the performance of C&W's obligations in connection with the Order. The Client warrants that all information provided by, or on behalf of, the Client is complete and accurate and up to date in all respects and shall promptly notify C&W if it becomes aware that any such information provided is incomplete, inaccurate or misleading.

- 4.2 In addition to any requests for information made pursuant to clause 4.1 above, the Client agrees to provide C&W with: (i) its DAC 6 ARN Information; and (ii) the Reportable Information where an Order involves a Reportable Cross-Border Arrangement.
- 4.3 The Client agrees that C&W:
(i) is entitled to rely on the completeness, accuracy, adequacy and consistency of all information provided to it by or on behalf of the Client; (ii) and that C&W shall not be liable for any DAC 6 reporting obligations (whether direct or indirect) under the DAC 6 Regulations in relation to the Order and such obligations shall remain solely with the Client and its advisers; (iii) and that C&W is not acting as an intermediary under the DAC 6 Regulations; and (iv) in this respect accepts no liability for any inaccuracies contained in any information provided by or on behalf of the Client.
- 4.4 All estimates made by C&W are based on the content and quality of the information provided by the Client and the Client is not entitled to assume that C&W has carried out an independent evaluation of the Client's information. The Client shall take the foregoing into account in connection with all calculations, computations and recommendations for action.
- 4.5 The client checks and confirms the correctness and completeness of the real estate appraisals prepared by C&W and confirms that the prepared content is not misleading. The client undertakes to notify C&W immediately if any details of the appraisal are incorrect or incomplete.

5. Measurements

- 5.1 Where C&W is required to measure a property, it shall do so in accordance with applicable measurement practices. If the Client requires C&W to use a particular measurement practice, the Client shall specify this in writing before C&W commences the measurement. Client agrees that the measurement ranges contained in any document are approximations and, if measured by C&W, may be within a tolerance of two percent (2%) in either direction. If the configuration of the floor slab is unusually irregular or obstructed, this tolerance may be exceeded in individual cases.
- 5.2 C&W cannot survey areas to which it does not have access, in these cases the measurement area must be estimated from plans or by extrapolation. Where land or site areas are measured, all areas are approximations and are measured from submitted plans or official documents rather than being measured on site.

6. Confidentiality

- 6.1 The Client consents to C&W disclosing that it is providing or has provided the Service as such to the Client and may disclose the Client's name to the public. However, C&W will not disclose details of any ongoing transaction (other than publicly available information and details) without the Client's prior consent, such consent not to be arbitrarily withheld or delayed.

- 6.2 The Client undertakes to treat certain information as confidential and not to pass it on to other persons (either before or after termination, notice of termination or expiry). The above applies to:
- (i) any information it receives in relation to the methods and/or technologies used by C&W in providing the Services; (ii) the contractual terms on which C&W provides the Services; and (iii) any other information relating to C&W's business which is not publicly available; or (iv) the Work Product itself (or extracts thereof), except for the disclosure provided for in Clauses 8.2 and 8.3.
- 6.3 C&W undertakes that for a period commencing on the date of engagement and continuing for a subsequent period of two (2) years from the commencement of the engagement, or such shorter period as may be due to the termination of the engagement by either party either by notice or success of performance, it shall keep confidential and not disclose to any other person any information relating to the Client's business activities which has come into its possession as a result of the provision of the Services by C&W and which is not in the public domain.
- 6.4 Neither party breaches clause 6 by disclosing information:
- (a) if required to do so by applicable law or court order or by a regulatory authority to which that party is subject or of which that party is a member, wherever located and (whether or not the information requirement applies under applicable law); or
 - (b) to professional advisors, insurers, auditors and banks of such a party.
- 6.5 Furthermore, C&W shall not be in breach of clause 6 by disclosing information in connection with the Order to (i) members of the C&W Group or to (ii) C&W affiliates or consultants, sub-contractors or third party service providers, to the extent reasonably necessary to provide the Services .

7. Data protection and data handling

Data controller

- 7.1 Subject to clause 7.2, each party shall act as an independent data controller or equivalent within the meaning of data protection law in relation to the personal data it processes in the performance of an Order. Each party shall comply with its respective obligations under data protection law for the duration of the Order. Neither party shall be responsible for the consequences of the other party's failure to comply with data protection law in relation to personal data that it shares with the other party.

Processor data

- 7.2 Where C&W receives personal data from the Client for which the Client is a data controller in connection with and for the purpose of providing the Services (the "Data"), the Client appoints C&W as data processor in respect of such Data and clauses 7.3 to 7.5 (inclusive) shall apply.
- 7.3 When processing personal data, C&W shall ensure that:
- (a) unless otherwise agreed by the Client

Data will only be processed to the extent necessary for the provision of the specific service, unless the processing of the Data is otherwise regulated by a valid EU law.

- (b) appropriate technical and organizational measures are taken to protect the Data from (i) accidental or unlawful destruction and (ii) loss, alteration and unauthorized disclosure or access by third parties.
- (c) each person authorized to process the Data is subject to an enforceable confidentiality agreement.
- (d) only cause or permit Data processing to be sub-contracted to:
 - (i) service providers in accordance with section 1.4;
 - (ii) members of the C&W Group and C&W Affiliates as well as their consultants, insurers, auditors and banks; and
 - (iii) service providers who have the necessary infrastructural prerequisites and who have been contractually obliged to process the Data in accordance with clause 7 and are commissioned by C&W Group to support C&W's business administration and infrastructure.

If the Client objects to any sub-processor pursuant to clause 7.3(d) on reasonable grounds relating to the protection of personal data, C&W shall refrain from commissioning or subcontracting the data processing. In this case, both parties may terminate the contract with C&W in writing with a notice period of 30 days:

(e) Data will be transferred outside the European Economic Area only:

- (i) to those persons or entities identified under clause 7.3 (d) or otherwise where the Client's consent to the transfer of the Data has been given in advance; and
- (ii) if arrangements have been made so that the Data can be processed in accordance with the European Union's standard contractual clauses for data processing outside the European Economic Area.

(f) the Client is informed immediately after becoming aware of a breach of data security, insofar as this breach constitutes a reportable breach under data protection law.

(g) the Client is informed immediately of a request from a regulatory authority.

Furthermore, C&W shall assist, at the Client's expense, with any request (i) from a data subject wishing to exercise their rights under applicable data protection laws (ii) and with any other correspondence, request or complaint made to the Client by data subjects, regulatory authorities or third parties in connection with the processing of the data.

(h) C&W shall provide the Client with the documentation required to demonstrate compliance with Clause 7 and, if required, shall allow the Client (or its appointed third party authorized to exercise the Client's rights) to provide the documentation required to conduct an audit to confirm its compliance.

This is provided that the Client gives reasonable notice of its intention to audit, conducts its audit during normal business hours, and takes all reasonable measures to prevent unnecessary disruption to C&W's operations. The Client may not exercise its right of audit more than once in any twelve (12) month period unless expressly requested to do so by the relevant regulatory authority.

7.4 At the Client's request, C&W shall reasonably assist the Client (at the Client's expense) in conducting any data protection impact assessment and in any correspondence with the Client's data protection authority that may be required under applicable data protection laws or other applicable data protection laws in the Client's jurisdiction.

7.5 Unless Client instructs in writing to destroy or return the Data (or copies thereof) upon termination of the engagement, C&W shall retain its engagement files, including the Data, for six (6) years following the issuance of C&W's final invoice. The Client agrees to the deletion and destruction of all engagement files at the end of this period, unless the Client has requested in writing the return of the Client's records or documents during this period. C&W shall not be liable for any damages arising out of or in connection with the destruction of records occurring more than six (6) years after the date of the final invoice. C&W shall be entitled to retain data to the extent required by applicable law.

Handling data

7.6 The Client shall take all reasonable steps to ensure that all materials provided to C&W in electronic form are virus free and shall be responsible for the use of appropriate firewalls and anti-virus software. The Client shall not disclose any special categories of data to C&W unless expressly agreed in writing.

7.7

Privacy Notice

A copy of the C&W Privacy Notice can be found at the following link: [\[Privacy Notice\]](#).

Freedom of Information

7.8 If the Client is a public authority under the Finnish Act on the Openness of Government Activities (laki viranomaisten toiminnan julkisuudesta 621/1999), the Client shall notify C&W of this fact at the beginning of the engagement. Client shall notify C&W within five (5) business days if it receives a request under the Finnish Data Protection Act for the release of information relating to the business arrangement between C&W and Client and/or relating to information C&W has provided to Client (whether or not in connection with the Order). Recognizing that C&W may disclose confidential, proprietary or commercially sensitive information to the Client, the Client agrees to consult with C&W on all requests and to take C&W's comments into account. In addition, the Client agrees to allow C&W a reasonable period of time to respond before making a decision as to whether certain information should be disclosed.

7.9 The Client agrees to pay C&W's reasonable and properly incurred costs of preparing documentation at the Client's direction to comply with a request for disclosure under the Finnish Data Protection Act or any other applicable law. For the avoidance of doubt, the Client, and not C&W, shall correspond with third parties.

8. Documents and "Reliance"

8.1 C&W takes reasonable care in the preparation of all documents. The opinions expressed therein represent the opinion of C&W at the time the document was prepared and evaluate data and information on which that opinion is based. The document is believed to be accurate at the time of preparation (however, this opinion may be subject to change during the life of the project and beyond, and as new information becomes available). C&W reserves the right to change the underlying data and information and its opinion without prior notice in the light of revised market views and circumstances, but is not obliged to update documents already provided accordingly.

8.2 Subject to clause 8.3, the preparation of the Service is for the exclusive use of the Client and no extract of any document prepared by C&W for the Client may be reproduced, transmitted, copied or disclosed to any third party without C&W's prior written consent. C&W accepts no liability to any third party relying on such document or any extract thereof.

8.3 The Client may only allow other persons to use the documents created by C&W with C&W's written consent, provided that such other persons have entered into a written agreement with C&W on such use ("**Reliance Letter**"). C&W shall not be liable to any third party for the content of your document that was prepared on behalf of and provided to the Client and the Client provides such document to a third party without first signing a Reliance Letter with C&W. Any limitation of C&W's liability set out in the Order shall apply to the Client and any additional party signing a Reliance Letter upon signature of the Reliance Letter.

8.4 To the extent that the Client passes on a copy of a document or extracts thereof to another person without signing the Reliance Letter or allows a person to rely on the contents of the document or an extract thereof, the Client undertakes towards C&W to indemnify C&W against any claim by third parties and to hold C&W harmless in respect of the fact that third parties have relied on the contents of the document as a result of its passing on.

8.5 If the client is acting on behalf of a syndicate or in connection with a securitization, the client agrees that it is not entitled to claim a higher price on behalf of any other person other than it would have been entitled to pursue in his own name if there had been no syndication or securitization.

9. Service quality

- 9.1 In performing the Services, C&W shall exercise such reasonable care and skill as may generally be expected of a competent provider in relation to the provision of services comparable in scope, background and complexity to those provided by C&W.
- 9.2 If the Client is dissatisfied with the provision of the service by C&W, he must first send a complaint to the person named in the Engagement Letter. This procedure is prescribed by C&W's current complaints procedure guideline, which applies in such cases. C&W will send a copy to the Client on request of the complaints procedure guideline.
- 9.3 No implied terms and conditions shall apply under and/or in connection with the order and are hereby expressly excluded to the extent permitted by applicable law.
- 9.4 C&W operates in accordance with ISO9001; ISO14001, and ISO 45001.

10. Conflicts of interest; compliance and ethics

- 10.1 C&W maintains conflict management procedures to address actual or potential conflicts of interest. If the client becomes aware of a potential conflict, the client shall notify C&W immediately. If, in C&W's opinion, such a conflict actually exists, C&W will decide whether C&W can continue to act for both parties (e.g. by using "Chinese walls"), or will act for only one or for neither party, taking into account legal requirements, relevant regulatory requirements and the interests and wishes of the client. To the extent that C&W does not consider that a potential or actual conflict exists and cannot be resolved in accordance with C&W's policies (available on request), it will notify the clients concerned and consult with them as soon as practicable as to what further steps need to be taken.
- 10.2 The Client agrees that C&W may earn commissions and referral fees and charge handling fees in connection with the services it provides and agrees that C&W is entitled to collect the foregoing without specific disclosure. C&W will not accept commissions or referral fees in circumstances where it reasonably believes that they may compromise the independence of advice.
- 10.3 It is not C&W's policy to offer a prospective buyer or tenant a property for which C&W has been retained by the seller/owner. C&W will notify the client who is the seller/owner if approached by a prospective buyer or tenant to provide such a service.
- 10.4 Each party represents and warrants to the other party that it and its employees comply with and will comply with, and will not cause the other party to violate all applicable anti-bribery and anti-corruption laws ("**Anti-Corruption Laws**"), including but not limited to the U.S. Foreign Corrupt Practices Act (15 U.S.C. §§ 78dd-1 et seq.) and the UK Bribery Act of 2010.

Sanctions and anti-money laundering

- 10.5 The Client represents and warrants that:
- (a) Client and its shareholders, directors, officers or employees comply with, will comply with and will not cause C&W to violate all applicable laws relating to the import and export of goods, technology and services, economic or financial sanctions, trade embargoes or other trade restrictions ("**Sanctions and Trade Controls**") in connection with the performance of this Order, including, but not limited to, United States sanctions laws and regulations (as promulgated by the U. S. Department of the Treasury's Office of Foreign Assets Control ("**OFAC**") and U.S. Department of State), the U.S. Export Administration Regulations (31 C.F.R. Parts 730-774), the International Traffic in Arms Regulations (22 C.F.R. Parts 120-130), U.S. Anti-Boycott Regulations (as administered and enforced by the Office of Antiboycott Compliance of the U.S. Department of Commerce and the Internal Revenue Service of the U.S. Department of the Treasury) and the sanctions laws and regulations of the United Kingdom (as administered and enforced by Her Majesty's Treasury), provided that the representations and warranties contained in this clause 10.5(a) are made only to the extent that they do not result in a breach of Council Regulation (EC) No. 2271/96, as amended (or any law or regulation implementing it in any Member State of the European Union or any equivalent law or regulation in the United Kingdom), the Finnish Sanctions Act (*laki eräiden Suomelle Yhdistyneiden Kansakuntien ja Euroopan unionin jäsenenä kuuluivien velvoitusten täyttämisestä 659/1967*) or any similar applicable anti-boycott or blockade law or regulation;
- (b) the Client and its shareholders, directors, officers or employees will, in connection with the performance of this engagement, comply with, and will not cause C&W to violate, any applicable laws relating to money laundering, terrorist financing or related financial recordkeeping and reporting requirements ("**AML Laws**"), including but not limited to the Bank Secrecy Act (31 U. S.C. §§ 5311 et seq.), Money Laundering Control Act of 1986 (18 U.S.C. §§ 1956 et seq.), USA PATRIOT Act, EU- Money Laundering Regulations, UK Prevention of Terrorism Act 2005, UK Serious Organized Crime and Police Act 2005, UK Money Laundering Regulations 2003, UK Proceeds of Crime Act 2002, UK Anti-Terrorism, Crime and Security Act 2001 and the Finnish Act on the Freezing of Funds with a View to Combating Terrorism (*laki varojen jäädyttämisestä terrorismin torjumiseksi 325/2013*) and local implementation of the *EU Directive 2019/1937(Whistleblowing Directive)*.
- (c) neither the Client nor any of its shareholders, directors, officers or employees (i) is blocked, excluded, designated, sanctioned or granted import or export privileges under applicable sanctions and trade control laws and/or AML Laws; (ii) is located in a country or territory that is subject to nationwide or territory-wide sanctions and trade controls (as of the date of this Agreement, Crimea, Cuba, Iran, Syria or North Korea); or (iii) is owned (with an ownership interest of 20% or more) or controlled by any of the persons listed in (a) above (collectively, as

"Restricted Persons"); and

(d) the client is not involved in any business or transactions in connection with the fulfillment of this order and is not knowingly associated with restricted persons.

- 10.6 If at any time the Client becomes aware that any of the representations made in the Sanctions and Anti-Money Laundering sections are no longer applicable, the Client shall immediately notify C&W in writing.
- 10.7 In the event that C&W believes in good faith, whether or not it has conducted an investigation, that the Client has acted in a manner that could expose C&W to liability under anti-bribery and corruption laws, or that the Client (including any person or entity owning (directly or indirectly) an interest in it) has become the target of applicable Sanctions/AML Regulations, C&W shall have the right to terminate the Order by written notice and shall be entitled to claim payment for the Services in accordance with Clause 12.4, together with any reasonable additional costs incurred as a result of such early termination.
- 10.8 Each party commits itself:
- (a) Not to engage in activities, practices or behaviors that either:
 - (i) is deemed as tax evasion under Section 28 of the Finnish Act on Tax Assessment Procedure or as tax fraud or other tax crime under Chapter 29 of the Finnish Criminal Code (*rikoslaki 39/1889*)
 - (ii) is deemed as a controlled foreign company under the Finnish Controlled Foreign Company Act (*laki ulkomaisten välilyhteisöjen osakkaiden verotuksesta 1217/1994*); and ;
 - (b) to have and maintain policies and procedures reasonably designed to prevent the facilitation of tax evasion by any other person (including, but not limited to, its employees) and to ensure compliance with clause 10.8(a); and
 - (c) notify the other party in writing if it becomes aware of any breach of Clause 10.8(a) or has reason to believe that it or any person connected with it has received a demand or request from a third party in connection with the performance of its obligations under an Agreement that constitutes tax evasion within the meaning of the Section 28 of the Finnish Act on Tax Assessment Procedure or tax fraud or other tax crime under the Finnish Criminal Code.

- 10.9 For the purposes of Clause 10.8, "reasonable prevention procedure" shall mean, in regard to Finnish taxation, obtaining an advance tax ruling under Finnish Act on Tax Assessment Procedure or other applicable tax procedure law.

11. Liability and insurance

- 11.1 Notwithstanding any provision to the contrary, neither party shall limit or exclude its liability in respect of the following:

- (a) death or personal injury caused by their negligence;
- (b) as well as damage caused intentionally or through gross negligence;
- (c) Fraud or fraudulent misrepresentation; or
- (d) legal or other liability that

cannot be limited or excluded under applicable law.

- 11.2 C&W shall not be liable for indirect or consequential loss, even if foreseeable at the time of the Order; indirect or loss of profit or loss of business in general; loss of motivation, loss of reputation or loss of business opportunity; loss or misappropriation of data, or loss of information by the Client of its data sent to C&W for processing; purely economic loss arising from the loss of data by the Client or third parties within the Client's business, the loss of which is due to tortious liability or negligence; acts or omissions of third parties, unless these were commissioned directly by C&W otherwise than as the Client's agent; or delays in the area of legal and compliance requirements for C&W (e.g. in the area of AML checks).

The parties agree that these damages are waived irrespective of their nature and scope.

- 11.3 C&W's entire liability arising under or in connection with any Order or any breach or failure to perform any Order, regardless of the degree of materiality thereof, shall in all circumstances, unless otherwise individually agreed, be limited to the lesser of the following amounts:

- (a) five (5) times the amount of the fees paid or payable to C&W in respect of the engagement; or
- (b) two million EUR.

- 11.4 Subject to Clauses 11.2 and 11.3, where C&W is engaged under an Order as part of a project team, its liability for loss and/or damage arising under or in connection with the Order shall be limited to such proportion of the Client's loss and/or damage as C&W would reasonably bear having regard to its share of responsibility for such loss and/or damage and on the basis that:

- (a) all other consultants and contractors of the Client shall be deemed to have entered into contractual agreements with the Client on terms no less onerous than those set out in the Engagement Letter with regard to the provision of their services in connection with the project;
- (b) there are no exclusions or limitations of liability nor joint and several liability provisions between the Client and any other person referred to above; and
- (c) it is assumed that they have paid the Client such a share as would be just and equitable according to the extent of their responsibility.

- 11.5 No action or proceeding in connection with a signed order may be brought three (3) years after the last invoice relating to the order.
- 11.6 C&W shall maintain and keep in force liability insurance with sufficient coverage for the term of the Order and for a period of six (6) years after the issuance of C&W's last invoice, provided that such insurance remains available at commercially reasonable rates and terms.

- 11.7 In relation to clause 1.2, C&W is not engaged or required to act as an External Valuer for the purposes of the Alternative Investment Fund Managers Directive ("AIFMD") legislation or its equivalent under local law. C&W expressly disclaims any responsibility under the AIFMD and/or its equivalent unless otherwise expressly stated in writing by C&W. To the extent that C&W provides valuation services that fall within the scope of the AIFMD ("Fund"), the scope of the valuation is limited solely to the provision of real estate assets held by the Fund. The responsibility for the valuation function of the Fund and the determination of the Net Asset Value (NAV) of the Fund remains with third parties. C&W's valuation is addressed to the Fund for internal purposes. Third parties may not rely on the valuation result. C&W's total liability resulting from such engagement is limited in accordance with these Terms and Conditions.
- 11.8 C&W is not responsible for the public safety of any property as the subject of a contract and has not assumed any other responsibility (such as maintenance or repairs) in relation thereto. C&W shall not be liable for any such damage caused to such property.
- 12. Termination**
- 12.1 Either party may terminate the contract at any time by giving the other party a written notice if the other party:
- (a) is responsible for a material breach of the contractual relationship and fails to remedy; or such material breach cannot be remedied within thirty (30) days after a notice of the breach has been served, or if a similar breach subsequently occurs within the next thirty (30) days; or
 - (b) the business operations are discontinued or threatened with discontinuation, or, if there is reason to assume over-indebtedness, or a receiver, administrator or other custodian is appointed for all or some of the assets, or a corresponding order or resolution has been issued pursuant to the Finnish Bankruptcy Act (*konkurssilaki 120/2004*) or the Finnish Act on Restructuring of Enterprises (*laki yrityksen saneerauksesta 47/1993*), or undergoes a similar or equivalent process in another jurisdiction.
- 12.2 C&W may terminate the Order with immediate effect by written notice and suspend the provision of the Services if the Client has not paid an invoice within thirty (30) days of the date of such invoice:
- (a) the Client has, in C&W's reasonable opinion, committed or is about to commit any act or omission which would or might damage C&W's reputation;
 - (b) the Client in connection with the execution of this Order violates, or causes C&W to violate, applicable anti-bribery laws and regulations or sanctions and AML laws;
 - (c) C&W believes in good faith that the Client has acted in a manner that could expose C&W to liability under applicable anti-corruption laws, sanctions and trade control laws or AML laws; or
 - (d) the Client or one of its direct or indirect shareholders becomes a Restricted Person.
- 12.3 If the order is terminated, the Client shall pay C&W:
- (a) the fees for the services provided by C&W (or the pro rata fee calculated according to the status of performance, taking into account the expected duration of the entire contract and the partial services provided prior to termination, unless otherwise agreed); and
 - (b) all costs properly incurred in accordance with clause 3.4 and marketing costs incurred in accordance with clause 3.5 on or before the effective date of termination; and
 - (c) if the right is exercised by the Client, all additional amounts listed in the order letter that are payable upon termination.
 - (d) all outstanding interest calculated in accordance with section 3.6.
- 12.4 If a party exercises a right of termination in good faith, its subsequent failure or refusal to perform all or any of its future obligations in connection with an Order shall not be deemed a breach of an Order.
- 13. Intellectual property**
- 13.1 All right, title and interest in and to the Service Materials shall remain with C&W and/or its licensors and shall pass to Client upon creation. C&W hereby assigns to the Client a non-exclusive, non-transferable, non-sublicensable license to use the Service Materials, together with the right to sue and recover damages or other compensation to the extent necessary in respect of any breach of the purpose of the receipt of the Services. C&W shall not be liable for the use of the Service Material by third parties. With respect to future copyrights, this shall be deemed a present assignment of future rights for a purpose other than that originally intended.
- 13.2 Client and/or its licensors retain all right, title and interest in and to the Client Materials, and Client grants C&W a worldwide, fully paid-up, royalty-free, non-exclusive, transferable (to a member of the C&W Group) license to use, reproduce and modify the Client Materials and Service Materials as necessary to provide the Services to Client and to perform its other obligations in connection with an Order.
- 13.3 C&W and its licensors retain all right, title and interest in and to the C&W Materials. The Client and its licensors retain all right, title and interest in and to the Client Materials.

14. Non-solicitation clause

- 14.1 Neither party may directly or indirectly solicit (or attempt to solicit) any employee or contractor working on a job from employment by the other party, and may not offer employment to any employee working on a job for a period of (6) six months after the end of that person's involvement in a job. The foregoing shall not apply to the extent either party offers employment to an employee or contractor of the other who responds to a job posting.
- 14.2 However, if one party breaches clause 14.1, the other party shall be entitled to claim compensation of six (6) monthly salaries or fees of the employee or contractor concerned. The parties declare that this is a genuine estimate, taking into account the costs of recruitment and training of personnel, and is deemed to be agreed on a commercial basis between the parties.

15. Messages

- 15.1 All notices or information required to be given by one party to the other under the terms of this Agreement (each a Notice) shall be given as follows:
- (a) by delivery by hand; or
 - (b) Sending by registered mail/return receipt requested; or
 - (c) by sending by email to the address of the other party as given in the Order.
- 15.2 Any notice delivered by hand shall be deemed to have been delivered at the time of actual delivery.
- 15.3 Any notice sent in the manner provided in Section 15.1 (b) which is not returned to the sender as undeliverable shall be deemed to have been delivered on the third day after it was sent. Proof that the notice was properly addressed, stamped, registered and posted and not returned to the sender shall be sufficient evidence that the notice was properly delivered.
- 15.4 The address for service of either party for the purposes of clause 15.1 (but excluding legal proceedings) shall be that of its registered office or principal place of business or such other address as it shall have last notified in writing to the other party.
- 15.5 When a message is sent in a manner provided for in 15.1 (c):
- (a) Should the message be sent as a PDF attachment to the email and not in the body of the email, the subject of the email should make it clear that the email contains a message relating to the order.
 - (b) The relevant e-mail address of C&W in this context is (i) the last e-mail address communicated in writing to the other party for this purpose and (ii) emea.contracts@cushwake.com.
 - (c) Any notice sent in the manner described in clause 15.1(c) shall, so long as the sender can prove dispatch and does not receive notice that it has not been sent, be deemed to have been delivered on the day of dispatch unless it was not sent on a Business Day, in which case it shall be deemed to have been delivered on the next following Business Day.

16. No renunciation, no partnership or joint Venture

- 16.1 No waiver of any right in connection with a contract (including the right to sue for breach of contract) shall be effective unless made in writing by an authorized representative of the party affected. Failure to insist upon performance of the terms and conditions of the Order, or to directly enforce any time or other indulgence granted by one party to the other, shall not be deemed a waiver of the same, or an acceptance of any variation or a waiver of any right in connection with the Order, which shall remain in full force and effect.
- 16.2 Any right or remedy of a Party shall be without prejudice to any other right or remedy of that Party.
- 16.3 The Order shall not be construed to create a corporate merger, joint venture or partnership between the parties or to impose any partnership obligation or liability on either party.

17. Force majeure and remedies

- 17.1 If either party is prevented from performing its obligations in connection with an Order due to circumstances reasonably beyond its control (including, without limitation, a reasonable business response or supply disruption related to a public health crisis, including, but not limited to, epidemics and pandemics, and, whether or not a strict governmental requirement is met, whether or not a stringent governmental requirement is met) and the party is or becomes prevented from performing its obligations in connection with an Order, then such party ("**Claiming Party**") shall, as soon as practicable, provide the other party with a written statement specifying the nature and extent of the circumstances preventing it from performing its obligations.
- 17.2 Provided that the Claiming Party delivers the statement referred to in Clause 17.1, the Claiming Party shall not be liable in respect of any delay in performance or failure to perform any such obligation (other than an obligation to pay which shall remain in full force and effect) and the time for performance shall be extended accordingly to the extent that such performance or failure is due to any of the foregoing circumstances.
- 17.3 If the delay or non-performance continues for 30 days, the parties shall negotiate in good faith for 15 days on the further course of action and the necessary changes to the order. If no agreement is reached within 15 days, the other party may terminate the contract by giving 30 days' written notice to the complaining party.
- 17.4 If the Order is terminated in accordance with this clause 17, C&W shall be entitled to payment for the work performed by C&W up to the date of termination of the Order.
- 17.5 The Client agrees that C&W shall be released from the non-performance or delayed performance of any affected obligation in connection with the order to the extent that such non-performance is due to force majeure.

18. Illegality/separation

If a provision is declared illegal, invalid or unenforceable by a competent court or authority, or if a law is enacted that makes a provision illegal, invalid or unenforceable, or if a law is enacted that makes a regulation illegal, invalid or unenforceable by a competent court or authority, this shall not affect or impair the legality, validity or enforceability of the remaining provisions relating to an Order, nor the legality, validity or enforceability of such provision under the law of any other jurisdiction.

19. Assignment and novation

- 19.1 Neither party shall at any time, without the prior written consent of the other party (which consent shall not be arbitrarily withheld or delayed), assign any of its rights and/or obligations relating to an Order. Notwithstanding the preceding sentence, C&W may assign or novate all or any of its rights and/or obligations in connection with an Order to another member of the C&W Group without obtaining the Client's prior written consent.
- 19.2 Each order shall inure to the benefit of and be binding upon the successors and permitted assigns of the parties.

20. Additional insurance

Upon signing the Order, each of the parties shall, upon request, at its own expense, ensure or use reasonable efforts to ensure that all necessary parties are able to perform all acts that may be required to give full effect to the terms of the Order, including the signing and delivery of all deeds and documents.

21. Applicable law and dispute resolution

- 21.1 Any Order and any dispute or claim arising out of or in connection with an Order (including contractual disputes or claims) shall be governed by and construed in accordance with Finnish law (without giving effect to any choice of law provisions), excluding the Finnish Sale of Goods Act (*kauppalaki 355/1987*) and any other pieces of legislation applicable to the domestic or international sale or provision of goods or services. The parties submit to the non-exclusive jurisdiction of the Finnish courts for all purposes in connection with an Order and any related dispute or claim.
- 21.2 Clause 21.1 does not prevent a party from applying to the court for interim relief.
- 21.3 Any Order and any dispute or claim arising out of or in connection with the Order or its formation (including non-contractual disputes or claims) shall be governed by and construed in accordance with Finnish law (without giving effect to any choice of law provisions), excluding the Finnish Sale of Goods Act and any other pieces of legislation applicable to the domestic or international sale or provision of goods or services. Nothing in this clause shall limit C&W's right to sue the Client in its country of residence, nor shall the commencement of proceedings in one or more jurisdictions preclude C&W from commencing proceedings in any other jurisdiction, whether concurrently or not, to the extent permitted by the law of such other jurisdiction.

22. Third party rights

- 22.1 To the extent that any member of the C&W Group suffers or incurs any loss, damage or expense, the parties agree that such loss, damage or expense shall be deemed to be the loss, damage or expense of C&W and that such loss shall be fully reimbursed by the Client as if the loss, damage or expense had been incurred by the undersigned C&W Company directly.
- 22.2 Provided that clauses 3.3 and 22.1 are valid and remain in full force and effect, there is no clause providing for an obligation in favor of a third party and the parties agree,

that no clause of the Undertaking is enforceable by any third party other than the C&W Group. If clause 22.1 is or becomes illegal, invalid or unenforceable for any reason, then the rights under each Obligation shall be enforceable by any member of the C&W Group.

23. Complete agreement

- 23.1 The Order constitutes the entire agreement and understanding between the parties with respect to the transaction contemplated by or in connection with it and all other agreements made with respect to an Order, and supersedes all other agreements or understandings (whether written or oral) between the parties.
- 23.2 Each party acknowledges and agrees that it is not relying on any promise, assurance, statement, warranty, agreement or representation made by any other party or person, unless otherwise specified in writing in the Order.

24. Other conditions

- 24.1 Each party warrants that it has the authority to enter into a contract and that it has obtained all necessary consents, approvals and authorizations.
- 24.2 The Client agrees that C&W is entitled to rely on representations made by any employee or other representative of the Client, including any person acting as if they had the authority to make such representations.
- 24.3 If the Client consists of two or more persons, they are individually liable in relation to the order and as joint and several debtors.
- 24.4 Clauses 1.1, 2, 3, 4.2, 4.3, 6, 8, 9.3, 10, 11, 12.4, 13 to 16 (inclusive), 18 and 20 to 24 (inclusive) of these Terms and Conditions shall survive the termination of the Order.
- 24.5 The Client declares that the Order is between the Client and C&W and that the Client has no right to make a claim directly against any member (partner), director, employee, agent or contractor of C&W or any member of the C&W Group or any of its affiliates.
- 24.6 According to Directive 2006/123/EC on services in the internal market (and the Act on the Provision of Services (*Laki palvelujen tarjoamisesta 2009/1166*)) C&W is obliged to make certain information available to Clients, which can be [found here](#).
- 24.7 Details of the measures C&W has taken to ensure that slavery and human trafficking does not take place in its supply chains or in any part of its business can be [found here](#).

Terms and conditions of Cushman & Wakefield (Finland)
(January 2025)



T&C Finland 2025

Valuation Report of SC Trio



On behalf of
Noga Retail Properties Ltd.
31 March 2026

Contents

Asset	8
Tenure	8
Subject of valuation	8
Site and Location	8
Zoning	9
Easements	10
Building	11
Parking	12
Environmental issues	12
Sustainability	12
ESG Framework	13
Method	15
Calculation period	15
Inflation assumptions	15
Rental income	15
Rental income - Rent Roll	15
Other income	15
Largest tenants	16
Short explanation of anchor tenants	16
OCR (occupancy cost ratio)	16
WAULT	17
Turnover based leases	17
Vacancy	17
Operating and maintenance costs	17
Property tax	18
Marketing cost	18
Capital Expenditure	18
Tenant Improvements	18
Registered mortgages	18
Discount rate, exit yield and residual value	18
Economic overview	20
Regional overview	20
Retail Market	20
Retail rental levels	21
SWOT	23
Performance of the SC Trio	23
Marketability	24
Investment Market	25
Major Retail Transactions	28
Results of the cash-flow analysis	29
Market Value	29
Returns	29
Sensitivity analysis	29

Appendices

1. Cash flow analysis
2. Maps
3. Photos
4. BREEAM certificate
5. Cash Flow Analysis – value of 'Hansa part
6. C&W Terms & Conditions

Cushman & Wakefield Finland Oy
Keskuskatu 1 A
FI-00100 Helsinki, Finland
Tel: +358 (0)10 836 84 00

	EUR/year	EUR/sqm/mth
Base rents	6 930 047	12,33
Turnover rents	-	-
Maintenance charges	1 903 588	3,39
Additional rents	-	-
CURRENT INCOME, TOTAL	8 833 635	15,72
Potential rents	1 121 806	2,00
POTENTIAL INCOME (100% occupancy)	9 955 441	17,72
Operating expenses	(3 302 295)	(5,88)
NET OPERATING INCOME (NOI I)	5 531 340	9,84
Other costs	-	-
Capital expenditures	(421 398)	(0,75)
Tenant improvements	-	-
Investments	-	-
NET INCOME (NOI II)	5 109 942	9,09

Long-term vacancy is predicted to be approximately 10%.

Market rent is estimated at EUR 10,352,736 (fully let).

Market value

In this report the market value of the Asset **SC Trio** in Lahti has been estimated using a discounted cash-flow analysis.

The market value has been estimated at **EUR 79,600,000** at the valuation date 31 **March 2026**.

Returns

Returns	%
Current initial yield NOI I	6,90 %
Current initial yield NOI II	6,37 %
1st year initial yield NOI I	7,22 %
Reversionary yield NOI I	10,05 %
Potential yield NOI I	8,31 %

2. Instructions

Cushman & Wakefield Finland Oy has received instructions from Noga Retail Properties Ltd. to estimate the Market Value of the Asset SC Trio in Lahti (property identifier: 398-1-1454-4 and 398-1-1450-3) for inclusion in the prospectus/offering circular and the documents in connection with the initial public offering ("IPO") of Noga Retail Properties Ltd. to be issued in connection with the issuance of shares and/or debentures of Noga Retail Properties Ltd. at the Tel Aviv stock exchange.

The engagement letter between Cushman & Wakefield Finland Oy and Noga Retail Properties Ltd. has been signed on 16 June 2026. The valuation was made per the request of Client's board of directors.

The valuation is based on information supplied by Citycon (property owner), which includes but is not limited to the following information:

- Rent roll dated March 2026
- Operating expense/maintenance rent actuals for 2024-2025, and budget and forecast (4+8) for 2026
- Sales and footfall data (April 2026, YTD and MTD)
- Other income and parking income actuals for 2024-2025, and budget and forecast (4+8) for 2026-2029
- Turnover information for the tenants that pay turnover based rent (February 2026)
- Floorplans
- Information on remaining investments (TI)
- Historical capital expenditures from 2022-2025
- Energy Performance Certificate
- BREEAM Certificate
- "Project Noga - Summary of Companies and Properties (HS) 19 May 2026" prepared by Hannes Snellman

We have assumed that the information provided is both full and correct.

We have been supplied with floor plans. We have not measured the drawings. However, we can confirm that the areas are reasonably correct. For land areas we have used information based on the plan report by the City of Vantaa.

The Asset has been inspected on 16 June 2026 by Juha Mäki-Lohiluoma, from Cushman & Wakefield Finland Oy. The surveys are not of such nature or scope that those could be used as a basis of legal proceedings.

The contents of this Valuation Report are confidential to the party to whom they are addressed for the specific purpose to which they refer and are for their use only.

We confirm that all valuers who have contributed to the valuation have complied with the requirements of PS1 of the RICS Red Book. We confirm that we have sufficient current knowledge of the relevant markets, and the skills and understanding to undertake the valuation competently. We confirm that we have no current, anticipated or previous recent fee earning involvement with the subject asset, other than this ongoing valuation instruction or similar assignments. Therefore, C&W does not consider that any conflict arises in preparing the Valuation requested.

The valuation has been carried out in accordance with the International Valuation Standards (IVS) 31 January 2025. The adopted basis of value, Market Value, is defined in the relevant sections of the IVS as: "Market Value is the estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion."

The report is prepared and signed by an Authorised Property Valuer. Authorised Property Valuers (AKA)

are experts approved by the Property Valuation Board of Finland Chamber of Commerce. The AKA valuers are committed to respecting The Property Valuation Board's rules, instructions and regulations, the Good Property Valuation Convention and the International Valuation Standards (IVS). The authorisation guarantees the valuer's expertise and the quality of the valuation statement. The Property Valuation Board of Finland Chamber of Commerce is in charge of attributing authorisations to the real estate valuers and of supervising their actions.

Cushman & Wakefield Terms and Conditions 2025 apply for the valuation and are provided in Appendix 6.

3. Asset Description

Asset	Asset SC Trio
Tenure	Freehold
Subject of valuation	The subject of valuation (Asset SC Trio) comprises: - majority ownership (89.86%) of the shopping centre property 398-1-1454-4, - the shopping centre / hotel property, which owns a share (75%) of the property 398-1-1450-3, and - in addition, a minority ownership (160 B-shares) of the Kiinteistö Oy Hansaparkki. Kiinteistö Oy Hansaparkki owns the underground parking units located in property 398-1-1450-3 and leasehold 398-1-1457-1-L1. Majority owner of the Kiinteistö Oy Hansaparkki is City of Lahti.
Site and Location	The area of the site 398-1-1454-4 is 13,801 sq m and the area of the site 398-1-1450-3 is 6,223 sq m. The address of the Asset is Aleksanterinkatu 18, 15140 Lahti. Addresses Vesijärvenkatu 9D, Vapaudenkatu 17 -19, Kauppakatu 6 are also valid for shopping centre. And also e.g. address Kauppakatu 10 is valid for hotel customers.



The subject Asset is located in the centre of Lahti, the regional centre of Päijät-Häme and among the largest cities in Finland. The immediate surroundings comprise a full range of central functions such as, retail premises, office buildings, public services, hotels, restaurants and residential properties.

The Asset benefits from good accessibility by both public and private transport. Lahti Travel Centre (Matkakeskus), comprising the city's railway station and principal bus terminal, is located within walking distance and provides long-distance and regional rail and bus connections to Helsinki and other major cities. Travel time to Helsinki is approximately one hour by rail.

The city centre is served by an extensive local and regional bus network, providing connections throughout the Lahti region and neighbouring municipalities. Road accessibility is good, with some 4 km to the intersection to national highways 4 (E75), 12 and 24, providing connections towards the Helsinki Metropolitan Area, Central and Eastern Finland. Helsinki Airport is located approximately 95 kilometres south of the Asset.



The population in the neighbouring area in 2024 was approximately 61,267 (postcode areas 15100, 15110, 15140, 15150, 15160, 15170, 15200, 15240, 15700, and 15800). The purchasing power for the areas considered was approximately €1.44bn (2024). (Statistics Finland) The postcode areas are presented in the map below. Also, SC Trio is marked with a blue pin and the closest competitors SC Maili (south of the Asset) and SC Karisma (east of the Asset) with a red pin.

Lahti city centre continues to benefit from ongoing urban development and investment. Recent development has focused on residential infill construction, modernisation of commercial premises and public space improvements. Major development initiatives include the modernisation of Lahti Sports Centre, Laune family park, and the planning of a new university campus to the Ranta-Kartano area.

Zoning

City plan 398A-2387, valid from 4 October 2007.

According to the city plan, the land on the site 398-1-1454-4 can be used for retail and commercial buildings (K). It is allowed to place retail and office premises on the site. The building right for the site 398-1-1454-4 is 46,500 sq m. The highest allowable building height varies, whereas the western and eastern ends of the site allows for six and four storeys, respectively. The maximum height of two to four storeys applies to the middle section of the site.

The plan requires a total of 550 parking spaces to be allocated on the plot.

City plan 398A-1397, valid from 28 May 1993.

The land on the site 398-1-1450-3 can be used for retail and commercial buildings (K). The building right for the site 398-1-1450-3 is 15,500 sq m. The maximum permitted building height varies across the site, ranging from two to nine storeys.

The plan requires a total of 194 parking spaces to be allocated on the plot.

In addition, the city plans have several detailed provisions. We advise to study the city plans thoroughly.



Easements

According to the land register (17 June 2026) there are 12 easements registered on the property 398-1-1450-3 and nine easements registered on the property 398-1-1454-4.

The easements are regarding joint arrangements, joint outer walls and foundations, other building easements, maintenance, use of parking spaces and air raid shelter and right of way.

We have not investigated the subject easements in detail.

However, easements are common arrangements in the Finnish real estate system especially in the densely built city centre areas and are not estimated to affect marketability or re-lettability of the asset.

The property 398-1-1450-3 is jointly owned by three property companies. A share of 75% is owned by Kiint. Oy. Lahden Hansa. Minority share of 10% is owned by Asunto Oy Lahden Hansahovi (a housing company) and another minority share of 15% is owned by Kiinteistö Oy Lahden Hansaparkki (a parking company). The three companies owning the site have entered into an agreement of division of possession. The agreement states which site and building parts are possessed by each company. The companies are fully responsible for the maintenance and repair of each of their own parts. There are a few shared costs such as real estate tax on land, waste and cleaning of the street areas adjacent to the site. These costs are paid based on the share of ownership of the site.

Building

The SC Trio shopping centre undergone an extensive development and refurbishment for shopping centre use in 2007. Hotel sections undergone an extensive upgrade renovation in 2025. Also, office sections have undergone extensive renovations during 2000's, all office premises include e.g. modern ventilation and cooling. Initially buildings in the SC Trion building entity have been built between 1970's and early 1990's.

The shopping centre has highest footfall on the 1st floor level. The floor is anchored e.g., by New Yorker, H&M (two layer units), Lindex (two layer unit), Dressmann, Normal, Kicks, Bik Bok, Gina Tricot, Suomalainen kirjakauppa a book store, Subway, Friends&Brgrs etc. unit). The floor has e.g. two lively and enjoyable inside shopping squares.

The 2nd floor contains e.g., a mix of retail occupants such as H&M, Lindex, Stadium, but also a large unit of public services (tenant City of Lahti) and large unit of Terveystalo a private health centre.

Floor 0 is mainly below ground level floor but due to sloping site has one entrance also from ground floor level. Retail occupans include e.g., discount store Tokmanni, Nordea bank, Sinsay Fashion store, grocery store Alanya Market and large unit of Terveystalo.

Floors from 4th to 6th are office and health care centre use.

Apart from the above the asset include also Scandic Lahti City hotel it has been totally refurbished in 2025 and is totally located on the site 398-1-1450-3. It has e.g., lobby and restaurants on the ground floor level and hotel rooms on floors 2nd – 5th, total hotel room capacity is some 177 rooms. However, some hotel rooms are combined as Junior Suite rooms and have beds for four quests. Hotel has also some meeting & conference rooms and sauna premises.

There is a heated walkway corridor for shopping centre customers, above Kauppakatu -street, on 1st floor level between properties 398-1-1454-4 and 398-1-1450-3. The 1st floor on site 398-1-1450-3 is in shopping centre use as well as majority of the ground floor level (level 0).

Shopping centre entity has four walkway entrances from 1st floor level and two walkway entrances from level 0. Two market squares on the property section 398-1-1454-4 are the liviest sections of the shopping centres there are esclators e.g. on both main squares connecting floor levels 0, 1 and 2.

Shopping centre has undergone tenant changes and modifications since 2007. E.g. the share of public use and private health care units have increased since opening. In 2025 was completed e.g., an extensive energy efficiency project including e.g. renew of cooling machines (3 pcs) into air-to-water heat pumps (5 pcs), modernization of Opaali's ventilation machines, renovation of building automation system, and modernization of lighting into led lightning.

The 2nd largest tenants by rental income in the asset is Terveystalo. It lease has been just renewed and tenant improvements are ongoing on the tenants cost.

The basement floors include mainly parking facilities. Asset SC Trio has some 330 underground parking units in the property 398-1-1454-4.

Leasable area by premises type		
Premises Type	Leasable area	%
Office (21%)	9 894,0	21%
Retail (59%)	27 661,5	59%
Storage (6%)	2 606,5	6%
Hotel (13%)	6 039,5	13%
Other (1%)	620,5	1%
TOTAL	46 822,0	

According to energy performance certificates for property (398-1-1454-4):

- the building entity has district heating
- supply and exhaust air ventilation with heat recovery system
- heated net area is 53,055 m².

According to energy performance certificates for property (398-1-1450-3):

- the building entity has district heating
- supply and exhaust air ventilation with heat recovery system
- heated net area is 14,753 m² and volume 54,990 m³.

The Asset entity is equipped with sprinkler system and is connected to district heating and to electrical, water and sewage services.

The lettable area, based on rental information received, has been estimated at 46,822 sq m.

Parking

The parking capacity in the two adjacent parking facilities is some 840 units ("Parking SC Trio" and "Parking Hansa").

According to "Project Noga - Summary of Companies and Properties (HS) 19 May 2026" prepared by Hannes Snellman the parking capacity of the Asset SC Trio is 330 units on property 398-1-1454-4 ("Parking SC Trio").

Asset SC Trio has, in addition, a minority ownership (160 B-shares) of the Kiinteistö Oy Hansaparkki. Kiinteistö Oy Hansaparkki owns the underground parking units located in property 398-1-1450-3 and leasehold 398-1-1457-1-L1. Majority owner of the Kiinteistö Oy Hansaparkki is City of Lahti. City of Lahti market the subject parking facility under name P-Hansa – Hansan pysäköintitalo. The subject parking facility is marketed to have total parking capacity of 540 units. "Parking Hansa" serves also shopping centre customers.

Currently parking charge in SC Trio parking is some 2,20 € / hour.

Environmental issues

We have not been provided with any Environmental Due Diligence report.

We have estimated the market value with an assumption that no costs arise from contamination or other environmental related issues.

Sustainability

We have not been informed any special risks concerning flood, storm, or snow. We have assumed the physical environment risk is on a typical level. The site is not classed as a flood risk area by the environmental authorities.

According to the Energy efficiency certificate dated 23 January 2024, the commercial part of the Kiinteistö Oy Lahden Trio has an energy efficiency class B2018 (in the scale from A to G). The asset has a calculated energy efficiency figure (E-number) 169 kWh/m² year while the required level in new construction was 135 kWh/m² year or lower. For '4. commercial buildings' with grade A the E-number is 90 or below.

According to the Energy efficiency certificate dated 23 January 2024, the office part

of the Kiinteistö Oy Lahden Trio has an energy efficiency class C2018 (in the scale from A to G). The asset has a calculated energy efficiency figure (E-number) 133 kWh/m² year while the required level in new construction was 100 kWh/m² year or lower. For '3. office buildings' with grade A the E-number is 80 or below.

According to the Energy efficiency certificate dated 14 March 2024, the commercial part of the KOy Lahden Hansa has an energy efficiency class C2018 (in the scale from A to G). The asset has a calculated energy efficiency figure (E-number) 179 kWh/m² year while the required level in new construction was 135 kWh/m² year or lower. For '4. commercial buildings' with grade A the E-number is 90 or below.

According to the Energy efficiency certificate dated 14 March 2024, the hotel part of the KOy Lahden Hansa has an energy efficiency class C2018 (in the scale from A to G). The asset has a calculated energy efficiency figure (E-number) 234 kWh/m² year while the required level in new construction was 160 kWh/m² year or lower. For '5. hotel buildings' with grade A the E-number is 90 or below.

The E-number is based on the calculated consumption of the building and coefficients of energy forms. The consumption has been calculated with standardized use per heated net area, so that the E-numbers of different buildings are comparable with each other. Due to the standardized use, the E-number is not suitable for comparing the actual consumption of an individual building.

The shopping centre has a BREEAM In-Use Very Good level certificate. The certificate has been granted in January 2026 and is included in Appendix 5. In addition, based on the information (oral) received during the site inspection energy efficiency project has been conducted in 2025-2026. In the current market situation, we see that environmental certificates in retail buildings enhance the marketability of the assets, thus enhancing the business model of the landlord.

We assume, and the property owner has confirmed, that the necessary capex and maintenance capex necessary to meet local regulations regarding ESG until 2050 (energy consumption, CO₂ emissions or net zero trajectory towards 2050 for example) have been communicated to us.

ESG Framework

ESG is an increasingly important factor in the Finland real estate market. The obligations and policy decisions under the European Union climate and energy legislation are binding on Finland as well. The EU is committed to make Europe the first climate-neutral continent by 2050. According to currently valid Act, Finland has a more ambitious target, "Finland must be carbon neutral by 2035 at the latest".

In arriving at our opinion of value we have had regard to the potential impact of significant Environmental, Social, and Governance (ESG) factors on value, to the extent that such factors are reasonably identifiable and quantifiable. These factors include physical risks; transition risks related to policy or legislation to achieve sustainability, and risks reflecting the views and needs of market participants. The level of ESG consideration is commensurate with the type of asset or liability, location, and the purpose of the valuation. It should be noted that the market is evolving due to the focus from both occupiers and investors on a property's sustainability credentials. We expect that awareness of ESG matters will increase throughout all sectors of the property market. Where there is explicit income from renewable energy sources, such as solar panels, or there are explicit costs provided to us by the Client to ensure that the Property meets certain ESG legal requirements, then this income/costs are reflected in the valuation. This is in line with the latest guidance from the RICS.

For the avoidance of doubt, this valuation does not constitute an ESG risk

assessment or rating, which require additional expertise beyond the scope of the valuer. ESG cost consultancy is also outside the expertise and scope of the valuer, we have therefore relied on cost information where provided.

4. Value Estimation by Cash Flow Analysis

Method	The estimation of the Market Value has been based on a discounted cash-flow analysis.
Calculation period	April 2026 until March 2036.
Inflation assumptions	The annual inflation is estimated at 2.0%.
Rental income	The passing rent at valuation date 31.3.2026 is estimated at €8,796,484/yr. The information is based on the provided rent roll and information on 'other income'. The rents in the calculation are gross rents, thus including the capital rent and maintenance charge.
Rental income - Rent Roll	The total rental income on rent roll is presented in the table below:

Premises type	Leasable Area (sqm)	Leased Area (sqm)	Technical Vacancy Rate	Passing rents EUR/year	Market rents EUR/year	Passing rents EUR/sqm/mth	Market rents EUR/sqm/mth	Over (+) / Under (-)	Rent-%
Office	9 884,0	9 418,0	4,8 %	2 231 558	2 471 345	19,75	20,82	-5,1 %	
Retail	27 861,5	23 273,0	15,9 %	5 148 181	6 349 289	18,43	19,13	-3,6 %	
Storage	2 606,5	1 691,0	35,1 %	138 990	328 710	6,85	10,51	-34,8 %	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Hotel	6 039,5	6 039,5	0,0 %	1 001 745	1 004 516	13,82	13,86	-0,3 %	
Residential	-	-	-	-	-	-	-	-	
Other	620,5	251,5	59,5 %	147 987	198 876	49,03	26,71	+83,6 %	
Total premises	46 822,0	40 673,0	13,1 %	8 668 460	10 352 736	17,76	18,43	-3,6 %	
Parking (pcs)	272	272	0,0 %	-	-	-	-	-	
Miscellaneous	-	-	-	-	(0)	-	-	-100,0 %	
Total			13,1 %	8 668 460	10 352 736	17,76	18,43	-3,6 %	

Far majority of the lease agreements are indexed annually according to the Finnish cost of living index. In addition, approximately 6% of the rent roll income has minimum of 3% annual indexation for the lease term of individual contracts.

In addition, based on the information received there are a total of €15,683 of rent reductions concerning the current lease agreements (short term reductions) as of valuation date.

Other income	In addition to the rental income from rent roll, we've been provided with forecasted income from specialty leasing and parking for the years 2026-2029. The income used in the cash flow calculation is based on the information provided. The total estimated 'other income' for year 2026 is €951,382.

The specialty leasing includes income from following categories:

- Common area leasing
- Media sales & media sales partner
- Vending machines

According to the information received, the parking income has been increased during the last months, which is shown as an increase in the forecasts compared to the actuals from 2024-2025.

Largest tenants

The largest tenants in the asset are shown in the following table:

Tenant	Leasable Area (sqm)	Passing Rents EUR	
		/mth	/sqm/mth
Scandic Hotels Oy (Hotelli Scandic Lahti City)	6 039,5	83 479	13,82
Nordea Bank Abp (Nordea)	1 710,0	56 281	32,91
Suomen Terveystalo Oy (Terveystalo)	4 464,5	67 306	15,08
Lahden kaupunki (Palvelutori)	3 060,0	55 486	18,13
Päijät-Hämeen hyvinvointialue (Vammaispalvelut)	813,0	16 357	20,12
Tokmanni Oy (Tokmanni)	2 446,0	29 141	11,91
New Yorker Finland Oy (New Yorker)	1 450,0	20 591	14,20
Fitness24Seven Oy (Fitness24Seven)	963,5	18 749	19,46
Apteekki Trio	184,5	8 428	45,68
Suomalainen Kirjakauppa Oy (Suomalainen Kirjakauppa)	374,0	16 337	43,68
Other tenants (85 pcs)	19 168,0	334 335	13,44
Total leased	40 673,0	706 490	17,37
		8 477 881	/year
Vacant premises	6 149,0		
Total	46 822,0	799 974	/mth

Short explanation of anchor tenants

Tenants Scandic Hotels Oy and Suomen Terveystalo Oy have long lease lengths (13 - 15 years).

Our valuation reflects market's general perception of tenants' future outlook and creditworthiness.

- Scandic Hotels Oy is a subsidiary of stock listed Scandic. Scandic is the leading hotel operator in the Nordic countries. Scandic Hotels Oy is estimated to have good creditworthiness.
- Suomen Terveystalo Oy is a stock listed Company. Terveystalo is the largest private healthcare service provider in Finland. Suomen Terveystalo Oy is estimated to have good creditworthiness.

Cushman & Wakefield Finland Oy is not a credit rating company, and we have not undertaken comprehensive investigations into the financial strength of the tenants. We have not undertaken a credit risk assessment of the tenants. A full credit risk assessment by a specialist firm is recommended if a completed credit risk assessment is to be obtained.

From a purchaser's perspective the stability, profitability, and the future outlook of the main tenants' operations is one of the important factors when considering the acquisition of the property.

For other largest tenants lease lengths are valid according to market practice in Finland. Fixed lease extension periods for shopping centre tenants are typically reasonably short from 3 to 7 years.

OCR (occupancy cost ratio)

All retail tenants are required to periodically report their sales figures to the owner. The OCR figures below are for May 2025 – April 2026. Figures are provided by the property owner and are as follows for the Trio SC:

	OCR
	4/2026
Trio	13,6 %
Cafes and Restaurants	13,3 %
Fashion and Accessories	17,6 %
Groceries	8,4 %
Cosmetics and Pharmacies	7,3 %
Wellness	31,0 %
Home and Sporting Goods	11,8 %
Specialty Stores	3,4 %
Services and Offices	261,4 %
Residentials and Hotel	27,7 %

Source: Citycon

WAULT

The WAULT of the SC Trio is currently approximately 5.1 years.

Turnover based leases

There are in total 52 tenants that pay minimum rent and in addition have turnover adjusted rent directly to the lease. We have been provided with the YTD data as of February 2026.

Based on the information received there are currently seven tenants that pay turnover addition on top of the minimum rent. The turnover addition is considered in the Rental Income (rent roll).

Vacancy

The present vacancy rate is:

Average vacancy rate-% (during 10 Yr)	9,1 %
Current vacancy rate-% (economic)	11,1 %

In cash flow calculation all vacant units are estimated to be vacant for 9 months from the valuation date.

The lease rollover assumption, thus the number of times the agreement will be renewed after its first possible expiry date, is two times.

The void assumption for currently let premises is 3 months. Thereafter long-term economic vacancy rate estimations have been used.

The future, long-term economic vacancy rate has been estimated to be 10%.

Operating and maintenance costs

The owner is responsible for the operating and maintenance costs. However, majority of tenants pays maintenance rent and/or utility charge to cover the operating and maintenance costs. The maintenance rent and utility charge are included in the rental income above.

We have been provided with the information regarding the budgeted operating and maintenance costs for 2026.

We have assumed that the provided B2026 is both full and correct and represents the long-term average yearly level of the operating and maintenance costs. We confirm that the B2026 operating and maintenance cost -level is in a typical level for shopping centres in Finland.

Based on the information received, the operating and maintenance costs are

estimated at €3,302,295/yr.

In the cash flow the costs are estimated to increase by the inflation assumption.

Property tax

The property tax is included in the operating and maintenance costs.

Marketing cost

The marketing cost is included in the operating and maintenance costs. According to the provided information, the marketing cost for 2026 is forecasted to be €176,721.

**Capital
Expenditure**

The landlord is responsible for the structural repairs. We have not received any technical due diligence or building's condition study report of the estimated future structural repair needs of the buildings/asset.

We have received information on historical capital expenditures from 2022-2025, including the major tenant improvements.

The structural repairs reservation used in the cash flow is estimated to be €9/sq m/yr. Considering the investments made in the recent years, we see that this is a sufficient level within the calculation period. Furthermore, according to the information received from the property owner, there are no major expected structural repairs for the coming years. However, if a detailed TDD/Condition Study is prepared and the study supports higher capital expenditure reservation, the valuation should be revised.

In the cash-flow analysis structural repairs expenses have been assumed to increase with inflation.

We assume, and the property owner has confirmed, that all necessary capex and maintenance capex estimated to be necessary for the calculation period have been communicated to us.

**Tenant
Improvements**

We have included tenant improvement costs reservation of €25/sq m. The cost occurs when the premises are assumed to be leased out the next time.

In addition, we have received information on one-off investments to be conducted in 2026 and 2028, respectively €2,758,773 and €400,000. We have included these investments to the cash flow.

According to the given information the tenant improvements (TI's) are concluded either totally on landlord cost or on tenants cost, or a mixture both party landlord and tenant paying part of the improvements. In the valuation, market rents are estimated according to reasonably limited TI's i.e., if extensive TI's are to be concluded on landlord cost we have assumed this to be reflected on fixed rent level or totally separate investment rent is started to be charged after completed improvements.

**Registered
mortgages**

The cash-flow analysis has been done without consideration to existing loans.

**Discount rate, exit
yield and residual
value**

The discount rate is the nominal rate on total capital before income taxes. The discount rate is based on experiences from requirements of the market for this type of properties. The discount rate is used to calculate the net present value of both the yearly cash flows and the terminal value. The NPV of the cash flow and the residual value estimations have been calculated by using a discount rate of 10.29%. At the valuation date the interest rate for ten-year governmental bonds in Finland was 3.43%.

The residual value is the market value of the property at the end of the calculation period. The market value is in principle depending on the net operating income-producing capacity after the cash flow period. The estimation of the residual value has been based on the estimated net operating income for the first year after the end of

the cash flow period.

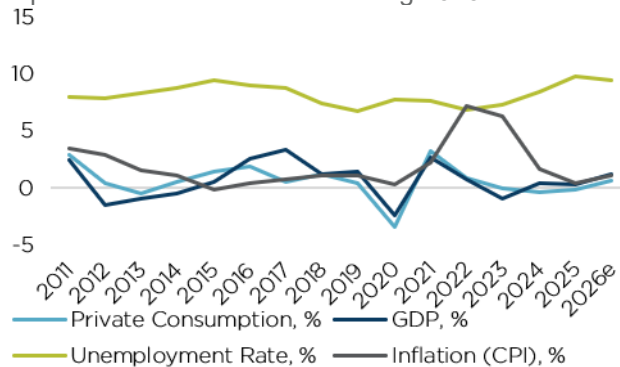
For calculations of the residual value an exit yield of **8.29%** on the net cash flow has been used and the **residual value has been estimated at EUR 101,803,120.**

5. Market Conditions

Economic overview

In early 2026 the Finnish economy continued the growth that started in 2025, but uncertainties in global markets and geopolitics cloud the near-term outlook. Current forecasts estimate GDP growth at 0.6% for 2026 and 1.4% for 2027, but the outlook can change rapidly depending on developments of the situation in the Middle East, as a prolonged scenario would weaken the forecast, while a swift resolution would soften the economic impact.

Underlying drivers for growth have been present as private consumption, exports and production showed positive activity at the end of 2025 and early 2026 but the current situation has increased caution in the market. The labor market remains challenging, but unemployment is expected to gradually improve during 2026 and 2027. While consumer confidence still sits at low levels, business confidence has steadily improved and business investments have started to recover and are expected to increase further during 2026.



Source: Moody's Analytics

Regional overview

Lahti is located approximately 100 kilometres northeast of Helsinki. Lahti has a population of some 121,800 inhabitants (per 12/2025) making it the 9th largest Finnish city measured by the population. The population of Lahti is expected to increase to a level of 122,600 by 2030.

In Lahti the share of jobs in the service sector is some 75% and share of jobs in production is some 24%

The unemployment rate in April 2026 in Lahti was 17.1% and for the region of Päijät-Häme 15.0% compared to 12.1% in Finland (Economic Development Centre). The number differs from the one in the economic overview chapter as it counts temporary laid offs as unemployed unlike the number used in economic overview. The average taxable income per capita in Lahti was approximately EUR 33,695 in 2024 compared to EUR 36,435 for the whole country.

Retail Market

According to the Finnish Council of Shopping Centers, the total nominal sales of the Finnish shopping centers grew by 1.4% in 2025 with accelerated growth especially during the last quarter of 2025. Inflation adjusted sales increased by 1.1% in 2025 compared to 2024. Footfall in shopping centers grew by 2%.

Performance of Trio and Competing Shopping Centers

Trio competitors

	Sales 2025 (€mn)	Footfall 2025 (mn)	Sales 2024 (€mn)	Footfall 2024 (mn)	Sales 2023 (€mn)	Footfall 2023 (mn)
Trio	40.9	3.8	39.5	4.0	43.9	4.0
Karisma	101.00	3.3	98.1	3.1	98.0	3.0

Source: Finnish Council of Shopping Centers

In addition to other shopping centres nearby retail stores focusing on similar segments to the tenants in Trio such as fashion, leisure and wellness as well as different service providers can be accounted as competitors for Trio. Due to the location in the Lahti city centre there are multiple smaller retail stores located near the Asset that can attract similar customers. There is also a Sokos operated department store and hotel located in close proximity to the asset that can be considered as competition.

The retail sector is strongly driven by HMA and four out of five biggest shopping centres are measured in total sales are situated in HMA. The main shopping centres in Finland are presented in the table below.

10 Largest Shopping Centers in Finland

Sales 2025				Visitors 2025				Floor area 2025			
Rank	Shopping centre	City	MEUR	Rank	Shopping centre	City	Million	Rank	Shopping centre	City	Sq.m
1	Jumbo-Flamingo	Vantaa	500.2	1	Mall of Tripla	Helsinki	30.5	1	Ideapark Lempäälä	Lempäälä	133,345
2	Sello	Espoo	422.9	2	Kamppi	Helsinki	29.3	2	Jumbo-Flamingo	Vantaa	115,900
3	Iso Omena	Espoo	409.2	3	Sello	Espoo	24.7	3	Sello	Espoo	88,000
4	Ideapark Lempäälä	Lempäälä	392.0	4	Iso Omena	Espoo	16.8	4	Mall of Tripla	Helsinki	86,600
5	Mall of Tripla	Helsinki	374.6	5	Itis	Helsinki	15.2	5	Iso Omena	Espoo	85,200
6	Kaari	Helsinki	289.4	6	Citycenter	Helsinki	13.9	6	Ideapark Seinäjoki	Seinäjoki	83,850
7	Mylly	Raisio	267.0	7	Redi	Helsinki	12.7	7	Itis	Helsinki	66,803
8	Itis	Helsinki	246.7	8	Jumbo-Flamingo	Vantaa	12.1	8	Mylly	Raisio	60,253
9	AINOA	Espoo	236.0	9	Hansakortteli	Turku	10.6	9	Redi	Helsinki	58,300
10	Ideapark Seinäjoki	Seinäjoki	225.8	10	AINOA	Espoo	10.4	10	Hansakortteli	Turku	50,987

Source: Finnish Council of Shopping Centers

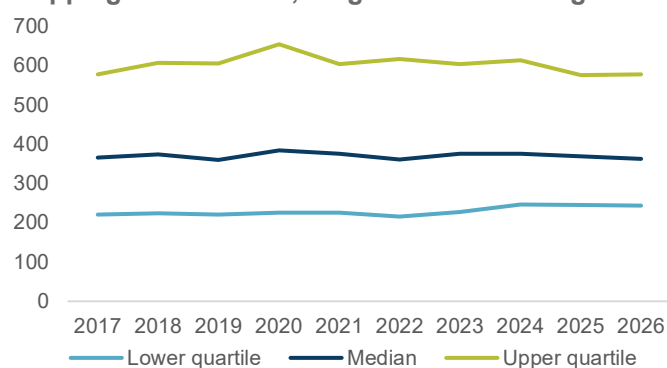
High amount of shopping centre developments was completed in 2018 and 2019 in the Helsinki area. The most notable developments were the completion of REDI (GLA 60,000 sq.m) in Kalasatama, Helsinki and Mall of Tripla (GLA 85,000 sq.m) in Pasila, Helsinki. In addition, some smaller shopping centres have been completed during 2020-2025.

In the Lahti area the most recent shopping centre developments have been in 2011 with the opening of shopping centres Karisma and Valo.

Retail rental levels

In the sample of 169 retail lease agreements in shopping centres (any size) in the city centre areas in other large cities in Finland excluding HMA in 2026 the median gross rent was EUR 363/sq m/yr and the variation, measured with lower and upper quartile, from EUR 243 to EUR 578/sq m/yr. (Source: KTI)

Shopping centre Rents, Large cities excluding HMA



Source: KTI

Occupancy in shopping centres

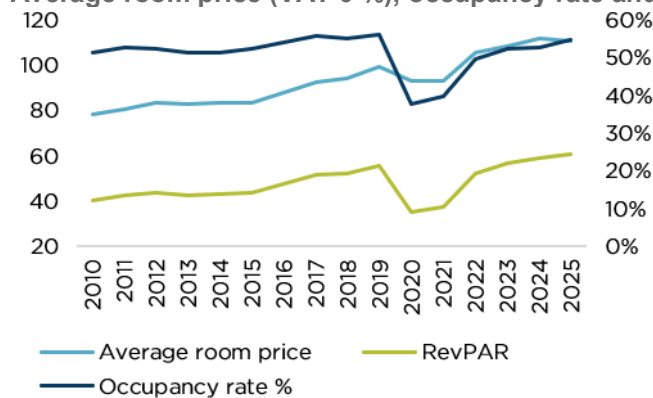
The occupancy in shopping centres varies asset by asset basis but in general is high. As of year-end 2025, the occupancy rate in Helsinki Metropolitan Area is some 96.5% and in large cities outside HMA some 98% at the end of 2025. (Source: Finnish Council of Shopping Centers)

Hotel Market

The hotel market bottomed out in 2010 and since then remained quite stable. During 2015-2019 and the first two months of 2020 the hotel market showed strong growth. In 2019 in Finland the average room rate (ARR) was 99,52€ and the average occupancy rate 56%.

Due to COVID-19 (containment measures) the hotel market suffered and in 2020 the occupancy rate was 38% and 40% in 2021. In 2022 the ARR increased to 106€, surpassing the level prior COVID-19. The occupancy rate in 2022 was at 50%. In 2023 the ARR continued to increase to 109€ and the occupancy rate to 52.6%. The ARR has increased to 111€ in 2025 while occupancy rates have steadily gone up to 52.9% in 2024 and 54.9% in 2025. While the occupancy rate is still slightly below the 2019 level in 2025, ARR has increased by 11.6% (111€) and RevPAR by 9% (61€) compared to the 2019.

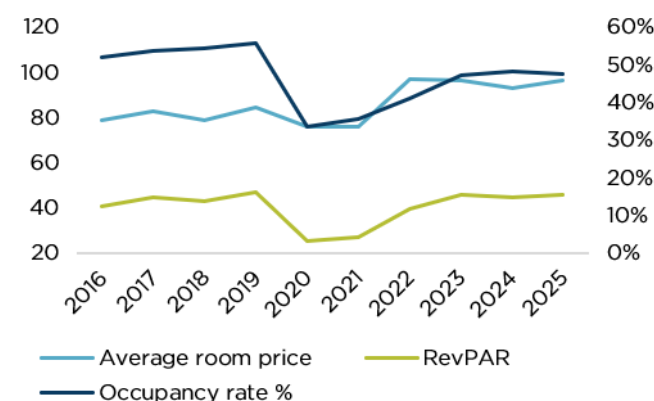
Average room price (VAT 0 %), occupancy rate and RevPAR in Finland.



Source: Statistics Finland

In Lahti the occupancy rate in 2019 was at 56.0% and the average room rate (ARR) (VAT 0%) was at 84€. The revenue per available room (RevPAR) was 47€. In 2020 and 2021 the occupancy rates decreased to 33% and 35%, while ARR was some 76€ and RevPAR some 26€. In 2022 the occupancy rate increased to 41% and ARR increased from 76€ to 97€. Since then the ARR has remained rather stable around 96€ while occupancy rate has steadily increased yearly reaching a level of 48% in 2025. Although occupancy rates have increased yearly since 2021 it is still clearly lower than the 2019 level with RevPAR also being slightly below the 2019 level at 46€ in 2025.

Average room price (VAT 0 %), occupancy rate and REVPar in Lahti



Source: Statistics Finland

SWOT

Strengths - Strong anchor tenants - Well known shopping destination in Lahti city centre - Easily reachable location by public transportation and own car - Freehold site	Weaknesses - Investment demand for extensive sized shopping centres with high share of fashion tenants is weak - Lahti is not city with highest property investment demand in Finland
Opportunities Further improving the tenant mix, rental levels and occupancy	Threats - Short term threat, as in all shopping centres, is an unexpected termination of large tenants having short lease length - Long-term vacancy - Possible (non-identified) competing retail developments in the catchment area - Unexpected extensive structural repair needs

Performance of the SC Trio

After the decrease in 2020-2021 the footfall increased and has remained rather stable since 2022, however still behind the pre-covid figures. The sales also decreased during covid and has not yet reached the pre-covid figures.

Performance of the SC Trio (Sales incl. VAT)

Year	Footfall (mn)	Sales (€mn)
2019	4.9	48.8
2020	3.4	35.6
2021	3.3	33.5
2022	3.7	38.4
2023	4.0	43.9
2024	4.0	39.5
2025	3.8	40.9

Source: Finnish Council of Shopping Centers

The OCR (Occupancy Cost Ratio) is shown in the table below. In addition, a comparison to the statistical data provided by KTI is presented.

Occupancy Cost Ratio of the SC Trio

	OCR	OCR
	4/2026	KTI (comp)
Trio	13,6 %	11,5 %
Cafes and Restaurants	13,3 %	13,2 %
Fashion and Accessories	17,6 %	18,1 %
Groceries	8,4 %	6,4 %
Cosmetics and Pharmacies	7,3 %	7,0 %
Wellness	31,0 %	7,0 %
Home and Sporting Goods	11,8 %	11,3 %
Specialty Stores	3,4 %	n.a.
Services and Offices	261,4 %	n.a.
Residentials and Hotel	27,7 %	n.a.

Source: Citycon & KTI

According to the information received from the property owner, the total OCR in YTD 4/2026 in Trio was approximately 13.6%.

Marketability

The current investment market for shopping centres in Finland, and more broadly across Europe, remains highly illiquid. Transaction volumes have been limited, reflecting a combination of elevated financing costs, structural shifts in retail behaviour, and continued investor caution towards large shopping centre assets. As a result, marketing periods for such assets have lengthened, and achieving price transparency through transactions has become increasingly challenging.

In this context, the availability of recent and directly comparable transactional evidence is restricted. Where transactions have occurred, they are often irregular, may relate to assets with differing characteristics, or be influenced by specific circumstances, which can limit their direct comparability.

Thus, the valuation is derived with reference to the limited available market evidence, supplemented by broader market indicators and professional judgement. Given the constrained level of transactional activity, there is a fundamentally higher degree of uncertainty than would typically be the case in more active market conditions. The reported value should therefore be viewed in the context of a market with reduced liquidity and limited transparency.

Also, in the broader context, it is evident that many of the Shopping Centre REITS currently trade with a discount on NAV, due to the investment market difficulties for shopping centres.

The investment market for hotel properties has been rather inactive for the past years. However, in 2025 and 2026 a handful of hotels have been transacted, increasing the transparency of the hotel investment market. Nevertheless, the activity remains low and a higher level of uncertainty persist.

The Asset is located in Lahti. The Asset is well situated, in a visible location in the city centre area of Lahti and has a good position in the Lahti shopping centre market. The main strengths of Trio are a prime location in the city centre alongside a wide

selection of leisure, fashion, specialty stores, and public service tenants.

Property investors' uncertainties are particularly focused on the occupancy rate and rental levels of fashion segment while considering their investment decisions for retail assets. Thus, Investor appetite has been more towards e.g., grocery assets compared to shopping centres with high share of fashion stores. Currently there are 12 tenants in the fashion segment in Trio. Due to the tenant mix and the lack of large daily-needs driven tenant the shopping centre performance is more prone to changes in overall economic conditions and private consumption. This has been visible in recent years as footfall and sales have both remained stable/declined partly due to declining consumer confidence and private consumption in Finland.

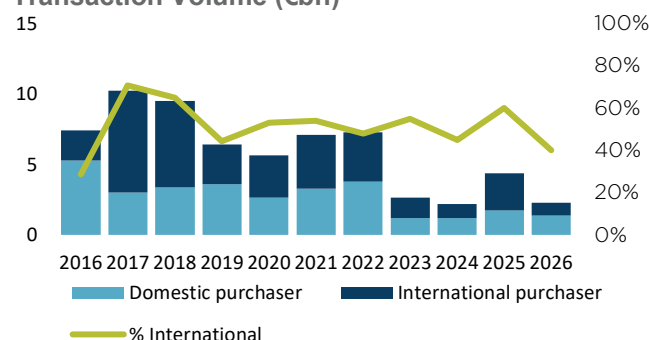
We expect the Asset to have weak marketability at the current market situation, due to the overall weak market situation of the large shopping centres.

Investment Market The first quarter of 2026 continued the positive trend on the property market as transaction volume amounted to some €2.28 bn, the second largest quarterly volume in 2020's. The 12 months total rolling transaction volume amounted to some €6.00 bn.

In 2025 the transaction volume was some €4.4bn, a noticeable increase from 2024 when the volume was €2.2bn.

The good level investment transaction activity continued until 2022. During the first half of 2022 the volume reached €4.4bn. In later half of 2022 the activity notably decreased, however annual volume still reached €7.3bn.

Transaction Volume (€bn)

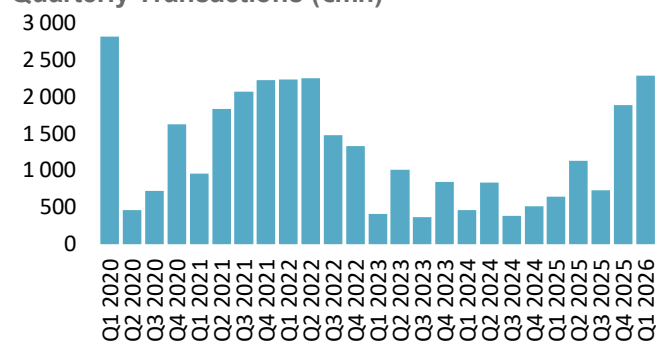


Source: Cushman & Wakefield Research, KTI

In the first quarter of 2026 the share of international investors was some 40%, while in 2025 the share of international investors was some 60%.

Finnish property market has been in interest of international investor since 2000's, e.g., in 2017 the share of international investors as purchased was very high (74%).

Quarterly Transactions (€mn)

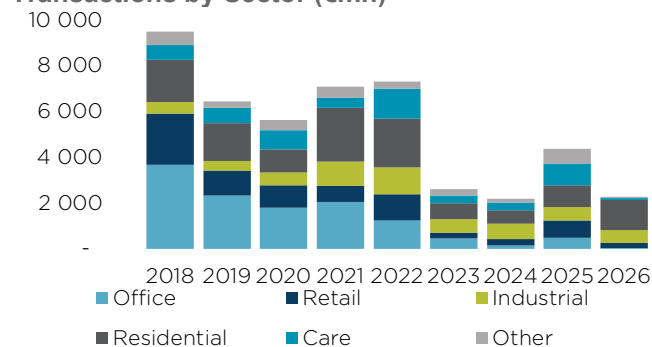


Source: Cushman & Wakefield Research, KTI

The most traded sectors in Q1 2026 were residential (57%), industrial (25%) and retail (10%).

In 2025 and 2024 the most traded sectors were industrial, residential, and public use.

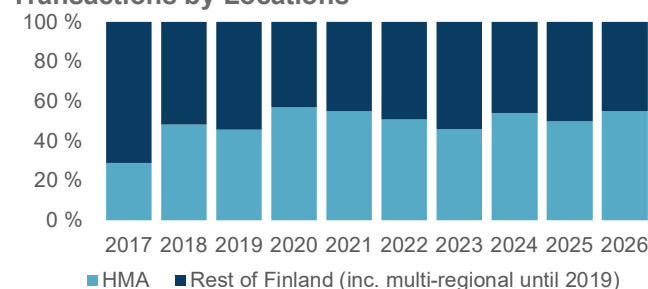
Transactions by Sector (€mn)



Source: Cushman & Wakefield Research, KTI

Southern Finland, especially the HMA, has traditionally dominated the property investment market.

Transactions by Locations



Source: Cushman & Wakefield Research, KTI

The market was showing clear signs of recovery in 2025 and early 2026, with more transactions taking place across all sectors compared to previous years and investor confidence was improving as activity picked up.

However, there are some uncertainties for the near future transaction volume as there has been a notable step increase on interest rates after the Iran crises started.

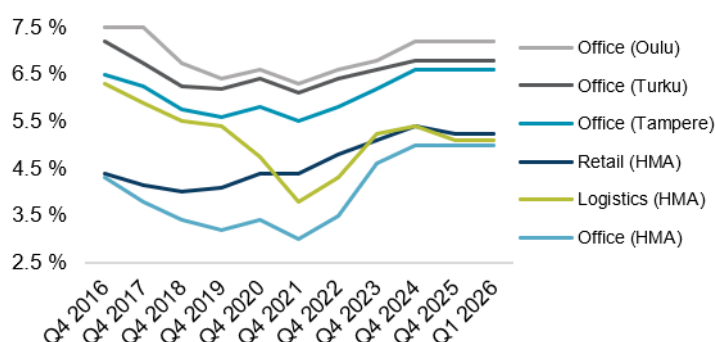
Prior to the increase of interest rates, the real estate transaction investment volume

was expected to gain significant momentum this year across all sectors as buyer and seller expectations were becoming more aligned.

During recent months, most active sectors have been e.g., the logistics, light industrial, grocery and big-box/retail-warehouse segments. E.g., these segments are estimated to continue to be active and remain attractive sectors for both domestic and international investors.

Overall, while the market environment remains sensitive to external factors, the underlying momentum suggests a cautiously improving outlook across sectors.

Prime Yields



Source: Cushman & Wakefield Research

The Shopping Centre yields showed healthy compression during 2017-2018 in multiple submarkets. As an outcome from uncertainties regarding the traditional shopping centres and increase in e-commerce the investor demand towards shopping centres decreased in 2019. Thus, in 2019 increase in the SC yields were recorded in many submarkets. Further increase in yield was witnessed due to COVID-19 pandemic and the restrictions set out. There has been no evidence of compression in 'traditional SC' yields afterwards. However, the demand for grocery store assets was on a healthy level and yield compression was evident. This in turn led to decrease in necessity-driven retail assets, as well. However, in late 2022 to 2024 also the shopping centre sector has seen increase in yields along with the rest of the property market, but yields have remained stable in 2025 and early 2026.

Investor interest towards the Finnish hotel market has increased during 2025 and early 2026. The number of transactions, however, remains highly limited. The prime hotel yield in Helsinki is currently estimated to be 5.0%-5.5%, and 5.75%-6.25% in Helsinki, outside the CBD. In other major cities in Finland the variance is greater – from 5.75%-6.50% in the central locations in Tampere and Turku, and 7.0-7.75% in cities such as Jyväskylä and Lahti.

Major Retail Transactions

RETAIL								
Building	City	Date	Vendor	Purchaser	Area (sq.m)	Price (€mn)	Price € / sq.m	Initial Yield
Shopping Centre Elo	Ylöjärvi	Q2 2026	Sponda Oy	Balder Finland	24,800	n.a.	n.a.	n.a.
Shopping Centre Malmin Nova	Helsinki	Q2 2026	eQ Liikekiinteistöt	HOK-Elanto	12,000	n.a.	n.a.	n.a.
Shopping Centre Zeppelin	Kempele	Q1 2026	Sponda Oy	Mypel Oy	30,000	n.a.	n.a.	n.a.
10 grocery stores	Multi-City	Q4 2025	Kesko	Prisma Properties AB	23,500	59	2,510	-6.5%
Shopping Centre Jyväskylän Keskus (50%)	Jyväskylä	Q4 2025	OP	Business Network Oy	6,340	n.a.	n.a.	n.a.
4 retail properties	Multi-City	Q4 2025	Innovestor Oy	Prisma Properties AB	15,000	23.5	1,570	n.a.
Prisma Hyrylä	Tuusula	Q3 2025	NREP	Cibus Nordic Real Estate AB	9,300	39.8	4,280	Est. 5.25-5.5%
Two Grocery assets	Helsinki	Q2 2025	Cibus	An unnamed grocery chain	3,900	9.1	2,330	n.a.
Skanssi shopping centre	Turku	Q2 2025	CBRE IM	Swiss Life Asset Managers Nordic	37,000	n.a.	n.a.	Est. 8.5-9.0%
Nilsaksent. 2 Tokmanni	Vantaa	Q2 2025	Pohjola Insurance	VTT	10,000	n.a.	n.a.	n.a.
33.3% share of the Mercada Oy (35 retail assets)	Multi-City	Q1 2025	AMF Tjänstepension AB	Kesko Oyj	33.3% share of 290,000	n.a.	n.a.	Est. 7.75-8.0%
Lild (new 2025)	Kirkkonummi	Q4 2024	Lidl	Trophie	2,700	6.98	2,585	n.a.
Retail property	Kirkkonummi	Q4 2024	Evli	Balder	2,000	n.a.	n.a.	n.a.
Three transactions (WALT 12.9 yr)	Kauhava, Pori, Helsinki	Q4/2024	WasaGroup, Mandatum and SSA	Cibus Nordic	5,500	14.8	2,690	n.a.
Forum	Jyväskylä	Q3 2024	Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj	Järvi-Suomen Asunnot Oy, Royal House Oy	16,400	9.10	555	n.a.
Forum	Jyväskylä	Q2 2024	Cerberus CM L.P.	Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj	16,400	7.00	427	n.a.
Shopping center Niitty	Espoo	Q2 2024	Erikoissijoitusrahasto OP-Vuokratuotto	HOK-Elanto	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
SM Sinikallio, CM Salo	Espoo, Salo	Q2/2024	eQ Liikekiinteistöt	Kesko	19,800	n.a.	n.a.	n.a.
Retail Park Bredis	Espoo	Q1 2024	Erikoissijoitusrahasto eQ Liikekiinteistöt	Funds managed by Swiss Life Asset Managers Nordic	22,448	n.a.	n.a.	Est. 6.75-7%
Retail Park Vantaanportti	Vantaa	Q1 2024	Erikoissijoitusrahasto eQ Liikekiinteistöt	Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj	24,600	n.a.	n.a.	n.a.
Three assets (Kesko and Tokmanni)	Espoo, Tre, Ylöjärvi	Q1/2024	eQ Liikekiinteistöt	LähiTapiola Aluekiinteistöt Ky	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Two retail properties	Helsinki	Q4 2023	Cibus Nordic Real Estate AB	HOK-Elanto	n.a.	9	n.a.	n.a.
Retail property (part of SC Grani)	Kauniainen	Q3 2023	Evli Vuokratuotto II	NREP	1,500	n.a.	n.a.	Est. 7.5%
Sampotalo	Turku	Q3 2023	Schroder	Niam	10,400	n.a.	n.a.	n.a.
Sc Ristikko	Helsinki	Q2 2023	Hartela Oy, Ilmarinen	Evli Vuokratuotto	13,700	n.a.	n.a.	Est. 6.75-7.0%
Shopping centre Grani	Kauniainen	Q4 2022	VVT Property Fund I	NREP	7,500	n.a.	n.a.	Est. 5.75-6.0%
Shopping centre Kaari	Helsinki	Q3 2022	Niam	Keva	48,855	207	4,237	Est. 5.7%
Stockmann Department store	Helsinki	Q1 2022	Stockmann	Keva	51,500	400	7,770	n.a.
Ideapark Oulu	Oulu	Q4 2021	Alma Property Partners I AB	Erikoissijoitusrahasto UB Pohjoismaiset Liikekiinteistöt	24,000	60	2,500	Est. 7%
Columbus SC	Helsinki	Q4 2021	Citycon	NREP	20,000	106.2	5,310	Est. 5.0%
Kivistö retail and service centre	Vantaa	Q3 2021	Lehto Tilat Oy	Erikoissijoitusrahasto eQ Liikekiinteistöt	12,000	n.a.	n.a.	Est. 5.0-5.25%
Lauttis SC	Helsinki	Q4 2020	Aberdeen Standard Investments	Veritas	6,000	n.a.	n.a.	n.a.
Prisma Itäkeskus	Helsinki	Q1 2020	Sponda	VVT Kiinteistösijoitus	20,000	n.a.	n.a.	Est. 4.5%

6. Final Value Estimation

Results of the cash-flow analysis

We have not deducted any purchaser's acquisition fees or costs from the result of the cash flow, in line with common market practice in Finland. If the property is owned by owning shares of a limited company, the transfer tax is 1.5% of the purchase price. If the property is owned by owning the land and buildings the transfer tax is 3% of the purchase price.

The Market Value has been estimated to be equal to debt free purchase price. In line with common market practice in Finland the vendor pays their own possible transaction fees and costs.

Market Value

In this report the market value of the Asset **SC Trio** in Lahti has been estimated using a discounted cash-flow analysis.

The market value has been estimated at **EUR 79,600,000** at the valuation date **31 March 2026**.

Under the present market conditions our opinion is that a reasonable period in which to negotiate a sale of the Asset is app. 9-12 months.

Returns

Returns	%
Current initial yield NOI I	6,90 %
Current initial yield NOI II	6,37 %
1st year initial yield NOI I	7,22 %
Reversionary yield NOI I	10,05 %
Potential yield NOI I	8,31 %

Sensitivity analysis

		Cash flow yield (10 Yr)						
		7,54 %	7,79 %	8,04 %	8,29 %	8,54 %	8,79 %	9,04 %
Terminal Value capitalization rate	7,54 %	87 800 000	87 300 000	86 900 000	86 400 000	86 000 000	85 500 000	85 100 000
	7,79 %	85 400 000	84 900 000	84 400 000	84 000 000	83 500 000	83 100 000	82 700 000
	8,04 %	83 100 000	82 700 000	82 200 000	81 700 000	81 300 000	80 900 000	80 400 000
	8,29 %	81 000 000	80 600 000	80 100 000	79 600 000	79 200 000	78 800 000	78 300 000
	8,54 %	79 100 000	78 600 000	78 100 000	77 700 000	77 200 000	76 800 000	76 400 000
	8,79 %	77 300 000	76 800 000	76 300 000	75 900 000	75 400 000	75 000 000	74 600 000
	9,04 %	75 600 000	75 100 000	74 600 000	74 200 000	73 700 000	73 300 000	72 900 000

		Cash flow yield (10 Yr)						
		7,54 %	7,79 %	8,04 %	8,29 %	8,54 %	8,79 %	9,04 %
Market rent change-%	+15,0 %	94 800 000	94 200 000	93 700 000	93 200 000	92 700 000	92 200 000	91 700 000
	+10,0 %	90 200 000	89 700 000	89 200 000	88 700 000	88 200 000	87 700 000	87 200 000
	+5,0 %	85 600 000	85 100 000	84 600 000	84 200 000	83 700 000	83 200 000	82 800 000
	0,0 %	81 000 000	80 600 000	80 100 000	79 600 000	79 200 000	78 800 000	78 300 000
	-5,0 %	76 400 000	76 000 000	75 600 000	75 100 000	74 700 000	74 300 000	73 900 000
	-10,0 %	71 900 000	71 400 000	71 000 000	70 600 000	70 200 000	69 800 000	69 400 000
	-15,0 %	67 300 000	66 900 000	66 500 000	66 100 000	65 700 000	65 400 000	65 000 000

Helsinki 23 June 2026
Cushman & Wakefield Finland Oy



Ville Suominen
M.Sc., MRICS
RICS Registered Valuer, #6808161



Juha Mäki-Lohiluoma
M.Sc., MRICS
RICS Registered Valuer, #1297650

Appendix 1 Cash Flow Analysis Discounted Cash Flow

Trio, Lahti

			Analysis date	YEAR 1	YEAR 2	YEAR 3	YEAR 4	YEAR 5	YEAR 6	YEAR 7	YEAR 8	YEAR 9	YEAR 10	TERMINAL PERIOD
EUR	EUR/sqm/mth		31/03/2026	01/04/2026	01/04/2027	01/04/2028	01/04/2029	01/04/2030	01/04/2031	01/04/2032	01/04/2033	01/04/2034	01/04/2035	01/04/2036
				31/03/2027	31/03/2028	31/03/2029	31/03/2030	31/03/2031	31/03/2032	31/03/2033	31/03/2034	31/03/2035	31/03/2036	31/03/2037
ESTIMATED RENTAL VALUE	18,43		10 352 736	10 418 108	10 559 791	10 770 987	10 986 407	11 206 135	11 430 258	11 658 863	11 892 040	12 129 881	12 372 478	12 619 928
Over (+) / under (-) rents	-		(208 718)	(388 940)	(7 614)	(86 571)	(118 484)	(113 674)	(118 885)	(128 371)	(130 938)	(133 557)	(138 228)	-
CONTRACT INCOME/MARKET FOR VACANCIES	18,06		10 146 020	10 051 158	10 552 177	10 684 416	10 867 923	11 092 461	11 311 373	11 530 492	11 761 102	11 996 324	12 236 250	12 619 928
Vacancy reductions	-		(1 121 808)	(1 537 911)	(1 019 776)	(770 419)	(914 308)	(881 888)	(1 075 704)	(978 060)	(908 265)	(987 630)	(1 007 383)	(1 261 093)
Vacancy rate (%)	Calculated	-	11,1 %	15,3 %	9,7 %	7,2 %	8,4 %	7,9 %	9,5 %	8,5 %	8,2 %	8,2 %	8,2 %	10,0 %
Rent reduction: rent-free periods and late lease starts	-		(1 183 430)	(402 000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rent reductions/additions	-		(15 683)	(15 683)	92 275	107 018	95 101	25 355	19 016	-	-	-	-	-
Credit losses	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
OTHER INCOME	-		951 382	951 382	982 763	1 111 894	1 143 892	1 166 770	1 190 105	1 213 907	1 238 185	1 262 949	1 288 208	1 313 972
RENTAL INCOME	15,66		8 796 484	9 046 947	10 607 436	11 132 909	11 192 607	11 402 896	11 444 790	11 765 739	12 031 022	12 271 643	12 517 076	12 671 907
Operating expenses	(5,88)		(3 302 295)	(3 302 295)	(3 368 341)	(3 435 708)	(3 504 422)	(3 574 510)	(3 648 001)	(3 718 921)	(3 793 290)	(3 869 165)	(3 946 548)	(3 718 248)
NET OPERATING INCOME (NOI I)	9,78		5 494 189	5 744 652	7 239 095	7 697 201	7 688 185	7 828 386	7 796 790	8 046 818	8 237 723	8 402 478	8 570 527	8 953 659
Other costs	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capital expenditures	(0,75)		(421 398)	(421 398)	(429 826)	(438 422)	(447 191)	(456 135)	(465 257)	(474 503)	(484 054)	(493 735)	(503 610)	(513 682)
Tenant improvements	-		-	(356 813)	(291 057)	(36 284)	(136 087)	(38 291)	(65 610)	(8 869)	-	-	-	-
Investments	-		-	(2 758 773)	-	(400 000)	-	-	-	-	-	-	-	-
NET INCOME (NOI II)	9,03		5 072 791	2 207 668	6 518 212	6 822 495	7 104 907	7 333 960	7 267 922	7 563 387	7 753 670	7 908 743	8 066 918	8 439 977
Present value of Net Income (NOI II)	-		-	2 102 155	5 627 576	5 340 699	5 042 840	4 719 731	4 240 830	4 001 464	3 719 391	3 439 806	3 181 237	-

Terminal Value		
Vacancy rate-% for Terminal Value	10,0 %	
Net operating income, year 11	8 439 977	
Terminal Value capitalization rate	8,29 %	
Terminal value, year 11	101 803 120	Direct Cap
Present value of Terminal value	38 227 900	

Breakdown of Value		
Present value of 10 year cash flows	41 415 728	52 %
Present value of Terminal Value	38 227 900	48 %
Other value (unused building rights etc.)	-	-
TOTAL	79 643 628	100 %
Rounding (+/-)	(43 628)	

Market Value (EUR)	
Market value EUR/sqm	1 700
Accuracy	+/- 10 %
Value range (EUR)	71 600 000 - 87 600 000

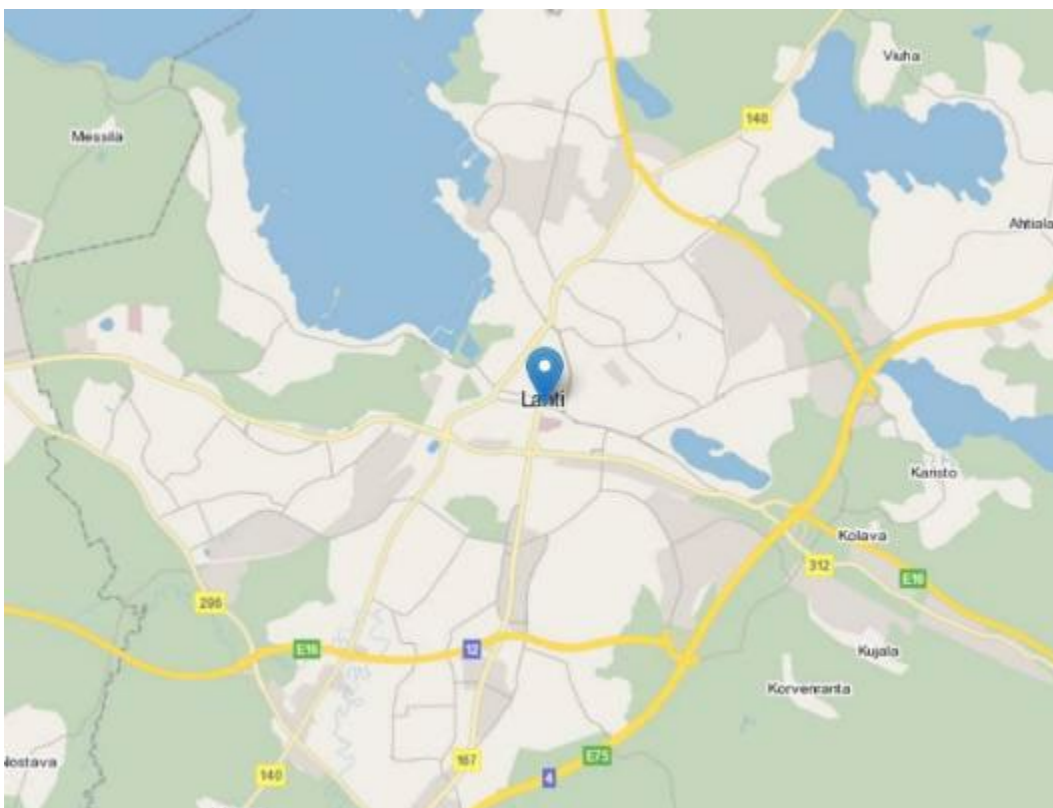
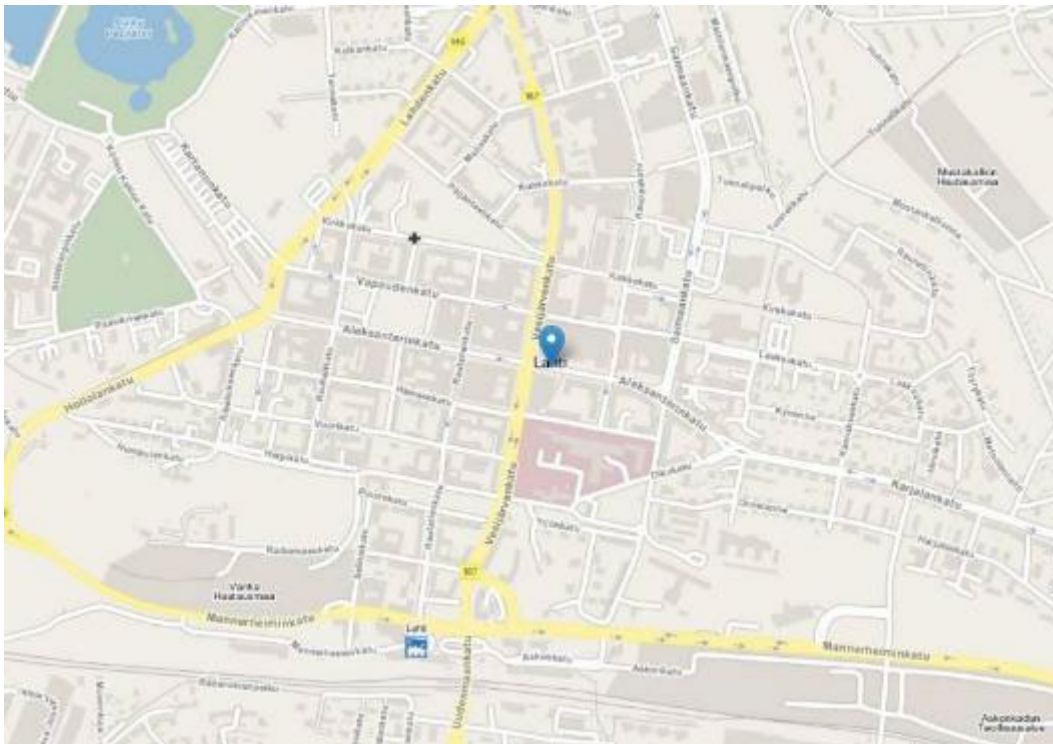
Returns	
Current initial yield NOI I	6,90 %
Current initial yield NOI II	6,37 %
1st year initial yield NOI I	7,22 %
Reversionary yield NOI I	10,05 %
Potential yield NOI I	8,31 %

Key Figures	
Average vacancy rate-% (during 10 Yr)	9,1 %
Current vacancy rate-% (economic)	11,1 %
Leasable area, sqm	46 822,0
Lease maturity, years	5,1

Yields and Discount Rates	
Cash flow yield (10 Yr)	8,29 %
Cash flow discount rate (10 Yr)	10,29 %
Terminal Value capitalization rate	8,29 %
Terminal Value discount rate	10,29 %

Growth Assumptions	
	Average during 10 Yr
Inflation-%	2,00 %
Market rent change-%	2,00 %
Expenses change-%	2,00 %

Appendix 2 Maps



Appendix 3 Photos













Appendix 4 BREEAM Certificate



Code for a Sustainable Built Environment
www.breeam.com

BREEAM In-Use
 The assessment of the common areas of:
Kauppakeskus Trio
Aleksanterinkatu 18
Lahti
Southern Finland
15140
Finland

has been carried out according to Technical Manual:
BREEAM International In-Use: Commercial Version 6
 by a Licensed Assessor for:
Citycon Oyj

Total area of assessment (m²): **56384,00**

Certificate Number: **BIU00002565-3.0** Issue: **01**

The assessment process is certified by BRE Global Limited in accordance with the requirements of Scheme Document SD6063

Asset Performance: 59.6%

Very good



Management Performance: 56.4%

Very good



Granlund Oy
 Licensed Assessor Company

Tina Krause
 Assessor name

TK24
 Assessor Number

[Signature]
 Signed for on behalf of BRE Global Limited

20 January 2026
 Date of Issue

20 January 2029
 Valid Until

01 March 2024 **31 March 2025**
 Reporting Period start Reporting Period end




This certificate is issued to the Licensed Assessor Organisation named above based on their application of the assessment process in accordance with Scheme Document SD6063.

This certificate is valid on the date of issue on the basis of the data provided by the client and verified by the Assessor Organisation.

To check the authenticity of this certificate visit www.breem.com/verify or scan the QR Tag or contact us: P: +44 (0)2035 521 0811.

This certificate remains the property of BRE Global Limited and is issued subject to terms and conditions available at www.breem.com/terms.

The use of the UKAS accreditation mark indicates accreditation in respect of these activities covered by the Accreditation Registration Number 0907 which can be verified by visiting www.ukas.com.

BREEM is a registered trademark of BRE (the Building Research Establishment) Limited. Community Trade Mark (5778553).



BF2058 Rev-0,1

Page 1 of 2

 © BRE Global Ltd, 2025

BREEAM®

Code for a Sustainable Built Environment
www.breem.com

**BREEAM International
In-Use: Commercial
Version 6**

The assessment of the
common areas of:

**Kauppakeskus Trio
Aleksanterinkatu 18
Lahti
Southern Finland
15140
Finland**

BIU00002565-3.0

Certificate Number

01

Issue Number

Granlund Oy

Licensed Assessor Company

Tina Krause

Assessor name

TK24

Assessor Number

Signed on behalf of BRE Global Limited

20 January 2026

Date of issue

20 January 2029

Valid Until

Citycon Oyj

Very good 59.6%



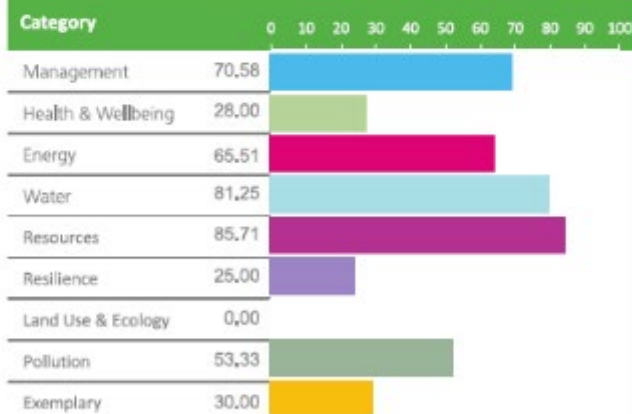
**Asset
Performance**



Very good 56.4%



**Management
Performance**



52123 Cert. No. BIU00002565-3.0

This certificate is issued to the Licensed Assessor Organisation named above based on their application of the assessment process in accordance with Scheme Document S0523.

This certificate is valid on the date of issue on the basis of the data provided by the client and verified by the Assessor Organisation.

To check the authenticity of this certificate visit <https://www.breem.com/verify>, scan the QR Tag or contact us: T: +44 (0)333 342 8831

This certificate remains the property of BRE Global Limited and is issued subject to terms and conditions available at www.breem.com/terms

The use of the UKAS accreditation mark indicates accreditation in respect of those activities covered by the Accreditation Registration Number 0007 which can be verified by visiting www.ukas.com

BREEAM is a registered trademark of BRE (The Building Research Establishment) Limited. Community Trade Mark E579833.



bre

Appendix 5 Cash Flow Analysis – value of ‘Hansa part’

The Client has requested Cushman & Wakefield Finland Oy to estimate the value of the Kiint. Oy Lahden Hansa part of the shopping centre Trio asset. Some 53% of the rental income is from hotel premises and some 45% from retail premises. The vacancy in retail premises is currently some 34%. **The split value is based on the assumption that the entire asset, comprising both Trio and Hansa, is transacted as a whole. If Trio and Hansa were marketed and sold separately, the resulting Market Value could differ from the value allocated to Hansa part in this Appendix.**

Discounted Cash Flow

Trio, Lahti (Hansa part)

			Analysis date	YEAR 1	YEAR 2	YEAR 3	YEAR 4	YEAR 5	YEAR 6	YEAR 7	YEAR 8	YEAR 9	YEAR 10	TERMINAL PERIOD
EUR	EUR/sqm/mth		31/03/2026	01/04/2026	01/04/2027	01/04/2028	01/04/2029	01/04/2030	01/04/2031	01/04/2032	01/04/2033	01/04/2034	01/04/2035	01/04/2036
				31/03/2027	31/03/2028	31/03/2029	31/03/2030	31/03/2031	31/03/2032	31/03/2033	31/03/2034	31/03/2035	31/03/2036	31/03/2037
ESTIMATED RENTAL VALUE	16,96		2 352 940	2 352 940	2 399 999	2 447 998	2 496 958	2 546 898	2 597 836	2 649 792	2 702 788	2 756 844	2 811 981	2 868 220
Over (+) / under (-) rents	-		(133 945)	(35 634)	(1 722)	(587)	+605	+1 049	(3 056)	(3 121)	(3 183)	(3 247)	(3 312)	-
CONTRACT INCOME/MARKET FOR VACANCIES	16,00		2 218 995	2 317 305	2 398 276	2 447 412	2 497 564	2 547 946	2 594 780	2 646 672	2 699 605	2 753 597	2 808 669	2 868 220
Vacancy reductions	-		(330 024)	(327 373)	(235 087)	(157 012)	(100 705)	(184 455)	(257 484)	(227 782)	(232 337)	(236 084)	(241 724)	(246 667)
Vacancy rate (%)	Calculated	-	15,3 %	14,1 %	9,8 %	6,4 %	6,4 %	7,2 %	9,9 %	8,6 %	8,6 %	8,6 %	8,6 %	8,6 %
Rent reduction: rent-free periods and late lease starts	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rent reductions/additions	-		13 181	13 181	25 355	25 355	25 355	25 355	19 016	-	-	-	-	-
Credit losses	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
OTHER INCOME	-		2 931	8 931	9 223	9 470	9 724	9 916	10 117	10 319	10 525	10 736	10 951	11 170
RENTAL INCOME	13,67		1 896 083	2 012 044	2 197 767	2 324 625	2 371 878	2 398 764	2 366 428	2 429 209	2 477 793	2 527 349	2 577 896	2 632 723
Operating expenses	(2,47)		(343 125)	(343 125)	(349 987)	(356 987)	(364 127)	(371 409)	(378 837)	(386 414)	(394 142)	(402 025)	(410 066)	(418 267)
NET OPERATING INCOME (NOI I)	11,20		1 552 958	1 668 920	1 847 780	1 967 638	2 007 751	2 027 355	1 987 591	2 042 795	2 083 651	2 125 324	2 167 830	2 214 456
Other costs	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capital expenditures	(0,75)		(104 031)	(104 031)	(106 112)	(108 234)	(110 399)	(112 607)	(114 859)	(117 156)	(119 499)	(121 889)	(124 327)	(126 813)
Tenant improvements	-		-	(68 088)	(31 904)	-	-	-	(42 578)	-	-	-	-	-
Investments	-		-	(85 432)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
NET INCOME (NOI II)	10,45		1 448 927	1 411 369	1 709 704	1 859 404	1 897 353	1 914 749	1 830 156	1 925 639	1 964 152	2 003 435	2 043 504	2 087 643
Present value of Net Income (NOI II)	-		-	1 345 720	1 482 051	1 465 359	1 350 398	1 247 207	1 083 785	1 036 712	961 361	891 487	826 691	-

Terminal Value	
Vacancy rate-% for Terminal Value	8,6 %
Net operating income, year 11	2 087 643
Terminal Value capitalization rate	7,99 %
Terminal value, year 11	26 112 787
Present value of Terminal value	10 072 448

Breakdown of Value	
Present value of 10 year cash flows	11 699 771 54 %
Present value of Terminal Value	10 072 448 46 %
Other value (unused building rights etc.)	- -
TOTAL	21 772 220 100 %
Rounding (+/-)	+27 780

Market Value (EUR)	
Market value EUR/sqm	1 886
Accuracy	±10 %
Value range (EUR)	19 600 000 - 24 000 000

Returns	
Current initial yield NOI I	7,12 %
Current initial yield NOI II	6,65 %
1st year initial yield NOI I	7,66 %
Reversionary yield NOI I	9,23 %
Potential yield NOI I	8,68 %

Key Figures	
Average vacancy rate-% (during 10 Yr)	8,8 %
Current vacancy rate-% (economic)	15,3 %
Leasable area, sqm	11 559,0
Lease maturity, years	11,2

Yields and Discount Rates	
Cash flow yield (10 Yr)	7,99 %
Cash flow discount rate (10 Yr)	9,99 %
Terminal Value capitalization rate	7,99 %
Terminal Value discount rate	9,99 %

Growth Assumptions	
Average during 10 Yr	
Inflation-%	2,00 %
Market rent change-%	2,00 %
Expenses change-%	2,00 %

Valuation Report of SC Koskikeskus



On behalf of
Noga Retail Properties Ltd.
31 March 2026

Contents

Property.....	8
Tenure.....	8
Subject of Valuation.....	8
Site and Location.....	8
Zoning.....	9
Easements.....	10
Building.....	10
Parking.....	11
Environmental issues.....	11
Sustainability.....	11
ESG Framework.....	12
Method.....	13
Calculation period.....	13
Inflation assumptions.....	13
Rental income.....	13
Rental income - Rent Roll.....	13
Other income.....	13
Largest tenants.....	13
OCR (occupancy cost ratio).....	14
WAULT.....	14
Turnover based leases.....	14
Vacancy.....	15
Operating and maintenance costs.....	15
Property tax.....	15
Marketing cost.....	15
Capital Expenditure.....	15
Tenant Improvements.....	16
Registered mortgages.....	16
Discount rate, exit yield and residual value.....	16
Economic overview.....	17
Regional overview.....	17
Retail Market.....	17
Retail rental levels.....	18
Occupancy in shopping centres.....	20
SWOT.....	20
Performance of the Koskikeskus Shopping Centre.....	20
Marketability.....	21
Investment Market.....	22
Major Retail Transactions.....	26
Results of the cash-flow analysis.....	27
Market Value.....	27
Returns.....	27
Sensitivity analysis.....	27

Appendices

1. Cash flow analysis
2. Maps
3. Photos
4. BREEAM certificate
5. C&W Terms & Conditions

Cushman & Wakefield Finland Oy
Keskuskatu 1 A
FI-00100 Helsinki, Finland
Tel: +358 (0)10 836 84 00

1. Summary

Property	SC Koskikeskus
Street address	Hatanpään valtatie 1, 33100 Tampere
Tenure	Freehold
Registered owner	According to the title register (17 June 2026) the property 837-112-180-10 is owned by Kiinteistö Oy Tampereen Koskikeskus.
Client	Noga Retail Properties Ltd.
Purpose	Estimation of Market Value for inclusion in the prospectus/offering circular and the documents in connection with the initial public offering ("IPO") of Noga Retail Properties Ltd. to be issued in connection with the issuance of shares and/or debentures of Noga Retail Properties Ltd. at the Tel Aviv stock exchange
Valuation date	31 March 2026
Subject of valuation	The subject of valuation (SC Koskikeskus) comprises: the shopping centre property 837-112-180-10

The lettable area, based on rental information received, has been estimated at 35,216.5 sq m.

Agreement type	Leasable	
	Area (sqm)	Parking (pcs)
Until further notice	2 033,0	-
Fixed	27 221,8	-
First fixed	1 507,0	-
Total leased	30 761,8	-
Vacant premises	4 454,8	-
Total	35 216,5	-

Net operating income

In the price level of 2026, the income and costs on a yearly basis are estimated to the following:

	EUR/year	EUR/sqm/mth
Base rents	7 394 330	17,50
Turnover rents	-	-
Maintenance charges	3 376 041	7,99
Additional rents	-	-
CURRENT INCOME, TOTAL	10 770 370	25,49
Potential rents	1 103 492	2,61
POTENTIAL INCOME (100% occupancy)	11 873 862	28,10
Operating expenses	(3 411 397)	(8,07)
NET OPERATING INCOME (NOI I)	7 358 973	17,41
Other costs	-	-
Capital expenditures	(211 299)	(0,50)
Tenant improvements	-	-
Investments	-	-
NET INCOME (NOI II)	7 147 674	16,91
POTENTIAL NET INCOME (NOI II)	8 251 166	19,52

Long-term vacancy is predicted to be approximately 5%.

Market rent is estimated at EUR 12,192,850 (fully let).

Market value

In this report the market value of the property **SC Koskikeskus** in Tampere has been estimated using a discounted cash-flow analysis.

The market value has been estimated at **EUR 135,000,000** at the valuation date **31 March 2026**.

Returns

Returns	%
Current initial yield NOI I	6,58 %
Current initial yield NOI II	6,42 %
1st year initial yield NOI I	6,74 %
Reversionary yield NOI I	7,76 %
Potential yield NOI I	7,40 %

2. Instructions

Cushman & Wakefield Finland Oy has received instructions from Noga Retail Properties Ltd. to estimate the Market Value of the property SC Koskikeskus in Tampere (property identifier: 837-112-180-10) for inclusion in the prospectus/offering circular and the documents in connection with the initial public offering ("IPO") of Noga Retail Properties Ltd. to be issued in connection with the issuance of shares and/or debentures of Noga Retail Properties Ltd. at the Tel Aviv stock exchange.

The engagement letter between Cushman & Wakefield Finland Oy and Noga Retail Properties Ltd. has been signed on 16 June 2026. The valuation was made per the request of Client's board of directors.

The valuation is based on information supplied by Citycon (property owner), which includes but is not limited to the following information:

- Rent roll dated March 2026
- Operating expense/maintenance rent actuals for 2024-2025, and budget and forecast (4+8) for 2026
- Sales and footfall data (April 2026, YTD and MTD)
- Other income and parking income actuals for 2024-2025, and budget and forecast (4+8) for 2026-2029
- Turnover information for the tenants that pay turnover based rent (February 2026)
- Floorplans
- Information on remaining investments (TI)
- Historical capital expenditures from 2022-2025
- Energy Performance Certificate
- BREEAM Certificate
- "Project Noga - Summary of Companies and Properties (HS) 19 May 2026" prepared by Hannes Snellman

We have assumed that the information provided is both full and correct.

We have been supplied with floor plans. We have not measured the drawings. However, we can confirm that the areas are reasonably correct. For land areas we have used information based on the plan report by the City of Tampere.

The property has been inspected on 16 June 2026 by Juha Mäki-Lohiluoma, from Cushman & Wakefield Finland Oy. The surveys are not of such nature or scope that those could be used as a basis of legal proceedings.

The contents of this Valuation Report are confidential to the party to whom they are addressed for the specific purpose to which they refer and are for their use only.

We confirm that all valuers who have contributed to the valuation have complied with the requirements of PS1 of the RICS Red Book. We confirm that we have sufficient current knowledge of the relevant markets, and the skills and understanding to undertake the valuation competently. We confirm that we have no current, anticipated or previous recent fee earning involvement with the subject asset, other than this ongoing valuation instruction or similar assignments. Therefore, C&W does not consider that any conflict arises in preparing the Valuation requested.

The valuation has been carried out in accordance with the International Valuation Standards (IVS) 31 January 2025. The adopted basis of value, Market Value, is defined in the relevant sections of the IVS as: "Market Value is the estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion."

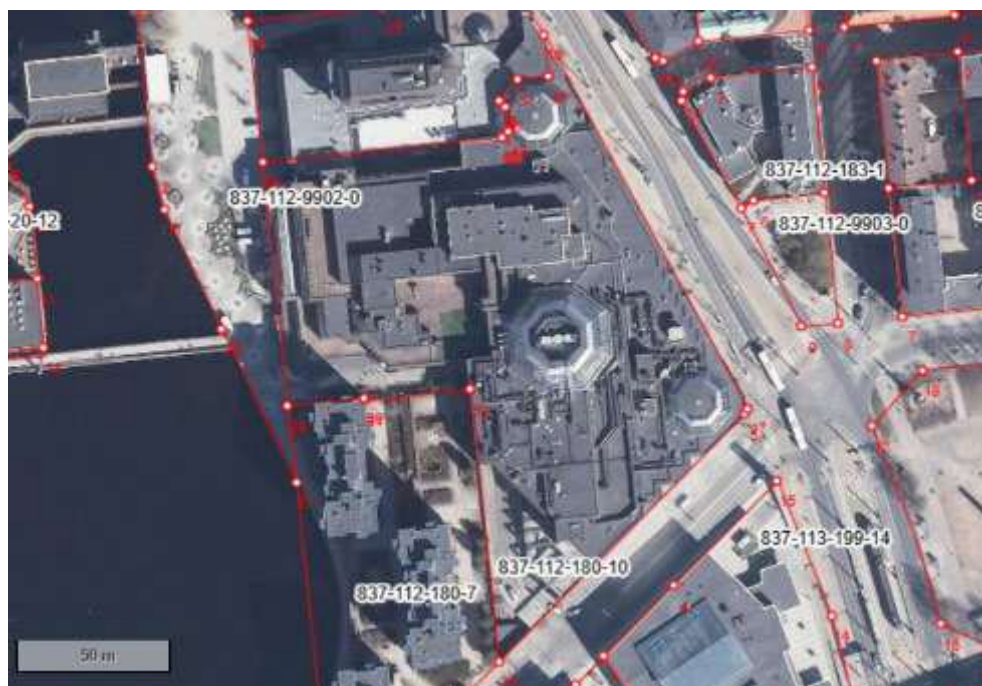
The report is prepared and signed by an Authorised Property Valuer. Authorised Property Valuers (AKA) are experts approved by the Property Valuation Board of Finland Chamber of Commerce. The AKA

valuers are committed to respecting The Property Valuation Board's rules, instructions and regulations, the Good Property Valuation Convention and the International Valuation Standards (IVS). The authorisation guarantees the valuer's expertise and the quality of the valuation statement. The Property Valuation Board of Finland Chamber of Commerce is in charge of attributing authorisations to the real estate valuers and of supervising their actions.

Cushman & Wakefield Terms and Conditions 2025 apply for the valuation and are provided in Appendix 5.

3. Property Description

Property	SC Koskikeskus
Tenure	Freehold
Subject of Valuation	The subject of valuation (SC Koskikeskus) comprises: - the shopping centre property 837-112-180-10
Site and Location	The area of the site 837-112-180-10 is 15,277 sq m. The address of the property is Hatanpään valtatie 1, 33100 Tampere. Also e.g., address Ratinankuja is valid.

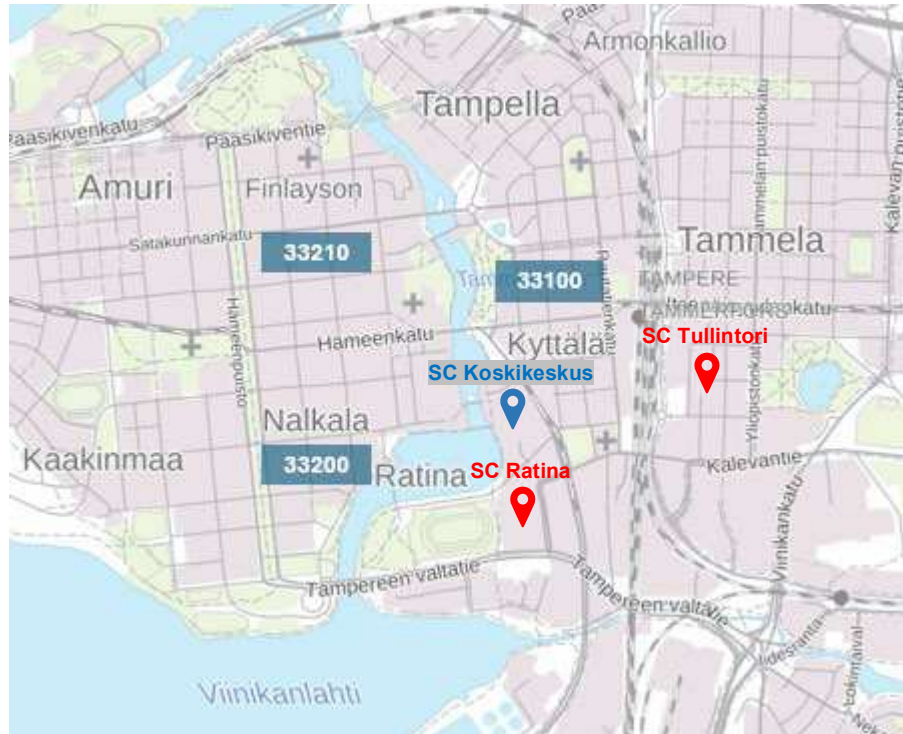


The property is located in the Kyttälä district at the southern end of the Tampere city centre. Alongside the banks of Tammerkoski rapids, the surrounding area is filled with a full range of central services, including retail premises, office buildings, hotels, and residential properties, as well as recreational areas and cultural venues.

The property benefits from great accessibility by both public and private transport. Tampere Railway Station is located within walking distance and provides long-distance and commuter rail connections to Helsinki, Turku, and other major cities across Finland. The local public transport network is linked to the property with several local and regional bus services as well as the Tampere light rail line. There are multiple stops located within a short walking distance from the property. The national highway network, including Tampere highway (Highway 3) and National Road 9 are well-accessible from the location. Tampere-Pirkkala Airport is located some 15 kilometres from the property.

Tampere is the third-largest city in Finland with a population of 263,262 (April 2026). The population is forecast to increase to some 314,000 residents by 2040. The population in the Tampere city centre was approximately 31,600 (postcode areas 33100, 33200, 33210), all within a 1,5km catchment area from the property. The postcode areas are presented in the map below. Also, Koskikeskus shopping

centre is marked with a blue pin and the closest competitors Ratina and Tullintori with a red pin. The purchasing power for the areas considered is approximately €917M as of 2024. (Statistics Finland)



The city centre of Tampere continues to be the significant area for development and investments. During the recent years there have been substantial projects, including the construction of the Kansi and Keskusareena district and the expansion of light rail network. Ongoing development initiatives focus on multiple infill residential developments, art museum expansion and the redevelopment of former industrial and railway areas for mixed-use.

Zoning

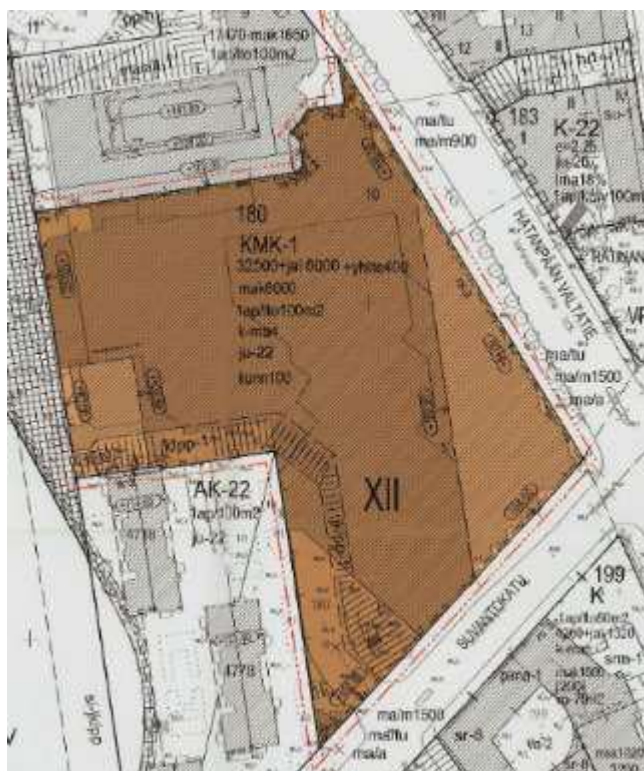
City plan, valid from 11 November 2008.

According to the city plan, the land can be used for the construction of retail and office buildings (KMK-1).

The building right for the site is 32,500 sq m. In addition, 6,000 sq m of gross floor area is permitted for the construction of a covered and heated public pedestrian area for customer use. Also, it is allowed to build up to 400 sq m of technical and maintenance spaces as well as an air-raid shelter on top of the total permitted building right. Moreover, up to 6,000 sq m of retail and office premises can be situated underground.

Parking space requirements:

At least 1 parking space for every 100 sq m of retail premises built.



Easements

According to the land register (17 June 2026) there two easements or encumbrances concerning the use of the roadway and concerning of the usage registered on the property 837-112-180-10.

We have not investigated the subject easements in detail.

However, easements are common arrangements in the Finnish real estate system especially in the densely built city centre areas and are not estimated to affect marketability or re-lettability of the asset.

Building

The shopping centre building has been initially built in 1988 and it could be said to be one of the first modern shopping centres in Finland.

Characterises for the building is the central square on the 1st, 2nd, 3rd and 4th floor of the centre. Central square has enjoyable wide inside walkways with extensive skylights bringing natural light to square. The shopping centre is located on the sloping land and there are entrances to the centre from ground level (0-floor), 1st, and 2nd floor levels. Main floor could be said to be 1st floor it has also the two busiest entrances facing to Hatanpään valtatie street and entrancases offers also enjoyable wide walkways to central square.

Shopping centre entity could be said to be one of the land-mark buildings in CBD Tampere since opening.

Shopping centre has undergone several modifications since initial construction year. E.g. 3rd and 4th floor are currently occupied in large extent by private health care centres. In 2025 was completed e.g., an extensive energy efficiency project including e.g. construction of exhaust air heat pump system, renovation of building automation system, modernization of part of ventilation machines, and modernization of lighting into led lightning.

The shopping centre has highest footfall on the ground floor (1st floor) level. The floor is anchored e.g., by Intersport, Lindex fashion store, Suomalainen kirjakauppa book store, cafes, restaurants opticians etc. The floor has most lively inside shopping street and central square.

The centre is estimated to have strongest variety of sport stores in Tampere CBD also fashion is widely presented both these retail uses are mostly located on the 1st and 2nd floor.

The 2nd floor contains e.g., a mix of fashion occupants such as Bik Bok, Carlings, Cubus, Dressman, Indiska, Jack&Jones, Kekäle, Lindex, Nanso, Petrifun Superdry and Vila. E.g., following sport / fashion stores are on the 2nd floor Stadium, Partioaitta and Blue Tomato.

The 3rd and 4th floors are anchored by two strong private health care centres Pihlajalinna and Tutoris (Mehiläinen). Also restaurants are well presented in 3rd floor, some offices and smaller retail units. The lettable area is somewhat smaller in the two uppermost floors compared to 1st and 2nd floor.

The floor-0 (below the ground floor) includes e.g. a discount store (Tokmanni), a small sized supermarket (K-market) and a cinema with 4 screening rooms (Finnkino). Also, the loading platform area serving the centre is located in the middle of the floor-0.

The basement floor includes mainly parking (capacity some 390 parking units).

Leasable area by premises type		
Premises Type	Leasable area	%
Office (0%)	81,5	0%
Retail (86%)	30 125,5	86%
Storage (12%)	4 167,5	12%
Other (2%)	842,0	2%
TOTAL	35 216,5	

According to energy performance certificate:

- the building entity has district heating
- supply and exhaust air ventilation with heat recovery system
- heated net area is 61,900 m² and volume 270,000 m³.

The property is equipped with sprinkler system and is connected to district heating and to electrical, water and sewage services.

Parking

The total parking capacity of the shopping centre entity is some 390. However, there are more parking capacity nearby e.g., in the competing SC Ratina which have parking capacity some 1,200. Walking distance between these two major centres is some 200 metres and customers can easily visit both centres from one parking lot.

Currently parking charge during day time (7 am to 11 pm) is 4,20 € / hour.

Environmental issues

We have not been provided with any Environmental Due Diligence report.

We have estimated the market value with an assumption that no costs arise from contamination or other environmental related issues.

Sustainability

We have not been informed any special risks concerning flood, storm, or snow. We have assumed the physical environment risk is on a typical level. The site is not classed as a flood risk area by the environmental authorities.

According to the Energy efficiency certificate dated 28 March 2024, the asset has an energy efficiency class C2018 (in the scale from A to G). The asset has a calculated energy efficiency figure (E-number) 171 kWh/m² year while the required level in new construction was 135 kWh/m² year or lower. For '4. commercial buildings' with grade A the E-number is 90 or below. The E-number is based on the calculated consumption of the building and coefficients of energy forms. The consumption has been calculated with standardized use per heated net area, so that the E-numbers of different buildings are comparable with each other. Due to the standardized use, the E-number is not suitable for comparing the actual consumption of an individual building.

The shopping centre has a BREEAM In-Use Very Good level certificate. The certificate has been granted in April 2026 and is included in Appendix 4. In addition, based on the information (oral) received during the site inspection energy efficiency project has been conducted in 2025-2026. In the current market situation, we see that environmental certificates in retail buildings enhance the marketability of the assets, thus enhancing the business model of the landlord.

We assume, and the property owner has confirmed, that the necessary capex and maintenance capex necessary to meet local regulations regarding ESG until 2050 (energy consumption, CO₂ emissions or net zero trajectory towards 2050 for example) have been communicated to us.

ESG Framework

ESG is an increasingly important factor in the Finland real estate market. The obligations and policy decisions under the European Union climate and energy legislation are binding on Finland as well. The EU is committed to make Europe the first climate-neutral continent by 2050. According to currently valid Act, Finland has a more ambitious target, "Finland must be carbon neutral by 2035 at the latest".

In arriving at our opinion of value we have had regard to the potential impact of significant Environmental, Social, and Governance (ESG) factors on value, to the extent that such factors are reasonably identifiable and quantifiable. These factors include physical risks; transition risks related to policy or legislation to achieve sustainability, and risks reflecting the views and needs of market participants. The level of ESG consideration is commensurate with the type of asset or liability, location, and the purpose of the valuation. It should be noted that the market is evolving due to the focus from both occupiers and investors on a property's sustainability credentials. We expect that awareness of ESG matters will increase throughout all sectors of the property market. Where there is explicit income from renewable energy sources, such as solar panels, or there are explicit costs provided to us by the Client to ensure that the Property meets certain ESG legal requirements, then this income/costs are reflected in the valuation. This is in line with the latest guidance from the RICS.

For the avoidance of doubt, this valuation does not constitute an ESG risk assessment or rating, which require additional expertise beyond the scope of the valuer. ESG cost consultancy is also outside the expertise and scope of the valuer, we have therefore relied on cost information where provided.

4. Value Estimation by Cash Flow Analysis

Method	The estimation of the Market Value has been based on a discounted cash-flow analysis.
Calculation period	April 2026 until March 2036.
Inflation assumptions	The annual inflation is estimated at 2.0%.
Rental income	The passing rent at valuation date 31.3.2026 is estimated at €12,295,484/yr. The information is based on the provided rent roll and information on 'other income'. The rents in the calculation are gross rents, thus including the capital rent and maintenance charge.
Rental income - Rent Roll	The total rental income on rent roll is presented in the table below:

Premises type	Leasable Area (sqm)	Leased Area (sqm)	Technical Vacancy Rate	Passing rents EUR/year	Market rents EUR/year	Passing rents EUR/sqm/mth	Market rents EUR/sqm/mth	Over (+) / Under (-) Rent-%
Office	81,5	81,5	0,0 %	-	12 225	-	12,50	-100,0 %
Retail	30 125,5	27 202,8	9,7 %	10 075 255	11 345 216	30,86	31,38	-1,7 %
Storage	4 167,5	3 041,0	27,0 %	271 969	479 581	7,45	9,59	-22,3 %
-	-	-	-	-	-	-	-	-
Hotel	-	-	-	-	-	-	-	-
Residential	-	-	-	-	-	-	-	-
Other	842,0	436,5	48,2 %	293 437	355 828	56,02	35,22	+59,1 %
Total premises	35 216,5	30 761,8	12,6 %	10 640 660	12 192 850	28,83	28,85	-0,1 %
Parking (pcs)	-	-	-	-	-	-	-	-
Miscellaneous	-	-	-	-	-	-	-	-
Total			12,6 %	10 640 660	12 192 850	28,83	28,85	-0,1 %

Far majority of the lease agreements are indexed annually according to the Finnish cost of living index. In addition, approximately 34% of the rent roll income has minimum of 3% annual indexation for the lease term of individual contracts.

In addition, based on the information received there are a total of €29,445 of additional rent from the current lease agreements (short term additions) as of valuation date.

Other income	In addition to the rental income from rent roll, we've been provided with forecasted income from specialty leasing and parking for the years 2026-2029. The income used in the cash flow calculation is based on the information provided. The total estimated 'other income' for year 2026 is €1,676,701.

The specialty leasing includes income from following categories:

- Common area leasing
- Media sales & media sales partner
- Vending machines

According to the information received, the specialty leasing has been significantly increased during the last months, which is shown as an increase in the forecasts compared to the actuals from 2024-2025.

Largest tenants	The largest tenants in the asset are shown in the following table:

Tenant	Leasable Area (sqm)	Passing Rents EUR	
		/mth	/sqm/mth
Pihlajalinna Lääkärikeskukset Oy (F)	5 087,5	113 904	22,39
Intersport Finland Oy (Intersport)	1 932,5	64 923	33,60
Lindex Oy (Lindex)	1 023,0	39 391	38,51
Stadium Oy (Stadium)	1 486,5	33 501	22,84
Tokmanni Oy (Tokmanni)	1 906,0	32 725	17,17
Mehiläinen Oy (Mehiläinen)	1 147,5	31 499	27,45
Kekäle Oy (Kekäle)	1 029,5	30 839	29,95
Dressmann Oy Ab (Dressmann)	486,0	24 944	51,33
Finnkino Oy (Finnkino)	1 312,0	18 904	14,41
Other tenants (89 pcs)	15 371,3	487 146	25,56
Total leased	30 761,8	877 776	28,53
		10 533 309	/year
Vacant premises	4 454,8		
Total	35 216,5	969 733	/mth

Large tenants lease lengths in SC Koskikeskus are typically valid a couple of years. This is according to market practice in Finland as fixed lease extension periods for fashion tenants are typically reasonably short from 3 to 7 years.

According to given information lease extension negotiations were currently ongoing with tenant Pihlajalinna.

OCR (occupancy cost ratio)

All retail tenants are required to periodically report their sales figures to the owner. The OCR figures below are for May 2025 – April 2026. Figures are provided by the property owner and are as follows for the Koskikeskus SC:

	OCR
	4/2026
Koskikeskus	10,6 %
Cafes and Restaurants	15,2 %
Fashion and Accessories	21,9 %
Groceries	10,1 %
Cosmetics and Pharmacies	7,8 %
Wellness	28,9 %
Home and Sporting Goods	11,4 %
Leisure	19,6 %
Specialty Stores	13,0 %
Services and Offices	4,5 %

Source: Citycon

WAULT

The WAULT of the SC Koskikeskus is currently approximately 2.6 years.

Turnover based leases

There are three tenants having entirely turnover linked rent agreements and are estimated to pay turnover-based rent:

- Kekäle
- Lindex
- Stadium.

In addition, there are in total 27 tenants that pay minimum rent and in addition have turnover adjusted rent directly to the lease. We have been provided with the YTD data as of February 2026.

Based on the information received there are currently seven tenants that pay turnover

addition on top of the minimum rent. The turnover addition is considered in the Rental Income (rent roll).

Vacancy

The present vacancy rate is:

Average vacancy rate-% (during 10 Yr)	6,4 %
Current vacancy rate-% (economic)	9,2 %

In cash flow calculation all vacant units are estimated to be vacant for 6 months from the valuation date.

The lease rollover assumption, thus the number of times the agreement will be renewed after its first possible expiry date, is two times.

The void assumption for currently let premises is 3 months. Thereafter long-term economic vacancy rate estimations have been used.

The future, long-term economic vacancy rate has been estimated to be 5%.

Operating and maintenance costs

The owner is responsible for the operating and maintenance costs. However, majority of tenants pays maintenance rent and/or utility charge to cover the operating and maintenance costs. The maintenance rent and utility charge are included in the rental income above.

We have been provided with the information regarding the budgeted operating and maintenance costs for 2026.

We have assumed that the provided B2026 is both full and correct and represents the long-term average yearly level of the operating and maintenance costs. We confirm that the B2026 operating and maintenance cost -level is in a typical level for shopping centres in Finland.

Based on the information received, the operating and maintenance costs are estimated at €3,411,397/yr.

In the cash flow the costs are estimated to increase by the inflation assumption.

Property tax

The property tax is included in the operating and maintenance costs.

Marketing cost

The marketing cost is included in the operating and maintenance costs. According to the provided information, the marketing cost for 2026 is forecasted to be €231,234.

Capital Expenditure

The landlord is responsible for the structural repairs. We have not received any technical due diligence or building's condition study report of the estimated future structural repair needs of the buildings/asset.

We have received information on historical capital expenditures from 2022-2025, including the major tenant improvements.

The structural repairs reservation used in the cash flow is estimated to be €6/sq m/yr. Considering the investments made in the recent years, we see that this is a sufficient level within the calculation period. Furthermore, according to the information received from the property owner, there are no major expected structural repairs for the coming years. However, if a detailed TDD/Condition Study is prepared and the study supports higher capital expenditure reservation, the valuation should be revised.

In the cash-flow analysis structural repairs expenses have been assumed to increase

with inflation.

We assume, and the property owner has confirmed, that all necessary capex and maintenance capex estimated to be necessary for the calculation period have been communicated to us.

Tenant Improvements

We have included tenant improvement costs reservation of €25/sq m. The cost occurs when the premises are assumed to be leased out the next time.

In addition, we have received information on one-off investments to be conducted in 2026 and 2027, respectively €20,000 and €400,000. We have included these investments to the cash flow.

According to the given information the tenant improvements (TI's) are concluded either totally on landlord cost or on tenants cost, or a mixture both party landlord and tenant paying part of the improvements. In the valuation, market rents are estimated according to reasonably limited TI's i.e., if extensive TI's are to be concluded on landlord cost we have assumed this to be reflected on fixed rent level or totally separate investment rent is started to be charged after completed improvements.

Registered mortgages

The cash-flow analysis has been done without consideration to existing loans.

Discount rate, exit yield and residual value

The discount rate is the nominal rate on total capital before income taxes. The discount rate is based on experiences from requirements of the market for this type of properties. The discount rate is used to calculate the net present value of both the yearly cash flows and the terminal value. The NPV of the cash flow and the residual value estimations have been calculated by using a discount rate of 9.37%. At the valuation date the interest rate for ten-year governmental bonds in Finland was 3.43%.

The residual value is the market value of the property at the end of the calculation period. The market value is in principle depending on the net operating income-producing capacity after the cash flow period. The estimation of the residual value has been based on the estimated net operating income for the first year after the end of the cash flow period.

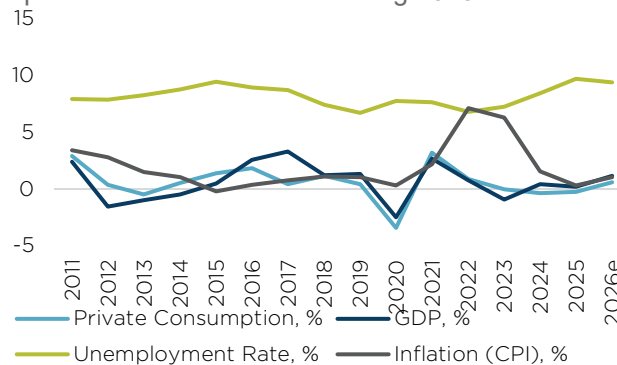
For calculations of the residual value an exit yield of **7.37%** on the net cash flow has been used and the **residual value has been estimated at EUR 165,317,704.**

5. Market Conditions

Economic overview

In early 2026 the Finnish economy continued the growth that started in 2025, but uncertainties in global markets and geopolitics cloud the near-term outlook. Current forecasts estimate GDP growth at 0.6% for 2026 and 1.4% for 2027, but the outlook can change rapidly depending on developments of the situation in the Middle East, as a prolonged scenario would weaken the forecast, while a swift resolution would soften the economic impact.

Underlying drivers for growth have been present as private consumption, exports and production showed positive activity at the end of 2025 and early 2026 but the current situation has increased caution in the market. The labor market remains challenging, but unemployment is expected to gradually improve during 2026 and 2027. While consumer confidence still sits at low levels, business confidence has steadily improved and business investments have started to recover and are expected to increase further during 2026.



Source: Moody's Analytics

Regional overview

Tampere is located approximately 180 kilometres to the northwest of Helsinki. Tampere has a population of some 265,500 inhabitants (per 12/2025) and it is the 3rd largest Finnish city measured by the population. Also, Tampere is the second largest metropolitan area in Finland, after Helsinki Metropolitan Area. The population of Tampere is expected to increase to a level of close to 285,000 by year 2030.

In Tampere the share of jobs in the service sector is some 82% and share of jobs in production is some 17%

The unemployment rate in April 2026 in Tampere was 15.4% and for the region of Pirkanmaa 12.9% compared to 12.1% in Finland (Economic Development Centre). The number differs from the one in the economic overview chapter as it counts temporary laid offs as unemployed unlike the number used in economic overview. The average taxable income per capita in Tampere was approximately EUR 35,617 in 2024 compared to EUR 36,435 for the whole country.

Retail Market

According to the Finnish Council of Shopping Centers, the total nominal sales of the Finnish shopping centers grew by 1.4% in 2025 with accelerated growth especially during the last quarter of 2025. Inflation adjusted sales increased by 1.1% in 2025 compared to 2024. Footfall in shopping centers grew by 2%.

In Tampere region, there are 9 shopping centres. In the city centre area there are Ratina, Koskikeskus, and Tullintori. To the northwest from the city centre there are Elo, Westeri and Lielähtikeskus, to the south Veska and Ideapark, and to the southwest is Duo. The largest Shopping Centre in Tampere is Ratina with 49,500 sq

m of leasable retail area and the largest in Tampere region is Ideapark, located in Lempäälä, with 133,345 sq m of leasable retail area.

Performance of Koskikeskus and Competing Shopping Centres

Koskikeskus competitors						
	Sales 2025 (€mn)	Footfall 2024 (mn)	Sales 2024 (€mn)	Footfall 2024 (mn)	Sales 2023 (€mn)	Footfall 2023 (mn)
Ideapark Lempäälä	392	8.0	370	7.3	360	7.3
Ratina	174.0	7.8	177.2	7.9	175.2	7.7
Koskikeskus	106.3	5.0	109.6	5.1	113.8	5.2
Duo	89.8	5.1	88.4	5.0	84.9	4.7
Elo	72.9	1.8	69	1.6	67.8	1.5
Tullintori	25.6	2.0	26.7	2	23	2
Kauppakeskus Like	14.5	1.4	15.8	1.5	15.5	1.6

Source: Finnish Council of Shopping Centers

In addition to other shopping centres nearby retail stores focusing on fashion, leisure, well-being and specialty stores can be accounted as competitors for Koskikeskus, especially due to the location in the city centre. There is a high concentration of smaller retail stores in the nearby city centre area and alongside the main street Hämeenkatu. There are also large department stores in the city centre such as Stockmann and Sokos that can be considered as competition as they can attract similar customers to Koskikeskus.

The retail sector is strongly driven by HMA and four out of five biggest shopping centres are measured in total sales are situated in HMA. The main shopping centres in Finland are presented in the table below.

10 largest shopping centres in Finland

Sales 2025				Visitors 2025				Floor area 2025			
Rank	Shopping centre	City	MEUR	Rank	Shopping centre	City	Million	Rank	Shopping centre	City	Sq.m
1	Jumbo-Flamingo	Vantaa	500.2	1	Mall of Tripla	Helsinki	30.5	1	Ideapark Lempäälä	Lempäälä	133,345
2	Sello	Espoo	422.9	2	Kamppi	Helsinki	29.3	2	Jumbo-Flamingo	Vantaa	115,900
3	Iso Omena	Espoo	409.2	3	Sello	Espoo	24.7	3	Sello	Espoo	88,000
4	Ideapark Lempäälä	Lempäälä	392.0	4	Iso Omena	Espoo	16.8	4	Mall of Tripla	Helsinki	86,600
5	Mall of Tripla	Helsinki	374.6	5	Itis	Helsinki	15.2	5	Iso Omena	Espoo	85,200
6	Kaari	Helsinki	289.4	6	Citycenter	Helsinki	13.9	6	Ideapark Seinäjoki	Seinäjoki	83,850
7	Mylly	Raisio	267.0	7	Redi	Helsinki	12.7	7	Itis	Helsinki	66,803
8	Itis	Helsinki	246.7	8	Jumbo-Flamingo	Vantaa	12.1	8	Mylly	Raisio	60,253
9	AINOA	Espoo	236.0	9	Hansakortteli	Turku	10.6	9	Redi	Helsinki	58,300
10	Ideapark Seinäjoki	Seinäjoki	225.8	10	AINOA	Espoo	10.4	10	Hansakortteli	Turku	50,987

Source: Finnish Council of Shopping Centers

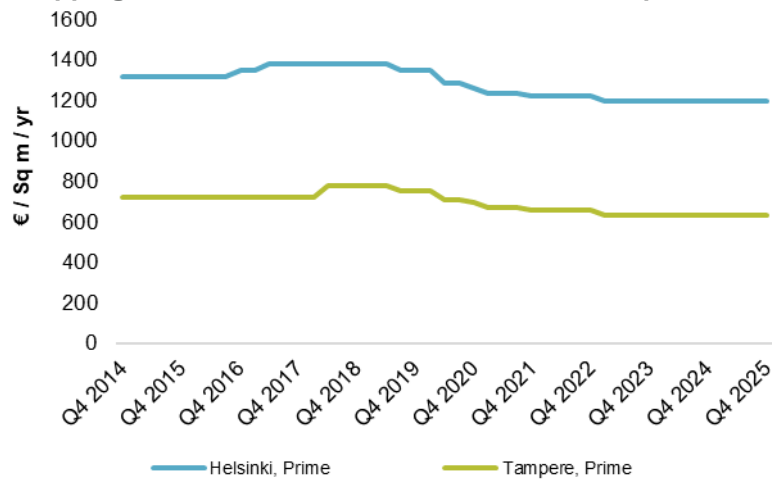
High amount of shopping centre developments was completed in 2018 and 2019 in the Helsinki area. The most notable developments were the completion of REDi (GLA 60,000 sq.m) in Kalasatama, Helsinki and Mall of Tripla (GLA 85,000 sq.m) in Pasila, Helsinki. In addition, a few smaller shopping centres were completed in 2020-2022.

The number of new Shopping Centres projects that are currently under construction or completed recently is limited outside HMA. The most notable recent development in Tampere has been the 10,000 sq m extension of Ideapark during 2024/2025 and completion of Ratina Shopping Centre in Tampere in Q2 2018. Ratina Shopping centre consists of GLA 53,000 sq m.

Retail rental levels

In 2026 Q1 the prime shopping centre rents in Helsinki stand at €1,200/sq m/yr and in Tampere at €636/sq m/yr.

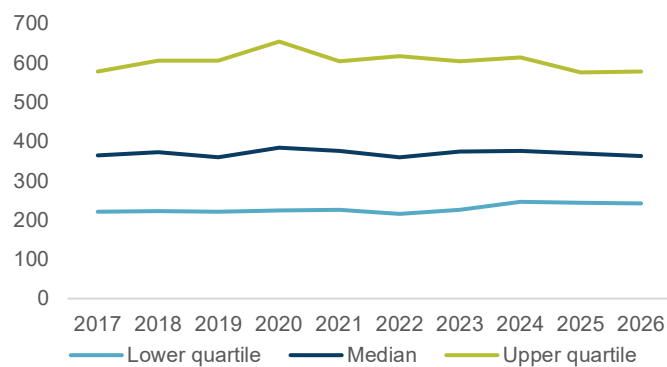
Shopping Centre Gross Rents in Helsinki and Tampere



Source: Cushman & Wakefield Finland Research

In the sample of 169 retail lease agreements in shopping centres (any size) in the city centre areas in other large cities in Finland excluding HMA in 2026 the median gross rent was EUR 363/sq m/yr and the variation, measured with lower and upper quartile, from EUR 243 to EUR 578/sq m/yr. (Source: KTI)

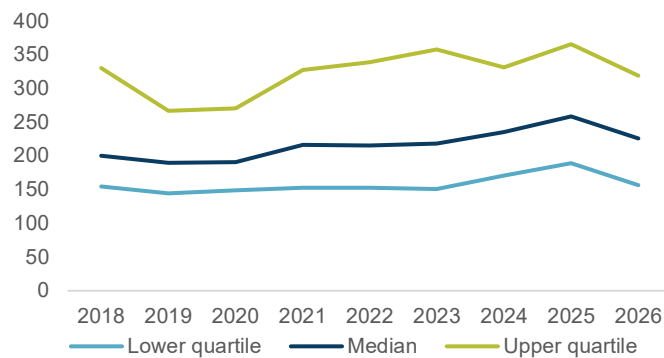
Shopping centre Rents, Large cities excluding HMA



Source: KTI

In the sample of 90 supermarket and hypermarket lease agreements in other large cities in Finland excluding HMA in 2026 the median gross rent was EUR 226/sq m/yr and the variation, measured with lower and upper quartile, from EUR 156 to EUR 318/sq m/yr. (Source: KTI)

Grocery Rents, Large cities excluding HMA



Occupancy in shopping centres

The occupancy in shopping centres varies asset by asset basis but in general is high. The occupancy rate in Helsinki Metropolitan Area is some 96.5% and in large cities outside HMA some 98% at the end of 2025. (Source: Finnish Council of Shopping Centers)

SWOT

Strengths • Strong anchor tenants • Well recognized land-mark building in Tampere CBD • Located in the heart of CBD • Easily reachable location by public transportation and own car • Freehold site	Weaknesses • Investment demand for extensive sized shopping centres with high share of fashion tenants is weak • Competition in the Tampere Area is strong (e.g., SC Ratina) • WALT of the anchor tenants • Parking capacity
Opportunities • Further improving the tenant mix, rental levels and occupancy • Developments in the neighbouring areas could be seen generally as an opportunity as these typically generate more foot fall e.g., historical Tako Industrial plant will be developed to new use in near future.	Threats • Short term threat, as in all shopping centres, is an unexpected termination of larger tenants having short lease length • Long-term vacancy • Possible (non-identified) competing grocery / retail developments in the catchment area • Unexpected extensive structural repair needs

Performance of the Koskikeskus Shopping Centre

After the decrease in 2020-2021 the footfall increased and has remained rather stable since 2022, however still behind the pre-covid figures. The sales also decreased during covid and has not yet reached the pre-covid figures.

Performance of the Koskikeskus Shopping Centre (Sales incl. VAT)

Koskikeskus

Year	Footfall (mn)	Sales (€mn)
2019	5.8	120.0
2020	4.0	95.5
2021	3.8	118.7
2022	4.8	104.1
2023	5.2	113.8
2024	5.1	109.6
2025	5.0	106.3

Source: Finnish Council of Shopping Centers

The OCR (Occupancy Cost Ratio) is shown in the table below. In addition, a comparison to the statistical data provided by KTI is presented.

Occupancy Cost Ratio of the Koskikeskus Shopping Centre

	OCR	OCR
	4/2026	KTI (comp)
Koskikeskus	10,6 %	11,5 %
Cafes and Restaurants	15,2 %	13,2 %
Fashion and Accessories	21,9 %	18,1 %
Groceries	10,1 %	6,4 %
Cosmetics and Pharmacies	7,8 %	7,0 %
Wellness	28,9 %	7,0 %
Home and Sporting Goods	11,4 %	11,3 %
Leisure	19,6 %	24,7 %
Specialty Stores	13,0 %	n.a.
Services and Offices	4,5 %	n.a.

Source: Citycon & KTI

According to the information received from the property owner, the total OCR in YTD 4/2026 in Koskikeskus was approximately 10.6%.

Marketability

The current investment market for shopping centres in Finland, and more broadly across Europe, remains highly illiquid. Transaction volumes have been limited, reflecting a combination of elevated financing costs, structural shifts in retail behaviour, and continued investor caution towards large shopping centre assets. As a result, marketing periods for such assets have lengthened, and achieving price transparency through transactions has become increasingly challenging.

In this context, the availability of recent and directly comparable transactional evidence is restricted. Where transactions have occurred, they are often irregular, may relate to assets with differing characteristics, or be influenced by specific circumstances, which can limit their direct comparability.

Thus, the valuation is derived with reference to the limited available market evidence, supplemented by broader market indicators and professional judgement. Given the constrained level of transactional activity, there is a fundamentally higher degree of uncertainty than would typically be the case in more active market conditions. The

reported value should therefore be viewed in the context of a market with reduced liquidity and limited transparency.

Also, in the broader context, it is evident that many of the Shopping Centre REITS currently trade with a discount on NAV, due to the investment market difficulties for shopping centres.

The property is located in Tampere. The property is well situated in a visible location in the city centre area of Tampere and has a good position in the Tampere shopping centre market. The main strengths of Koskikeskus are a prime location in the city centre alongside a wide selection of leisure, fashion and specialty stores.

Property investors' uncertainties are particularly focused on the occupancy rate and rental levels of fashion segment while considering their investment decisions for retail assets. Thus, Investor appetite has been more towards e.g., grocery assets compared to shopping centres with high share of fashion stores. Currently there are 18 tenants in the fashion segment in Koskikeskus. Due to the tenant mix and the lack of large daily-needs driven tenant the shopping centre performance is more prone to changes in overall economic conditions and private consumption. This has been visible in recent years as footfall and sales have both declined partly due to declining consumer confidence and private consumption in Finland.

Grocery stores, pharmacies, and other daily necessity stores have performed well in shopping centres during and after the pandemic. The footfall and sales of the shopping centre could be improved by securing tenants that would increase the amount of necessity based customers. However, we see that Koskikeskus will keep its current good position in the market and the performance of the shopping centre can strengthen by an increase in private consumption and overall economic conditions.

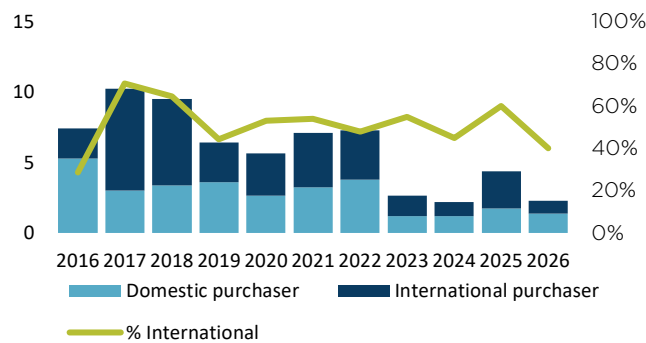
We expect the property to have weak marketability at the current market situation, due to the overall weak market situation of the large shopping centres.

Investment Market The first quarter of 2026 continued the positive trend on the property market as transaction volume amounted to some €2.28 bn, the second largest quarterly volume in 2020's. The 12 months total rolling transaction volume amounted to some €6.00 bn.

In 2025 the transaction volume was some €4.4bn, a noticeable increase from 2024 when the volume was €2.2bn.

The good level investment transaction activity continued until 2022. During the first half of 2022 the volume reached €4.4bn. In later half of 2022 the activity notably decreased, however annual volume still reached €7.3bn.

Transaction Volume (€bn)

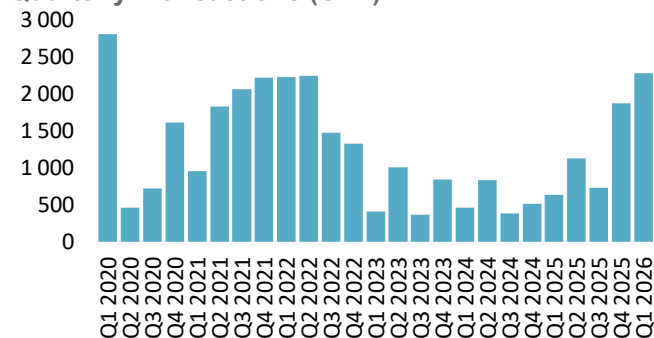


Source: Cushman & Wakefield Research, KTI

In the first quarter of 2026 the share of international investors was some 40%, while in 2025 the share of international investors was some 60%.

Finnish property market has been in interest of international investor since 2000's, e.g., in 2017 the share of international investors as purchased was very high (74%).

Quarterly Transactions (€mn)

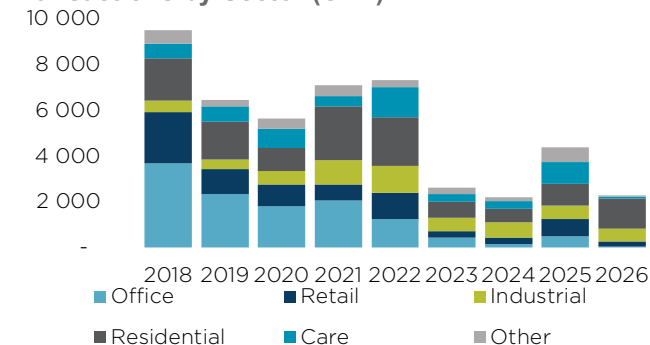


Source: Cushman & Wakefield Research, KTI

The most traded sectors in Q1 2026 were residential (57%), industrial (25%) and retail (10%).

In 2025 and 2024 the most traded sectors were industrial, residential, and public use.

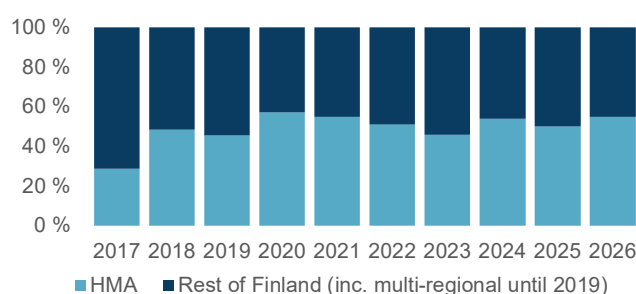
Transactions by Sector (€mn)



Source: Cushman & Wakefield Research, KTI

Southern Finland, especially the HMA, has traditionally dominated the property investment market.

Transactions by Locations



Source: Cushman & Wakefield Research, KTI

The market was showing clear signs of recovery in 2025 and early 2026, with more transactions taking place across all sectors compared to previous years and investor confidence was improving as activity picked up.

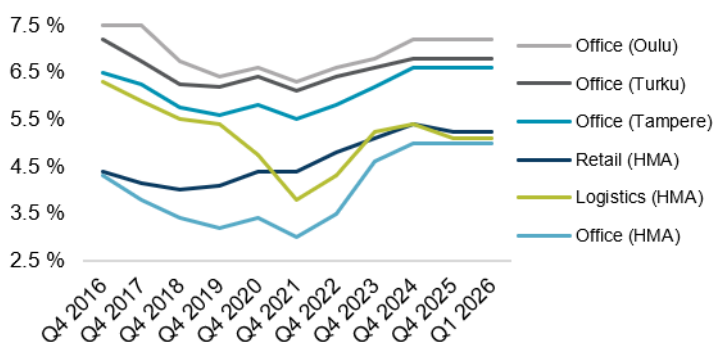
However, there are some uncertainties for the near future transaction volume as there has been a notable step increase on interest rates after the Iran crises started.

Prior to the increase of interest rates, the real estate transaction investment volume was expected to gain significant momentum this year across all sectors as buyer and seller expectations were becoming more aligned.

During recent months, most active sectors have been e.g., the logistics, light industrial, grocery and big-box/retail-warehouse segments. E.g., these segments are estimated to continue to be active and remain attractive sectors for both domestic and international investors.

Overall, while the market environment remains sensitive to external factors, the underlying momentum suggests a cautiously improving outlook across sectors.

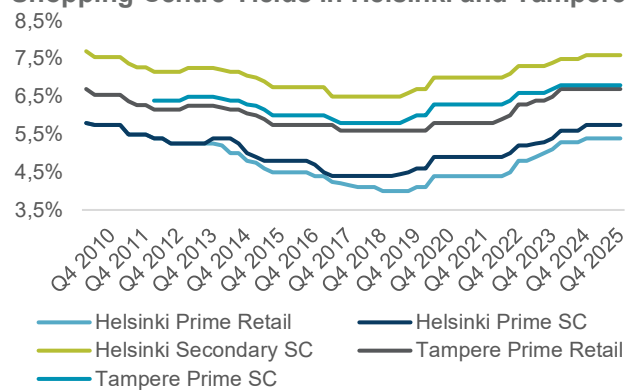
Prime Yields



Source: Cushman & Wakefield Research

The Shopping Centre yields showed healthy compression during 2017-2018 in multiple submarkets. As an outcome from uncertainties regarding the traditional shopping centres and increase in e-commerce the investor demand towards shopping centres decreased in 2019. Thus, in 2019 increase in the SC yields were recorded in many submarkets. Further increase in yield was witnessed due to COVID-19 pandemic and the restrictions set out. There has been no evidence of compression in 'traditional SC' yields afterwards. However, the demand for grocery store assets was on a healthy level and yield compression was evident. This in turn led to decrease in necessity-driven retail assets, as well. However, in late 2022 to 2024 also the shopping centre sector has seen increase in yields along with the rest of the property market, but yields have remained stable in 2025 and early 2026.

Shopping Centre Yields in Helsinki and Tampere



Source: Cushman & Wakefield Finland Research

Major Retail Transactions

RETAIL								
Building	City	Date	Vendor	Purchaser	Area (sq.m)	Price (€mn)	Price € / sq.m	Initial Yield
Shopping Centre Elo	Ylöjärvi	Q2 2026	Sponda Oy	Balder Finland	24,800	n.a.	n.a.	n.a.
Shopping Centre Malmin Nova	Helsinki	Q2 2026	eQ Liikekiinteistöt	HOK-Elanto	12,000	n.a.	n.a.	n.a.
Shopping Centre Zeppelin	Kempele	Q1 2026	Sponda Oy	Mypel Oy	30,000	n.a.	n.a.	n.a.
10 grocery stores	Multi-City	Q4 2025	Kesko	Prisma Properties AB	23,500	59	2,510	-6.5%
Shopping Centre Jyväskylän (50%)	Jyväskylä	Q4 2025	OP	Business Network Oy	6,340	n.a.	n.a.	n.a.
4 retail properties	Multi-City	Q4 2025	Innovestor Oy	Prisma Properties AB	15,000	23.5	1,570	n.a.
Prisma Hyrylä	Tuusula	Q3 2025	NREP	Cibus Nordic Real Estate AB	9,300	39.8	4,280	Est. 5.25-5.5%
Two Grocery assets	Helsinki	Q2 2025	Cibus	An unnamed grocery chain	3,900	9.1	2,330	n.a.
Skanssi shopping centre	Turku	Q2 2025	CBRE IM	Swiss Life Asset Managers Nordic	37,000	n.a.	n.a.	Est. 8.5-9.0%
Nilsaksent. 2 Tokmanni	Vantaa	Q2 2025	Pohjola Insurance	VTT	10,000	n.a.	n.a.	n.a.
33.3% share of the Mercada Oy (35 retail assets)	Multi-City	Q1 2025	AMF Tjänstepension AB	Kesko Oyj	33.3% share of 290,000	n.a.	n.a.	Est. 7.75-8.0%
Lild (new 2025)	Kirkkonummi	Q4 2024	Lidl	Trophi	2,700	6.98	2,585	n.a.
Retail property	Kirkkonummi	Q4 2024	Evli	Balder	2,000	n.a.	n.a.	n.a.
Three transactions (WALT 12.9 yr)	Kauhava, Pori, Helsinki	Q4/2024	WasaGroup, Mandatum and SSA	Cibus Nordic	5,500	14.8	2,690	n.a.
Forum	Jyväskylä	Q3 2024	Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj	Järvi-Suomen Asunnot Oy, Royal House Oy	16,400	9.10	555	n.a.
Forum	Jyväskylä	Q2 2024	Cerberus CM L.P.	Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj	16,400	7.00	427	n.a.
Shopping center Niitty	Espoo	Q2 2024	Erikoissijoitusrahasto OP-Vuokratuotto	HOK-Elanto	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
SM Sinikallio, CM Salo	Espoo, Salo	Q2/2024	eQ Liikekiinteistöt	Kesko	19,800	n.a.	n.a.	n.a.
Retail Park Bredis	Espoo	Q1 2024	Erikoissijoitusrahasto eQ Liikekiinteistöt	Funds managed by Swiss Life Asset Managers Nordic	22,448.	n.a.	n.a.	Est. 6.75-7%
Retail Park Vantaanportti	Vantaa	Q1 2024	Erikoissijoitusrahasto eQ Liikekiinteistöt	Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj	24,600	n.a.	n.a.	n.a.
Three assets (Kesko and Tokmanni)	Espoo, Tre, Ylöjärvi	Q1/2024	eQ Liikekiinteistöt	LähiTapiola Aluekiinteitöt Ky	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Two retail properties	Helsinki	Q4 2023	Cibus Nordic Real Estate AB	HOK-Elanto	n.a.	9	n.a.	n.a.
Retail property (part of SC Grani)	Kauniainen	Q3 2023	Evli Vuokratuotto II	NREP	1,500	n.a.	n.a.	Est. 7.5%
Sampotalo	Turku	Q3 2023	Schroder	Niam	10,400	n.a.	n.a.	n.a.
Sc Ristikko	Helsinki	Q2 2023	Hartela Oy, Ilmarinen	Evli Vuokratuotto	13,700	n.a.	n.a.	Est. 6.75-7.0%
Shopping centre Grani	Kauniainen	Q4 2022	VVT Property Fund I	NREP	7,500	n.a.	n.a.	Est. 5.75-6.0%
Shopping centre Kaari	Helsinki	Q3 2022	Niam	Keva	48,855	207	4,237	Est. 5.7%
Stockmann Department store	Helsinki	Q1 2022	Stockmann	Keva	51,500	400	7,770	n.a.
Ideapark Oulu	Oulu	Q4 2021	Alma Property Partners I AB	Erikoissijoitusrahasto UB Pohjoismaiset Liikekiinteistöt	24,000	60	2,500	Est. 7%
Columbus SC	Helsinki	Q4 2021	Citycon	NREP	20,000	106.2	5,310	Est. 5.0%
Kivistö retail and service centre	Vantaa	Q3 2021	Lehto Tilat Oy	Erikoissijoitusrahasto eQ Liikekiinteistöt	12,000	n.a.	n.a.	Est. 5.0-5.25%
Lauttis SC	Helsinki	Q4 2020	Aberdeen Standard Investments	Veritas	6,000	n.a.	n.a.	n.a.
Prisma Itäkeskus	Helsinki	Q1 2020	Sponda	VVT Kiinteistösijoitus	20,000	n.a.	n.a.	Est. 4.5%



6. Final Value Estimation

Results of the cash-flow analysis

We have not deducted any purchaser's acquisition fees or costs from the result of the cash flow, in line with common market practice in Finland. If the property is owned by owning shares of a limited company, the transfer tax is 1.5% of the purchase price. If the property is owned by owning the land and buildings the transfer tax is 3% of the purchase price.

The Market Value has been estimated to be equal to debt free purchase price. In line with common market practice in Finland the vendor pays their own possible transaction fees and costs.

Market Value

In this report the market value of the property **Koskikeskus Shopping Centre** in Tampere has been estimated using a discounted cash-flow analysis.

The market value has been estimated at **EUR 135,000,000** at the valuation date **31 March 2026**.

Under the present market conditions our opinion is that a reasonable period in which to negotiate a sale of the property is app. 9-12 months.

Returns

Returns	%
Current initial yield NOI I	6,58 %
Current initial yield NOI II	6,42 %
1st year initial yield NOI I	6,74 %
Reversionary yield NOI I	7,76 %
Potential yield NOI I	7,40 %

Sensitivity analysis

		Cash flow yield (10 Yr)							
		6,62 %	6,87 %	7,12 %	7,37 %	7,62 %	7,87 %	8,12 %	
Terminal Value capitalization rate	6,62 %	150 000 000	149 000 000	148 000 000	148 000 000	147 000 000	146 000 000	146 000 000	
	6,87 %	145 000 000	144 000 000	144 000 000	143 000 000	142 000 000	142 000 000	141 000 000	
	7,12 %	141 000 000	140 000 000	139 000 000	139 000 000	138 000 000	137 000 000	137 000 000	
	7,37 %	137 000 000	136 000 000	135 000 000	135 000 000	134 000 000	133 000 000	133 000 000	
	7,62 %	133 000 000	132 000 000	132 000 000	131 000 000	130 000 000	130 000 000	129 000 000	
	7,87 %	130 000 000	129 000 000	128 000 000	128 000 000	127 000 000	126 000 000	126 000 000	
	8,12 %	127 000 000	126 000 000	125 000 000	124 000 000	124 000 000	123 000 000	122 000 000	
		6,62 %	6,87 %	7,12 %	7,37 %	7,62 %	7,87 %	8,12 %	
Market rent change-%	+15,0 %	158 000 000	157 000 000	156 000 000	155 000 000	154 000 000	154 000 000	153 000 000	
	+10,0 %	151 000 000	150 000 000	149 000 000	148 000 000	148 000 000	147 000 000	146 000 000	
	+5,0 %	144 000 000	143 000 000	142 000 000	142 000 000	141 000 000	140 000 000	139 000 000	
	0,0 %	137 000 000	136 000 000	136 000 000	135 000 000	134 000 000	133 000 000	133 000 000	
	-5,0 %	130 000 000	129 000 000	129 000 000	128 000 000	127 000 000	127 000 000	126 000 000	
	-10,0 %	123 000 000	123 000 000	122 000 000	121 000 000	121 000 000	120 000 000	119 000 000	
	-15,0 %	116 000 000	116 000 000	115 000 000	114 000 000	114 000 000	113 000 000	113 000 000	

Helsinki 23 June 2026

Cushman & Wakefield Finland Oy

Ville Suominen
M.Sc., MRICS
RICS Registered Valuer, #6808161

Juha Mäki-Lohiluoma
M.Sc., MRICS
RICS Registered Valuer, #1297650

Appendix 1 Cash Flow Analysis

Discounted Cash Flow

Koskikeskus, Tampere

			Analysis date	YEAR 1	YEAR 2	YEAR 3	YEAR 4	YEAR 5	YEAR 6	YEAR 7	YEAR 8	YEAR 9	YEAR 10	TERMINAL PERIOD
EUR	EUR/sqm/mth		31/03/2026	01/04/2026	01/04/2027	01/04/2028	01/04/2029	01/04/2030	01/04/2031	01/04/2032	01/04/2033	01/04/2034	01/04/2035	01/04/2036
				31/03/2027	31/03/2028	31/03/2029	31/03/2030	31/03/2031	31/03/2032	31/03/2033	31/03/2034	31/03/2035	31/03/2036	31/03/2037
ESTIMATED RENTAL VALUE	28,85		12 192 850	12 263 161	12 436 707	12 685 441	12 939 150	13 197 933	13 461 891	13 731 129	14 005 752	14 285 867	14 571 584	14 863 016
Over (+) / under (-) rents	-		(211 636)	(237 343)	+23 995	+31 757	+20 618	+16 614	+11 508	+12 267	+14 665	+11 542	+3 612	-
CONTRACT INCOME/MARKET FOR VACANCIES	28,35		11 981 213	12 025 818	12 460 702	12 717 198	12 959 768	13 214 546	13 473 489	13 743 396	14 020 417	14 297 408	14 575 196	14 863 016
Vacancy reductions	-		(1 103 492)	(1 180 485)	(479 345)	(1 056 773)	(1 310 721)	(799 096)	(788 858)	(674 449)	(687 938)	(752 792)	(738 983)	(743 151)
Vacancy rate (%)	Calculated	-	9,2 %	9,8 %	3,8 %	8,3 %	10,1 %	6,0 %	5,9 %	4,9 %	4,9 %	5,3 %	5,1 %	5,0 %
Rent reduction: rent-free periods and late lease starts	-		(308 113)	(65 367)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rent reductions/additions	-		29 445	29 445	25 533	1 770	-	-	-	-	-	-	-	-
Credit losses	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
OTHER INCOME	-		1 696 431	1 696 431	1 868 890	1 933 316	1 988 141	2 027 903	2 068 461	2 109 831	2 152 027	2 195 068	2 238 969	2 283 749
RENTAL INCOME	29,09		12 295 484	12 505 843	13 875 780	13 595 511	13 637 187	14 443 353	14 753 094	15 178 777	15 484 506	15 739 684	16 075 182	16 403 613
Operating expenses	(8,07)		(3 411 397)	(3 411 397)	(3 479 625)	(3 549 218)	(3 620 202)	(3 692 606)	(3 766 458)	(3 841 787)	(3 918 623)	(3 996 996)	(4 076 935)	(3 969 748)
NET OPERATING INCOME (NOI I)	21,02		8 884 087	9 094 446	10 396 155	10 046 293	10 016 985	10 750 747	10 986 636	11 336 990	11 565 883	11 742 688	11 998 246	12 433 865
Other costs	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capital expenditures	(0,50)		(211 299)	(211 299)	(215 525)	(219 835)	(224 232)	(228 717)	(233 291)	(237 957)	(242 716)	(247 570)	(252 522)	(257 572)
Tenant improvements	-		-	(302 506)	(60 257)	(141 026)	(294 220)	(56 036)	(38 517)	-	-	(7 860)	(17 508)	-
Investments	-		-	(20 000)	(400 000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
NET INCOME (NOI II)	20,52		8 672 788	8 560 640	9 720 373	9 685 431	9 498 533	10 465 994	10 716 828	11 099 033	11 323 167	11 487 458	11 728 216	12 176 293
Present value of Net Income (NOI II)			-	8 185 897	8 498 907	7 743 177	6 943 475	6 995 535	6 549 781	6 202 486	5 785 869	5 367 183	5 010 406	

Terminal Value		
Vacancy rate-% for Terminal Value	5,0 %	
Net operating income, year 11	12 176 293	
Terminal Value capitalization rate	7,37 %	
Terminal value, year 11	165 317 704	Direct Cap
Present value of Terminal value	67 533 666	

Breakdown of Value		
Present value of 10 year cash flows	67 282 697	50 %
Present value of Terminal Value	67 533 666	50 %
Other value (unused building rights etc.)	-	-
TOTAL	134 816 363	100 %
Rounding (+/-)	+183 637	

Market Value (EUR)	
Market value EUR/sqm	3 833
Accuracy	+/- 10 %
Value range (EUR)	122 000 000 - 149 000 000

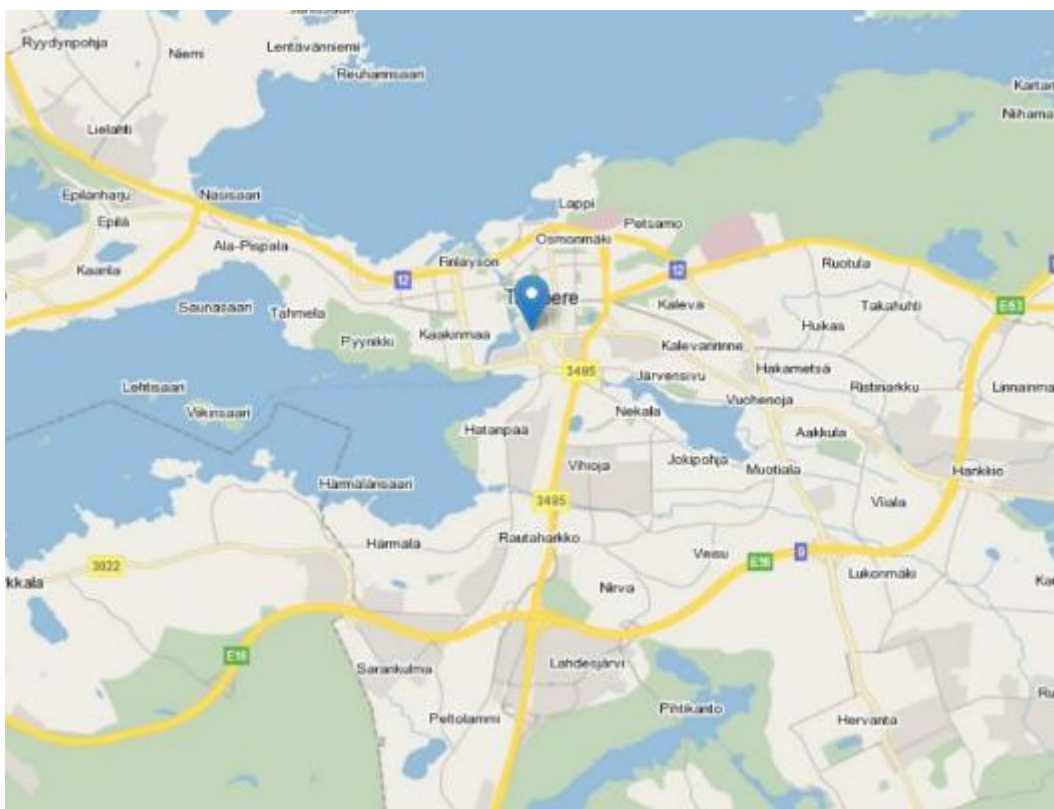
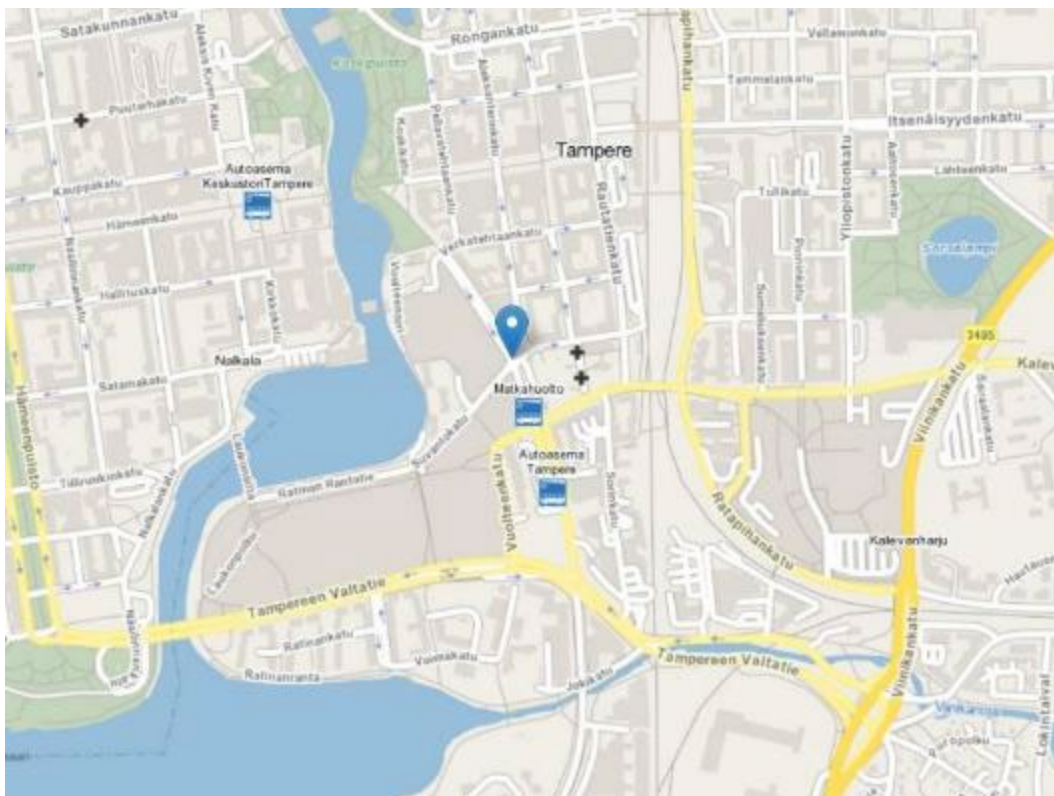
Returns	
Current initial yield NOI I	6,58 %
Current initial yield NOI II	6,42 %
1st year initial yield NOI I	6,74 %
Reversionary yield NOI I	7,76 %
Potential yield NOI I	7,40 %

Key Figures	
Average vacancy rate-% (during 10 Yr)	6,4 %
Current vacancy rate-% (economic)	9,2 %
Leasable area, sqm	35 216,5
Lease maturity, years	2,6

Yields and Discount Rates	
Cash flow yield (10 Yr)	7,37 %
Cash flow discount rate (10 Yr)	9,37 %
Terminal Value capitalization rate	7,37 %
Terminal Value discount rate	9,37 %

Growth Assumptions	
	Average during 10 Yr
Inflation-%	2,00 %
Market rent change-%	2,00 %
Expenses change-%	2,00 %

Appendix 2 Maps

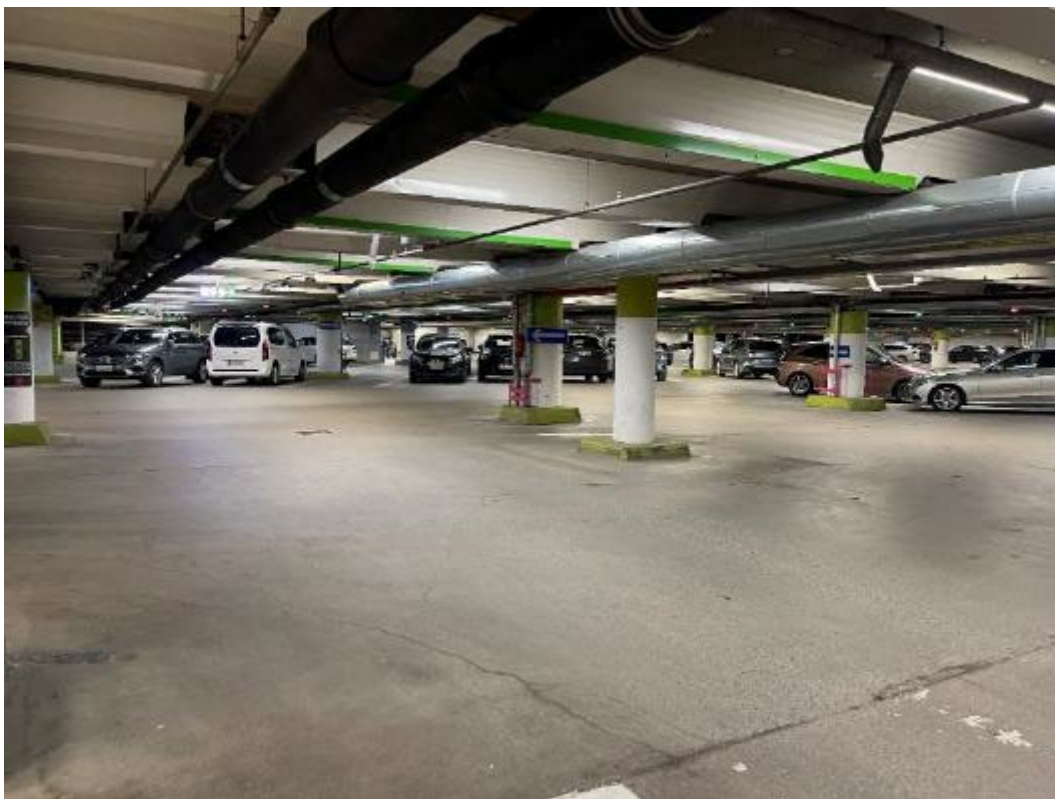


Appendix 3 Photos









Appendix 4 BREEAM Certificate



Code for a Sustainable Built Environment
www.breearn.com

BREEAM In-Use
 The assessment of the common areas of:
Kauppakeskus Koskikeskus
Hatanpään valtatie 1
Tampere
Southern Finland
33100
Finland



has been carried out according to Technical Manual:
BREEAM International In-Use: Commercial Version 6
 by a Licensed Assessor for:
Citycon Oyj

Total area of assessment (m²): **64306.00**

Certificate Number: **BIU00002569-3.0**

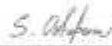
Issue: **01**

The assessment process is certified by BRE Global Limited in accordance with the requirements of Scheme Document SD6063

Asset Performance: 55.9%
 Very good


Granlund Oy
 Licensed Assessor Company
Tina Krause
 Assessor name
TK24
 Assessor Number

Management Performance: 56.6%
 Very good



 Signed for on behalf of BRE Global Limited
08 October 2025
 Date of issue
08 October 2028
 Valid until
01 April 2024 **01 April 2025**
 Reporting Period start Reporting Period end




00129 Cert. No. BIU00002569-3.0

This certificate is issued to the Licensed Assessor Organisation named above based on their application of the assessment process in accordance with Scheme Document SD6063.

The certificate is valid on the date of issue on the basis of the data provided to the client and verified by the Assessor Organisation.

To check the authenticity of this certificate visit www.breearn.com/verify scan the QR tag or contact us: T: +44 (0)203 317 8111

This certificate remains the property of BRE Global Limited and is issued subject to terms and conditions available at www.breearn.com/terms

The use of the BRE assessment mark indicates accreditation in respect of those activities covered by the Accreditation Registration Number (ARN) which can be verified by visiting www.breearn.com

BRE Global is a registered trademark of BRE (the Building Research Establishment) Limited. Company Trade Mark 00779035.




BF2066 Rev-0.1

Page 1 of 2

© BRE Global Ltd, 2025

BREEAM®

Code for a Sustainable Built Environment

www.breeam.com

**BREEAM International
In-Use: Commercial
Version 6**

The assessment of the
common areas of :

**Kauppakeskus
Koskikeskus
Hatanpään valtatie 1
Tampere
Southern Finland
33100
Finland**

BIU00002569-3.0

Certificate Number

01

Issue Number

Granlund Oy

Licensed Assessor Company

Tina Krause

Assessor name

TK24

Assessor Number

S. Ollonen
Signed on behalf of BRE Global Limited

08 October 2025

Date of issue

08 October 2028

Valid Until

Citycon Oyj

Very good 55.9%



**Asset
Performance**



Very good 56.6%



**Management
Performance**



011111 Cert. No. BIU00002569-3.0

This certificate is issued to the named Assessor Organisation named above based on their application of the assessment process in accordance with Scheme Document 2012/25.

This certificate is valid on the date of issue on the basis of the data provided by the client and verified by the Assessor Organisation.

To check the authenticity of this certificate visit www.breeam.com/verify enter the QR Tag or contact us at tina.krause@bre.com T: +44 (0)145 353 8811

This certificate remains the property of BRE Global Limited and is issued subject to terms and conditions available at www.bre.com/terms

The use of the UKAS accreditation mark indicates accreditation in respect of those activities covered by the Accreditation Registration Number 0007 which can be verified by visiting www.ukas.com

BREEAM is a registered trademark of BRE, the building house in Cushman&Wakefield Limited. Community Trade Mark (2378553).



bre

BF2058 Rev-0,1

Page 2 of 2

BRE Global Ltd, 2025

1. Commissioning by the Client

- 1.1 The Client commissions C&W to provide services in accordance with these Terms and Conditions, which are attached to the Order Letters. Each Order constitutes a single contract incorporating the current version of these Terms and Conditions (collectively, an "**Order**").
- 1.2 The scope of the services to be provided within the scope of an order (the "**Services**") shall be executed together with the associated engagement letter. C&W is not obliged to perform any task or service other than the one ordered in the engagement letter.
- 1.3 The Client shall provide all necessary cooperation to enable each member of the C&W Group to fulfill its obligations with regard to the legal requirements in connection with the award of the contract. This refers in particular to all obligations in connection with Client checks "KYC" as well as legally required money laundering checks in accordance with the Finnish Act on Preventing Money Laundering and Terrorist Financing (*laki rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämisestä 444/2017*) and the applicable data protection requirements in accordance with the applicable Data Protection Laws. Both the client and C&W declare to comply with all applicable laws in the fulfillment of their obligations in relation to the order.
- 1.4 In individual cases, C&W requires the subcontracting of third parties in order to be able to provide the commissioned services in whole or in part. If C&W intends to subcontract partial services to a third party, C&W shall seek the Client's prior consent before entering into a subcontracting agreement, whereby such consent may not be unreasonably withheld. The Client agrees that employees of the C&W Group, as well as companies affiliated with the Group, may provide the service as such, or parts thereof. No further declaration by C&W is required in this respect. In cases where C&W engages third parties directly (without acting as agent for the Client), C&W shall be liable for any breach caused by an act, error or omission of such third party. However, C&W shall not be responsible for supervising or monitoring the performance of third parties.

2. Definitions and interpretation

- 2.1 The following terms have the following meanings in the case of an assignment:

"Applicable Law" means all applicable laws, regulations, regulatory requirements and directives of all relevant jurisdictions as amended from time to time;

"C&W" means the member of the C&W Group that is a party to the engagement letter;

"C&W Affiliate" means a third party that has acquired a license from the C&W Group;

"C&W Group" means DTZ Worldwide Limited (a company registered in England and Wales under company number 9073572) and all its subsidiaries (within the meaning of Sections 290 et seq. German Commercial Code);

"C&W materials" refers to all those materials owned by C&W and its licensors and all Intellectual Property Rights owned by C&W and its licensors, whether before or after the date of the Engagement, but excluding the Service Materials;

"Client" means the addressee(s) of the engagement letter excluding any third party who pays or may be responsible for paying any part of the Fees ;

"Client Materials" means such materials owned by the Client and its licensors and all Intellectual Property Rights owned by the Client and its licensors;

"DAC 6" means Council Directive 2011/16/EU (as amended);

"DAC 6 ARN" means the arrangement reference number issued pursuant to the UK DAC 6 Regulations (in particular Regulation 8(4)) and any similar reference number issued pursuant to the DAC 6 Regulations;

"DAC 6 Regulations" means all regulations, laws or similar provisions enacted in an EU Member State that implement DAC 6, including the Finnish Act on Reportable Arrangements in the Field of Taxation (*laki raportoitavista järjestelyistä verotuksen alalla 1559/2019*) and the Finnish Act on Tax Assessment Procedure (*laki verotusmenettelyistä 1558/1995*);

"Data" has the meaning given in clause 7.2;

"Data Protection Laws" means, to the extent applicable and binding on both parties:

(a) the General Data Protection Regulation (EU) 2016/679 (or "GDPR") and/or any corresponding or equivalent national laws or regulations;

(b) the Privacy and Electronic Communications (EC Directive) Regulations 2003 and/or any corresponding or equivalent national laws or regulations;

(c) any laws or regulations implementing Directive 95/46/EC; and

all applicable laws that replace, amend, extend, re-enact or consolidate any of the above data protection laws within the meaning of the Finnish Data Protection Act (*tietosuojalaki 1050/2018*);

"Document" has the meaning given to that term in clause 8.1;

"Intermediary" has the meaning given to this term in Section 2, Subsection 1, Paragraph 4 of the Finnish Act on Reportable Arrangements in the Field of Taxation;

"Reportable cross-border arrangement" has the meaning given to this term in Section 3 of the Finnish Act on Reportable Arrangements in the Field of Taxation;

"Reportable information" has the meaning given to this term in Section 4 of the Finnish Act on Reportable Arrangements in the Field of Taxation;

"DAC 6 Regulations" means the International Tax Enforcement (Disclosable Arrangements) Regulations 2020

"Document" means all surveys, presentations or reports prepared by C&W as part of the Service;

"Engagement Letter" means the letter issued by C&W to the Client and identified as the engagement letter, which sets out certain services to be provided by C&W and which, together with the General Terms and Conditions, are intended to form part of the Order. To the extent the context permits, cross-referenced documents and/or documents attached to the Engagement Letter shall form part of such Order;

"Eligible Party" shall have the meaning given to it in Clause 17.1;

"Fees" shall mean the fees specified in Engagement Letter as payable and due or otherwise calculated in accordance with the Engagement Letter .

"Intellectual Property Rights" means patents, trademarks, design rights, applications for the foregoing, copyrights, database rights, trade or business names, domain names, website addresses, whether or not registrable (including applications for and the right to apply for registration of such rights), know-how, methods and all similar rights in any country, whether now existing or created in the future, together with any renewals or extensions thereof;

"Remedial Event" means: (i) any delay or failure by the Client or any person acting on behalf of the Client to perform any obligation of the Client under the Order; (ii) the rebuttal of any assumption set out in the Order Letter; and (iii) any other event set out in the Order Letter;

"RICS" means the Royal Institution of Chartered Surveyors;

"Services" means the services provided to the Client by C&W as part of the order;

"Service Materials" means all such works and all Intellectual Property Rights in works created, provided or arising solely in the course of providing the Services to the Client;

"Terms and Conditions" means the terms and conditions set out in this document;

"Value Added Tax" means value added tax within the meaning of the Finnish *Value Added Tax Act (arvonlisäverolaki 1501/1993)* or a similar sales or turnover tax in another jurisdiction.

"Transfer Tax" means transfer tax within the meaning of the Finnish *Transfer Tax Act (varainsiirtoverolaki 931/1996)* or a similar transfer or transaction tax in another jurisdiction

- 2.2 Unless the context otherwise requires or a contrary intention appears, any reference to a regulation includes that regulation as amended or updated, together with any subordinate legislation enacted under that or any other applicable law, and any reference to a Finnish law term includes, in respect of a law term other than Finnish, a reference to a law term that most closely approximates that law term under the Finnish law term.
- 2.3 Except for declarations to be made, references to "written" or "in writing" also include declarations sent by e-mail. The words "including" and "in particular" and any similar words or expressions are for illustration and emphasis only and are not intended to limit the generality or scope of any other words or expressions. The words "subsidiary" and "associated company" shall have the same meaning as in Chapter 1, Sections 6-8 of the Finnish Accounting Act (kirjanpitolaki 1336/1997) (and clause 2.2 shall not apply in relation to this sentence). The headings of these Terms and Conditions are for convenience only and shall not affect their interpretation.
- 3. Fees, expenses and payments**
- 3.1 The Client pays a fee in return for the provision of the service. The fee or the underlying calculation method is specified in the Engagement Letter.

- 3.2 Specified fees do not include Value Added Tax or other sales tax nor Transfer Taxes, which, if applicable, will be charged to or payable by Client at the applicable rate. Client agrees to pay C&W all Value Added Taxes and sales taxes in proportion to the provision of the Services, provided that C&W has submitted a valid tax invoice as required by Value Added Tax Act or other applicable law.

- 3.3 If another member of the C&W Group, or a C&W Subsidiary, provides all or part of the Services under clause 1.4, the Client acknowledges and agrees that such other member of the C&W Group or C&W Subsidiary may submit invoices for payment by the Client in accordance with the terms of the Order.

Expenditure

- 3.4 The Client shall reimburse C&W for all out-of-pocket expenses and disbursements properly incurred by or on behalf of C&W in the performance of the Services for the Order ("**Expenses**") up to an amount equal to five hundred euros (€500) per quarter. Before C&W incurs any Expenditure in excess of the aforementioned amount, C&W shall seek the Client's consent. In this case, such additional expenses shall also be payable. Expenses may be invoiced at the same time as the fees or quarterly in arrears at C&W's discretion.
- 3.5 The Client shall reimburse all marketing costs, which - if agreed - shall be settled as follows:
- C&W shall inform the Client of all marketing costs incurred as a result of its assignment. C&W shall prepare cost estimates for all marketing measures and, in cooperation with the client, prepare proposals if additional marketing is required.
 - However, cost estimates are qualified estimates and are based on actual offers from suppliers. The final costs may therefore differ from the estimates. Advertising and printing prices provided are from quotes obtained from the marketing agencies at a specific time. The Client shall also pay any additional costs incurred by the supplier due to error corrections, artistic design or the creation of other advertising materials that were not caused by the supplier. The supplier's terms of delivery apply to all work carried out by the Client in connection with his order. All costs are gross costs and C&W will retain the usual discounts offered to C&W as a result of ongoing business relationships with suppliers.
 - The Client commissions the supplier directly. If C&W agrees to engage a supplier on behalf of the Client, C&W may request an advance payment for the expected costs. To the extent that the advance payment exceeds the actual costs, any excess shall be refunded to the Client without interest if all invoices and accounts have been settled after completion of the order. If the marketing costs exceed the advance payments made, the Client shall pay C&W the difference immediately upon request.

- (d) The Client shall reimburse all marketing costs incurred as a result of its order, irrespective of the completion/success of the order to which the service relates.

Payments

- 3.6 C&W's invoices are due from the respective invoice date and payable within fourteen (14) days. C&W shall be entitled to charge the Client interest on any amounts due which have not been paid within such period (whether before or after judgment) at the rate of seven percent (7%) per annum above the reference interest rate of the Bank of Finland from time to time. All such interest shall (i) be payable in full from the due date until the date of actual payment and (ii) be compounded monthly and calculated on the basis of the actual number of days elapsed in the month, assuming a month of 30 days and a year of 360 days.
- 3.7 The Client shall pay all amounts by electronic bank transfer to the bank account of C&W indicated on the invoice. C&W does not accept cash or check payments.
- 3.8 The Client shall pay all amounts payable to C&W in relation to the order without set-off and without deduction.
- 3.9 If the Client is required under Finnish law to make a deduction from any payment, it shall increase such payment by the value of the deduction to ensure that C&W receives the same amount that C&W would have received if no deduction had been required.
- 3.10 C&W may require advance payments to be made before all or part of the Services have commenced or been completed. In calculating advance payments, C&W may take into account the nature and context of the services to be provided, as well as the likely timing and level of expenditure to be incurred.
- 3.11 C&W may suspend the provision of Services upon written notice to the Client if C&W's invoice is not paid by the Client within the period specified in clause 3.6. The aforementioned refusal of performance may continue until all amounts due have been paid in full.
- 3.12 After completion of an order, C&W shall be entitled to retain all materials received from the Client until the amounts payable have been settled.
- 3.13 C&W may forward the Client's file to credit reference agencies for the purpose of confirming the Client's identity and assessing the Client's creditworthiness.

Client funds

- 3.14 C&W handles client money in accordance with RICS rules and regulations.

4. Client obligations

- 4.1 The Client shall provide as soon as reasonably practicable, at C&W's request, all information, assistance, approvals and consents reasonably required by C&W in relation to the performance of C&W's obligations in connection with the Order. The Client warrants that all information provided by, or on behalf of, the Client is complete and accurate and up to date in all respects and shall promptly notify C&W if it becomes aware that any such information provided is incomplete, inaccurate or misleading.

- 4.2 In addition to any requests for information made pursuant to clause 4.1 above, the Client agrees to provide C&W with: (i) its DAC 6 ARN Information; and (ii) the Reportable Information where an Order involves a Reportable Cross-Border Arrangement.
- 4.3 The Client agrees that C&W:
(i) is entitled to rely on the completeness, accuracy, adequacy and consistency of all information provided to it by or on behalf of the Client; (ii) and that C&W shall not be liable for any DAC 6 reporting obligations (whether direct or indirect) under the DAC 6 Regulations in relation to the Order and such obligations shall remain solely with the Client and its advisers; (iii) and that C&W is not acting as an intermediary under the DAC 6 Regulations; and (iv) in this respect accepts no liability for any inaccuracies contained in any information provided by or on behalf of the Client.
- 4.4 All estimates made by C&W are based on the content and quality of the information provided by the Client and the Client is not entitled to assume that C&W has carried out an independent evaluation of the Client's information. The Client shall take the foregoing into account in connection with all calculations, computations and recommendations for action.
- 4.5 The client checks and confirms the correctness and completeness of the real estate appraisals prepared by C&W and confirms that the prepared content is not misleading. The client undertakes to notify C&W immediately if any details of the appraisal are incorrect or incomplete.

5. Measurements

- 5.1 Where C&W is required to measure a property, it shall do so in accordance with applicable measurement practices. If the Client requires C&W to use a particular measurement practice, the Client shall specify this in writing before C&W commences the measurement. Client agrees that the measurement ranges contained in any document are approximations and, if measured by C&W, may be within a tolerance of two percent (2%) in either direction. If the configuration of the floor slab is unusually irregular or obstructed, this tolerance may be exceeded in individual cases.
- 5.2 C&W cannot survey areas to which it does not have access, in these cases the measurement area must be estimated from plans or by extrapolation. Where land or site areas are measured, all areas are approximations and are measured from submitted plans or official documents rather than being measured on site.

6. Confidentiality

- 6.1 The Client consents to C&W disclosing that it is providing or has provided the Service as such to the Client and may disclose the Client's name to the public. However, C&W will not disclose details of any ongoing transaction (other than publicly available information and details) without the Client's prior consent, such consent not to be arbitrarily withheld or delayed.

- 6.2 The Client undertakes to treat certain information as confidential and not to pass it on to other persons (either before or after termination, notice of termination or expiry). The above applies to:
- (i) any information it receives in relation to the methods and/or technologies used by C&W in providing the Services; (ii) the contractual terms on which C&W provides the Services; and (iii) any other information relating to C&W's business which is not publicly available; or (iv) the Work Product itself (or extracts thereof), except for the disclosure provided for in Clauses 8.2 and 8.3.
- 6.3 C&W undertakes that for a period commencing on the date of engagement and continuing for a subsequent period of two (2) years from the commencement of the engagement, or such shorter period as may be due to the termination of the engagement by either party either by notice or success of performance, it shall keep confidential and not disclose to any other person any information relating to the Client's business activities which has come into its possession as a result of the provision of the Services by C&W and which is not in the public domain.
- 6.4 Neither party breaches clause 6 by disclosing information:
- (a) if required to do so by applicable law or court order or by a regulatory authority to which that party is subject or of which that party is a member, wherever located and (whether or not the information requirement applies under applicable law); or
 - (b) to professional advisors, insurers, auditors and banks of such a party.
- 6.5 Furthermore, C&W shall not be in breach of clause 6 by disclosing information in connection with the Order to (i) members of the C&W Group or to (ii) C&W affiliates or consultants, sub-contractors or third party service providers, to the extent reasonably necessary to provide the Services .

7. Data protection and data handling

Data controller

- 7.1 Subject to clause 7.2, each party shall act as an independent data controller or equivalent within the meaning of data protection law in relation to the personal data it processes in the performance of an Order. Each party shall comply with its respective obligations under data protection law for the duration of the Order. Neither party shall be responsible for the consequences of the other party's failure to comply with data protection law in relation to personal data that it shares with the other party.

Processor data

- 7.2 Where C&W receives personal data from the Client for which the Client is a data controller in connection with and for the purpose of providing the Services (the "Data"), the Client appoints C&W as data processor in respect of such Data and clauses 7.3 to 7.5 (inclusive) shall apply.
- 7.3 When processing personal data, C&W shall ensure that:
- (a) unless otherwise agreed by the Client

Data will only be processed to the extent necessary for the provision of the specific service, unless the processing of the Data is otherwise regulated by a valid EU law.

- (b) appropriate technical and organizational measures are taken to protect the Data from (i) accidental or unlawful destruction and (ii) loss, alteration and unauthorized disclosure or access by third parties.
- (c) each person authorized to process the Data is subject to an enforceable confidentiality agreement.
- (d) only cause or permit Data processing to be sub-contracted to:
 - (i) service providers in accordance with section 1.4;
 - (ii) members of the C&W Group and C&W Affiliates as well as their consultants, insurers, auditors and banks; and
 - (iii) service providers who have the necessary infrastructural prerequisites and who have been contractually obliged to process the Data in accordance with clause 7 and are commissioned by C&W Group to support C&W's business administration and infrastructure.

If the Client objects to any sub-processor pursuant to clause 7.3(d) on reasonable grounds relating to the protection of personal data, C&W shall refrain from commissioning or subcontracting the data processing. In this case, both parties may terminate the contract with C&W in writing with a notice period of 30 days:

(e) Data will be transferred outside the European Economic Area only:

- (i) to those persons or entities identified under clause 7.3 (d) or otherwise where the Client's consent to the transfer of the Data has been given in advance; and
- (ii) if arrangements have been made so that the Data can be processed in accordance with the European Union's standard contractual clauses for data processing outside the European Economic Area.

(f) the Client is informed immediately after becoming aware of a breach of data security, insofar as this breach constitutes a reportable breach under data protection law.

(g) the Client is informed immediately of a request from a regulatory authority.

Furthermore, C&W shall assist, at the Client's expense, with any request (i) from a data subject wishing to exercise their rights under applicable data protection laws (ii) and with any other correspondence, request or complaint made to the Client by data subjects, regulatory authorities or third parties in connection with the processing of the data.

(h) C&W shall provide the Client with the documentation required to demonstrate compliance with Clause 7 and, if required, shall allow the Client (or its appointed third party authorized to exercise the Client's rights) to provide the documentation required to conduct an audit to confirm its compliance.

This is provided that the Client gives reasonable notice of its intention to audit, conducts its audit during normal business hours, and takes all reasonable measures to prevent unnecessary disruption to C&W's operations. The Client may not exercise its right of audit more than once in any twelve (12) month period unless expressly requested to do so by the relevant regulatory authority.

7.4 At the Client's request, C&W shall reasonably assist the Client (at the Client's expense) in conducting any data protection impact assessment and in any correspondence with the Client's data protection authority that may be required under applicable data protection laws or other applicable data protection laws in the Client's jurisdiction.

7.5 Unless Client instructs in writing to destroy or return the Data (or copies thereof) upon termination of the engagement, C&W shall retain its engagement files, including the Data, for six (6) years following the issuance of C&W's final invoice. The Client agrees to the deletion and destruction of all engagement files at the end of this period, unless the Client has requested in writing the return of the Client's records or documents during this period. C&W shall not be liable for any damages arising out of or in connection with the destruction of records occurring more than six (6) years after the date of the final invoice. C&W shall be entitled to retain data to the extent required by applicable law.

Handling data

7.6 The Client shall take all reasonable steps to ensure that all materials provided to C&W in electronic form are virus free and shall be responsible for the use of appropriate firewalls and anti-virus software. The Client shall not disclose any special categories of data to C&W unless expressly agreed in writing.

7.7

Privacy Notice

A copy of the C&W Privacy Notice can be found at the following link: [\[Privacy Notice\]](#).

Freedom of Information

7.8 If the Client is a public authority under the Finnish Act on the Openness of Government Activities (laki viranomaisten toiminnan julkisuudesta 621/1999), the Client shall notify C&W of this fact at the beginning of the engagement. Client shall notify C&W within five (5) business days if it receives a request under the Finnish Data Protection Act for the release of information relating to the business arrangement between C&W and Client and/or relating to information C&W has provided to Client (whether or not in connection with the Order). Recognizing that C&W may disclose confidential, proprietary or commercially sensitive information to the Client, the Client agrees to consult with C&W on all requests and to take C&W's comments into account. In addition, the Client agrees to allow C&W a reasonable period of time to respond before making a decision as to whether certain information should be disclosed.

7.9 The Client agrees to pay C&W's reasonable and properly incurred costs of preparing documentation at the Client's direction to comply with a request for disclosure under the Finnish Data Protection Act or any other applicable law. For the avoidance of doubt, the Client, and not C&W, shall correspond with third parties.

8. Documents and "Reliance"

8.1 C&W takes reasonable care in the preparation of all documents. The opinions expressed therein represent the opinion of C&W at the time the document was prepared and evaluate data and information on which that opinion is based. The document is believed to be accurate at the time of preparation (however, this opinion may be subject to change during the life of the project and beyond, and as new information becomes available). C&W reserves the right to change the underlying data and information and its opinion without prior notice in the light of revised market views and circumstances, but is not obliged to update documents already provided accordingly.

8.2 Subject to clause 8.3, the preparation of the Service is for the exclusive use of the Client and no extract of any document prepared by C&W for the Client may be reproduced, transmitted, copied or disclosed to any third party without C&W's prior written consent. C&W accepts no liability to any third party relying on such document or any extract thereof.

8.3 The Client may only allow other persons to use the documents created by C&W with C&W's written consent, provided that such other persons have entered into a written agreement with C&W on such use ("**Reliance Letter**"). C&W shall not be liable to any third party for the content of your document that was prepared on behalf of and provided to the Client and the Client provides such document to a third party without first signing a Reliance Letter with C&W. Any limitation of C&W's liability set out in the Order shall apply to the Client and any additional party signing a Reliance Letter upon signature of the Reliance Letter.

8.4 To the extent that the Client passes on a copy of a document or extracts thereof to another person without signing the Reliance Letter or allows a person to rely on the contents of the document or an extract thereof, the Client undertakes towards C&W to indemnify C&W against any claim by third parties and to hold C&W harmless in respect of the fact that third parties have relied on the contents of the document as a result of its passing on.

8.5 If the client is acting on behalf of a syndicate or in connection with a securitization, the client agrees that it is not entitled to claim a higher price on behalf of any other person other than it would have been entitled to pursue in his own name if there had been no syndication or securitization.

9. Service quality

- 9.1 In performing the Services, C&W shall exercise such reasonable care and skill as may generally be expected of a competent provider in relation to the provision of services comparable in scope, background and complexity to those provided by C&W.
- 9.2 If the Client is dissatisfied with the provision of the service by C&W, he must first send a complaint to the person named in the Engagement Letter. This procedure is prescribed by C&W's current complaints procedure guideline, which applies in such cases. C&W will send a copy to the Client on request of the complaints procedure guideline.
- 9.3 No implied terms and conditions shall apply under and/or in connection with the order and are hereby expressly excluded to the extent permitted by applicable law.
- 9.4 C&W operates in accordance with ISO9001; ISO14001, and ISO 45001.

10. Conflicts of interest; compliance and ethics

- 10.1 C&W maintains conflict management procedures to address actual or potential conflicts of interest. If the client becomes aware of a potential conflict, the client shall notify C&W immediately. If, in C&W's opinion, such a conflict actually exists, C&W will decide whether C&W can continue to act for both parties (e.g. by using "Chinese walls"), or will act for only one or for neither party, taking into account legal requirements, relevant regulatory requirements and the interests and wishes of the client. To the extent that C&W does not consider that a potential or actual conflict exists and cannot be resolved in accordance with C&W's policies (available on request), it will notify the clients concerned and consult with them as soon as practicable as to what further steps need to be taken.
- 10.2 The Client agrees that C&W may earn commissions and referral fees and charge handling fees in connection with the services it provides and agrees that C&W is entitled to collect the foregoing without specific disclosure. C&W will not accept commissions or referral fees in circumstances where it reasonably believes that they may compromise the independence of advice.
- 10.3 It is not C&W's policy to offer a prospective buyer or tenant a property for which C&W has been retained by the seller/owner. C&W will notify the client who is the seller/owner if approached by a prospective buyer or tenant to provide such a service.
- 10.4 Each party represents and warrants to the other party that it and its employees comply with and will comply with, and will not cause the other party to violate all applicable anti-bribery and anti-corruption laws ("**Anti-Corruption Laws**"), including but not limited to the U.S. Foreign Corrupt Practices Act (15 U.S.C. §§ 78dd-1 et seq.) and the UK Bribery Act of 2010.

Sanctions and anti-money laundering

- 10.5 The Client represents and warrants that:

(a) Client and its shareholders, directors, officers or employees comply with, will comply with and will not cause C&W to violate all applicable laws relating to the import and export of goods, technology and services, economic or financial sanctions, trade embargoes or other trade restrictions ("**Sanctions and Trade Controls**") in connection with the performance of this Order, including, but not limited to, United States sanctions laws and regulations (as promulgated by the U. S. Department of the Treasury's Office of Foreign Assets Control ("**OFAC**") and U.S. Department of State), the U.S. Export Administration Regulations (31 C.F.R. Parts 730-774), the International Traffic in Arms Regulations (22 C.F.R. Parts 120-130), U.S. Anti-Boycott Regulations (as administered and enforced by the Office of Antiboycott Compliance of the U.S. Department of Commerce and the Internal Revenue Service of the U.S. Department of the Treasury) and the sanctions laws and regulations of the United Kingdom (as administered and enforced by Her Majesty's Treasury), provided that the representations and warranties contained in this clause 10.5(a) are made only to the extent that they do not result in a breach of Council Regulation (EC) No. 2271/96, as amended (or any law or regulation implementing it in any Member State of the European Union or any equivalent law or regulation in the United Kingdom), the Finnish Sanctions Act (*laki eräiden Suomelle Yhdistyneiden Kansakuntien ja Euroopan unionin jäsenenä kuuluivien velvoitusten täyttämisestä 659/1967*) or any similar applicable anti-boycott or blockade law or regulation;

(b) the Client and its shareholders, directors, officers or employees will, in connection with the performance of this engagement, comply with, and will not cause C&W to violate, any applicable laws relating to money laundering, terrorist financing or related financial recordkeeping and reporting requirements ("**AML Laws**"), including but not limited to the Bank Secrecy Act (31 U. S.C. §§ 5311 et seq.), Money Laundering Control Act of 1986 (18 U.S.C. §§ 1956 et seq.), USA PATRIOT Act, EU-Money Laundering Regulations, UK Prevention of Terrorism Act 2005, UK Serious Organized Crime and Police Act 2005, UK Money Laundering Regulations 2003, UK Proceeds of Crime Act 2002, UK Anti-Terrorism, Crime and Security Act 2001 and the Finnish Act on the Freezing of Funds with a View to Combating Terrorism (*laki varojen jäädyttämisestä terrorismin torjumiseksi 325/2013*) and local implementation of the EU Directive 2019/1937(*Whistleblowing Directive*).

(c) neither the Client nor any of its shareholders, directors, officers or employees (i) is blocked, excluded, designated, sanctioned or granted import or export privileges under applicable sanctions and trade control laws and/or AML Laws; (ii) is located in a country or territory that is subject to nationwide or territory-wide sanctions and trade controls (as of the date of this Agreement, Crimea, Cuba, Iran, Syria or North Korea); or (iii) is owned (with an ownership interest of 20% or more) or controlled by any of the persons listed in (a) above (collectively, as

"Restricted Persons"); and

(d) the client is not involved in any business or transactions in connection with the fulfillment of this order and is not knowingly associated with restricted persons.

- 10.6 If at any time the Client becomes aware that any of the representations made in the Sanctions and Anti-Money Laundering sections are no longer applicable, the Client shall immediately notify C&W in writing.
- 10.7 In the event that C&W believes in good faith, whether or not it has conducted an investigation, that the Client has acted in a manner that could expose C&W to liability under anti-bribery and corruption laws, or that the Client (including any person or entity owning (directly or indirectly) an interest in it) has become the target of applicable Sanctions/AML Regulations, C&W shall have the right to terminate the Order by written notice and shall be entitled to claim payment for the Services in accordance with Clause 12.4, together with any reasonable additional costs incurred as a result of such early termination.
- 10.8 Each party commits itself:
- (a) Not to engage in activities, practices or behaviors that either:
 - (i) is deemed as tax evasion under Section 28 of the Finnish Act on Tax Assessment Procedure or as tax fraud or other tax crime under Chapter 29 of the Finnish Criminal Code (*rikoslaki 39/1889*)
 - (ii) is deemed as a controlled foreign company under the Finnish Controlled Foreign Company Act (*laki ulkomaisten välilyhteisöjen osakkaiden verotuksesta 1217/1994*); and ;
 - (b) to have and maintain policies and procedures reasonably designed to prevent the facilitation of tax evasion by any other person (including, but not limited to, its employees) and to ensure compliance with clause 10.8(a); and
 - (c) notify the other party in writing if it becomes aware of any breach of Clause 10.8(a) or has reason to believe that it or any person connected with it has received a demand or request from a third party in connection with the performance of its obligations under an Agreement that constitutes tax evasion within the meaning of the Section 28 of the Finnish Act on Tax Assessment Procedure or tax fraud or other tax crime under the Finnish Criminal Code.

- 10.9 For the purposes of Clause 10.8, "reasonable prevention procedure" shall mean, in regard to Finnish taxation, obtaining an advance tax ruling under Finnish Act on Tax Assessment Procedure or other applicable tax procedure law.

11. Liability and insurance

- 11.1 Notwithstanding any provision to the contrary, neither party shall limit or exclude its liability in respect of the following:

- (a) death or personal injury caused by their negligence;
- (b) as well as damage caused intentionally or through gross negligence;
- (c) Fraud or fraudulent misrepresentation; or
- (d) legal or other liability that

cannot be limited or excluded under applicable law.

- 11.2 C&W shall not be liable for indirect or consequential loss, even if foreseeable at the time of the Order; indirect or loss of profit or loss of business in general; loss of motivation, loss of reputation or loss of business opportunity; loss or misappropriation of data, or loss of information by the Client of its data sent to C&W for processing; purely economic loss arising from the loss of data by the Client or third parties within the Client's business, the loss of which is due to tortious liability or negligence; acts or omissions of third parties, unless these were commissioned directly by C&W otherwise than as the Client's agent; or delays in the area of legal and compliance requirements for C&W (e.g. in the area of AML checks).

The parties agree that these damages are waived irrespective of their nature and scope.

- 11.3 C&W's entire liability arising under or in connection with any Order or any breach or failure to perform any Order, regardless of the degree of materiality thereof, shall in all circumstances, unless otherwise individually agreed, be limited to the lesser of the following amounts:

- (a) five (5) times the amount of the fees paid or payable to C&W in respect of the engagement; or
- (b) two million EUR.

- 11.4 Subject to Clauses 11.2 and 11.3, where C&W is engaged under an Order as part of a project team, its liability for loss and/or damage arising under or in connection with the Order shall be limited to such proportion of the Client's loss and/or damage as C&W would reasonably bear having regard to its share of responsibility for such loss and/or damage and on the basis that:

- (a) all other consultants and contractors of the Client shall be deemed to have entered into contractual agreements with the Client on terms no less onerous than those set out in the Engagement Letter with regard to the provision of their services in connection with the project;
- (b) there are no exclusions or limitations of liability nor joint and several liability provisions between the Client and any other person referred to above; and
- (c) it is assumed that they have paid the Client such a share as would be just and equitable according to the extent of their responsibility.

- 11.5 No action or proceeding in connection with a signed order may be brought three (3) years after the last invoice relating to the order.
- 11.6 C&W shall maintain and keep in force liability insurance with sufficient coverage for the term of the Order and for a period of six (6) years after the issuance of C&W's last invoice, provided that such insurance remains available at commercially reasonable rates and terms.

- 11.7 In relation to clause 1.2, C&W is not engaged or required to act as an External Valuer for the purposes of the Alternative Investment Fund Managers Directive ("AIFMD") legislation or its equivalent under local law. C&W expressly disclaims any responsibility under the AIFMD and/or its equivalent unless otherwise expressly stated in writing by C&W. To the extent that C&W provides valuation services that fall within the scope of the AIFMD ("Fund"), the scope of the valuation is limited solely to the provision of real estate assets held by the Fund. The responsibility for the valuation function of the Fund and the determination of the Net Asset Value (NAV) of the Fund remains with third parties. C&W's valuation is addressed to the Fund for internal purposes. Third parties may not rely on the valuation result. C&W's total liability resulting from such engagement is limited in accordance with these Terms and Conditions.
- 11.8 C&W is not responsible for the public safety of any property as the subject of a contract and has not assumed any other responsibility (such as maintenance or repairs) in relation thereto. C&W shall not be liable for any such damage caused to such property.
- 12. Termination**
- 12.1 Either party may terminate the contract at any time by giving the other party a written notice if the other party:
- (a) is responsible for a material breach of the contractual relationship and fails to remedy; or such material breach cannot be remedied within thirty (30) days after a notice of the breach has been served, or if a similar breach subsequently occurs within the next thirty (30) days; or
 - (b) the business operations are discontinued or threatened with discontinuation, or, if there is reason to assume over-indebtedness, or a receiver, administrator or other custodian is appointed for all or some of the assets, or a corresponding order or resolution has been issued pursuant to the Finnish Bankruptcy Act (*konkurssilaki 120/2004*) or the Finnish Act on Restructuring of Enterprises (*laki yrityksen saneerauksesta 47/1993*), or undergoes a similar or equivalent process in another jurisdiction.
- 12.2 C&W may terminate the Order with immediate effect by written notice and suspend the provision of the Services if the Client has not paid an invoice within thirty (30) days of the date of such invoice:
- (a) the Client has, in C&W's reasonable opinion, committed or is about to commit any act or omission which would or might damage C&W's reputation;
 - (b) the Client in connection with the execution of this Order violates, or causes C&W to violate, applicable anti-bribery laws and regulations or sanctions and AML laws;
 - (c) C&W believes in good faith that the Client has acted in a manner that could expose C&W to liability under applicable anti-corruption laws, sanctions and trade control laws or AML laws; or
 - (d) the Client or one of its direct or indirect shareholders becomes a Restricted Person.
- 12.3 If the order is terminated, the Client shall pay C&W:
- (a) the fees for the services provided by C&W (or the pro rata fee calculated according to the status of performance, taking into account the expected duration of the entire contract and the partial services provided prior to termination, unless otherwise agreed); and
 - (b) all costs properly incurred in accordance with clause 3.4 and marketing costs incurred in accordance with clause 3.5 on or before the effective date of termination; and
 - (c) if the right is exercised by the Client, all additional amounts listed in the order letter that are payable upon termination.
 - (d) all outstanding interest calculated in accordance with section 3.6.
- 12.4 If a party exercises a right of termination in good faith, its subsequent failure or refusal to perform all or any of its future obligations in connection with an Order shall not be deemed a breach of an Order.
- 13. Intellectual property**
- 13.1 All right, title and interest in and to the Service Materials shall remain with C&W and/or its licensors and shall pass to Client upon creation. C&W hereby assigns to the Client a non-exclusive, non-transferable, non-sublicensable license to use the Service Materials, together with the right to sue and recover damages or other compensation to the extent necessary in respect of any breach of the purpose of the receipt of the Services. C&W shall not be liable for the use of the Service Material by third parties. With respect to future copyrights, this shall be deemed a present assignment of future rights for a purpose other than that originally intended.
- 13.2 Client and/or its licensors retain all right, title and interest in and to the Client Materials, and Client grants C&W a worldwide, fully paid-up, royalty-free, non-exclusive, transferable (to a member of the C&W Group) license to use, reproduce and modify the Client Materials and Service Materials as necessary to provide the Services to Client and to perform its other obligations in connection with an Order.
- 13.3 C&W and its licensors retain all right, title and interest in and to the C&W Materials. The Client and its licensors retain all right, title and interest in and to the Client Materials.

14. Non-solicitation clause

- 14.1 Neither party may directly or indirectly solicit (or attempt to solicit) any employee or contractor working on a job from employment by the other party, and may not offer employment to any employee working on a job for a period of (6) six months after the end of that person's involvement in a job. The foregoing shall not apply to the extent either party offers employment to an employee or contractor of the other who responds to a job posting.
- 14.2 However, if one party breaches clause 14.1, the other party shall be entitled to claim compensation of six (6) monthly salaries or fees of the employee or contractor concerned. The parties declare that this is a genuine estimate, taking into account the costs of recruitment and training of personnel, and is deemed to be agreed on a commercial basis between the parties.

15. Messages

- 15.1 All notices or information required to be given by one party to the other under the terms of this Agreement (each a Notice) shall be given as follows:
- (a) by delivery by hand; or
 - (b) Sending by registered mail/return receipt requested; or
 - (c) by sending by email to the address of the other party as given in the Order.
- 15.2 Any notice delivered by hand shall be deemed to have been delivered at the time of actual delivery.
- 15.3 Any notice sent in the manner provided in Section 15.1 (b) which is not returned to the sender as undeliverable shall be deemed to have been delivered on the third day after it was sent. Proof that the notice was properly addressed, stamped, registered and posted and not returned to the sender shall be sufficient evidence that the notice was properly delivered.
- 15.4 The address for service of either party for the purposes of clause 15.1 (but excluding legal proceedings) shall be that of its registered office or principal place of business or such other address as it shall have last notified in writing to the other party.
- 15.5 When a message is sent in a manner provided for in 15.1 (c):
- (a) Should the message be sent as a PDF attachment to the email and not in the body of the email, the subject of the email should make it clear that the email contains a message relating to the order.
 - (b) The relevant e-mail address of C&W in this context is (i) the last e-mail address communicated in writing to the other party for this purpose and (ii) emea.contracts@cushwake.com.
 - (c) Any notice sent in the manner described in clause 15.1(c) shall, so long as the sender can prove dispatch and does not receive notice that it has not been sent, be deemed to have been delivered on the day of dispatch unless it was not sent on a Business Day, in which case it shall be deemed to have been delivered on the next following Business Day.

16. No renunciation, no partnership or joint Venture

- 16.1 No waiver of any right in connection with a contract (including the right to sue for breach of contract) shall be effective unless made in writing by an authorized representative of the party affected. Failure to insist upon performance of the terms and conditions of the Order, or to directly enforce any time or other indulgence granted by one party to the other, shall not be deemed a waiver of the same, or an acceptance of any variation or a waiver of any right in connection with the Order, which shall remain in full force and effect.
- 16.2 Any right or remedy of a Party shall be without prejudice to any other right or remedy of that Party.
- 16.3 The Order shall not be construed to create a corporate merger, joint venture or partnership between the parties or to impose any partnership obligation or liability on either party.

17. Force majeure and remedies

- 17.1 If either party is prevented from performing its obligations in connection with an Order due to circumstances reasonably beyond its control (including, without limitation, a reasonable business response or supply disruption related to a public health crisis, including, but not limited to, epidemics and pandemics, and, whether or not a strict governmental requirement is met, whether or not a stringent governmental requirement is met) and the party is or becomes prevented from performing its obligations in connection with an Order, then such party ("**Claiming Party**") shall, as soon as practicable, provide the other party with a written statement specifying the nature and extent of the circumstances preventing it from performing its obligations.
- 17.2 Provided that the Claiming Party delivers the statement referred to in Clause 17.1, the Claiming Party shall not be liable in respect of any delay in performance or failure to perform any such obligation (other than an obligation to pay which shall remain in full force and effect) and the time for performance shall be extended accordingly to the extent that such performance or failure is due to any of the foregoing circumstances.
- 17.3 If the delay or non-performance continues for 30 days, the parties shall negotiate in good faith for 15 days on the further course of action and the necessary changes to the order. If no agreement is reached within 15 days, the other party may terminate the contract by giving 30 days' written notice to the complaining party.
- 17.4 If the Order is terminated in accordance with this clause 17, C&W shall be entitled to payment for the work performed by C&W up to the date of termination of the Order.
- 17.5 The Client agrees that C&W shall be released from the non-performance or delayed performance of any affected obligation in connection with the order to the extent that such non-performance is due to force majeure.

18. Illegality/separation

If a provision is declared illegal, invalid or unenforceable by a competent court or authority, or if a law is enacted that makes a provision illegal, invalid or unenforceable, or if a law is enacted that makes a regulation illegal, invalid or unenforceable by a competent court or authority, this shall not affect or impair the legality, validity or enforceability of the remaining provisions relating to an Order, nor the legality, validity or enforceability of such provision under the law of any other jurisdiction.

19. Assignment and novation

- 19.1 Neither party shall at any time, without the prior written consent of the other party (which consent shall not be arbitrarily withheld or delayed), assign any of its rights and/or obligations relating to an Order. Notwithstanding the preceding sentence, C&W may assign or novate all or any of its rights and/or obligations in connection with an Order to another member of the C&W Group without obtaining the Client's prior written consent.
- 19.2 Each order shall inure to the benefit of and be binding upon the successors and permitted assigns of the parties.

20. Additional insurance

Upon signing the Order, each of the parties shall, upon request, at its own expense, ensure or use reasonable efforts to ensure that all necessary parties are able to perform all acts that may be required to give full effect to the terms of the Order, including the signing and delivery of all deeds and documents.

21. Applicable law and dispute resolution

- 21.1 Any Order and any dispute or claim arising out of or in connection with an Order (including contractual disputes or claims) shall be governed by and construed in accordance with Finnish law (without giving effect to any choice of law provisions), excluding the Finnish Sale of Goods Act (*kauppalaki 355/1987*) and any other pieces of legislation applicable to the domestic or international sale or provision of goods or services. The parties submit to the non-exclusive jurisdiction of the Finnish courts for all purposes in connection with an Order and any related dispute or claim.
- 21.2 Clause 21.1 does not prevent a party from applying to the court for interim relief.
- 21.3 Any Order and any dispute or claim arising out of or in connection with the Order or its formation (including non-contractual disputes or claims) shall be governed by and construed in accordance with Finnish law (without giving effect to any choice of law provisions), excluding the Finnish Sale of Goods Act and any other pieces of legislation applicable to the domestic or international sale or provision of goods or services. Nothing in this clause shall limit C&W's right to sue the Client in its country of residence, nor shall the commencement of proceedings in one or more jurisdictions preclude C&W from commencing proceedings in any other jurisdiction, whether concurrently or not, to the extent permitted by the law of such other jurisdiction.

22. Third party rights

- 22.1 To the extent that any member of the C&W Group suffers or incurs any loss, damage or expense, the parties agree that such loss, damage or expense shall be deemed to be the loss, damage or expense of C&W and that such loss shall be fully reimbursed by the Client as if the loss, damage or expense had been incurred by the undersigned C&W Company directly.
- 22.2 Provided that clauses 3.3 and 22.1 are valid and remain in full force and effect, there is no clause providing for an obligation in favor of a third party and the parties agree,

that no clause of the Undertaking is enforceable by any third party other than the C&W Group. If clause 22.1 is or becomes illegal, invalid or unenforceable for any reason, then the rights under each Obligation shall be enforceable by any member of the C&W Group.

23. Complete agreement

- 23.1 The Order constitutes the entire agreement and understanding between the parties with respect to the transaction contemplated by or in connection with it and all other agreements made with respect to an Order, and supersedes all other agreements or understandings (whether written or oral) between the parties.
- 23.2 Each party acknowledges and agrees that it is not relying on any promise, assurance, statement, warranty, agreement or representation made by any other party or person, unless otherwise specified in writing in the Order.

24. Other conditions

- 24.1 Each party warrants that it has the authority to enter into a contract and that it has obtained all necessary consents, approvals and authorizations.
- 24.2 The Client agrees that C&W is entitled to rely on representations made by any employee or other representative of the Client, including any person acting as if they had the authority to make such representations.
- 24.3 If the Client consists of two or more persons, they are individually liable in relation to the order and as joint and several debtors.
- 24.4 Clauses 1.1, 2, 3, 4.2, 4.3, 6, 8, 9.3, 10, 11, 12.4, 13 to 16 (inclusive), 18 and 20 to 24 (inclusive) of these Terms and Conditions shall survive the termination of the Order.
- 24.5 The Client declares that the Order is between the Client and C&W and that the Client has no right to make a claim directly against any member (partner), director, employee, agent or contractor of C&W or any member of the C&W Group or any of its affiliates.
- 24.6 According to Directive 2006/123/EC on services in the internal market (and the Act on the Provision of Services (*Laki palvelujen tarjoamisesta 2009/1166*)) C&W is obliged to make certain information available to Clients, which can be [found here](#).
- 24.7 Details of the measures C&W has taken to ensure that slavery and human trafficking does not take place in its supply chains or in any part of its business can be [found here](#).

Terms and conditions of Cushman & Wakefield (Finland)
(January 2025)



T&C Finland 2025

נספח ד' – ריכוז מידע נוסף ביחס לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א')

טבלאות ריכוז מידע רלוונטי בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א')

הגילוי שלהלן מתאר בתמצית ובאופן כללי בלבד חלק מתנאי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א'). יובהר כי הגילוי אינו ממצה ואינו מחליף קריאה מלאה של שטר הנאמנות ויתר מסמכי ההנפקה. לביטויים המפורטים להלן תהא המשמעות שניתנה להם במסגרת שטר הנאמנות.

בהתאם להוראות שטר הנאמנות, בכל מקרה של סתירה בין ההוראות המתוארות בפרקי התשקיף וכן בנספח זה להלן בקשר עם אגרות החוב ו/או הוראות שטר הנאמנות, יגברו הוראות שטר הנאמנות. נכון למועד התשקיף אין כל סתירה בין ההוראות בקשר עם שטר הנאמנות ו/או אגרות החוב המתוארות בתשקיף לבין הוראות שטר הנאמנות.

1. תניות חוזיות ובטחונות

קיים בשטר/ לא קיים	תיאור תמציתי	האם הפרה מהווה עילה לפירעון מיידי
הבטוחות	1. שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, אשר ירשם במרשמי רשם החברות, לטובת הנאמן ועבור מחזיקי אגרות החוב על מלוא זכויות החברה מכל מין וסוג, ככל שקיימות בקשר עם חשבון הנאמנות, על כל תתי חשבונותיו ועל המופקד בו לרבות על הכספים ו/או הפקדונות ו/או ניירות הערך המופקדים בו ו/או שיופקדו בו מעת לעת וכל תמורה שתתקבל בגינם, לרבות פירותיהם. 2. התחייבות לרישום משכנתא מדרגה ראשונה על נכסי מקרקעין: החברה מתחייבת לגרום לחברות הנכס הרלוונטיות, כמפורט להלן, לרשום לטובת הנאמן (עבור מחזיקי אגרות החוב), בהתאם להסכם השעבוד הפיני, את המשכנתאות המפורטות להלן: א. משכנתא מדרגה ראשונה על Myyrmanni, מוגבלת בסכום השווה ל-270 מיליון אירו, אשר תיווצר לטובת הנאמן על ידי Myyrmanni Company. ב. משכנתא מדרגה ראשונה על Koskikeskus Shopping Center, מוגבלת בסכום השווה ל-176 מיליון אירו, אשר תיווצר לטובת הנאמן על ידי Koskikeskus Company. ג. משכנתא מדרגה ראשונה על Trio Hotel, מוגבלת בסכום השווה ל-28 מיליון אירו, אשר תיווצר לטובת הנאמן על ידי Trio Hotel Company. 3. החברה מתחייבת לגרום לנגה פינלנד ולחברות הנכס הרלוונטיות, כמפורט להלן, לרשום לטובת הנאמן (עבור מחזיקי אגרות החוב) שעבוד צף (Enterprise Mortgage) ראשון בדרגה, מוגבל בסכום השווה לסכום המשכנתאות, על פי הדין הפיני, על נכסיהן של נגה פינלנד, Myyrmanni Company, Trio Hotel Company ו-Koskikeskus Company, כפי שיהיו מעת לעת, אשר ניתנים לשעבוד בהתאם לחוק המשכונות על עסק בפינלנד (the Finnish Act on Enterprise Mortgages (Fi: yrittäjännityslaki, 634/1984)).	ישנן עילות לפירעון מיידי במקרה של הפרה יסודית של תנאי אגרות החוב (ראה סעיף 6.1.19 לשטר הנאמנות)

קיים בשטר/ לא קיים	תיאור תמציתי	האם הפרה מהווה עילה לפירעון מיידי
	4. שעבוד ראשון בדרגה, לא מוגבל בסכום, על פי הדין הפיני, על (א) כל אחד מהחשבונות המשועבדים, של בעלת המניות, המהווים את כל חשבונות הבנק של בעלת המניות, למעט חשבונות בנק שבהם מופקדים פיקדונות מושכרים אשר לא ישועבדו על פי שטר זה; ו- (ב) חשבונות בנק חסומים של בעלת המניות ושל חברות הנכס (מלבד Trio Company) שיהיו בשליטתו הבלעדית של הנאמן בכל עת, והכל, בהתאם להסכם השעבוד הפיני. 5. שעבוד ראשון בדרגה, על פי הדין הפיני, ללא הגבלה בסכום, שבעלת המניות תיצור על ההכנסות המשועבדות. 6. שעבוד ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, אשר יירשם על כל המניות המשועבדות בהתאם להסכם השעבוד הפיני. 7. שעבוד ראשון בדרגה אשר ייווצר על כל זכויותיה של בעלת המניות בגין ההלוואות המשועבדות, בהתאם להסכם השעבוד. 8. החברה מתחייבת לגרום ל-Trio Company לרשום שעבוד שלילי (Negative Pledge) לטובת נגה פינלנד בקשר עם הנכס Trio Shopping Center.	
לא קיים		תעודות ההתחייבות מובטחות בשעבוד צף ו/או שוטף
קיים. ראה סעיף 4.2 לשטר הנאמנות.	יצויין כי בסעיף 4.1 לשטר הנאמנות קיימת הוראה בדבר יצירת שעבודים נוספים. החברה מתחייבת לא ליצור שעבוד שוטף על כלל רכושה וכלל זכויותיה, הקיימים והעתידיים (שיעבוד שלילי negative pledge) לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי, אלא אם תפנה אל הנאמן בכתב קודם ליצירת השעבוד ותודיע לו אודותיו וכן תיצור בעת ובעונה אחת עם יצירת השעבוד לטובת הצד השלישי, שעבוד שוטף באותה דרגה פשוט לטובת בעלי אגרות החוב להבטחת מלוא החוב כלפי מחזיקי אגרות החוב (לרבות סכומים אחרים אשר נדרש לשלם על פי תנאי איגרות החוב, שטר הנאמנות וכן על פי כל דין) בהתאם ליחס החובות כלפי הצד השלישי וכלפי מחזיקי אגרות החוב (כפי שישתנה מעת לעת, ומובהר כי החברה רשאית	התחייבות לאי יצירת שעבודים (שעבוד שלילי)

קיים בשטר/ לא קיים	תיאור תמציתי	האם הפרה מהווה עילה לפירעון מיידי
	להגדיל את האשראי שתקבל מכל צד, לרבות בדרך של הרחבת אגרות החוב (סדרה א'), אשר יובטח על פי אותו שעבוד) ושעבוד זה יהיה בתוקף כל עוד אגרות החוב לא נפרעו במלואן או עד לביטול השעבוד אשר ניתן לטובת הצד השלישי הנ"ל, לפי המוקדם מבין השניים. אין באמור לעיל בכדי לגרוע מזכותה של החברה ליצור שעבודים שוטפים נוספים לטובת צדדים שלישיים נוספים בכפוף ובהתאם להוראות סעיף 4.2 לשטר הנאמנות.	
התחייבות לעמידה באמות פינוסיות	ראה סעיפים 6.1.13 ו-6.1.14, 6.1.21 לשטר הנאמנות	כן. ראה סעיפים 6.1.13, 6.1.14, 6.1.21 ו-6.1.30 לשטר הנאמנות
התחייבות לדירוג אגרות החוב במועד ההנפקה; שמירה על דירוג במשך כל חי תעודת ההתחייבות	לא קיים.	ככל שאגרות החוב ידורגו, אם אגרות החוב תפסקנה להיות מדורגות לתקופה העולה על 60 ימים, עקב סיבה ו/או נסיבה שהתלויה בחברה בלבד, הדבר יהווה עילה לפירעון מיידי. ראה סעיף 6.1.20 לשטר הנאמנות.
התחייבות לדירוג כפול לתעודות התחייבות	לא קיים	
התחייבות שלא להחליף את החברה המדרגת לאורך כל חי תעודת ההתחייבות	לא קיים	
מגבלה על יצירת חוב פינוסי נוסף	ראה סעיף 5.9.1 לשטר הנאמנות	ר' סעיף 6.1.24 לשטר הנאמנות בנוגע להפרה התחייבויות החברה בסעיף 5.9.1 בשטר הנאמנות במקרה של הרחבת סדרה.

	קיים בשטר/ לא קיים	תיאור תמציתי	האם הפרה מהווה עילה לפירעון מיידי
		הנאמנות, ותעמוד בהן סמוך לאחר ההרחבה; (3) במועד ההרחבה ובהתחשב בביצועה לא מתקיימת עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי; (4) ככל שמיד לפני מועד הרחבת הסדרה אגרות החוב תהיינה מדורגות, התקבל אישור מראש של חברת דירוג לדירוג איגרות החוב בדירוג שאינו נופל מדירוג איגרות החוב הקיימות (סדרה א') באותה עת; (5) החברה אינה נמצאת בהפרה של איזו מהתחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב על פי שטר הנאמנות לרבות כתוצאה מההרחבה ובהתחשב בה; (6) סך כל אגרות החוב (סדרה א') שתהיינה במחזור מעת לעת, כולל אגרות החוב הנוספות שתונפקנה בהרחבה כאמור בסעיף 5.9.1 לשטר הנאמנות, לא יעלה על ערך נקוב בסך השווה ל-298 מיליוני אירו, לפי השער היציג הרלבנטי כפי שיפורסם על ידי בנק ישראל במועד פרסום הדוח המיידי בדבר תוצאות ההצעה על פי התשקיף וההודעה המשלימה, שיהיה השער היציג הממוצע של 3 הימים שקדמו למועד פרסום הדוח המיידי כאמור.	
מגבלה על חלוקת דיבידנדים	ראה סעיף 4.3 לשטר הנאמנות	החברה לא תבצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות) לבעלי מניותיה, אם: (1) ההון העצמי המתואם של החברה יקטן (לרבות כתוצאה מהחלוקה) מתחת לסך בשקלים חדשים השווה ל-65 מיליון אירו על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (לרבות באם בעקבות חלוקה כאמור יפחת ההון העצמי המתואם של החברה מהאמור לעיל); (2) (א) החברה לא רשאית לבצע חלוקה מקום בו במועד ההכרזה על החלוקה ובהתחשב בה היחס המשוקלל עולה על 70%; (ב) ככל שבמועד ההכרזה על החלוקה ובהתחשב בה, היחס המשוקלל נמוך מ-70% אך גבוה מ-65%, החברה תהא רשאית לבצע חלוקה לבעלי מניותיה בסכום שלא יעלה על 50% מה- FFO (כהגדרתו בשטר הנאמנות) המצטבר של החברה (כפי שיפורסם בדוח הדירקטוריון של החברה לתקופה הקלנדריים האחרונים שקדמו למועד החלוקה ואשר בגינם לא חולק דיבידנד; ו- (ג) ככל שבמועד ההכרזה על החלוקה ובהתחשב בה היחס המשוקלל נמוך מ-65%, החברה תהא רשאית לבצע חלוקה לבעלי מניותיה בסכום שלא יעלה על 65% מה- FFO המצטבר של החברה (כפי שיפורסם בדוח הדירקטוריון של החברה לתקופה הרלוונטית) בגין הרבעונים הקלנדריים האחרונים שקדמו למועד החלוקה ואשר בגינם לא חולק דיבידנד. להסרת ספק, מה- FFO ינוטרלו רווחי/הפסדי שערך נטו הנובעים משינויים בשווי ההון של נכסי החברה. יובהר, כי הרווחים הניתנים לחלוקה בגינם לא בוצעה חלוקה ברבעון מסוים יצטברו לרבעונים הבאים; (3) במידה	כן. ראה סעיף 6.1.25 לשטר הנאמנות.

קיים בשטר/ לא קיים	תיאור תמציתי	האם הפרה מהווה עילה לפירעון מיידי
	ובמועד ההחלטה על החלוקה או כתוצאה מביצוע החלוקה: (i) מתקיימת עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה א') לפירעון מיידי, מבלי להתחשב בתקופות הריפוי; (ii) החברה אינה עומדת במבחני החלוקה הקבועים בחוק החברות, לרבות מבחן יכולת הפירעון; (iii) במועד ההחלטה על החלוקה, לא מתקיימים "סימני אזהרה" בתקנות 10(ב)(14)(א)(1), 10(ב)(14)(א)(2) ו- 10(ב)(14)(א)(5) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970; ו- (iv) החברה מפרה איזו מהתחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב על פי שטר זה. "הון עצמי מתואם" - הון עצמי לפי כללים חשבונאיים מקובלים, לא כולל זכויות מיעוט, והכל בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה (לרבות דוחות כספיים פרופורמה), בתוספת (א) יתרת החוב (קרן, ריבית והפרשי הצמדה, ככל שישנם) של נגה פינלנד כלפי סיטיקון פינלנד כמפורט בסעיף 5.2.9 לשטר הנאמנות; וכן (ב) יתרת החוב ביחס לכל חוב אחר הנחות בסדר הנשייה לאגרות החוב (סדרה א'), הן בשל תנאיו והן בשל כך שמועד הפירעון הסופי של קרן האשראי בגינו (כולה או חלקה) הינו לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה א') ואשר לחברה אין זכות פירעון מוקדם לגביו הקודמת למועד הפירעון של אגרות החוב (סדרה א')	
מגבלות על עסקאות עם בעל השליטה בחברה	לא קיים	
מגבלות על שינוי השליטה בחברה	לא קיים	
מנגנון להתאמת ריבית במקרים מסוימים	ראו סעיף 6.7 לתוספת הראשונה (התנאים הרשומים מעבר לדף)	בקורות אחד מהאירועים המפורטים בסעיפים 6.1.13, 6.1.21 ו-6.1.30 לשטר הנאמנות ("אמות המידה הרלוונטיות") לאחר פרסום דוח כספי המעיד על קיום אירוע כאמור ("החריגה"), יוגדל שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור של 0.25% בגין כל חריגה, אך לא יותר מ-0.5% במצטבר בגין כל החריגים לפי סעיף זה כמפורט בסעיף 6.8 לשטר הנאמנות (להלן בסעיף 6.7 לתוספת הראשונה כאמור: "שיעור הריבית הנוסף") מעל שיעור הריבית שיהיה במועד החריגה כהגדרת מונח זה להלן, וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד פרסום דוחותיה הכספיים של החברה, מבוקרים או סקורים, לפי העניין, אשר לפיהם החברה

קיים בשטר/ לא קיים	תיאור תמציתי	האם הפרה מהווה עילה לפירעון מיידי
	אינה עומדת באחת או יותר מאמות המידה הפיננסיות הרלוונטיות (בסעיף 6.7 לתוספת הראשונה כאמור: "מועד החריגה") ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב או עד למועד פרסום הדו"חות הכספיים הראשונים לאחר מועד החריגה בו עומדת החברה בהתחייבותה לעמידה בשלוש אמות המידה הפיננסיות הרלוונטיות, ומסרה לנאמן אישור על כך שתתחייב על ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים. מובהר, כי העלאת שיעור הריבית כאמור לעיל תיעשה פעם אחת בגין הפרה של כל אחת מאמות המידה הפיננסיות הרלוונטיות. מובהר כי בשום מקרה (למעט עקב הוספת ריבית פיגורים כאמור בסעיף 6.10 לשטר הנאמנות) לא יעלה שיעור הריבית בגין אי עמידה באמות המידה הפיננסיות הרלוונטיות כמפורט לעיל על שיעור ריבית של 0.5%.	

2. עילות לפירעון מיידי

ההעמדה לפירעון מיידי בהתאם לעילות המפורטות להלן כפופה לתקופת הריפוי הקבועה בשטר הנאמנות

העילה	קיים בשטר / לא קיים	הערות / הסבר
חלה הרעה מהותית בעסקי המנפיק/חברות מוחזקות, וקיים חשש שהמנפיק לא יוכל לפרוע את תעודות ההתחייבות במועדן	סעיף 6.1.8 לשטר הנאמנות	
הכללת הערת "עסק חיי" בחוות הדעת / בדוח הסקירה של רואה החשבון המבקר, המצורפים לדו"חות הכספיים של החברה	סעיף 6.1.26 לשטר הנאמנות	נרשמת הערת "עסק חיי" בדוחות הכספיים של החברה למשך תקופה של שני רבעונים רצופים.
תעודות ההתחייבות לא נפרעו במועדן	סעיף 6.1.1 לשטר הנאמנות	קיימת תקופת ריפוי של 7 ימים.
חוב של המנפיק הועמד לפירעון מיידי	סעיף 6.1.6 לשטר הנאמנות	אם: (א) סדרת אגרות חוב של החברה הנסחרת בבורסה (בס"ק זה להלן: "הסדרה הנסחרת") או סדרת אגרות חוב מהותית אחרת של החברה הועמדה לפירעון מיידי ("הסדרה המהותית"); או (ב) הלוואה מהותית של החברה הועמדה לפירעון מיידי אך ורק בשל כך שהחברה לא פרעה תשלום חוב (קרן או ריבית) כלשהו בו הייתה מחויבת על פי תנאי ההלוואה המהותית במועד (וזאת, למען הסר ספק, לאחר חלוף כל תקופת תיקון או ריפוי על פי תנאי ההלוואה המהותית הרלוונטית), והדרישה לפירעון מיידי של הסדרה המהותית או ההלוואה
Cross Default/Cross Acceleration (הפרה צולבת, במקרה של אי תשלום חובות אחרים או העמדה לפירעון מיידי)	סעיף 6.1.6 לשטר הנאמנות	

העילות / לא קיים	הערות / הסבר	העילה
	המהותית כאמור לא הוסדרה או נדחתה ו/או החברה לא פרעה את החוב שהועמד לפרעון מיידי כאמור תוך 10 ימי עסקים ממועד שהועמדה הסדרה המהותית לפרעון מיידי או תוך 30 יום ממועד שהועמדה ההלוואה המהותית לפרעון מיידי, לפי העניין. למען הסר ספק, כי ביחס להעמדה לפרעון מיידי של סדרה נסחרת, לא תהא כל תקופת ריפוי. יובהר כי העמדת הלוואה מהותית של החברה לפרעון מיידי מכל סיבה אחרת שאינה אי פירעון קרן או ריבית שהחברה היתה חייבת בהם על פי תנאי ההלוואה המהותית במועד, לא יהיה בה כדי להוות עילה לפרעון מיידי של אגרות החוב (סדרה א'). כן יובהר כי אי פירעון קרן או ריבית שהחברה היתה חייבת בהם על פי תנאי ההלוואה המהותית מסיבה שאינה תלויה בחברה, לרבות: בשל תקלה תפעולית, שביתות, או כל כוח עליון אחר אשר מונע מהחברה לבצע העברה של כספים, לא יהיה בו כדי להוות עילה לפרעון מיידי של אגרות החוב (סדרה א'). לעניין זה: "סדרת אגרות חוב מהותית אחרת" משמעה סדרת אגרות חוב שאינה נסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב, שיתרת הערך ההתחייבותי בגינה במועד העמדתה לפרעון מיידי, מהווה 10% או יותר מסך ההתחייבויות הפיננסיות ברוטו של החברה על בסיס דוחותיה הכספיים המאוחדים הסקורים ו/או המבוקרים האחרונים, לפי העניין, שפרסמה החברה סמוך לפני אותו מועד. "הלוואה מהותית" משמעה הלוואה ו/או מספר הלוואות במצטבר מתאגידים בנקאיים או מגוף/פים פיננסיים אחר ו/או מגוף אחר שעיקר עיסוקו מתן הלוואות, שיתרת הערך ההתחייבותי בגינה ו/או בגינן, לפי העניין, במועד העמדתה לפרעון מיידי, מהווה 10% או יותר מסך ההתחייבויות הפיננסיות ברוטו של החברה על בסיס דוחותיה הכספיים המאוחדים הסקורים. לעניין זה "התחייבויות פיננסיות" – התחייבויות החברה כלפי תאגידים בנקאיים או כלפי גוף/פים פיננסיים אחרים ו/או מגוף אחר שעיקר עיסוקו מתן הלוואות וכן כלפי מחזיקי אגרות חוב של החברה, על בסיס דוחותיה הכספיים המאוחדים הסקורים או המבוקרים.	

העילה	קיים בשטר / לא קיים	הערות / הסבר
ירידת דירוג האג"ח מתחת לדירוג מינימאלי שנקבע	סעיף 6.1.29 לשטר הנאמנות	ככל שאגרות החוב ידורגו, במקרה של ירידת דירוג מתחת לדירוג של Baa3 של חברת מידרוג או מתחת לדירוג של (BBB מינוס) של חברת מעלות & Standard Poor's, או דירוג מקביל לו שיבוא במקומו אשר יקבע על ידי חברת דירוג אחרת (ככל שתבוא במקום מעלות או מדרוג).
המנפיק הפסיק או הודיע על הפסקת תשלומיו	סעיף 6.1.18 לשטר הנאמנות	
מימוש שיעבוד על נכס מהותי או מכירת נכס בסיסי	סעיף 6.1.15 לשטר הנאמנות	אם בעלי שעבודים על רכוש החברה יממשו את השעבודים שיש להם על עיקר נכסי החברה והמימושים לא יבוטלו בתוך 45 (ארבעים וחמישה) ימים ממועד מימושם, למעט אם השעבוד הינו להבטחת חוב שהינו ללא זכות חזרה לחברה (Non – Recourse). לעניין סעיפים 6.1.15 עד 6.1.17 לשטר הנאמנות, "עיקר נכסי החברה" – נכס/ים של החברה ששווים המצרפי עולה על 30% מסך הנכסים של החברה, עפ"י דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו.
אי פרסום דו"חות כספיים במועד הרלוונטי	סעיף 6.1.11 לשטר הנאמנות	ניתנה תקופת ריפוי של 30 ימים מהמועד האחרון שבו החברה חייבת בפרסומה.
הפרה יסודית של תנאי אג"ח (לרבות הסכם השעבוד הפיני) הפרת התחייבויות מהותיות או ביצוע פעולה העשויה לפגוע מהותית בזכויות המחזיקים	סעיף 6.1.19 לשטר הנאמנות	ניתנה תקופת ריפוי של 10 (עשרה) ימי עסקים ממועד קבלת ההודעה על ההפרה.
הפרת התחייבות בנוגע לשינויים מבניים, מיזוגים ורכישות, ללא אישור מחזיקי האג"ח	סעיף 6.1.12 לשטר הנאמנות	בוצע מיזוג ללא קבלת אישור מוקדם של מחזיקי אגרות החוב בהחלטה מיוחדת, אלא אם כן הצהירה החברה או הישות הקולטת, לפי העניין, כלפי מחזיקי אגרות החוב, לרבות באמצעות הנאמן, לפחות עשרה ימי עסקים לפני מועד המיזוג, כי לא קיים חשש סביר שעקב המיזוג לא יהיה ביכולתה של הישות הקולטת לקיים את ההתחייבויות כלפי המחזיקים.
מכירת רוב נכסי המנפיק	סעיף 6.1.5 לשטר הנאמנות	בוצע שינוי של עיקר פעילותה של החברה באופן שעיקר פעילות החברה אינו בתחום הנדל"ן המניב או המיועד להנבה, או בוצעה מכירה של רוב נכסי החברה; לעניין סעיף 6.1.5 לשטר הנאמנות "מכירה של רוב נכסי החברה" פירושו מכירת
התבצע שינוי בעיקר בתחום פעילות המנפיק	סעיף 6.1.5 לשטר הנאמנות	

העירות / הסבר	קיים בשטר / לא קיים	העילה
נכסים שבבעלות החברה או בבעלות חברות המאוחדות בדוחותיה הכספיים במהלך 12 חודשים רצופים (להלן בסעיף זה: "התקופה הרלבנטית"), ששווים, בניכוי שווי נכסים שנרכשו על ידי החברה או חברות המאוחדות בדוחותיה הכספיים במהלך התקופה הרלבנטית ובניכוי כספים מתמורת המכירה בהם נעשה שימוש על ידי החברה לפירעון חוב, עולה על שיעור של 50% מסך הנכסים עפ"י דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו (והכל למעט מכירה לתאגידים בשליטת החברה). מובהר כי לצרכי סעיף זה, סך הנכסים יכול כל השקעה של החברה בחברה בעיקר פעילותה בתחום הנדל"ן המניב או המיועד להנבה, ללא תלות באופן סיווגה בדוחות הכספיים של החברה. על אף האמור לעיל, מכירה של נכסים בשיעור העולה על 50% כאמור, לא תחשב הפרה, גם אם חלפה התקופה הרלבנטית וטרם נרכשו נכסים חדשים בתמורת המכירה או שלא נעשה שימוש בה לצורכי פרעון חוב, ובלבד שעל פי הצהרת החברה, התמורה מיועדת לרכישת נכס (שאינו נכס של חברות מאוחדות) ו/או להשקעה נוספת לרבות השקעה בחברות מאוחדות ו/או לפרעון חוב, ובתוך 6 חודשים מתום התקופה הרלבנטית החברה השתמשה (או התחייבה בהסכם מול צד שלישי להשתמש) בעיקר כספי התמורה לרכישת נכס ו/או השקעה נוספת לרבות השקעה בחברות מאוחדות ו/או לפרעון חוב.		
למעט פירוק כתוצאה ממיזוג עם חברות אחרות ובלבד שהחברה הקולטת נטלה על עצמה את מלוא התחייבויותיה כלפי מחזיקי איגרות החוב ו/או שינוי מבנה בחברה. לחברה ניתנה תקופת ריפוי של 45 ימים מיום נתינת צו הפירוק, למעט ביחס לבקשות ו/או צווים כאמור שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או לבקשתה. עילה זו חלה גם על צווים כאמור שניתנו לאיזה מהחברות המשעבדות.	סעיפים 6.1.2 ו- 6.1.3 לשטר הנאמנות	מתן צו פירוק קבוע / מתן צו פירוק זמני שלא בוטל תוך תקופה X
לחברה ניתנה תקופת ריפוי של 30 ימים, אלא אם הצו ניתן לבקשת החברה או בהסכמתה.	סעיף 6.1.16 לשטר הנאמנות	הטלת עיקול על נכסי המנפיק או ביצוע פעולת הוצל"פ

העילה	קיים בשטר / לא קיים	הערות / הסבר
		עילה זו חלה גם על צווים כאמור שניתנו לאיזה מהחברות המשעבדות. לעניין סעיפים 6.1.15 עד 6.1.17 לשטר הנאמנות, "עיקר נכסי החברה" – נכס/ים של החברה ששווים המצרפי עולה על 30% מסך הנכסים של החברה, עפ"י דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו.
מינוי כונס נכסים קבוע או זמני (ובלבד שהמינוי לא בוטל במועד סביר)	סעיף 6.1.17 לשטר הנאמנות.	לחברה ניתנה תקופת ריפוי של 30 ימים, אלא אם הצו ניתן לבקשת החברה או בהסכמתה. עילה זו חלה גם על צווים כאמור שניתנו לאיזה מהחברות המשעבדות.
המנפיק הודיע על כוונתו לחדול מלהמשיך בעיסוקו ו/או לנהל את עסקיו	סעיף 6.1.18 לשטר הנאמנות	
החברה חדלה מלהיות תאגיד מדווח עפ"י חוק ניירות ערך	סעיף 6.1.22 לשטר הנאמנות	
מחיקה ממרשם החברות, למעט מיזוג	לא קיים	
בקשה/מותן צו להקפאת הליכים	סעיף 6.1.4 לשטר הנאמנות	(א) אם החברה או חברה משעבדת תגיש בקשה לצו הקפאת הליכים או כל הליך דומה בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון או בהתאם לדין רלוונטי אחר או אם יינתן צו הקפאת הליכים כנגד החברה או החברה המשעבדת או כל צו דומה בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון או בהתאם לדין רלוונטי אחר או אם החברה או החברה המשעבדת תגיש בקשה לצו פתיחת הליכים (או צו דומה בהתאם לדין הרלוונטי) או אם החברה או החברה המשעבדת תגיש בקשה לפשרה או להסדר עם נושי החברה או החברה המשעבדת לפי סעיף 350 לחוק החברות או בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון או בהתאם לדין הרלוונטי (למעט למטרת מיזוג עם חברה אחרת כאמור בסעיף 6.1.12 לשטר הנאמנות ו/או שינוי במבנה החברה לרבות פיצול, שאינם אסורים לפי תנאי שטר זה, ולמעט עשיית הסדרים בין החברה או החברה המשעבדת לבין בעלי מניות של מי מהן, שאין בהם כדי להשפיע על יכולת הפירעון של אגרות החוב (סדרה א') ואשר אינם אסורים לפי תנאי שטר זה) או אם החברה או החברה המשעבדת תציע לנושה בדרך אחרת פשרה או הסדר כאמור, על רקע העדר יכולתה של החברה או החברה
הוגשה בקשה לצו לפתיחת הליכים לפי חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018 ("חוק חדלות פירעון")	סעיף 6.1.4 לשטר הנאמנות	
הוגשה בקשה לאישור הסדר חוב שלא במסגרת צו לפתיחת הליכים לפי חוק חדלות פירעון	סעיף 6.1.4 לשטר הנאמנות	

העילה	קיים בשטר / לא קיים	הערות / הסבר
		המשעבדת לעמוד בהתחייבויותיה במועדן; או - (ב) אם תוגש בקשה לפי סעיף 350 לחוק החברות, לפי חוק חדלות פירעון או לפי הוראת דין רלוונטית דומה כנגד החברה או כנגד החברה המשעבדת אשר לא נדחתה או בוטלה בתוך 45 ימים ממועד הגשתה.
הבורסה השעתה/מחקה את המסחר באג"ח	סעיפים 6.1.7 ו- 6.1.10 לשטר הנאמנות	למעט השעייה בעילה של היווצרות אי בהירות (כמשמעות עילה בו בחלק הרביעי לתקנון הבורסה). ניתנה תקופת ריפוי של 60 ימים לביטול ההשעיה.
הפרת מגבלות על גיוס חוב נוסף, כולל הרחבת סדרה	סעיף 6.1.24 לשטר הנאמנות	
אי עמידה בהתחייבות למנגנון התאמה, לשיעור הריבית, כתוצאה מאי הסרת שעבוד צף	לא קיים	
נטילת חוב פיננסי או אשראי בניגוד להתחייבות לאי יצירת שעבוד שוטף	סעיף 6.1.28 לשטר הנאמנות	
הפרת התחייבות להפקיד כספי כרית הוצאות וכרית ריבית או הפקדת כספים בפקדון להוצאות מיוחדות	לא קיים	
מתן צו נאמן זמני או מינוי נאמן זמני	סעיף 6.1.3 לשטר הנאמנות	לחברה ניתנה תקופת ריפוי של 45 ימים, אלא אם הצו ניתן לבקשת החברה או בהסכמתה.
אירועים בקשר עם חברה משעבדת	סעיף 6.1.23 לשטר הנאמנות	כל עוד משועבדים נכסים משועבדים לטובת הנאמן בהתאם להוראות סעיף 5.2 לשטר הנאמנות, אם קרה אירוע מטריד כהגדרתו בסעיף 5.7.8 לשטר הנאמנות והחברה לא שעבדה נכס מותר חלופי או העמידה בטוחות אחרות, לפי העניין, בהתאם להוראות הסעיף האמור בתוך התקופה המפורטת באותו סעיף.
אי עמידה באמות מידה פיננסיות	סעיפים 6.1.13, 6.1.14, 6.1.21 ו- 6.1.30 לשטר הנאמנות	
ירידה בדירוג אגרות החוב	סעיף 6.1.29 לשטר הנאמנות	ככל שאגרות החוב ידורגו, אם הדירוג של אגרות החוב (סדרה א') ירד מתחת לדירוג של Baa3 של מידרוג או מתחת לדירוג של (BBB- מינוס) של מעלות, או דירוג מקביל לו שיבוא במקומו אשר יקבע על ידי חברת דירוג אחרת (ככל שתבוא במקום מעלות או מדורג). מובהר, כי ככל שאגרות החוב תהיינה מדורגות בו

העילה	קיים בשטר / לא קיים	הערות / הסבר
		זמנית על ידי יותר מחברת דירוג אחת, אז לצורך סעיף זה יראו את הדירוג הגבוה מבין החברות המדרגות כדירוג הרלוונטי לעניין.
העברת שליטה	לא קיים	
אי עמידה ביחס משוקלל	סעיף 6.1.23 לשטר הנאמנות	

3. דרישות עמידה באמות מידה פיננסיות

אמות מידה	קיים בשטר / לא קיים בשטר	פירוט אמות המידה
הון עצמי מתואם מינימלי	סעיפים 6.1.13 ו- 6.1.14 לשטר הנאמנות	6.1.13. אם ההון העצמי המתואם יפחת במועד הדוחות הרלוונטיים מסכום השווה לסך של 58 מיליון אירו (על פי שער החליפין היציג, ש"ח- אירו כפי שיפורסם על ידי בנק ישראל במועד החתך של הדוחות הכספיים הרלוונטיים), במשך שלושה רבעונים רצופים. דוגמא לחישוב אמת המידה הנ"ל על פי הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה של החברה ליום 31.3.2026 מצורפת בנספח ד' לשטר הנאמנות. 6.1.14. אם ההון העצמי המתואם יפחת מסכום השווה לסך של 56 מיליון אירו (על פי שער החליפין היציג, ש"ח- אירו כפי שיפורסם על ידי בנק ישראל במועד החתך של הדוחות הכספיים הרלוונטיים), במשך שני רבעונים. ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים פרופורמה ליום 31.3.2026 הינו 41,356 אלפי אירו.
יחס הון עצמי מתואם למאזן	סעיף 6.1.21 לשטר הנאמנות	אם היחס בין סך החוב נושא הריבית נטו המאוחד של החברה, לסך המאזן המאוחד של החברה, עפ"י דוחותיה הכספיים המאוחדים, יעלה על שיעור של 85%, במשך שני רבעונים רצופים. יובהר, כי מועד ההפרה הרלבנטי ייחשב מועד פרסום הדוחות הכספיים הרלבנטיים. דוגמא לחישוב אמת המידה הנ"ל על פי הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה של החברה ליום 31.3.2026 מצורפת בנספח ד' לשטר הנאמנות. היחס בין סך החוב נושא הריבית נטו המאוחד של החברה, לסך המאזן המאוחד של החברה, עפ"י דוחותיה הכספיים המאוחדים פרופורמה ליום 31.3.2026 הינו 55.7%.
יחס הוצאות הנהלה וכלליות מתואמות ל-NOI	סעיף 6.1.30 לשטר הנאמנות	אם הוצאות הנהלה וכלליות המתואמות המצטברות של החברה על פני ארבעה (4) רבעונים (כפי שיפורסמו בדוח הדירקטוריון של החברה בכל רבעון) יעלו על 20% מסך ה- NOI המצטבר של החברה על פני אותם ארבעה (4) רבעונים (כפי שיפורסם בדוח הדירקטוריון של החברה בכל רבעון) בבדיקה בשני מועדי בדיקה

פירוט אמות המידה	קיים בשטר / לא קיים בשטר	אמות מידה
רצופים. בסעיף זה: "הוצאות ההנהלה וכלליות המתואמות" - הוצאות ההנהלה וכלליות של החברה בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים, בנטרול רכיבי תמורה נדחים אשר תלויים בביצועים מכוח הסכם הניהול שנחתם בין נגה פינלנד לבין חברה בבעלות מלאה (בעקיפין) של סיטיקון ואשר מועד תשלומם הינו לאחר מועד פירעון הסופי של אג"ח סדרה א' של החברה כמתואר בסעיף 6.28.1 בפרק 6 לתשקיף, על תיקונו ככל שיהיו מעת לעת. לעניין סעיף זה, "מועד/י בדיקה" הנו מועד/י פרסום הדוחות הכספיים הרבעוניים של החברה.		

פרק 3 - הון החברה**3.1. הון המניות של החברה - כללי**

למועד פרסום התשקיף, הון המניות של החברה מורכב ממניות רגילות, רשומות על שם, ללא ערך נקוב כל אחת של החברה ("המניות" או "המניות הרגילות").

הון המניות של החברה נכון למועד התשקיף והרישום למסחר הינו כדלקמן:

מספר מניות בהון המונפק	מספר מניות בהון רשום	
	ללא דילול מלא	בדילול מלא
	20,000,000	20,000,000
	500,000,000	

3.2. התפתחות ההון רשום של החברה

ביום 14 ביוני 2026, נתקבלה החלטה של אסיפת בעלי המניות של החברה להגדלת ההון הרשום של החברה לסכום של 500,000,000 מניות רגילות ללא ערך נקוב כל אחת של החברה (חלף 100,000,000 מניות רגילות ללא ערך נקוב כל אחת).

3.3. התפתחות הון המונפק והנפרע של החברה

נכון לסמוך לפני מועד התשקיף, ההון המונפק של החברה הינו 20,000,000 מניות רגילות. החל ממועד היווסדותה של החברה, לא חלו שינויים בהון המונפק שלה, למעט כמפורט להלן:

תאריך	מהות השינוי	יתרת מניות רגילות
יתרה ליום 28 באפריל, 2026 ¹	-	20,000,000
מועד פרסום התשקיף	הנפקת מניות ^(*)	22,500,000 ^(**)

(*) בכפוף להתקיימות התנאי המתלה (כהגדרתו בסעיף 6.1 לפרק 6 לתשקיף) ולפני רישום מניות החברה למסחר בהתאם לתשקיף זה, גיי סיטי בע"מ ("גיי סיטי"), תשקיע בחברה סך של כ-40 מיליון אירו בתמורה להנפקה של 2,500,000 מניות רגילות של החברה ("השקעת גיי סיטי").

(**) כמות ההון המונפק והנפרע של החברה לפני הרישום למסחר הינו בכפוף לכך שתבוצע השקעת גיי סיטי. החברה תודיע במסגרת דיווח מיידי על תוצאות ההנפקה על השלמת השקעת גיי סיטי, כמפורט בסעיף 2.8.4.1. בתשקיף זה, ועל השלמת השינוי המבני (כהגדרתו בסעיף 6.2.4 בפרק 6 בתשקיף זה).

3.4. בעלי עניין המחזיקים בניירות הערך של החברה

3.4.1. למיטב ידיעת החברה, החזקות בעלי עניין בניירות ערך של החברה, לאחר השלמת השקעת גיי סיטי וטרם השלמת החלוקה בעין של מניות החברה (כמפורט בסעיף 2.1.1 לתשקיף) על פי התשקיף וטרם הרישום למסחר של מניות החברה על פיו, הינן כדלקמן:

¹ מועד הקמת החברה.

שם המחזיק	מניות	אופציות לא רשומות	שיעור החזקה		שיעור החזקה (בדילול מלא)	
			הון	הצבעה	הון	הצבעה
גיי סיטי בע"מ	22,500,000	-	100%	100%	100%	100%

3.4.2. למיטב ידיעת החברה, החזקות בעלי העניין בניירות ערך של החברה למועד התשקיף בסמוך לאחר ובכפוף להשלמת החלוקה בעין והרישום למסחר של ניירות הערך המוצעים על פי התשקיף, הינן כדלקמן:

שם המחזיק	מניות	אופציות לא רשומות	שיעור החזקה		שיעור החזקה (בדילול מלא)	
			הון	הצבעה	הון	הצבעה
נורסטאר החזקות אינק.	² 4,256,128	-	18.92%	18.92%	18.92%	18.92%
חיים כצמן ³	1,602,893	-	7.12%	7.12%	7.12%	7.12%
אורורה קפיטל החזקות ⁴	1,214,045	-	5.40%	5.40%	5.40%	5.40%
ישראל קנדה (ט.ר) בע"מ ⁵	1,157,375	-	5.14%	5.14%	5.14%	5.14%
ציבור	14,269,560	-	63.42%	63.42%	63.42%	63.42%
סה"כ	22,500,000	-	100%	100%	100%	100%

3.4.3. ויתור על זכויות

למועד התשקיף, גיי סיטי לא מחזיקה במניות רגילות של עצמה שהינן מניות רדומות ("המניות הרדומות"). גיי סיטי מתחייבת, החל מיום פרסום תשקיף זה ועד ליום הקובע של החלוקה בעין, לא יחול כל שינוי במספר המניות הרדומות, למעט רכישת מניות רדומות בהיקף מקסימלי של 10,000,000 מניות רגילות של גיי סיטי שיירכשו עד ליום 7 בספטמבר 2026 ולא יאוחר מ-4 ימי מסחר לפני היום הקובע, לפי המוקדם מבניהם. במידה ועד המועד הקובע לחלוקה בעין תהיינה בבעלות גיי סיטי מניות רדומות כאמור, גיי סיטי מתחייבת לוותר על הזכות לקבל את מניות החלוקה, כהגדרתן בפרק 2 לתשקיף זה, מכח המניות הרדומות שיוחזקו על ידה, ומתחייבת להמציא לחבר מסלוקת הבורסה באמצעותו גיי סיטי מחזיקה במניות הרדומות כאמור, עד ליום אחד לפני היום הקובע לחלוקת מניות

² בהנחת חלוקה, לכל היותר, של כ-8,000,000 ממניות החלוקה לבעלי מניותיה (כ-66% ממניות החלוקה שיחולקו לנורסטאר כדיבידנד בעין), כמפורט בסעיף 2.8.4.1 לפרק 2 לתשקיף זה.

³ ראו סעיף 3.5 להלן.

⁴ למיטב ידיעת החברה, אורורה קפיטל החזקות מוחזקת באמצעות: תאגיד בבעלות מר חיים כצמן ובני משפחתו (32.1%); (Katzman Family); Foundation Inc. (29.8%); First US Financial LLC (8.3%) (תאגיד זר בשליטת מר כצמן); (Martin Klein (16.6%); David Klein (3.3%); KHG Holdings LLC (6.6%) (תאגיד זר בשליטת Ari Friedman ו-Oved Anter (3.3%)).

⁵ למיטב ידיעת החברה ובהתאם לדיווחי המחזיק לבורסה, המחזיק הינו חברה בשליטת ה"ה בר רוזן ואסי טוכמאיר, וכן, על פי הודעת רשות ניירות ערך למחזיק, גם בשליטה של אברהם בן דוד אוהיון ז"ל.

החלוקה, הודעת ויתור המתייחסת למניות הרדומות. החברה תוודא כי חבר המסלקה יעביר עד יום מסחר אחד לפני המועד הקובע כתב ויתור כאמור. יוער כי, למועד זה, לגיי סיטי ניירות ערך המירים (רשומים ולא רשומים), אשר ניתנים למימוש למניות רגילות של גיי סיטי.

גיי סיטי מתחייבת כי לא ימומשו ניירות ערך המירים (לא רשומים) שלה ממועד פרסום תשקיף זה ועד למועד הקובע לחלוקת מניות החלוקה. ככל וימומשו ניירות ערך המירים רשומים של גיי סיטי ממועד פרסום התשקיף ועד למועד הקובע יחס החלוקה ישתנה. החברה תדווח בדיווח מיידי עד השעה 17:00 ביום המסחר הקודם למועד הקובע על יחס החלוקה הסופי (כהגדרתו בסעיף 2.2.3.1 לפרק 2 לתשקיף זה). כמו כן, גיי סיטי תדווח בדיווח מיידי אודות התאמות למחיר המימוש לניירות הערך ההמירים שלה (רשומים ושאינם רשומים), ככל שרלוונטי, לאחר השלמת חלוקת הדיבידנד בעין נשוא תשקיף זה.

3.5. בעלי השליטה בחברה

נכון למועד פרסום התשקיף ולפני השלמת ההצעה על פי התשקיף, גיי סיטי מחזיקה במלוא הון המניות של החברה ולפיכך הינה בעלת השליטה בחברה למועד זה. בעלת השליטה בגיי סיטי הינה נורסטאר החזקות אינק ("נורסטאר"), חברה ציבורית שניירות הערך שלה נסחרים בבורסה. למיטב ידיעת החברה, נכון למועד התשקיף, בעל השליטה בנורסטאר הינו מר חיים כצמן (לרבות באמצעות חברות בשליטתו ובשליטת בני משפחתו). לאחר השלמת ההצעה על פי התשקיף, נורסטאר תהיה בעלת השליטה בחברה (ומר חיים כצמן יהא, בעקיפין, בעל השליטה לרבות באמצעות חברות בשליטתו). כמו כן, ככל שנורסטאר תחלק את מניות החברה בהתאם לדיווח המיידי שלה מיום 25 באוגוסט, 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-079492) כדיבידנד בעין לבעלי מניותיה, מר חיים כצמן יהא, במישרין ובעקיפין, בעל השליטה בחברה לרבות באמצעות חברות בשליטתו. למיטב ידיעת החברה, למעט החלוקה המתוכננת של מניות החברה על ידי נורסטאר, כאמור לעיל, לא מתקיים מו"מ כלשהו בין נורסטאר ו/או מר כצמן למכירה ו/או העברה של מניות החברה לצדדים שלישיים.

3.6. ניירות ערך המירים

נכון למועד התשקיף, לא קיימים ניירות ערך המירים בהונה של החברה.

3.7. חסימת ניירות ערך

לאחר רישומן למסחר של מניות החברה, לא יחולו עליהן כל מגבלות חסימה מכוח חוק ניירות ערך או תקנותיו או מכוח תקנון הבורסה.

פרק 4 - הזכויות הנלוות למניות החברה¹

הזכויות הנלוות למניות החברה, כפי שהן מתוארות בתשקיף זה, הן אלו הנובעות מתקנון החברה, כפי שיהיה בתוקפו בכפוף להשלמת ההנפקה על פי תשקיף זה. יובהר, כי הנוסח המפורט בפרק זה להלן הינו תמציתי ואינו מהווה תחליף לעיון בנוסח המלא של התקנון. ניתן לעיין בנוסח המלא של תקנון החברה כפי שיפורסם במערכת המגנ"א באתר www.magna.isa.gov.il.

להלן פירוט עיקרי הזכויות הנלוות למניות החברה, על פי חוק החברות ותקנון החברה, כפי שיהיה בתוקפו בכפוף להשלמת ההנפקה על פי תשקיף זה.

ביום 30 באוגוסט 2026, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את תקנון החברה המותאם לחברה ציבורית, אשר ייכנס לתוקפו אוטומטית עובר לרישום מניות החברה למסחר בבורסה. לאחר הפיכת החברה לחברה ציבורית, ניתן יהיה לעיין בנוסח המלא של תקנון החברה באתר ההפצה של רשות ניירות ערך כאמור לעיל. ההוראות המפורטות להלן מובאות מתוך התקנון החדש כאמור.

האמור בפרק זה כפוף להוראות סעיף 46 לחוק ניירות ערך, לפיו, בהון חברה שמניותיה נרשמות לראשונה למסחר, יהיה סוג מניות אחד בלבד, המקנה זכויות הצבעה שוות ביחס לערכן הנקוב. כל המניות בהון המונפק של החברה הינן נפרעות במלואן.

4.1. הון המניות

הון המניות הרשום של החברה הוא 500,000,000 מניות רגילות רשומות על שם, ללא ערך נקוב ("מניה" או "מניה רגילה"). אחריות בעלי המניות בחברה מוגבלת, כל אחד לפירעון הערך הנקוב בגין המניות שהוקצו לו.

4.2. זכויות הצבעה וזכויות נלוות נוספות

כל אחת מהמניות הרגילות מזכה את בעליה בזכות להשתתף באסיפה הכללית של החברה ולקול אחד בהצבעה. לכל מניה רגילה בהון החברה זכויות שוות, לכל דבר ועניין, לכל מניה רגילה אחרת, לרבות הזכות לדיבידנד, למניות הטבה ולהשתתפות בחלוקת עודף נכסי החברה בעת פירוק, באופן יחסי לערך הנקוב של כל מניה, מבלי להתחשב בכל פרמיה ששולמה עליה, והכל בכפוף להוראות תקנון החברה.

4.3. אסיפות כלליות

4.3.1. הודעה על אסיפה כללית תפורסם בהודעה תפורסם באופן ובמועדים שנקבעו בדיון.

4.3.2. פרט להודעה על אסיפה כללית כאמור בסעיף 4.3.1 לעיל, לא תימסר הודעה על אסיפה כללית לכל בעלי מניות הרשומים במרשם בעלי המניות למעט אם הדבר מחויב על פי דין ובאופן הנדרש על פי דין.

4.3.3. אין לפתוח בדיון באסיפה הכללית אלא אם כן יהיה נוכח מנין חוקי בעת פתיחת האסיפה. מנין חוקי יתהווה בשעה שיהיו נוכחים, בעצמם או על ידי שלוח, בעל מניות או בעלי מניות שלהם 33% לפחות מזכויות ההצבעה, תוך מחצית השעה מן המועד שנקבע לפתיחת האסיפה, אלא אם נקבע אחרת בתקנון החברה.

¹ כל עוד מניות החברה תהיינה רשומות למסחר, הוראות תקנון החברה תהיינה כפופות להוראות תקנון והנחיות הבורסה ולחוקי העזר של מסלוקת הבורסה.

4.3.4. לא נכח מניין חוקי באסיפה הכללית בתום מחצית השעה מהמועד שנקבע לתחילת האסיפה, תידחה האסיפה בשבוע ימים, לאותו יום, לאותה שעה ולאותו מקום, מבלי שתהא חובה להודיע על כך לבעלי המניות, או למועד מאוחר יותר אם צויין כזה בהודעה על האסיפה, או ליום, שעה ומקום אחרים, כפי שיקבע הדירקטוריון בהודעה לבעלי המניות. לא נכח באסיפה הנדחית, כאמור לעיל, מניין חוקי כעבור מחצית השעה לאחר המועד שנקבע לה, תתקיים האסיפה בכל מספר משתתפים שהוא. על אף האמור בסעיף זה לעיל, אם כונסה האסיפה הכללית על פי דרישת בעלי מניות בהתאם לחוק החברות, תתקיים האסיפה הנדחית רק אם נכחו בה לפחות בעלי מניות במספר הדרוש לכינוס אסיפה כאמור בסעיף 4.3.3 לעיל.

4.3.5. יושב ראש הדירקטוריון או, בהיעדרו, כל דירקטור שמונה לכך על ידי הדירקטוריון, ישב בראש כל אסיפה כללית של החברה. באין יושב ראש כאמור, או אם באסיפה כלשהי אין מי מהם נוכח אחרי עבור חמש עשרה דקות מהמועד שנקבע לתחילת האסיפה או אם סרבו לשמש כיושב ראש האסיפה, רשאים הדירקטורים הנוכחים, ברוב קולות ביניהם, לבחור ביושב ראש מביניהם או מבין נושאי המשרה בחברה הנוכחים באסיפה, ואם לא יעשו כן – יבחרו בעלי המניות הנוכחים בעצמם או על ידי שלוח באחד הדירקטורים או באחד מבין נושאי המשרה הנוכחים לשבת בראש האסיפה. אם לא יהיו נוכחים דירקטורים או נושאי משרה או שהדירקטורים או נושאי המשרה כולם יסרבו לשבת בראש האסיפה, יבחרו באחד מבעלי המניות או בשלוחו של בעל מניות כאמור, לשבת בראש האסיפה.

4.3.6. ליושב ראש האסיפה לא יהיה קול נוסף או מכריע.

4.3.7. החלטות האסיפה הכללית תתקבלנה במניין קולות ברוב רגיל, בכפוף להוראות התקנון הנוגעות להחלטות הדורשות רוב מיוחד לשם קבלתן. היו הקולות שקולים יראו את ההחלטה כנדחית. לפרטים נוספים בדבר זכויות ההצבעה של מניות החברה, ר' סעיף 4.4 להלן.

4.3.8. האסיפה הכללית רשאית ברוב רגיל ליטול סמכויות הנתונות לאורגן אחר וכן להעביר סמכויות הנתונות למנהל הכללי לסמכות הדירקטוריון, והכל לעניין מסוים או לפרק זמן מסוים שלא יעלה על פרק הזמן הנדרש בנסיבות העניין.

4.4. הצבעת בעלי מניות

4.4.1. הצבעת בעלים משותפים במניה: מקום ששני בעלי מניות או יותר הינם בעלים משותפים במניה, יצביע אחד מהם, בין בעצמו ובין על ידי שלוח. יבקשו להשתתף בהצבעה יותר משותף אחד יוכל להצביע ראשון השותפים בלבד. למטרה זו ייחשב ראשון השותפים, האדם ששמו רשום ראשון במרשם בעלי המניות או באישור חבר הבורסה בדבר בעלותו במניה, או במסמך אחר שייקבע על ידי הדירקטוריון לעניין זה, לפי העניין.

4.4.2. כל אדם הזכאי למניות מכוח הסבה רשאי להצביע מכוחן בכל אסיפה כללית, כאילו היה בעלן הרשום של אותן המניות. ובלבד שיוכיח, להנחת דעת הדירקטוריון, את זכותו למניות לפחות ארבעים ושמונה שעות לפני מועד האסיפה הכללית או האסיפה הנדחית, לפי העניין.

4.4.3. פגם: פגם בתום לב בכינוס האסיפה הכללית או בניהולה לרבות, פגם הנובע מאי קיום הוראה או תנאי שנקבעו בחוק או בתקנון זה, לרבות לעניין אופן כינוס האסיפה הכללית או ניהולה, לא יפסול כל החלטה שהתקבלה באסיפה הכללית ולא יפגום בדיונים שהתקיימו בה, בכפוף להוראות כל דין.

4.4.4. הצבעה באמצעות שלוח: בעל מניות, רשאי למנות שלוח להשתתף ולהצביע במקומו, בין באסיפה כללית מסוימת ובין באסיפות כלליות של החברה באופן כללי, ובלבד שכתב הרשאה על מינויו של השלוח ייחתם על ידי בעל המניות הממנה ויימסר לחברה לפחות ארבעים ושמונה שעות לפני תחילת האסיפה או האסיפה הנדחית (כאשר ככל שמדובר בבעל מניות שלא רשום במרשם בעלי המניות, לכתב ההרשאה צורף אישור בעלות), יושב ראש האסיפה רשאי, לפי שיקול דעתו, לקבל כתב מינוי כאמור, גם לאחר המועד האמור, אם מצא זאת לראוי, לפי שיקול דעתו. שלוח אינו חייב להיות בעל מניות בחברה. כתב ההרשאה ייחתם על ידי בעל המניות או על ידי המורשה לכך בכתב, ואם הממנה הוא תאגיד ייחתם בדרך המחייבת את התאגיד. החברה רשאית לדרוש כי יימסר לידה אישור בכתב להנחת דעתה בדבר סמכותם של החותמים לחייב את התאגיד. כתב ההרשאה ייערך בהתאם להוראות המפורטות בתקנון.

כתב מינוי יהיה תקף גם לגבי כל אסיפה נדחית של אסיפה שאליה מתייחס כתב המינוי, ובלבד שלא צויין אחרת בכתב המינוי.

האמור יחול גם על בעל מניות, שהינו תאגיד, הממנה אדם להשתתף ולהצביע במקומו באסיפה הכללית.

4.4.5. תוקף כתב הרשאה ופסילתו: הצבעה על פי כתב ההרשאה תהיה חוקית אף אם קודם להצבעה נפטר הממנה או הוכרז פסול דין או בוטל כתב המינוי או הועברה המניה אשר בגינה ניתן כתב המינוי, אלא אם כן נתקבלה במשרד לפני האסיפה הודעה, בכתב, בדבר הפטירה, הפסלות, הביטול או ההעברה, לפי העניין. על אף האמור לעיל יושב ראש האסיפה רשאי, לפי שיקול דעתו, לקבל הודעה, כאמור, גם במהלך האסיפה, אם מצא זאת לראוי, לפי שיקול דעתו.

4.4.6. החלטה העומדת להצבעה באסיפה כללית תוכרע בהצבעה במנין קולות המצביעים.

4.5. דיבידנד ומניות הטבה²

4.5.1. זכות לדיבידנד או למניות הטבה

החלטת החברה על חלוקת דיבידנד, מניות הטבה או כל חלוקה אחרת ותנאיהן תתקבל על ידי דירקטוריון החברה.

דיבידנד שיחולק לבעלי מניות שאינם רשומים, יועבר לבעלי המניות האמורים באמצעות החברה לרישומים או בכל דרך אחרת שתיקבע על ידי הדירקטוריון.

כל זמן שמניות החברה רשומות למסחר בבורסה, המועד הקובע ייקבע בהתאם להנחיות הבורסה.

4.5.2. תשלום הדיבידנד

4.5.2.1. בכפוף להוראות חוק החברות, רשאי הדירקטוריון לקבל החלטה על חלוקת דיבידנד. הדירקטוריון המחליט על חלוקת דיבידנד רשאי להחליט כי הדיבידנד ישולם, כולו או מקצתו, במזומנים או בדרך של חלוקת נכסים בעין, ובכלל זה בניירות ערך או בכל דרך אחרת, לפי שיקול דעתו.

² חלוקת מניות הטבה וחלוקת דיבידנדים (וכן חלוקת דיבידנד למניות בכורה, ככל שתונפקנה) כפופים לתקנון הבורסה ולחוקי מסלוקת הבורסה ולהוראותיה, כפי שיהיו מעת לעת.

4.5.2.2. במקרה של בעלים משותפים רשומים, תישלח ההמחאה לאותו בעל מניות ששמו רשום ראשון במרשם בעלי המניות ביחס למניה.

4.5.2.3. הדירקטוריון רשאי לקבוע כי סכום דיבידנד הנמוך מסכום מסויים שייקבע על ידי הדירקטוריון (ואם לא נקבע אזי שסכומם פחות מ-50 ש"ח), לא יישלח.

4.5.2.4. הדירקטוריון רשאי לעכב כל דיבידנד או מניות הטבה או זכויות הנאה אחרות בגין מניה שלגביה זכאי אדם להרשם כבעליה במרשם או שזכאי להעבירה, לפי הענין, עד שירשם אותו אדם כבעליה של המניה או עד שיעבירה כדין.

4.5.2.5. הדירקטוריון רשאי, בטרם יחליט על חלוקת דיבידנד, להפריש מתוך הרווחים סכומים כלשהם, כפי שימצא לנכון, לקרן כללית או לקרן שמורה לחלוקת דיבידנד או למטרה אחרת כלשהי, כפי שיקבע הדירקטוריון לפי שיקול דעתו. על פי שיקול דעתו של הדירקטוריון יעברו לשנה העוקבת, רווחי החברה אשר הדירקטוריון החליט שלא לחלקם כדיבידנד.

4.5.3. דיבידנד שלא נתבע

הדירקטוריון רשאי להשקיע כל סכום דיבידנד שלא נתבע במשך שנה אחת לאחר שהכריזו עליו או להשתמש בו באופן אחר לטובת החברה עד שייתבע. החברה לא תהא חייבת לשלם ריבית או הצמדה עבור דיבידנד שלא נתבע. כל עוד מניות החברה רשומות למסחר בבורסה, סעיף זה לא יחול.

4.5.4. חלוקת מניות הטבה

לשם חלוקת מניות הטבה, רשאי הדירקטוריון ליישב לפי ראות עיניו כל קושי שיתעורר ולבצע התאמות, לרבות להחליט כי לא יחולקו שברי מניה, להוציא תעודות בגין כמות מצטברת של שברי מניות, למכור את השברים ולשלם תמורתם לאלו הזכאים לקבל את שברי מניות ההטבה וכן להחליט כי תשלומים במזומנים ישולמו לבעלי המניות, או כי שברים שערכם פחות מסכום שייקבע לא יובאו בחשבון לשם ביצוע התאמות כאמור.

מניות הטבה שתוקצינה תיחשבנה כנפרעות במלואן.

4.6. רכישת מניות החברה

החברה רשאית לרכוש ניירות ערך שלה בכפוף לכל דין. רכשה החברה ניירות ערך כאמור רשאית היא לבטלם.

4.7. מיזוג, פירוק וארגון מחדש של החברה

4.7.1. מיזוג

הרוב הנדרש לאישור מיזוג על ידי האסיפה הכללית, או אסיפת סוג יהיה רוב רגיל, בכפוף להוראות כל דין

4.7.2. פירוק

אם החברה תפורק, בין מרצון ובין באופן אחר, רשאי המפרק באישורה של אסיפה כללית שנתקבלה ברוב רגיל לחלק בעין בין בעלי המניות חלקים מרכוש החברה, והוא רשאי באישור דומה, להפקיד כל חלק מרכוש החברה בידי נאמנים לטובת בעלי המניות כפי שהמפרק באישור הנזכר לעיל ימצא לנכון.

4.8. מינוי דירקטורים

לפרטים אודות עיקרי הוראות תקנון ההתאגדות של החברה ביחס לדירקטוריון החברה, לרבות אופן מינוי הדירקטורים, ר' סעיף 7.2 לפרק 7 לתשקיף זה.

4.9. העברת מניות של החברה

4.9.1. מניות של החברה ניתנות להעברה.

4.9.2. כל העברת מניות הרשומות במרשם בעלי המניות על שם בעל מניות רשום, לרבות העברה על ידי החברה לרישומים או אליה, תיעשה בכתב, ובלבד שכתב ההעברה יחתם בחתימת יד בלבד, על ידי המעביר ועל ידי הנעבר, בעצמם או על ידי באי כוחם, וכן על ידי עדים לחתימתם, ויימסר למשרד הרשום או לכל מקום אחר שייקבע על ידי הדירקטוריון למטרה זו. בכפוף להוראות חוק החברות, העברת מניות לא תירשם במרשם בעלי המניות, אלא לאחר שנמסר לחברה כתב ההעברה, כאמור לעיל: המעביר ימשיך להיחשב כבעל המניות המועברות, עד לרישום הנעבר כבעל המניות המועברות, במרשם בעלי המניות.

4.9.3. החברה תהיה זכאית לגבות תשלום עבור רישום ההעברה, בסכום שיקבע על ידי הדירקטוריון, מעת לעת, ואשר יהיה סביר, בהתחשב בנסיבות הענין.

4.9.4. כל כתב העברה יוגש למשרד או לכל מקום אחר כפי שיקבע הדירקטוריון, לשם רישום, ביחד עם תעודת המניות שעומדים להעביר, אם הוצאה כזו, וכל ההוכחות האחרות שידרוש הדירקטוריון בדבר זכות הקנין של המעביר או זכותו להעביר את המניות. כתבי ההעברה שירשמו, ישארו בידי החברה אך כל כתב העברה שהדירקטוריון סרב לרושמו, יוחזר למי שהגישו, לפי דרישתו.

4.9.5. סרב הדירקטוריון לאשר העברת מניות, יודיע על כך למעביר לא יאוחר מחודש ימים מתאריך קבלת כתב ההעברה.

4.9.6. החברה רשאית להשמיד כתבי העברת מניות לאחר תום שבע שנים מיום הרישום במרשם, כן רשאית החברה להשמיד תעודות מניות שבוטלו, לאחר תום שבע שנים מתאריך ביטולן, ותהיה קיימת חזקה לכאורה שכל כתבי ההעברה והתעודות שהושמדו, כאמור, היו בעלי תוקף מלא ושההעברות, הביטולים והרישומים, לפי העניין, נעשו כדין.

4.9.7. יצוין, כי על פי תקנון הבורסה, כל זמן שמניות החברה רשומות למסחר בבורסה, כל המניות של החברה וכל המניות שתונפקנה תהיינה רשומות על שם החברה לרישומים.

4.10. שינויים בהון המניות

האסיפה הכללית רשאית להחליט, בין היתר, לעשות בכל עת כל אחת מהפעולות הבאות, ובלבד שהחלטת האסיפה הכללית כאמור התקבלה ברוב רגיל, והכל בכפוף להוראות סעיף 46 לחוק ניירות ערך, כפי שיהיו מעת לעת.

4.10.1. הגדלת הון המניות

החברה רשאית, בהחלטה שנתקבלה באסיפה הכללית, ברוב רגיל להגדיל את הון המניות הרשום של החברה.

4.10.2. שינוי הזכויות הנלוות למניות

החברה תהא רשאית לחלק את הון המניות לסוגים שונים של מניות ולקבוע ולשנות את הזכויות הצמודות לכל סוג של מניות, בתנאים המפורטים להלן ובכפוף להוראות סעיף 46 לחוק ניירות ערך, כפי שיהיו מעת לעת.

4.10.2.1. בכל עת שבה יהיה הון המניות מחולק לסוגים שונים, תהיה החברה רשאית בהחלטה שהתקבלה באסיפה הכללית, ברוב רגיל, מלבד אם תנאי ההנפקה של המניות מאותו סוג מתנים אחרת, לבטל, להמיר, להרחיב, להוסיף, לצמצם, לתקן או לשנות באופן אחר את זכויותיו של סוג ממניות החברה, ובלבד שהתקבלה לכך הסכמה, בכתב, של כל בעלי המניות מאותו סוג או שההחלטה אושרה באסיפה כללית של בעלי המניות מאותו סוג ברוב רגיל, או במקרה שבו הותנה אחרת בתנאי ההוצאה של סוג מסויים ממניות החברה, כפי שהותנה בתנאי ההוצאה של אותו סוג.

4.10.2.2. הזכויות המוקנות למחזיקים של מניות מסוג מסויים, לא יחשבו כאילו שונו על ידי יצירתן או הוצאתן של מניות אחרות בין בדרגה שווה להן ובין בדרגה שונה מהן או עדיפה מהן, או שינוי זכויות של מניות קיימות, מלבד אם הותנה אחרת בתנאי ההוצאה של אותן המניות.

4.10.3. איחוד הון המניות

4.10.3.1. לאחד ולחלק מחדש את הון המניות של החברה, כולו או מקצתו, להון המורכב ממספר קטן יותר של מניות ובלבד שלא יהא בכך כדי לשנות את שיעור אחזקותיהם של בעלי המניות בהון המונפק. במקרה שכתוצאה מהאיחוד יהיו בעלי מניות שאיחוד מניותיהם מותיר שברים, יהיה הדירקטוריון רשאי, אם יקבל לכך את אישור האסיפה הכללית בהחלטה על איחוד ההון כאמור :

4.10.3.2. למכור את סך כל השברים והתמורה שתתקבל בניכוי עמלות והוצאות תחולק לזכאים. הדירקטוריון יהיה רשאי להחליט כי בעלי מניות הזכאים לתמורה, שהינה פחותה מסכום שייקבע על ידו, לא יקבלו תמורה ממכירת השברים כאמור, וחלקם בתמורה יחולק בין בעלי המניות, הזכאים לתמורה העולה על הסכום שייקבע, באופן יחסי לתמורה לה הם זכאים ;

4.10.3.3. להקצות לכל בעל מניות שהאיחוד והחלוקה מחדש מותירים לגביו שבר מניה, מניות מסוג המניות שלפני האיחוד, משולמות במלואן, במספר כזה אשר איחודן עם השבר יספיק למניה אחת מאוחדת שלמה, והקצאה כאמור תחשב כבת תוקף סמוך לפני האיחוד ;

4.10.3.4. לקבוע כי בעלי מניות לא יהיו זכאים לקבל מניה מאוחדת בגין שבר של מניה מאוחדת, הנובע מאיחודן של מחצית או פחות ממספר המניות שאיחודן יוצר מניה מאוחדת אחת, ויהיו זכאים לקבל מניה מאוחדת בגין שבר של מניה מאוחדת הנובע מאיחודן של יותר ממחצית ממספר המניות שאיחודן יוצר מניה מאוחדת אחת.

במקרה ופעולה לפי פסקאות 4.10.3.2 או 4.10.3.3 לעיל תחייב הוצאת מניות נוספת אזי פרעון יעשה בדרך שבה ניתן לפרוע מניות הטבה. איחוד וחלוקה כאמור לא יחשבו כשינוי בזכויות המניות נשוא האיחוד והחלוקה.

האמור בסעיף זה כפוף לחוקי העזר של מסלקת הבורסה.

4.10.4. ביטול ופיצול הון מניות רשום בלתי מוקצה

החברה רשאית, לבטל הון מניות רשום, שטרם הוקצה, ובלבד שאין התחייבות של החברה להקצות מניות אלו, וכן לפצל את הון המניות של החברה, כולו או מקצתו, להון מונפק המורכב ממספר גדול יותר של מניות, ובלבד שלא יהא בכך כדי לשנות את שיעורי אחזקותיהם של בעלי המניות בהון המונפק.

4.11. ניירות ערך בני פדיון

בכפוף לכל דין, החברה רשאית להנפיק ניירות ערך בני פדיון, בעלי זכויות וכפופים לתנאים, כפי שייקבע על ידי הדירקטוריון, לפי שיקול דעתו. כל עוד מניות החברה רשומות למסחר בבורסה, סעיף זה לא יחול.

4.12. הסדרים שנקבעו בתקנון בהתאם להוראות מסוימות בחוק החברות

4.12.1. רוב לשינוי תקנון - החברה תהא רשאית לשנות כל הוראה מהוראות התקנון או להחליפה באחרת בהחלטה שתתקבל על ידי האסיפה הכללית ברוב רגיל.

על אף האמור לעיל, מקום בו הוראה בתקנון קובעת רוב כלשהו הנדרש לשם קבלת החלטה בדירקטוריון או באסיפה הכללית, לא ניתן יהיה לשנות או לתקן הוראה זו, אלא בדרך של החלטה שנתקבלה בדירקטוריון או באסיפה הכללית, לפי העניין, ברוב הקבוע באותה הוראה.

4.12.2. הגבלת אפשרות שינוי התקנון - מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 4.12.1 לעיל, החברה לא קבעה בתקנונה או בהסכם אחר הוראה המגבילה את סמכותה לשנות את התקנון או הוראה מהוראותיו.

4.12.3. העברת סמכויות בין האורגנים - האסיפה הכללית רשאית ברוב רגיל ליטול סמכויות הנתונות לאורגן אחר וכן להעביר סמכויות הנתונות למנהל הכללי לסמכות הדירקטוריון, והכל לעניין מסוים או לפרק זמן מסוים שלא יעלה על פרק הזמן הנדרש בנסיבות העניין.

4.12.4. מינוי דירקטורים ותקופת כהונתם - האסיפה הכללית תמנה את הדירקטורים בחברה. אסיפה מיוחדת של החברה רשאית למנות דירקטורים לחברה לרבות במקום דירקטורים שכהונתם הופסקה וכן בכל מקרה שמספר חברי הדירקטוריון פחת מהמינימום שנקבע בתקנון או על ידי האסיפה הכללית, או מכל סיבה שהיא. מינויים כאמור יהיו בתוקף עד האסיפה השנתית הבאה, אלא אם כן ייקבע אחרת בהחלטת המינוי, או עד להפסקת כהונתם ולמעט לגבי דירקטורים חיצוניים שתקופת כהונתם תקבע על פי דין. בנוסף, לדירקטוריון הזכות, בכל עת, בהחלטה שאושרה על ידי לפחות רוב של הדירקטורים בחברה, למנות כל אדם כדירקטור בכפוף למספר המרבי של הדירקטורים הקבוע בתקנון, אם לשם מילוי מקום שהתפנה באקראי, אם כתוספת לדירקטוריון ואם מכל סיבה שהיא וכן להפסיק את כהונתו. כל דירקטור שנתמנה כך יכהן עד לאסיפה השנתית הבאה ויוכל להיבחר מחדש על ידי האסיפה הכללית.

הדירקטורים הנבחרים יכנסו לתפקידם החל בתום האסיפה הכללית בה נבחרו או במועד מינויים על ידי הדירקטוריון, לפי העניין, אלא אם כן ייקבע מועד מאוחר יותר בהחלטה על מינויים.

4.12.5. מנין חוקי באסיפה הכללית, יו"ר האסיפה ורוב באסיפה הכללית - לפרטי הסדרים שנקבעו בתקנון בדבר המנין החוקי באסיפה הכללית, יו"ר האסיפה ורוב באסיפה הכללית ר' סעיף 4.3 לעיל.

4.12.6. הצבעה בדירקטוריון - החברה לא קבעה בתקנונה הוראה המתנה על ההוראות בחוק החברות הקובעות, כי בהצבעה בדירקטוריון יהיה קול אחד לכל דירקטור. כל החלטות דירקטוריון החברה תתקבלנה ברוב קולות הדירקטורים המשתתפים בהצבעה. היו הדעות שקולות, תחשב הצעת החלטה שעליה הצביעו חברי הדירקטוריון כנדחית.

4.12.7. מתן פטור - לפי תקנון החברה, בכפוף להוראות חוק החברות, החברה רשאית לפטור, מראש, נושא משרה בה, מאחריותו, כולה או מקצתה, בשל נזק עקב הפרת חובת הזהירות כלפיה. על אף האמור לעיל, החברה אינה רשאית לפטור מראש דירקטור מאחריותו כלפיה עקב הפרת חובת הזהירות בחלוקה, ככל שהדין אינו מתיר זאת.

4.12.8. חלוקה - החברה לא התחייבה בתקנונה שלא לבצע חלוקה במגבלות נוספות על הוראות הפרק השני לחלק השביעי לחוק החברות. החלטת החברה על חלוקת דיבידנד, מניות הטבה או כל חלוקה אחרת ותנאיהן תתקבל על ידי דירקטוריון החברה.

4.12.9. מיזוג - החברה לא התחייבה בתקנונה או לפי הסכם אחר להימנע מביצוע מיזוג בחברה או להתנות את ביצוע המיזוג כאמור בתנאים.

תקנון התאגדות
של
נגה נכסים מסחריים בע"מ
ובאנגלית
Noga Retail Properties Ltd.

מבוא

1.

1.1. בתקנון זה, מלבד אם הקשר הדברים מחייב אחרת –

לרבות תאגיד ;	"איש", "אדם" או "בני אדם"
בכתב יד, בדפוס, בצילום, בפקסימיליה או בכל אופן אחר הניתן לקריאה ;	"בכתב"
בעל מניות כמשמעותו בסעיף 177 (2) לחוק ;	"בעל מניות רשום"
בעל מניות כמשמעותו בסעיף 177 (1) לחוק ;	"בעל מניות שאינו רשום"
נגה נכסים מסחריים בע"מ ;	"החברה"
חוק החברות, תשנ"ט-1999, כפי שיהיה מעת לעת, וכן, התקנות שיותקנו מכוחו ;	"החוק" או "חוק החברות"
הליך לפי פרקים ח'3 (הטלת עיצום כספי בידי רשות ניירות ערך), ח'4 (הטלת אמצעי אכיפה מנהליים בידי ועדת האכיפה המינהלית) או ט'1 (הסדר להימנעות מנקיטת הליכים או להפסקת הליכים, המותנית בתנאים) לחוק ניירות ערך, והליך לפי סימן ד' לפרק הרביעי בחלק התשיעי לחוק החברות (הטלת עיצום כספי בידי רשות ניירות ערך), כפי שיתוקן מעת לעת, ובכפוף לכל דין, כל הליך דומה לאלה, יהיה שמו אשר יהיה ; הליך שהתנהל לפי פרק ז'1 (עיצום כספי), לחוק התחרות הכלכלית, התשמ"ח-1988 ; וכן כל הליך מנהלי אחר או הליכי אכיפה מנהלים אחרים או נוספים אשר על פי דין ניתן להעניק שיפוי בגין הוצאות בקשר אליו או תשלומים הקשורים אליהם או בגינם.	"הליך מנהלי"
מי שימונה כמזכיר החברה ;	"המזכיר"
מרשם בעלי המניות של החברה שיש לנהלו בהתאם לחוק ;	"המרשם" או "מרשם בעלי המניות"

המשרד של החברה, שמענו יהיה רשום אצל הרשם, כפי שיהיה מעת לעת;	או "המשרד הרשום"
פקודת החברות (נוסח חדש), התשמ"ג – 1983, כפי שתהיה מעת לעת, וכן התקנות שיותקנו מכוחה;	או "הפקודה" "פקודת החברות"
חוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 וכן התקנות שיותקנו מכוחו;	"חוק ניירות ערך"
רוב רגיל מכלל קולות בעלי המניות הנוכחים באסיפה הכללית או באסיפת סוג, לפי העניין, הרשאים להצביע והצביעו בה, מבלי להביא בחשבון את קולות הנמנעים;	"רוב רגיל"
למניין הלוח הגריגוריאני;	"שנה" או "חודש"
חברה, שותפות, אגודה שיתופית, עמותה וכל חבר בני אדם אחר מאוגד או בלתי מאוגד;	"תאגיד"
תקנון ההתאגדות שנוסח במסמך זה, כפי שישתנה מעת לעת;	או "תקנון זה" "התקנון"
- 1.2. לכל מונח בתקנון זה שלא הוגדר בתקנה זו לעיל, תהיה המשמעות הנודעת לו בחוק החברות, אלא אם כן יש בכך משום סתירה לנושא הכתוב או לתוכנו; מילים ביחיד – אף הרבים במשמע, וכן להיפך, מלים במין זכר – אף מין נקבה במשמע.
- 1.3. הכותרות בתקנון זה נועדו לשם נוחות בלבד ואין ללמוד מהן לפירושו של תקנון זה.
- 1.4. בכל מקום בתקנון זה שבו נקבע כי הוראותיו יחולו בכפוף להוראות הפקודה ו/או בכפוף להוראות חוק החברות ו/או בכפוף להוראות כל דין, הכוונה היא להוראות הפקודה ו/או להוראות חוק החברות ו/או להוראות כל דין, שאינן ניתנות להתנאה, אלא אם הקשר הדברים מחייב אחרת.
- 1.5. ההוראות שניתן להתנות עליהן בחוק החברות יחולו על החברה, ככל שלא נקבע אחרת בתקנון זה וככל שאין סתירה בין לבין הוראות תקנון זה.
- 1.6. כל עוד מניות החברה תהיינה רשומות למסחר בבורסה: (א) הוראות סעיף 46ב לחוק ניירות ערך תחולנה על החברה; (ב) כל המניות בהן החברה תהיינה מניות שנפרעו במלואן; ו- (ג) הוראות התקנון תחולנה בכפוף להוראות תקנון הבורסה והנחיותיו, לרבות לחוקי העזר של מסלקת הבורסה כפי שיהיו מעת לעת ויחולו על החברה ("כללי הבורסה"), ובכלל כך הקצאת ניירות ערך ורישומן למסחר בבורסה, כאשר כלל המניות בהונה המונפק והנפרע של החברה ירשמו על שם חברה לרישומים, חלוקת מניות הטבה וחלוקה דיבידנד תיעשה בכפוף לכללי הבורסה.

שם החברה

2. שם החברה הוא, כדלקמן :

2.1. בעברית – נגה נכסים מסחריים בע"מ.

2.2. באנגלית – Noga Retail Properties Ltd.

הגבלת אחריות

3.

3.1. אחריות בעל מניות לחובות החברה מוגבלת לפרעון הסכום שבו הוקצו לו המניות.

3.2. החברה אינה רשאית לשנות את האחריות של בעל מניות או לחייב בעל מניות לרכוש מניות נוספות ללא הסכמתו.

מטרות החברה

4. מטרות החברה יהיו לעסוק בכל עיסוק חוקי.

תרומות

5. החברה רשאית לתרום סכומים סבירים למטרות ראויות, אף אם התרומה איננה במסגרת השיקולים העסקיים של החברה. הדירקטוריון מוסמך לקבוע, לפי שיקול דעתו, את סכומי התרומות, את המטרות שלשמן יבוצעו, את זהות מקבל התרומה וכל תנאי אחר בקשר לכך. כמו כן רשאי הדירקטוריון להסמיך את המנהל הכללי להחליט על פי שיקול דעתו על חלוקת התרומות בפועל ועל זהות מקבלי התרומות וכל תנאי אחר בקשר לכך על פי הקריטריונים שהותוו על ידי הדירקטוריון.

המשרד הרשום

6. המשרד הרשום של החברה יהיה במען שיקבע הדירקטוריון, כפי שישתנה מעת לעת.

התקנון

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

8. החלטה שנתקבלה באסיפה הכללית ברוב הנדרש לשינוי התקנון, כאמור בתקנה 7 לעיל, המשנה הוראות מהוראות תקנון זה, תיחשב כהחלטה לשינוי של תקנון זה, אף אם הדבר לא צויין במפורש בהחלטה.

9. בכפוף להוראות חוק החברות, שינויים בתקנון זה, יהיו תקפים מיום קבלת ההחלטה על כך בחברה או במועד מאוחר יותר שנקבע בהחלטה.

הון מניות רשום

10. הון המניות הרשום של החברה הוא 500,000,000 מניות רגילות רשומות על שם, ללא ערך נקוב כל אחת (להלן – "**המניות הרגילות**"). החברה רשאית לשנות את הון המניות הרשום בהתאם להוראות חוק החברות ותקנון זה.

המניות

11. לכל מניה רגילה בהון החברה זכויות שוות, לכל דבר ועניין, לכל מניה רגילה אחרת, לרבות הזכות לדיבידנד, למניות הטבה ולהשתתפות בחלוקת עודף נכסי החברה בעת פירוק, באופן יחסי לחלקו בהון המונפק של החברה, מבלי להתחשב בכל פרמיה ששולמה עליה, והכל בכפוף להוראות תקנון זה.

12. כל אחת מהמניות הרגילות מזכה את בעליה בזכות להשתתף באסיפה הכללית של החברה ולקול אחד בהצבעה.

13.

13.1. בעל מניה בחברה הוא מי שרשום כבעלי מניה במרשם בעלי המניות, ומי שלזכותו רשומה אצל חבר בורסה מניה ואותה מניה נכללת בין המניות הרשומות במרשם בעלי המניות של החברה על שם חברה לרישומים.

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

13.2. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ובכפוף להוראות תקנון זה, פרט לבעלי מניות בחברה, כאמור בתקנה 13.1 לעיל לא יוכר אדם על ידי החברה כבעל זכות כלשהי במניה והחברה לא תהיה קשורה ולא תכיר בכל טובת הנאה לפי דיני היושר או ביחסי נאמנות או בזכות ראויה, עתידה או חלקית בכל מניה או בטובת הנאה כלשהי בשבר של מניה או בכל זכות אחרת לגבי מניה אלא אך ורק בזכותו של בעל מניה כאמור בתקנה 13.1 לעיל, במניה בשלמותה, והכל, למעט אם בית משפט מוסמך הורה אחרת.

תעודת מניה

14. התעודות המעידות על זכות קניין במניות ישאו את חותמת החברה ואת חתימותיהם של דירקטור אחד ביחד עם המנהל הכללי של החברה או ביחד עם מזכיר החברה או את חתימותיהם של שני אנשים כלשהם שיתמנו למטרה זו על ידי הדירקטוריון.

הדירקטוריון רשאי להחליט כי חתימה או חתימות כאמור יעשו בדרך מכנית כלשהי, כפי שיקבע על ידי הדירקטוריון.

15. פרט למקרה שתנאי ההנפקה של מניות קובעים אחרת:

- 15.1. כל בעל מניות רשום זכאי לקבל מהחברה, לפי בקשתו, תוך תקופה של חודשיים לאחר ההקצאה או רישום ההעברה, לפי העניין, תעודה אחת המעידה על בעלותו במניות הרשומות על שמו, או, בהסכמת החברה, מספר תעודות כאמור.
- 15.2. חברה לרישומים זכאית לקבל מהחברה, לפי בקשתה, תוך תקופה של חודשיים לאחר ההקצאה או רישום ההעברה, לפי העניין, תעודה אחת המעידה על מספר המניות וסוג המניות הרשומות על שמה במרשם בעלי המניות.
16. בכפוף להוראות חוק החברות, בכל תעודה יפורטו כמות המניות שבגינן הוצאה, מספריהן הסידוריים וערכן הנקוב (ככל שיהיה).
17. תעודה המתייחסת למניה הרשומה על שם שניים או יותר, תימסר לידי מי ששמו מופיע ראשון במרשם בעלי המניות, ביחס לאותה מניה, אלא אם יורו לחברה כל הבעלים הרשומים של אותה מניה, בכתב, למוסרה לבעלים רשום אחר.
18. הושחתה, התקלקלה, אבדה או נפגמה תעודת מניה, רשאי הדירקטוריון לצוות על ביטולה ולהוציא תעודה חדשה במקומה, ובלבד שתעודת המניה הומצאה לחברה והושמדה על ידה, או שהוכח לשביעות רצון הדירקטוריון כי התעודה אבדה או הושמדה והחברה קיבלה ערובות להנחת דעתו של הדירקטוריון בעד כל נזק אפשרי. בעד כל תעודת מניה שתוצא לפי תקנה זו ישולם סכום סביר כפי שיקבע על ידי הדירקטוריון, מעת לעת.

תשלומים בעד מניות

19. כל המניות בהון המוצא של החברה, יהיה מניות שנפרעו במלואן.

חילוט מניות

20. מבלי לגרוע מהאמור בתקנה 19 לעיל, הדירקטוריון רשאי לחלט מניה שהקצתה החברה ולמכור אותה, אם התמורה שהתחייב לה בעל המניה, כולה או מקצתה, לא שולמה לחברה, ויחולו הוראות חוק החברות, לעניין זה.

העברת מניות

21. כל העברת מניות הרשומות במרשם בעלי המניות על שם בעל מניות רשום, לרבות העברה על ידי החברה לרישומים או אליה, תיעשה בכתב, ובלבד שכתב ההעברה ייחתם בחתימת יד בלבד, על ידי המעביר ועל ידי הנעבר, בעצמם או על ידי באי כוחם, וכן על ידי עדים לחתימתם, ויימסר למשרד הרשום או לכל מקום אחר שייקבע על ידי הדירקטוריון למטרה זו. בכפוף להוראות חוק החברות, העברת מניות לא תירשם במרשם בעלי המניות, אלא לאחר שנמסר לחברה כתב ההעברה, כאמור לעיל: המעביר ימשיך להיחשב כבעל המניות המועברות, עד לרישום הנעבר כבעל המניות המועברות, במרשם בעלי המניות.
22. כתב העברת מניה יערך בכתב, בצורה המקובלת בישראל או בכל צורה אחרת שתאושר על ידי הדירקטוריון. ככל שהמעביר או מקבל ההעברה הינו תאגיד יינתן אישור עורך דין או רואה חשבון או אדם אחר שזהותו מקובלת על הדירקטוריון, בדבר סמכות החותמים בשם התאגיד לבצע או לקבל את ההעברה, לפי העניין.

23. החברה רשאית לסגור את מרשם בעלי המניות למשך הזמן שייקבע על ידי הדירקטוריון ובלבד שלא יעלה, בסך הכל, על שלוש יום בכל שנה. בעת שהמרשם יהא סגור, לא תרשם העברת מניות במרשם. מבלי לגרוע מאמור לעיל, רשאי הדירקטוריון לקבוע מועד קובע לענין הזכאות להצביע באסיפה כללית, או לקבל תשלום דיבידנד או הקצאה של זכויות כלשהן או לכל מטרה חוקית אחרת.
24. בכפוף להוראות תקנון זה המניות יהיו ניתנות להעברה ללא צורך באישור הדירקטוריון.
25. כל כתב העברה יוגש למשרד או לכל מקום אחר כפי שיקבע הדירקטוריון, לשם רישום, ביחד עם תעודת המניות שעומדים להעביר, אם הוצאה כזו, וכל ההוכחות האחרות שידרוש הדירקטוריון בדבר זכות הקנין של המעביר או זכותו להעביר את המניות. כתבי ההעברה שירשמו, ישארו בידי החברה אך כל כתב העברה שהדירקטוריון סרב לרושמו, יוחזר למי שהגישו, לפי דרישתו.
26. סרב הדירקטוריון לאשר העברת מניות, יודיע על כך למעביר לא יאוחר מחודש ימים מתאריך קבלת כתב ההעברה.
27. החברה תהיה זכאית לגבות תשלום עבור רישום ההעברה, בסכום שיקבע על ידי הדירקטוריון, מעת לעת, ואשר יהיה סביר, בהתחשב בנסיבות הענין.
- 28.
- 28.1. בכפוף להוראות חוק החברות ולהוראות תקנון זה, אם הוכח לחברה להנחת דעתו של הדירקטוריון ובדרכים שנקבעו על ידו, כי נתקיימו התנאים שבדין להסבתה של הזכות במניות הרשומות במרשם על שם בעל מניות רשום, תכיר החברה בנסב ובו בלבד, כבעל הזכות במניות האמורות.
- 28.2. על אף האמור לעיל, במקרה של פטירה של אחד או אחדים מהבעלים הרשומים במשותף של מניות הרשומות על שמם במרשם, תכיר החברה בבעלים הרשומים הנותרים בחיים, והם בלבד, כבעלי זכות קנין באותן מניות.
- 29.
- 29.1. בכפוף להוראות תקנון זה, החברה תשנה את רישום הבעלות במניות במרשם בעלי המניות אם נמסר לחברה צו של בית משפט לתיקון המרשם או אם הוכח לחברה, להנחת דעתו של הדירקטוריון ובדרכים שנקבעו על ידו, כי נתקיימו התנאים שבדין להסבתה של הזכות במניות, והחברה לא תכיר בזכות כלשהי של אדם במניות, בטרם הוכחה זכותו, כאמור לעיל.
- 29.2. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הדירקטוריון רשאי לסרב לביצוע הרישום או לעכבו, כפי שהיה רשאי לעשות, אילו העביר הבעלים הרשום, בעצמו, את המניה, לפני הסבת הזכות.
30. בכפוף להוראות חוק החברות ולהוראות תקנון זה, אדם שנעשה זכאי למניה כאמור בתקנה 28 לעיל, יהיה זכאי לבצע העברה של המניות כשם שהיה רשאי לעשות הבעלים הרשום, בעצמו, לפני הסבת הזכות.
31. החברה רשאית להשמיד כתבי העברת מניות לאחר תום שבע שנים מיום הרישום במרשם, כן רשאית החברה להשמיד תעודות מניות שבוטלו, לאחר תום שבע שנים מתאריך ביטולן,

ותהיה קיימת חזקה לכאורה שכל כתבי ההעברה והתעודות שהושמדו, כאמור, היו בעלי תוקף מלא ושההעברות, הביטולים והרישומים, לפי העניין, נעשו כדין.

שינויים בהון

32. החברה רשאית, בהחלטה שנתקבלה באסיפה הכללית, ברוב רגיל להגדיל את הון המניות הרשום של החברה.

33. אם כתוצאה מהאיחוד או החלוקה, של מניות החברה, יוותרו בידי בעלי מניות שברי מניה, רשאי הדירקטוריון לפי שיקול דעתו, לפעול כדלקמן:

33.1. לקבוע כי שברי מניות שלא יזכו את בעליהם במניה שלמה, ימכרו על ידי החברה ותמורת המכירה תשולם לזכאים, בתנאים ובאופן שיקבעו.

33.2. להקצות לכל בעל מניות שהאיחוד ו/או החלוקה יותירו בידיו שבר מניה, מניות מסוג המניות שהיה קיים בהון החברה לפני האיחוד ו/או החלוקה, במספר כזה, אשר איחודן עם השבר ייצור מניה אחת שלמה, והקצאה כאמור תחשב כבת תוקף סמוך לפני האיחוד או החלוקה, לפי העניין.

33.3. לקבוע את הדרך שבה יפרעו הסכומים שיש לשלם בעד המניות שהוקצו כאמור בתקנה 33.2 לעיל, לרבות בדרך שבה ניתן לפרוע את הסכומים על חשבון מניות הטבה.

33.4. לקבוע כי בעלי שברי מניות לא יהיו זכאים לקבל מניה שלמה בגין שבר של מניה.

33.5. לקבוע כי בעלי מניות לא יהיו זכאים לקבל מניה שלמה בגין שבר של מניה שלמה ויהיו זכאים לקבל מניה שלמה, בגין שבר של מניה שלמה.

34. החברה רשאית, בהחלטה שהתקבלה באסיפה הכללית, לבטל הון מניות רשום שטרם הוקצה, ובלבד שאין התחייבות של החברה, לרבות התחייבות מותנית, להקצות את המניות.

שינוי זכויות

35. בכל עת שבה יהיה הון המניות מחולק לסוגים שונים, תהיה החברה רשאית בהחלטה שהתקבלה באסיפה הכללית, ברוב רגיל, מלבד אם תנאי ההנפקה של המניות מאותו סוג מתנים אחרת, לבטל, להמיר, להרחיב, להוסיף, לצמצם, לתקן או לשנות באופן אחר את זכויותיו של סוג ממניות החברה, ובלבד שהתקבלה לכך הסכמה, בכתב, של כל בעלי המניות מאותו סוג או שההחלטה אושרה באסיפה כללית של בעלי המניות מאותו סוג ברוב רגיל, או במקרה שבו הותנה אחרת בתנאי ההוצאה של סוג מסויים ממניות החברה, כפי שהותנה בתנאי ההוצאה של אותו סוג.

36. ההוראות הקבועות בתקנון זה בענין אסיפות כלליות יחולו בשינויים המחוייבים, על כל אסיפת סוג ובלבד שמנין חוקי באסיפת סוג יתהווה בשעה שיהיו נוכחים בפתיחת האסיפה, בעצמם או על ידי שלוח, לפחות שני בעלי מניות שבבעלותם לפחות עשרים וחמישה אחוזים מזכויות ההצבעה הנמנות עם המניות שהונפקו מאותו סוג. ואולם אם

לא יתהווה מנין חוקי כאמור, תדחה אסיפת הסוג למועד אחר ובאסיפה הנדחית יתהווה מנין חוקי בכל מספר משתתפים, ללא תלות במספר המניות שבבעלותם.

37. הזכויות המוקנות לבעלי המניות או לבעלים של סוג מניות, שהונפקו בין בזכויות רגילות ובין בזכויות בכורה או בזכויות מיוחדות אחרות, לא יחשבו לצורכי תקנה 36 לעיל כאילו הומרו, צומצמו, נפגעו או שונו באופן אחר על ידי יצירתן או הנפקתן של מניות נוספות מכל סוג שהוא, בין בדרגה שווה להן ובין בדרגה שונה מהן או עדיפה מהן, וכן לא יחשבו לצורכי התקנה האמורה כאילו הומרו, צומצמו, נפגעו או שונו באופן אחר, על ידי שינוי הזכויות הצמודות למניות מסוג אחר כלשהו, והכל, אלא אם כן הותנה, במפורש, אחרת בתנאי ההוצאה של אותן מניות.

הנפקת מניות וניירות ערך אחרים

38. הדירקטוריון רשאי להנפיק מניות וניירות ערך אחרים, המירים או ניתנים למימוש למניות, עד גבול הון המניות הרשום של החברה; לעניין זה יראו ניירות ערך המירים הניתנים להמרה או למימוש במניות כאילו הומרו או מומשו במועד ההנפקה. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יהיה הדירקטוריון רשאי להנפיק את המניות וניירות הערך האחרים, כאמור לעיל, להעניק זכויות ברירה לרכישתם לרבות אופציות או להקנותם בדרך אחרת, והכל לאנשים שייקבעו על ידו וכן במועדים, במחירים ובתנאים, שייקבעו על ידו, וכן לקבוע כל הוראה אחרת הקשורה לכך, ובכלל זה, הוראות לעניין הדרכים לחלוקת המניות וניירות הערך שיונפקו על ידי החברה, בין רוכשיהן, לרבות במקרה של חתימת יתר, והכל, לפי שיקול דעתו של הדירקטוריון.

39. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ובכפוף להוראות חוק החברות ותקנון זה, רשאי הדירקטוריון לקבוע, כי התמורה בעד המניות תשולם במזומנים או בנכסים בעין, ובכלל זה בניירות ערך או בכל דרך אחרת, לפי שיקול דעתו, או כי המניות יוקצו כמניות הטבה, בין ביחידות ובין בסדרות, והכל, בתנאים ובמועדים שייקבעו על ידי הדירקטוריון, לפי שיקול דעתו.

40. בהחלטה להגדיל את הון המניות הרשום של החברה רשאית האסיפה הכללית לקבוע, כי המניות החדשות הכלולות בסכום שבו הוגדל הון המניות הרשום כאמור ("המניות החדשות"), או כל חלק מהן, יוצעו תחילה, בערכן הנקוב (ככל שיהיה) או בפרמיה, לכל בעלי המניות המחזיקים אותה שעה במניות, בשיעור יחסי לערך הנקוב (ככל שיהיה) של מניותיהם בחברה או לקבוע הוראות אחרות בדבר הנפקתן והקצאתן של המניות החדשות. ואולם, אם לא קבעה האסיפה הכללית כאמור בהחלטה להגדיל את הון המניות הרשום של החברה, רשאי הדירקטוריון להציע, כאמור בתקנה 39 לעיל.

41. הדירקטוריון רשאי להחליט לשלם דמי עמילות או דמי חיתום לכל אדם, בעד חתימה או הסכמה לחתום או השגת חתימות או הבטחת חתימות על מניות, או אגרות חוב או ניירות ערך אחרים של החברה. כן רשאי הדירקטוריון בכל מקרה של הוצאת ניירות ערך של החברה להחליט לשלם דמי תיווך, והכל, במזומנים, במניות החברה, או בניירות ערך אחרים שהונפקו על ידי החברה, או בכל דרך אחרת, או חלק בצורה אחת וחלק בצורה אחרת, והכל בכפוף להוראות כל דין.

ניירות ערך בני פדיון

42. בכפוף להוראות חוק החברות רשאית החברה להנפיק ניירות ערך הניתנים לפדיון בתנאים ובדרך שיקבעו על ידי הדירקטוריון, לפי שיקול דעתו.

מרשמים

43.

43.1. החברה תנהל מרשם בעלי מניות ותרשום בו את שמות בעלי המניות ושאר הפרטים הנדרשים על פי חוק החברות, בסמוך לאחר הנפקת מניות כלשהן של החברה. בכפוף להוראות החוק, עם רישומו במרשם ייחשב בעל המניות הרשום כבעלים של המניות הרשומות בשמו, וזאת אף אם לא הוצאו תעודות מניה בגין מניות אלה.

43.2. החברה תנהל מרשם בעלי מניות מהותיים, כנדרש על פי חוק החברות.

44. החברה רשאית לנהל מרשם בעלי מניות נוסף מחוץ לישראל בתנאים שנקבעו לעניין זה בחוק החברות.

45. החברה תנהל מרשם של המחזיקים באגרות חוב ובניירות ערך המירים למניות החברה, וכל הוראות תקנון זה בקשר למניות יחולו לגבי ניירות המירים אלה, לעניין הרישום במרשם, הוצאת תעודות, החלפת תעודות, העברה ותסיבה, בשינויים המחוייבים לפי הענין, והכל בכפוף לתנאי ההקצאה של ניירות הערך.

אסיפות כלליות

46. החברה תקבל באסיפה כללית כל החלטה שיש לקבלה באסיפה כללית על פי תקנון זה או על כל דין.

בכפוף להוראות חוק החברות, האסיפה הכללית רשאית ברוב רגיל ליטול סמכויות הנתונות לאורגן אחר וכן להעביר סמכויות הנתונות למנהל הכללי לסמכות הדירקטוריון, והכל לעניין מסוים או לפרק זמן מסוים שלא יעלה על פרק הזמן הנדרש בנסיבות העניין.

47. החברה תקיים אסיפה כללית שנתית בכל שנה ולא יאוחר מתום חמישה עשר חודשים לאחר האסיפה השנתית האחרונה, במועד ובמקום שיקבע על ידי הדירקטוריון.

48. סדר היום באסיפה הכללית השנתית יכלול כל החלטה שיש לקבלה על פי תקנון זה ו/או על פי החוק בהחלטה של האסיפה הכללית.

אסיפה כללית כאמור לעיל תכונה "אסיפה שנתית" וכל אסיפה כללית אחרת תכונה "אסיפה מיוחדת".

49. דירקטוריון החברה יכנס אסיפה מיוחדת על פי החלטתו, וכן לדרישת כל אחד מאלה:

49.1. שני דירקטורים או רבע מן הדירקטורים המכהנים.

49.2. בעל מניה, אחד או יותר, שלו לפחות חמישה אחוזים מההון המונפק ואחוז אחד מזכויות ההצבעה בחברה, או בעל מניה, אחד או יותר, שלו לפחות חמישה אחוזים מזכויות ההצבעה בחברה.

נדרש הדירקטוריון לזמן אסיפה מיוחדת, כאמור לעיל, יזמנה בתוך עשרים ואחד ימים מיום שהוגשה לו הדרישה, למועד שיקבע בהודעה על האסיפה המיוחדת, כאמור בתקנה 53.1 להלן, ובלבד שמועד הכינוס יהיה לא יאוחר משלושים וחמישה ימים ממועד פרסום ההודעה, והכל בכפוף להוראות חוק החברות.

50. לא זימן הדירקטוריון אסיפה מיוחדת שנדרשה לפי תקנה 49 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.

51.

51.1. סדר היום באסיפה כללית ייקבע בידי הדירקטוריון וייכללו בו גם נושאים שבשלם נדרש כינוס של אסיפה מיוחדת לפי תקנה 50 לעיל וכן נושא שנתבקש כאמור בתקנה 51.2 להלן.

51.2. בעל מניה, אחד או יותר, שלו אחוז אחד לפחות מזכויות ההצבעה באסיפה הכללית, רשאי לבקש מהדירקטוריון לכלול נושא בסדר היום של אסיפה כללית שתתכנס בעתיד, ובלבד שהנושא מתאים להיות נדון באסיפה כללית.

51.3. בקשה כאמור בתקנה 51.2 לעיל תוגש לחברה בכתב לפחות שבעה ימים לפני מתן ההודעה על כינוס האסיפה הכללית, ויצורף אליה נוסח ההחלטה המוצע על ידי בעל המניות.

52.

52.1. הודעה על אסיפה כללית תפורסם באופן ובמועדים שנקבעו בד"ן.
52.2. פרט להודעה על אסיפה כללית כאמור בתקנה 52.1 לעיל, החברה לא תמסור הודעה על אסיפה כללית, הן לבעלי המניות הרשומים והן לבעלי המניות שאינם רשומים.

53.

53.1. בהחלטתו בדבר זימון אסיפה, רשאי הדירקטוריון לקבוע את אופן הפירוט של הנושאים שעל סדר היום של האסיפה, אשר יימסרו לבעלי המניות הזכאים להשתתף באסיפה, והכל לפי שיקול דעתו של הדירקטוריון ובכפוף להוראות הד"ן.

53.2. הדירקטוריון יהיה רשאי לקבוע נושאים נוספים על אלה המפורטים בסעיף 87 לחוק החברות, אשר לגביהם ניתן יהיה להצביע באמצעות כתבי הצבעה, וזאת בין בדרך קבע, ובין לעניין אסיפה או אסיפות מסוימות, הכל בהתאם לשיקול דעתו של הדירקטוריון.

53.3. מבלי לגרוע מסמכויות הדירקטוריון כאמור בתקנה 53 זו לעיל ומבלי לגרוע מכלליות הוראות תקנון זה בנוגע להעברת סמכויות על ידי הדירקטוריון, יהיה הדירקטוריון רשאי להעביר את סמכויותיו כאמור בתקנה 53 זו לעיל, לועדת דירקטוריון ו/או לנושא משרה בחברה, בין אם לצורך אסיפה כללית מסוימת ובין אם לתקופה, והכל בכפוף להוראות ולמגבלות על פי דין.

54. פגם בתום לב בכינוס האסיפה הכללית או בניהולה לרבות, פגם הנובע מאי קיום הוראה או תנאי שנקבעו בחוק או בתקנון זה, לרבות לעניין אופן כינוס האסיפה הכללית או ניהולה, לא

יפסול כל החלטה שהתקבלה באסיפה הכללית ולא יפגום בדיונים שהתקיימו בה, בכפוף להוראות כל דין.

דיונים באסיפות כלליות

55. אין לפתוח בדיון באסיפה הכללית אלא אם כן יהיה נוכח מנין חוקי בעת פתיחת האסיפה. מנין חוקי יתהווה בשעה שיהיו נוכחים, בעצמם או על ידי שלוח, בעל מניות או בעלי מניות שלהם 33% לפחות מזכויות ההצבעה, תוך מחצית השעה מן המועד שנקבע לפתיחת האסיפה, אלא אם נקבע אחרת בתקנון זה.

56. לא נכח מנין חוקי באסיפה הכללית בתום מחצית השעה מהמועד שנקבע לתחילת האסיפה, תידחה האסיפה לשבוע ימים, לאותו יום, לאותה שעה ולאותו מקום, מבלי שתהא חובה להודיע על כך לבעלי המניות, או למועד מאוחר יותר אם צויין כזה בהודעה על האסיפה, או ליום, שעה ומקום אחרים, כפי שיקבע הדירקטוריון בהודעה לבעלי המניות.

57. לא נכח באסיפה הנדחית, כאמור בתקנות 56 או 76 לתקנון מנין חוקי כעבור מחצית השעה לאחר המועד שנקבע לה, תתקיים האסיפה בכל מספר משתתפים שהוא. על אף האמור לעיל בתקנה זו, אם כונסה האסיפה הכללית על פי דרישת בעלי מניות כאמור בתקנות 50 ו-51 לתקנון זה, תתקיים האסיפה הנדחית רק אם נכחו בה לפחות בעלי מניות במספר הדרוש לכינוס אסיפה כאמור בתקנה 50.

58. יושב ראש הדירקטוריון או, בהיעדרו, מזכיר החברה, ובהיעדרו - כל דירקטור שמונה לכך על ידי הדירקטוריון, ישב בראש כל אסיפה כללית של החברה. באין יושב ראש כאמור, או אם באסיפה כלשהי אין מי מהם נוכח אחרי עבור חמש עשרה דקות מהמועד שנקבע לתחילת האסיפה או אם סרבו לשמש כיושב ראש האסיפה, רשאים הדירקטורים הנוכחים ברוב קולות ביניהם, לבחור ביושב ראש מביניהם או מבין נושאי המשרה בחברה הנוכחים באסיפה, ואם לא יעשו כן – יבחרו בעלי המניות הנוכחים בעצמם או על ידי שלוח באחד הדירקטורים או באחד מבין נושאי המשרה הנוכחים לשבת בראש האסיפה. אם לא יהיו נוכחים דירקטורים או נושאי משרה או שהדירקטורים או נושאי המשרה כולם יסרבו לשבת בראש האסיפה, יבחרו באחד מבעלי המניות או בשלוחו של בעל מניות כאמור, לשבת בראש האסיפה.

59. החברה תערוך פרוטוקולים של ההליכים באסיפה הכללית, שיכללו כל פרט הנדרש על פי דין.

60. פרוטוקול שנחתם בידי יושב ראש האסיפה הכללית, מהווה ראיה לכאורה לאמור בו.

הצבעה וקבלת החלטות באסיפות הכלליות

61. בעל מניות המעוניין להצביע באסיפה הכללית, יוכיח לחברה את בעלותו במניה, כנדרש על פי חוק החברות ותקנות החברות (הוכחת בעלות במניה לצורך הצבעה באסיפה הכללית), התש"ס-2000. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הדירקטוריון רשאי לקבוע הוראות ונהלים לעניין הוכחת הבעלות במניות החברה.

62. בעל מניות רשאי להצביע באסיפה כללית או באסיפת סוג, בעצמו או באמצעות שלוח, הכל בהתאם להוראות תקנון זה ובכפוף להוראות חוק החברות. שלוח להצבעה אינו חייב להיות בעל מניות בחברה.
63. בכפוף להוראות כל דין, במקרה של בעלים במשותף במניה, רשאי כל אחד מהם להצביע בכל אסיפה, בין בעצמו ובין על ידי שלוח, ביחס למניה כזו, כאילו היה הזכאי היחיד לה. היה והשתתפו באסיפה יותר מאחד הבעלים במשותף במניה, בעצמו או על ידי שלוח, יצביע זה מביניהם אשר שמו מופיע ראשון במרשם בעלי המניות ביחס למניה, או באישור חבר הבורסה בדבר בעלותו במניה ("אישור הבעלות"), או במסמך אחר שייקבע על ידי הדירקטוריון לעניין זה, לפי הענין. אפוטרופסים אחדים או מנהלי עיזבון אחדים של בעל מניות רשום שנפטר, יחשבו לצרכי סעיף זה כבעלים במשותף במניות אלו.
64. כל אדם הזכאי למניות לפי תקנה 28 לעיל רשאי להצביע מכוחן בכל אסיפה כללית באותו אופן כאילו היה הבעלים הרשום של אותן מניות ובלבד שיוכיח להנחת דעת הדירקטוריון, את זכותו למניות לפחות ארבעים ושמונה שעות לפני מועד האסיפה הכללית או האסיפה הנדחית, לפי העניין, שבה בכוונתו להצביע, אלא אם הכירה החברה קודם לכן בזכותו להצביע מכוחן של מניות אלה באסיפה זו.
65. המסמך הממנה שלוח להצבעה ("כתב המינוי") יערך בכתב ויחתם על ידי הממנה, ואם הממנה הוא תאגיד, יערך כתב המינוי בכתב, ויחתם בדרך המחייבת את התאגיד; הדירקטוריון רשאי לדרוש כי יימסר לחברה לפני כינוס האסיפה, אישור בכתב, להנחת דעתו של הדירקטוריון, בדבר סמכותם של החותמים לחייב את התאגיד. כן רשאי הדירקטוריון לקבוע הוראות ונהלים בכל הקשור בכך.
- כתב המינוי או העתק מתאים הימנו, להנחת דעתו של הדירקטוריון, יופקד במשרד הרשום או במקום אחר או אחרים, בישראל או מחוצה לה – כפי שיקבע על ידי הדירקטוריון מפעם לפעם, באופן כללי או ביחס למקרה מיוחד – לפחות ארבעים ושמונה שעות לפני תחילת האסיפה או האסיפה הנדחית, לפי העניין, שבה מתכוון השלוח להצביע על יסוד אותו כתב מינוי. על אף האמור לעיל, יושב ראש האסיפה רשאי, לפי שיקול דעתו, לקבל כתב מינוי כאמור, גם לאחר המועד האמור, אם מצא זאת לראוי, לפי שיקול דעתו. לא התקבל כתב המינוי כאמור בתקנה זו לעיל, לא יהיה לו תוקף באותה אסיפה.
66. שלוח להצבעה רשאי להשתתף בדיונים באסיפה הכללית ולהיבחר כיושב ראש האסיפה כפי שהיה זכאי לכך בעל המניות הממנה ובלבד שלא צוין אחרת בכתב המינוי.
- 66.1. כתב המינוי הממנה שלוח להצבעה יהיה בצורה המקובלת בישראל או בכל צורה אחרת שתאושר על ידי הדירקטוריון.
- 66.2. כתב המינוי יציין את סוג ואת מספר המניות שבגינן הוא ניתן. לא צוין בכתב המינוי מספר המניות שבגינן הוא ניתן או צוין בו מספר מניות הגבוה ממספר המניות הרשומות על שם בעל המניות או הנקובות באישור הבעלות, לפי העניין, יראו את כתב המינוי כאילו ניתן בגין כל מניותיו של בעל מניות.
- 66.3. אם כתב המינוי ניתן בגין מספר מניות הנמוך ממספר המניות הרשומות על שם בעל המניות או הנקובות באישור הבעלות, לפי העניין, יראו את בעל המניות כאילו נמנע

מלהיות נוכח בהצבעה בגין יתרת מניותיו וכתב המינוי יהיה תקף בגין מספר המניות הנקובות בו.

67. מבלי לגרוע מהוראות תקנון זה בדבר מינוי שלוח להצבעה, בעל מניות המחזיק ביותר ממניה אחת יהיה זכאי למנות יותר משלוח אחד, בכפוף להוראות אלה:

67.1. כל כתב מינוי יציין את מספר המניות שבגין הוא ניתן.

67.2. עלה המספר הכולל של מניות מסוג כלשהו הנקובות בכתבי המינוי שניתנו על ידי בעל מניות אחד על מספר המניות מאותו סוג הרשומות על שמו או הנקובות באישור הבעלות, לפי העניין, יהיו בטלים כל כתבי המינוי שניתנו על ידי אותו בעל מניות.

68. בעל מניות או שלוח להצבעה, רשאי להצביע מכוח מקצת המניות שבבעלותו או שהוא משמש שלוח בגין, ורשאי הוא להצביע מכוח מקצת המניות באופן אחד ומכוח מקצתן באופן אחר.

69. קול בהצבעה שניתן מכוח כתב מינוי יהיה בר תוקף אף אם קודם להצבעה נפטר הממנה או הוכרז פסול דין או בוטל כתב המינוי או הועברה המניה אשר בגינה ניתן כתב המינוי, אלא אם כן נתקבלה במשרד לפני האסיפה הודעה, בכתב, בדבר הפטירה, הפסלות, הביטול או ההעברה, לפי העניין. על אף האמור לעיל יושב ראש האסיפה רשאי, לפי שיקול דעתו, לקבל הודעה, כאמור, גם במהלך האסיפה, אם מצא זאת לראוי, לפי שיקול דעתו.

70. כתב מינוי יהיה תקף גם לגבי כל אסיפה נדחית של אסיפה שאלה מתייחס כתב המינוי, ובלבד שלא צוין אחרת בכתב המינוי.

71. כל אחת מהמניות הרגילות מזכה את בעליה בזכות להשתתף באסיפה הכללית של החברה ולקול אחד בהצבעה.

72. החלטה העומדת להצבעה באסיפה כללית תוכרע בהצבעה במניין קולות המצביעים.

73. הכרזת יושב הראש שהחלטה באסיפה הכללית נתקבלה או נדחתה, בין פה אחד ובין ברוב כלשהו והערה שנרשמה בעניין זה בפרוטוקול האסיפה, תהיה ראייה לכאורה לאמור בה, ולא יהיה צורך להוכיח את מספר הקולות (או את חלקם היחסי), שניתנו בעד הצעת החלטה או נגדה.

74. בכפוף להוראות חוק החברות או הוראות תקנון זה בדבר רוב אחר, החלטות האסיפה הכללית יתקבלו ברוב רגיל. ליושב ראש האסיפה לא יהיה קול נוסף או קול מכריע.

75. יושב ראש אסיפה כללית רשאי, בהסכמת האסיפה שיש בה מנין חוקי, לדחותה או לדחות את הדיון בנושא מסוים שעל סדר היום, למועד אחר ולמקום שתקבע, והוא חייב לעשות כן על פי דרישת האסיפה. באסיפה נדחית כאמור, לא ידון אלא נושא שהיה על סדר היום ושלא נתקבלה לגביו החלטה באסיפה שבה הוחלט על הדחייה. אין צורך ליתן הודעה על האסיפה הנדחית, אלא אם זו נדחתה למועד העולה על עשרים ואחד ימים, ובמקרה כאמור תינתן הודעה על האסיפה הנדחית, כאמור בתקנות 53 ו-54 לעיל.

הדירקטוריון

76. מספר הדירקטורים לא יפחת מ-3 ולא יעלה על 9, ובכללם, ככל שנדרש על פי דין, הדירקטורים החיצוניים.

77. בכפוף להוראות חוק החברות (לרבות בעניין דירקטורים חיצוניים), האסיפה הכללית של החברה תמנה, בהחלטה ברוב רגיל, את חברי הדירקטוריון. דירקטור אינו חייב להיות בעל מניות בחברה. הדירקטורים ימשיכו בכהונתם עד לנעילת האסיפה שבה ימונו מחליפיהם. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ככל שיידרש על פי דין, דירקטוריון החברה ימנה ועדת דירקטוריון שסמכותה מינוי דירקטורים לחברה, והרכבה וסמכויותיה יהיו בהתאם לדין במועד הרלוונטי.
78. לא ימונה דירקטור באסיפה הכללית, אלא אם כן המליץ הדירקטוריון על מינויו (ולעניין זה יראו בציון שמו של הדירקטור בהודעת החברה על זימון האסיפה הכללית כהמלצת הדירקטוריון על מינויו), או אם בעל מניות בחברה המחזיק באחוז אחד (1%) לפחות מזכויות ההצבעה באסיפה הכללית המבקש להציעו, הגיש למשרד, לא יאוחר מתום שבעה ימים מיום פרסום ההודעה על האסיפה, מסמך בכתב חתום על ידי בעל המניות, המודיע על כוונת אותו בעל מניות להציע כי מועמד זה ימונה כדירקטור, כשלמסמך זה מצורפת הסכמתו בכתב של המועמד לכהן כדירקטור.
79. הדירקטוריון רשאי, מפעם לפעם, למנות דירקטור או דירקטורים נוספים לחברה, וזאת עד למספר הדירקטורים המקסימלי המותר על פי תקנון זה. דירקטור שמונה כאמור, יסיים את כהונתו בתום האסיפה השנתית שתתקיים לאחר מינויו ויוכל להתמנות שוב על ידי האסיפה הכללית.
80. האסיפה הכללית או הדירקטוריון רשאים לקבוע כי כהונתו של דירקטור שמונה על ידם, לפי העניין, תחל במועד מאוחר יותר ממועד ההחלטה על מינויו.
81. על אף כל האמור לעיל, האסיפה הכללית רשאית בכל עת, בהחלטה ברוב רגיל, להעביר ממשרתו כל דירקטור, למעט דירקטור חיצוני (אשר לגביו יחולו הוראות חוק החברות), לפני תום תקופת כהונתו, ובלבד שתינתן לדירקטור הזדמנות סבירה להביא את עמדתו בפני האסיפה הכללית. כן רשאית כל אסיפה כללית, בהחלטה ברוב רגיל, למנות במקום דירקטור שהועבר ממשרתו, כאמור לעיל, אדם אחר כדירקטור.
82. אם התפנתה משרת דירקטור, יהיה הדירקטוריון רשאי להוסיף ולפעול בכל עניין כל עוד מספר הדירקטורים אינו פחות מהמספר המזערי של הדירקטורים הקבוע בתקנה 77 לעיל. פחת מספר הדירקטורים ממספר זה, לא יהיה הדירקטוריון רשאי לפעול אלא לשם כינוס אסיפה כללית למטרת מינוי דירקטורים נוספים, אך לא לכל מטרה אחרת.
83. דירקטור רשאי להתפטר על-ידי מסירת הודעה לדירקטוריון, ליושב ראש הדירקטוריון או לחברה, כנדרש בחוק החברות, וההתפטרות תיכנס לתוקף במועד שנמסרה ההודעה, אלא אם כן נקבע בהודעה מועד מאוחר יותר. דירקטור ימסור את הסיבות להתפטרותו.
84. בכפוף להוראות חוק החברות, רשאית החברה לשלם לדירקטורים גמול בעד מילוי תפקידם כדירקטורים.
- 85.
- 85.1. בכפוף להוראות חוק החברות והתקנות מכוחו, דירקטור רשאי למנות לו חליף ("דירקטור חליף"). על אף האמור לעיל, לא ימונה ולא יכהן כדירקטור חליף מי שאינו כשיר להתמנות כדירקטור, וכן מי שמכהן כדירקטור בחברה או כדירקטור חליף לדירקטור בחברה.

- 85.2. דינו של דירקטור חליף כדין הדירקטור לו מונה כחליף, והוא יהיה רשאי להיות נוכח בישיבות דירקטוריון ו/או ועדות דירקטוריון, להשתתף ולהצביע בהן, כפי שהיה רשאי לעשות הדירקטור שמינה אותו.
- 85.3. דירקטור שמינה דירקטור חליף רשאי, בכפוף להוראות הדין, לבטל בכל עת את המינוי. כמו-כן, תתפנה משרת דירקטור חליף, כל אימת שמשרת הדירקטור, אשר מינהו כדירקטור חליף, התפנתה בכל דרך שהיא.
- 85.4. כל מינוי של דירקטור חליף או ביטול המינוי, כאמור לעיל, יעשו בהודעה בכתב שתמסר לדירקטור החליף ולחברה, ויכנס לתוקפו לאחר מסירת כתב המינוי, או כתב הביטול, כאמור או במועד שנקבע בכתב המינוי, או כתב הביטול, לפי המאוחר.
- 85.5. בכפוף להוראות חוק החברות, החברה רשאית לשלם לדירקטור חליף גמול בעד השתתפותו בישיבות הדירקטוריון.

דירקטורים חיצוניים

86. החברה תמנה דירקטורים חיצוניים שמספרם יהיה שווה לפחות למספר המזערי הקבוע בחוק החברות, ויחולו ההוראות שנקבעו בחוק החברות לעניין מינויים ותנאי כשירותם.

סמכויות הדירקטוריון ותפקידין

87. לדירקטוריון יהיו כל הסמכויות והכוחות הנתונים לו על-פי תקנון זה ועל-פי כל דין, ובכלל זה הסמכויות שיוחדו לו בהוראות חוק החברות. סמכויות הדירקטוריון לפי תקנה זו אינן ניתנות לאצילה למנהל הכללי.
88. סמכות של החברה שלא הוקנתה בחוק או בתקנון זה לאורגן אחר, רשאי הדירקטוריון להפעילה.
- 89.
- 89.1. הדירקטוריון רשאי להורות למנהל הכללי כיצד לפעול לעניין מסוים. לא קיים המנהל הכללי את ההוראה רשאי הדירקטוריון להפעיל את הסמכות הנדרשת לביצוע ההוראה במקומו ;
- 89.2. נבצר מן המנהל הכללי להפעיל את סמכויותיו, רשאי הדירקטוריון להפעילן במקומו.
90. בכפוף להוראות חוק החברות, רשאי הדירקטוריון להאציל מסמכויותיו למנהל הכללי, לנושא משרה בחברה או לאדם אחר. האצלת סמכות הדירקטוריון, יכול שתהיה לענין מסוים או לפרק זמן מסוים, והכל לפי שיקול דעתו של הדירקטוריון.

קבלת אשראי ומתן ערבויות וטוחות

91. מבלי לגרוע מסמכות כלשהי הנתונה לדירקטוריון לפי תקנון זה, רשאי הדירקטוריון, מעת לעת, לפי שיקול דעתו, להחליט על:
- 91.1. קבלת אשראי על ידי החברה בסכום כלשהו והבטחת סילוקו, בדרך שימצא לנכון ;
- 91.2. מתן ערבויות, בטוחות, וערובות מכל סוג שהוא ;

91.3. הנפקת סדרה של איגרות חוב, לרבות שטרי הון או כתבי התחייבות, ולרבות איגרות חוב, שטרי הון או כתבי התחייבות המירים או ניתנים למימוש למניות, וכן לקבוע את תנאיהם, ולשעבד את רכושה, כולו או מקצתו, בין בהווה ובין בעתיד, בין בשעבוד שוטף ובין בשעבוד קבוע. איגרות חוב, שטרי הון, כתבי התחייבות, או בטוחות אחרות, כאמור לעיל, יכול שיונפקו, בין בניכיון, בין בפרמיה ובין בכל אופן אחר, בין עם זכויות נדחות ובין עם זכויות מיוחדות ו/או זכויות יתר ו/או זכויות אחרות, והכל כפי שיקבע הדירקטוריון, לפי שיקול דעתו.

92. האמור בתקנה 91 לעיל, אינו שולל את סמכותו של המנהל הכללי או מי שהסמך לכך, להחליט על קבלת אשראי על ידי החברה, בגבולות מסגרת האשראי והבטוחות שנקבעו על ידי הדירקטוריון.

ועדות הדירקטוריון

93. בכפוף להוראות חוק החברות, הדירקטוריון רשאי, כפי שימצא לנכון, להקים ועדות בנות שני חברים או יותר, למנות להן חברים מקרב חברי הדירקטוריון ("ועדת דירקטוריון"), ולהאציל לועדת דירקטוריון את סמכויותיו, כולן או מקצתן. על אף האמור לעיל, הדירקטוריון לא רשאי להאציל מסמכויותיו לועדת דירקטוריון בנושאים אשר נאסר להאציל אותם על פי כל דין, אלא לשם המלצה בלבד.

94. החלטה שהתקבלה או פעולה שנעשתה בועדת דירקטוריון, כמוה כהחלטה שהתקבלה או פעולה שנעשתה בדירקטוריון, אלא אם נקבע במפורש אחרת על ידי הדירקטוריון, לעניין מסוים או לגבי ועדה מסוימת. הדירקטוריון רשאי מדי פעם להרחיב, לצמצם או לבטל אצילת סמכויות לועדת דירקטוריון, ואולם אין בצמצום או ביטול סמכויות כאמור, כדי לפגוע בתוקפה של החלטה של ועדה שהחברה פעלה על פיה כלפי אדם אחר, שלא ידע על ביטולה.

95.

95.1. המניין החוקי לפתיחת ישיבה של ועדת דירקטוריון יהיה שני חברי ועדה המכהנים במועד הישיבה, הם או חליפיהם, כל עוד לא נקבע אחרת על ידי הדירקטוריון.

95.2. הוראות הכלולות בתקנון זה בעניין פעולות הדירקטוריון, יחולו, בשינויים המחויבים, גם על ועדות הדירקטוריון, כל עוד לא באו במקומן הוראות שניתנו על ידי הדירקטוריון, לעניין זה, והכל בכפוף להוראות חוק החברות.

95.3. ועדת דירקטוריון תדווח לדירקטוריון באורח שוטף על החלטותיה או המלצותיה. החלטות או המלצות של ועדת דירקטוריון הטעונות את אישור הדירקטוריון, יובאו לידיעת הדירקטורים זמן סביר לפני הדיון בדירקטוריון.

96.

96.1. הדירקטוריון ימנה מבין חבריו ועדת ביקורת. מספר חבריה של ועדת הביקורת וכשירותם יהיו כקבוע לעניין זה בחוק החברות או בתקנות מכוחו. תפקידי ועדת הביקורת יהיו על פי הקבוע בחוק החברות לרבות כל תפקיד אחר אשר יוטל עליה על ידי הדירקטוריון.

96.2. הקמת ועדות נוספות על ידי הדירקטוריון תיעשה בהתאם ובכפוף להוראות חוק החברות והתקנות מכוחו, לרבות ביחס למספר חברי הוועדה ותנאי כשירותם.

פעולות הדירקטוריון

97. בכפוף להוראות תקנון זה, הדירקטוריון רשאי להתכנס לשם ביצוע תפקידיו ולדחות את ישיבותיו ולהסדיר את פעולותיו ודיוניו כפי שימצא לנכון.

98. הדירקטוריון ימנה אחד מבין חבריו לכהן כיושב ראש הדירקטוריון ("יו"ר הדירקטוריון"). הדירקטוריון רשאי למנות מבין חבריו אחד או יותר כסגן ליושב ראש הדירקטוריון, אשר ישמש כממלא מקומו בהעדרו. הדירקטוריון רשאי לקבוע את התקופה שבה יכהנו יושב ראש הדירקטוריון וסגניו במשרתם. אם לא נקבעה תקופה כאמור, יכהנו יושב ראש הדירקטוריון וסגניו במשרתם, כל עוד הם מכהנים כדירקטורים ולא התקבלה בדירקטוריון החברה החלטה על החלפתם.

99. יושב ראש הדירקטוריון יושב בראש ישיבות הדירקטוריון וינהלן. נעדר יושב ראש הדירקטוריון מישיבת דירקטוריון, על פי הודעה שמסר מראש, או לא הופיע לישיבת דירקטוריון תוך 15 דקות מהמועד שנקבע לקיום הישיבה ("היעדרות"), כי אז יושב בראש הישיבה סגן יושב ראש הדירקטוריון (אם מונה כזה). בהעדרם של יושב ראש הדירקטוריון וסגנו מהישיבה גם יחד יבחרו חברי הדירקטוריון הנוכחים, באחד מביניהם כיושב ראש הישיבה.

100. הדירקטוריון יתכנס לישיבותיו לפי צרכי החברה, ולפחות אחת לשלושה חודשים.

101. יושב ראש הדירקטוריון רשאי לכנס את הדירקטוריון בכל עת, ולקבוע את המקום והמועד לקיום ישיבת הדירקטוריון.

102. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, יושב ראש הדירקטוריון יהיה חייב לכנס את הדירקטוריון, בהתקיים כל אחד מאלה:

102.1. קבלת דרישה לכינוס הדירקטוריון מאת שני דירקטורים לפחות, לשם דיון בנושא שיפורט בדרישתם, ואם מכהנים בחברה חמישה דירקטורים (או פחות), די יהיה בקבלת דרישה לכינוס הדירקטוריון מאת דירקטור אחד לפחות, לשם דיון בנושא שיפורט בדרישתו;

102.2. קבלת הודעה או דיווח של המנהל הכללי המצריכים פעולה של הדירקטוריון;

102.3. קבלת הודעה מאת רואה החשבון המבקש על ליקויים מהותיים בבקרה החשבונאית של החברה.

עד קבלת הודעה או דיווח כאמור לעיל, יכנס יושב ראש הדירקטוריון את הדירקטוריון, ללא דיחוי, ולא יאוחר מתום 14 ימים ממועד הדרישה, ההודעה או הדיווח, לפי העניין.

103.

103.1. הודעה מראש על כינוס הדירקטוריון תינתן לכל חברי הדירקטוריון, זמן סביר (בהתאם לנסיבות העניין ולדחיפותו) לפני מועד הישיבה.

103.2. על אף האמור לעיל, רשאי הדירקטוריון, במקרים דחופים ובהסכמת רוב הדירקטורים, להתכנס לישיבה ללא הודעה.

104. סדר היום של ישיבות הדירקטוריון ייקבע בידי יושב ראש הדירקטוריון, והוא יכלול:

104.1. נושאים שקבע יושב ראש הדירקטוריון ;

104.2. נושאים שנקבעו כאמור בתקנה 104 לעיל ;

104.3. כל נושא שדירקטור או שהמנהל הכללי ביקש מיושב ראש הדירקטוריון, זמן סביר בטרם כינוס ישיבת דירקטוריון, לכלול בסדר היום ("סדר היום").

105. בהודעה על כינוס הדירקטוריון יצוין מועד הישיבה והמקום בו תתכנס וכן פירוט סביר של העניינים שידונו בישיבה, על פי סדר היום. ההודעה יכול שתהיה בכתב ויכול שתהיה בעל-פה.

106. הודעה על ישיבת הדירקטוריון – אם היא הודעה הנמסרת בכתב - תימסר למענו של הדירקטור שנמסר מראש לחברה, אלא אם ביקש הדירקטור כי ההודעה תימסר לו במקום אחר, או אם הסכים למסירתה במקום אחר.

107. המניין החוקי לפתיחת ישיבת דירקטוריון יהיה רוב חברי דירקטוריון המכהנים במועד הישיבה והזכאים להשתתף ולהצביע בה, הם או חליפיהם. לא נכח מנין חוקי בתום חצי שעה מהמועד שנקבע לישיבת הדירקטוריון, תידחה הישיבה ב- 48 שעות או למועד מאוחר יותר. החברה תודיע לכל אחד מן הדירקטורים על המועד לכינוס הישיבה הנדחית, ובישיבה נדחית כאמור אם לא יהיה מניין חוקי בתום מחצית השעה מכינוסה, הדירקטורים הנוכחים והרשאים להצביע יהיו מניין חוקי.

108.

108.1. בהצבעה בדירקטוריון יהיה קול אחד לכל דירקטור. החלטות הדירקטוריון יתקבלו ברוב קולות הדירקטורים הנוכחים בישיבה ומצביעים בה, מבלי להביא בחשבון את קולות הנמנעים. ליושב ראש הדירקטוריון לא יהיה קול נוסף או מכריע.

108.2. היו הדעות שקולות, תחשב הצעת החלטה שעליה הצביעו חברי הדירקטוריון כהחלטה שלא נתקבלה.

109. הדירקטוריון רשאי לקיים ישיבות באמצעות שימוש בכל אמצעי התקשורת ובלבד שכל הדירקטורים המשתתפים יכולים לשמוע זה את זה בזמן. הדירקטוריון רשאי להסדיר את האופן והדרכים לניהולה של ישיבה באמצעי תקשורת.

110. הדירקטוריון רשאי לקבל החלטות אף ללא התכנסות בפועל, ובלבד שכל הדירקטורים הזכאים להשתתף בדיון ולהצביע בענין שהובא להחלטה הסכימו להתכנס לדיון באותו עניין. החלטה שנתקבלה על פי תקנה זו, תהא תקפה, לכל דבר וענין, כאילו, נתקבלה בישיבת דירקטוריון שכונסה ונוהלה כדין.

פרוטוקולים

111. הדירקטוריון יגרום לכך כי ייערכו פרוטוקולים של ההליכים בישיבות הדירקטוריון; הפרוטוקולים יירשמו, בספרים שיוכנו למטרה זו, ויכללו, בין היתר, את הפרטים שלהלן:

111.1. שמות הדירקטורים המשתתפים והנוכחים האחרים בכל ישיבת דירקטוריון ;

111.2. העניינים שנדונו בישיבות הדירקטוריון וההחלטות שנתקבלו.

כל פרוטוקול ייחתם בידי יושב ראש הדירקטוריון או בידי יושב ראש הישיבה, לפי העניין; פרוטוקול שאושר ונחתם, כאמור, ישמש ראיה לכאורה לאמור בו.

112. הוראות תקנה 108 לעיל, יחולו גם על ישיבותיה של כל ועדת דירקטוריון ועל קבלת החלטות דירקטוריון ללא התכנסות, כאמור בתקנה 110 לעיל.

המנהל הכללי

113. הדירקטוריון ימנה, מעת לעת, מנהל כללי לחברה, ורשאי הוא למנות יותר ממנהל כללי אחד (כל אחד מהם ייקרא להלן: "המנהל הכללי"). כן רשאי הדירקטוריון לפטר את המנהל הכללי או להחליפו בכל עת שימצא לנכון.

114. המנהל הכללי אינו חייב להיות בעל מניות בחברה ואינו חייב להיות דירקטור.

115. המנהל הכללי אחראי לניהול השוטף של ענייני החברה, במסגרת המדיניות שקבע הדירקטוריון וכפוף להנחיותיו.

116. למנהל הכללי יהיו כל סמכויות הניהול והביצוע שלא הוקנו בחוק או בתקנון זה או מכוחו לאורגן אחר של החברה למעט סמכויות כאמור שיועברו ממנו לדירקטוריון, בהתאם להוראות תקנה 90.1 לעיל, אם יועברו; המנהל הכללי יהיה נתון לפיקוחו של הדירקטוריון.

117. בכפוף להוראות חוק החברות ולהוראות תקנון זה, הדירקטוריון רשאי, מעת לעת, למסור ולהעניק למנהל הכללי סמכויות שיש לדירקטוריון לפי תקנון זה, כפי שיראה בעיניו, והוא רשאי להעניק מסמכויות אלה לאותה תקופה, לאותן מטרות, באותם תנאים ובאותן הגבלות כפי שיראה בעיני הדירקטוריון, וכן רשאי הדירקטוריון להעניק סמכויות אלה, הן ללא ויתור על סמכויות בנדון והן במקומן או תחתן, כולן או חלקן, והוא רשאי מעת לעת לבטל, לשלול ולשנות סמכויות אלה, כולן או חלקן.

118. מבלי לגרוע מהאמור בתקנות 126 ו-128 להלן, המנהל הכללי רשאי, באישור הדירקטוריון, לאצול מסמכויותיו, לאחר או לאחרים, הכפופים לו; אישור הדירקטוריון כאמור יכול שינתן בין באישור כללי ובין לעניין מסוים.

119. מבלי לגרוע מהוראות חוק החברות וכל דין, המנהל הכללי יגיש לדירקטוריון דיווחים, בנושאים, במועדים ובהיקף, כפי שיקבע הדירקטוריון, בין בהחלטה מסוימת ובין במסגרת נהלי הדירקטוריון.

120. שכרו של המנהל הכללי יכול שישולם על ידי תשלום משכורת או דמי עמילות או השתתפות ברווחים או על ידי הענקת ניירות ערך או זכות לרכישתם, או בכל דרך אחרת.

תוקף פעולות ואישור עסקאות

121. בכפוף להוראות כל דין, כל הפעולות שנעשו על-ידי הדירקטוריון או על-ידי ועדת דירקטוריון או על-ידי כל אדם הפועל כדירקטור או כחבר ועדת דירקטוריון או על-ידי המנהל הכללי, לפי העניין – יהיו תקפות אף אם יתגלה לאחר מכן שהיה פגם כלשהו במיני הדירקטוריון, ועדת הדירקטוריון, הדירקטור חבר הועדה או המנהל הכללי, לפני העניין, או שמי מנושאי המשרה האמורים היה פסול מלכהן בתפקידו.

122.1. בכפוף להוראות חוק החברות, החזקת מניות בחברה וכן היות נושא משרה בחברה בעל עניין או נושא משרה בכל תאגיד אחר, לרבות תאגיד שהחברה הינה בעלת עניין בו או שהינו בעל מניות בחברה, לא תפסול את נושא המשרה, מהיות נושא משרה בחברה. כמו-כן, לא יפסל נושא משרה, מהיות נושא משרה בחברה, עקב התקשרותו או עקב התקשרות כל תאגיד כאמור לעיל, בחוזה עם החברה בכל עניין שהוא ובכל דרך שהיא.

122.2. בכפוף להוראות חוק החברות, היותו של אדם נושא משרה בחברה לא תפסול אותו ו/או את קרובו ו/או תאגיד אחר שהוא בעל עניין בו, מלהתקשר עם החברה בעסקאות שבהן יש לנושא המשרה עניין אישי בדרך כלשהי.

122.3. בכפוף להוראות חוק החברות, נושא משרה יהיה רשאי להשתתף ולהצביע בדיונים בעניין אישור עסקאות או פעולות שיש לו בהן עניין אישי.

123. בכפוף להוראות חוק החברות, עסקה של החברה עם נושא משרה בה או עסקה של החברה עם אדם אחר שלנושא משרה בחברה, יש בה עניין אישי, ואשר אינן עסקאות חריגות, יאושרו בדרך, כדלקמן:

123.1. התקשרות כאמור לעיל, בעסקה שאינה חריגה, תאושר על-ידי הדירקטוריון או על-ידי גורם אחר (לרבות ועדת הביקורת של החברה) שיוסמך לכך על-ידי הדירקטוריון, בין בהחלטה מסוימת ובין במסגרת נהלי הדירקטוריון, בין בהסמכה כללית, בין בהסמכה לסוג מסוים של עסקאות ובין בהסמכה לעסקה מסוימת.

123.2. אישור עסקאות שאינן חריגות כאמור לעיל, יכול שייעשה על-ידי מתן אישור כללי לסוג מסוים של עסקאות או על-ידי אישור עסקה מסוימת.

124. בכפוף להוראות חוק החברות, הודעה כללית הניתנת לדירקטוריון על-ידי נושא משרה או בעל שליטה בחברה, בדבר עניינו האישי בגוף מסוים, תוך פירוט עניינו האישי, תהווה משום גילוי של נושא המשרה או בעל השליטה, לחברה, בדבר עניינו האישי כאמור, לצורך כל התקשרות עם גוף כאמור לעיל, או התקשרות אשר לגוף כאמור יש בה עניין אישי.

חתימה בשם החברה

125. בכפוף להוראות חוק החברות ולהוראות תקנון זה, הדירקטוריון רשאי להסמיך כל אדם לפעול ולחתום בשם החברה, בין לבדו ובין ביחד עם אדם אחר, בין באופן כללי ובין לעניינים מסוימים.

126. לחברה תהיה חותמת הנושאת את שם החברה. החתימה על מסמך לא תחייב את החברה, אלא אם כן, חתמו עליו המוסמכים לחתום בשם החברה בצירוף חותמת החברה או שמה המודפס.

מינוי באי-כוח

127. בכפוף להוראות חוק החברות, רשאי הדירקטוריון בכל עת, ליפות את כוחו של כל אדם להיות בא כוחה של החברה לאותן מטרות ועם אותן סמכויות ושיקול דעת, לאותה תקופה ובכפוף לאותם תנאים, והכל, כפי שהדירקטוריון ימצא לנכון.

הדירקטוריון יהיה רשאי להעניק לאותו אדם, בין היתר, סמכות להעביר לאחר, באופן מלא או חלקי, את הסמכויות, ההרשאות ושיקול הדעת המסורים לו.

פטור, שיפוי וביטוח

128. בכפוף להוראות חוק החברות ולהוראות חוק ניירות ערך, רשאית החברה לפטור נושא משרה בה, מאחריותו, כולה או מקצתה, בשל נזק עקב הפרת חובת הזהירות כלפיה. אולם, חברה אינה רשאית לפטור מראש דירקטור מאחריותו כלפיה עקב הפרת חובת הזהירות בחלוקה.

129. בכפוף להוראות חוק החברות ולהוראות חוק ניירות ערך, רשאית החברה להתקשר בחוזה לביטוח אחריותו של נושא משרה בה, בשל חבות שתוטל עליו עקב פעולה שעשה בתוקף היותו נושא משרה בה, בכל אחד מאלה:

129.1. הפרת חובת זהירות כלפי החברה או כלפי אדם אחר;

129.2. הפרת חובת אמונים כלפי החברה, ובלבד שנושא המשרה פעל בתום לב והיה לו יסוד סביר להניח שהפעולה לא תפגע בטובת החברה;

129.3. חבות כספית שתוטל עליו לטובת אדם אחר ובכלל זאת תשלום לנפגע הפרה כאמור בסעיף 52 נד(א)(1) (א) לחוק ניירות ערך;

129.4. כל אירוע אחר אשר בשלו מותר ו/או יהיה מותר לבטח אחריות של נושא משרה, לרבות בשל הוצאות שהוציא בקשר עם הליך (כהגדרתו בסעיף 56 ח(א)(1) לחוק ניירות ערך) שהתנהל בעניינו, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורך דין; או כל תשלום מסוג דומה מכוח חוק אחר שהדין מאפשר שיפוי בקשר אליו; או הוצאות שהוציא נושא המשרה בקשר עם הליך מנהלי שהתנהל בעניינו, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורך דין.

130. בכפוף להוראות חוק החברות ולהוראות חוק ניירות ערך –

130.1. החברה רשאית לתת התחייבות מראש לשפות נושא משרה בה, בשל חבות או הוצאה כמפורט בתקנה 131 להלן, בכל אחד מאלה (להלן: **"התחייבות לשיפוי"**):

(א) כמפורט בתקנה 131.1 להלן, ובלבד שההתחייבות לשיפוי תוגבל לאירועים שלדעת הדירקטוריון צפויים לאור פעילות החברה בפועל בעת מתן ההתחייבות לשיפוי וכן לסכום או לאמת מידה שהדירקטוריון קבע כי הם סבירים בנסיבות העניין, ושבהתחייבות לשיפוי יצוינו האירועים שלדעת הדירקטוריון צפויים לאור פעילות החברה בפועל בעת מתן ההתחייבות וכן הסכום או אמת המידה אשר הדירקטוריון קבע כי הם סבירים בנסיבות העניין;

(ב) כמפורט בתקנות 131.2 עד 131.5 להלן.

130.2. מבלי לגרוע מן האמור בתקנה 130.1 לעיל, החברה רשאית לשפות נושא משרה בה בדיעבד, בשל חבות או הוצאה כמפורט בתקנה 131 להלן, שהוטלה עליו או שהוציא, עקב פעולה שעשה בתוקף היותו נושא משרה בחברה.

131. התחייבות לשיפוי או שיפוי, כאמור בתקנה 131 לעיל, יכול שיינתנו בשל חבות או הוצאה כמפורט בתקנות משנה 132.1 עד 132.5 להלן, שהוטלה על נושא המשרה או שהוציא עקב פעולה שעשה בתוקף היותו נושא משרה בחברה, כדלקמן :

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

131.2. הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, שהוציא נושא משרה עקב חקירה או הליך שהתנהל נגדו בידי רשות המוסמכת לנהל חקירה או הליך, ואשר הסתיים ללא הגשת כתב אישום נגדו ומבלי שהוטלה עליו חבות כספית כחלופה להליך פלילי, או שהסתיים ללא הגשת כתב אישום נגדו אך בהטלת חבות כספית כחלופה להליך פלילי בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית או בקשר לעיצום כספי ; בפסקה זו –

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

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

131.3. הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך-דין, שהוציא נושא המשרה או שחויב בהן בידי בית-משפט, בהליך שהוגש נגדו בידי החברה או בשמה או בידי אדם אחר, או באישום פלילי שממנו זוכה, או באישום פלילי שבו הורשע בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית ;

131.4. הוצאות שהוציא בקשר עם הליך מנהלי, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורך דין.

131.5. חבות כספית שהוטלה עליו כלפי נפגע הפרה בהליך מנהלי, כאמור בסעיף 52 נד(א)(1)(א) לחוק ניירות ערך.

131.6. כל חבות או הוצאה אחרת אשר בשלהן מותר ו/או יהיה מותר לשפות נושא משרה על פי כל דין.

132. בכפוף להוראות חוק החברות ולהוראות חוק ניירות ערך, אין בהוראות תקנון זה כדי להגביל את החברה, בכל דרך שהיא, לעניין התקשרותה בחוזה ביטוח, או לעניין מתן פטור או שיפוי :

132.1. בקשר לנושא משרה בחברה או דירקטור בחברה האחרת, ככל שהביטוח, הפטור או השיפוי אינם אסורים על-פי כל דין.

132.2. בקשר למי שאינו נושא משרה בחברה או דירקטור בחברת האחרת, לרבות אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, עובדים, קבלנים או יועצים.

דיבידנדים, קרנות והיוון קרנות ורווחים

133. הדירקטוריון רשאי, בטרם יחליט על חלוקת דיבידנד, כאמור בתקנה 138 להלן, להפריש מתוך הרווחים סכומים כלשהם, כפי שימצא לנכון, לקרן כללית או לקרן שמורה לחלוקת דיבידנד או למטרה אחרת כלשהי, כפי שיקבע הדירקטוריון לפי שיקול דעתו. על פי שיקול דעתו של הדירקטוריון יעברו לשנה העוקבת, רווחי החברה אשר הדירקטוריון החליט שלא לחלקם כדיבידנד.

134. עד שייעשה שימוש בקרנות האמורות, רשאי הדירקטוריון להשקיע את הסכומים שהופרשו כאמור לעיל ואת כספי הקרנות, בכל השקעה שהיא, כפי שימצא לנכון, לטפל בהשקעות אלה, לשנותן או לעשות בהן שימוש אחר, והוא רשאי לחלק את הקרן השמורה לקרנות מיוחדות, ולהשתמש בכל קרן או בחלק ממנה לצורך עסקי החברה, מבלי להחזיקה בנפרד משאר נכסי החברה, הכל על-פי שיקול דעתו של הדירקטוריון ובתנאים שיקבע.

135. בכפוף להוראות חוק החברות, רשאי הדירקטוריון לקבל החלטה על חלוקת דיבידנד. הדירקטוריון המחליט על חלוקת דיבידנד רשאי להחליט כי הדיבידנד ישולם, כולו או מקצתו, במזומנים או בדרך של חלוקת נכסים בעין, ובכלל זה בניירות ערך או בכל דרך אחרת, לפי שיקול דעתו.

136.

136.1. (א) בכפוף להוראות חוק החברות, רשאי הדירקטוריון להחליט על הקצאת מניות הטבה, ולהפוך להון מניות חלק מרווחי החברה, כמשמעותם בסעיף 302(ב) לחוק החברות, מפרמיה על מניות או מכל מקור אחר הכלול בהונה העצמי, האמורים בדוחות הכספיים האחרונים שלה, בסכום שיקבע על-ידי הדירקטוריון.

(ב) מניות הטבה שיוקצו על-פי תקנה זו ייחשבו כנפרעות במלואן.

137. בכפוף לזכויות הנלוות לסוגי המניות המונפקות בחברה ולהוראות תקנון זה, דיבידנד או מניות הטבה, יחולקו לבעלי המניות באופן יחסי לחלקם בהון המונפק של החברה, מבלי להתחשב בכל פרמיה ששולמה עליה.

138. לשם ביצוע החלטה בדבר חלוקת דיבידנד או הקצאת מניות הטבה רשאי הדירקטוריון:

138.1. לישב לפי ראות עיניו כל קושי שיתעורר בקשר לכך ולנקוט בכל הצעדים שיראו לו כדי להתגבר על קושי זה.

138.2. להחליט ששברים או שברים בסכום הנמוך מסכום מסוים שיקבע הדירקטוריון, לא יובאו בחשבון לשם התאמת זכותם של בעלי המניות או למכור שברי מניות ולשלם את התמורה (נטו) לזכאים להם.

138.3. להסמיק לחתום בשם בעלי המניות על כל חוזה או מסמך אחר שיהיה דרוש לשם מתן תוקף להקצאה ו/או לחלוקה, ובמיוחד, להסמיק לחתום ולהגיש לרישום מסמך בכתב כאמור בסעיף 291 לחוק החברות.

138.4. לקבוע את השווי של נכסים מסוימים שיחולקו ולהחליט כי תשלומים במזומנים ישולמו לבעלי המניות על סמך השווי שנקבע.

- 138.5. להקנות מזומנים או נכסים מסוימים לנאמנים לטובת מי שזכאים להם, כפי שייראה למועיל בעיני הדירקטוריון.
- 138.6. לעשות כל סידור או הסדר אחר שיהיה דרוש לדעת הדירקטוריון כדי לאפשר את ההקצאה, או החלוקה, לפי העניין.
139. דיבידנד או זכויות הנאה אחרות בגין מניות לא יישאו ריבית.
140. החברה רשאית לרכוש ניירות ערך שלה. רכשה החברה ניירות ערך כאמור רשאית היא לבטלם.
141. הדירקטוריון רשאי לעכב כל דיבידנד או מניות הטבה או זכויות הנאה אחרות בגין מניה שהתמורה שנקבעה עבורה, כולה או מקצתה, לא שולמה לחברה, ולגבות כל סכום כאמור או תמורה שתתקבל ממכירת כל מניות ההטבה או זכות הנאה אחרת, על חשבון החובות או ההתחייבויות בגין המניה האמורה, זאת, בין אם המניה האמורה בבעלותו הבלעדית של בעל המניה החייב ובין אם במשותף עם בעלי מניות אחרים.
142. הדירקטוריון רשאי לעכב כל דיבידנד או מניות הטבה או זכויות הנאה אחרות בגין מניה שלגביה זכאי אדם להרשם כבעליה במרשם או שזכאי להעבירה, לפי תקנות 28 או 30 לעיל, לפי הענין, עד שירשם אותו אדם כבעליה של המניה או עד שיעבירה כדין, לפי הענין.
143. הדירקטוריון רשאי להשקיע כל סכום דיבידנד שלא נתבע במשך שנה אחת לאחר שהכריזו עליו או להשתמש בו באופן אחר לטובת החברה עד שייתבע. החברה לא תהא חייבת לשלם ריבית או הצמדה עבור דיבידנד שלא נתבע. כל עוד מניות החברה רשומות למסחר בבורסה, סעיף זה לא יחול.
144. הדירקטוריון רשאי לקבוע, מעת לעת, את דרכי תשלום הדיבידנדים או הקצאת מניות ההטבה או העברתם לזכאים להם וכן הוראות, נהלים והסדרים בקשר לכך, הן לגבי בעלי המניות הרשומים והן לגבי בעלי המניות שאינם רשומים. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הדירקטוריון רשאי לקבוע, כדלקמן:

144.1.

(א) בכפוף לאמור בתקנת משנה (ב) להלן, דיבידנד או כספים שיחולקו לבעלי מניות רשומים ישולמו לבעל מניות רשום, על ידי משלוח המחאה בדואר לכתובתו, כפי שהיא רשומה במרשם בעלי המניות, או במקרה של בעלים רשומים במשותף במניה למי ששמו מופיע ראשון במרשם בעלי המניות ביחס למניה. כל משלוח של המחאה כאמור ייעשה על סיכונו של בעל המניות הרשום; מבלי לגרוע מהאמור לעיל, רשאי הדירקטוריון לקבוע כי סכום דיבידנד הנמוך מסכום מסויים שייקבע על ידי הדירקטוריון קרואם לא נקבע אזי שסכומם פחות מ-50 ש"ח), לא יישלח בהמחאה, כאמור לעיל, ויחולו לגביו הוראות תקנת משנה (ב) להלן.

(ב) הדירקטוריון רשאי לקבוע כי תשלום דיבידנד או כספים שיחולקו לבעלי מניות רשומים, יעשה במשרד או בכל מקום אחר שייקבע על ידי הדירקטוריון.

144.2. דיבידנד שיחולק לבעלי מניות שאינם רשומים, יועבר לבעלי המניות האמורים באמצעות החברה לרישומים או בכל דרך אחרת שתיקבע על ידי הדירקטוריון.

145. אם שניים או יותר רשומים במרשם כבעלים במשותף על מניה, כל אחד מהם רשאי לתת קבלה בעלת תוקף בעד כל דיבידנד, מניה או נייר ערך אחר, או כספים אחרים או זכויות הנאה המגיעים בגין המניה.

מסמכי החברה

146.

146.1. לבעלי המניות תהא זכות עיון במסמכי החברה המפורטים בסעיפים 184 לחוק החברות, בהתקיים התנאים שנקבעו לכך.

146.2. לבעלי המניות לא תהא זכות עיון במסמכי החברה או בכל חלק מהם, אלא אם הוענקה להם זכות כאמור, על פי חיקוק או על פי תקנון זה או אם הורשו לכך על ידי הדירקטוריון, כאמור בתקנה 144.1 לעיל.

147. בכפוף להוראות כל דין, כל ספר, פנקס או מרשם שהחברה חייבת בניהולו, על פי דין או על פי תקנון זה, ינוהל על ידי אמצעים טכניים, או אחרים, כפי שיחליט הדירקטוריון.

רואה חשבון מבקר

148. רואה חשבון מבקר או רואי חשבון מבקרים יתמנו בכל אסיפה שנתית, וישמשו בתפקידם עד תום האסיפה השנתית שלאחריה.

149.

149.1. מונה לחברה רואה חשבון מבקר, יקבע הדירקטוריון את שכרו עבור פעולת הביקורת, לפי שיקול דעתו של הדירקטוריון.

149.2. שכרו של רואה החשבון המבקר בעבור שירותים נוספים לחברה שאינם פעולת ביקורת, ייקבע בידי הדירקטוריון, לפי שיקול דעתו.

הודעות

150. מתן הודעת או מסירת מסמכים לבעלי המניות וכן לחברה לרישומים, על פי הוראות החוק או על פי תקנון זה, ייעשו באחת הדרכים הנזכרות להלן בפרק זה.

151.

151.1. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, החברה רשאית למסור הודעה או מסמך לבעל מניה, על ידי מסירה ביד או על ידי פקסימיליה או על ידי משלוח בדואר או על ידי דואר אלקטרוני; משלוח בדואר ייעשה לפי כתובתו של בעל המניה, הרשומה במרשם, או אם אין כתובת רשומה כזו, לפי הכתובת שנמסרה על ידו לחברה לשם משלוח הודעות אליו. הודעה הנמסרת באמצעות שיגור בפקסימיליה, תישלח לבעל המניה, בהתאם למספר הפקסימיליה שנמסר על ידו לחברה. הודעה הנמסרת בדואר אלקטרוני, תישלח לבעל המניה לפי כתובת הדואר האלקטרוני שנמסרה על ידו לחברה.

151.2. (א) הודעה או מסמך שנמסרו לידיה של בעל מניה, ייחשבו כאילו נמסרו במועד מסירתם לידיה.

(ב) הודעה או מסמך שנשלחו על ידי הדואר, יחשבו כאילו נמסרו כהלכה, אם נמסרו למשלוח בבית דואר כשהם נושאים את הכתובת הנכונה ומבויילים כדין. המסירה תיחשב כאילו בוצעה בזמן שבו היה המכתב נמסר בדרך הרגילה על ידי הדואר, ולא יותר משלושה ימים מהתאריך שבו נמסר המכתב המכיל את ההודעה כאמור בבית הדואר.

(ג) הודעה שנשלחה בפקסימיליה או בדואר אלקטרוני, תחשב כנמסרת עשרים וארבע שעות לאחר שיגורה.

152. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, רשאית החברה למסור הודעה לבעלי המניות על ידי פרסום ההודעה פעם אחת, בשני עיתונים יומיים המתפרסמים בישראל, בשפה העברית, או לחלופין באמצעות האינטרנט, הן בנוסף והן במקום מסירת ההודעה כאמור בתקנה 150 לעיל. תאריך הפרסום בעיתון ייחשב כתאריך שבו נתקבלה ההודעה על ידי בעלי המניות.

153. החברה רשאית להודיע על מסירת מסמך במשרד או בכל מקום אחר שיקבע הדירקטוריון או בכל דרך אחרת, לרבות באמצעות האינטרנט.

154. לבעלים במשותף במניה רשאית החברה למסור הודעה או מסמך על ידי משלוחם לבעל מניה ששמו נזכר לראשונה במרשם בעלי המניות, לגבי אותה מניה.

155. כל אדם שנתגלגלה לידיה זכות לכל מניה, מכוח הדין, על פי העברה או בדרך אחרת, תחייב אותו כל הודעה ביחס לאותה מניה, שנמסרה כדין לאדם שממנו נשאבה זכותו לאותה מניה, בטרם נרשמו פרטיו במרשם.

156. כל מסמך או הודעה שנמסרו לבעל מניות בחברה, בהתאם להוראות תקנון זה יחשבו כנמסרים כהלכה למרות פטירתו, פשיטת רגלו או פירוקו של אותו בעל מניות או הסבת הזכות במניות, על פי דין (בין אם החברה ידעה על כך ובין אם לאו), כל עוד לא נרשם אחר במקומו לבעל המניות, ומשלוח או מסירה כאמור יחשבו לכל מטרה שהיא כמספיקים לגבי

כל אדם המעוניין באותן מניות ו/או הזכאי להן מכח הסבת הזכות, על פי דין, בין אם ביחד עם אותו בעל מניות ובין אם מכוחו או במקומו.

157. בכפיפות להוראות כל דין, רשאי בעל מניה, דירקטור או כל אדם אחר, אשר זכאי לקבל הודעה לפי תקנון זה או לפי החוק, לוותר על קבלתה, בין מראש ובין בדיעבד, בין למקרה מיוחד ובין באופן כללי, ומשעשה כן יחשב הדבר כאילו ניתנה ההודעה כדין, וכל הליך או פעולה, שבגינן היה צריך לתת את ההודעה, יחשבו כתקפים ושרירים.

158. אישור בכתב חתום על ידי דירקטור או על ידי מזכיר החברה בדבר משלוח מסמך או מתן הודעה באיזה מהאופנים המפורטים בתקנון זה, יחשב כהוכחה מכרעת לגבי כל פרט הכלול בו.

159. כל אימת שיש לתת הודעה מוקדמת של מספר ימים או הודעה שכוחה יפה במשך תקופה מסוימת, יובא יום המסירה במניין מספר הימים או התקופה, פרט אם נקבע אחרת. ניתנה הודעה ביותר מאחת הדרכים המפורטות לעיל, יראו אותה כאילו נתקבלה במועד המוקדם ביותר שבו היא נחשבת כנמסרת, כאמור לעיל.

מיזוג

160. אישור מיזוג על פי הפרק הראשון לחלק השמיני לחוק החברות, טעון רוב רגיל באסיפה הכללית או באסיפת סוג, לפי הענין, והכל בכפוף להוראות כל דין.

פרוק

161. בכפוף להוראות כל דין, רשאי המפרק, בין בפירוק מרצון או באופן אחר, על פי החלטת האסיפה הכללית שנתקבלה ברוב רגיל, לחלק בעין בין בעלי המניות, את עודף הרכוש, כולו או מקצתו, וכן רשאי המפרק על פי החלטת האסיפה הכללית שנתקבלה ברוב רגיל להפקיד כל חלק מעודף הרכוש בידי נאמנים אשר יחזיקו בו בנאמנות לטובת בעלי המניות, כפי שהמפרק ימצא לנכון. לשם חלוקת עודף הרכוש בעין, רשאי המפרק לקבוע את הערך הראוי של הרכוש העומד לחלוקה ולהחליט כיצד תבוצע החלוקה בין בעלי המניות בהתחשב בזכויות הנלוות לסוגי המניות השונים בחברה שבבעלותם.

מבקר פנים

162. הממונה הארגוני על מבקר הפנים יהיה יו"ר הדירקטוריון, או, אם יקבע כך הדירקטוריון – מנכ"ל החברה או יו"ר ועדת הביקורת.

163. הצעות לתוכנית עבודה שנתית יוגשו על ידי מבקר הפנים לאישור דירקטוריון החברה, או, אם יקבע כך הדירקטוריון – לאישור וועדת הביקורת.

¹ ללא הוצאות בגין עמלות החיתום וההפצה, אשר טרם סוכמו בין החברה לבין החתמים והמפיצים. החברה תדווח במסגרת ההודעה המשלימה על הוצאות אלו.

5.1.4.

ייעוד התמורה

התמורה שתתקבל בגין הנפקת אגרות החוב (סדרה א'), בהנחה כי תונפק הכמות המקסימאלית של אגרות החוב כאמור, בסך של 1,043,000 אלפי ש"ח תשמש את החברה לפירעון, בהתאם לסדר כדלקמן: (א) הלוואות בסך מצטבר של כ- 84 מיליון אירו שהועמדו לחברות הנכס, בסך של כ- 353 אלפי אירו, כ- 72 מיליון אירו וכ- 11 מיליון אירו, בהתאמה, כהגדרתן וכמפורט בסעיפים 6.16.8.1.6, 6.16.8.2.6 ו- 6.16.8.3.6 לפרק 6 לתשקיף, בהתאמה; (ב) לפירעון שטרי חוב של חברות הנכס Koskikeskus Company ו- Myyrmanni Company בסך של כ- 166 מיליון אירו, כמפורט בסעיף 6.2.4.3 לפרק 6 לתשקיף; ו- (ג) סכום של כ- 44 מיליון אירו מתוך הלוואות המוכר, כהגדרתה וכמפורט בסעיף 6.24.2 לפרק 6 לתשקיף². יתרת תמורת ההנפקה שתיוותר, ככל שתיוותר, תשמש את החברה להשקעות שוטפות, לרבות השקעות הוניות בנכסיה הקיימים.

5.2.

תמורה מזערית

התמורה המזערית להנפקה של אגרות החוב סדרה א' הינו גיוס בהיקף סדרה מינימלי של 600 מיליון ש"ח ע.נ ("הסכום המינימלי"). ככל שלא הוגשו הזמנות לרכישת אגרות חוב (סדרה א') על פי תשקיף זה בתקופה שנקבעה כמפורט בפרק 2 עד לכדי הסכום המינימלי, החברה תחזיר למזמינים, תוך שבעה ימים מתום התקופה האמורה, כל סכום ששילמו על חשבון אגרות החוב (סדרה א').

5.3.

תמורת ההנפקה בהתאם לתשקיף המדף

תשקיף המדף אינו כולל הצעה בפועל של ניירות ערך במועד פרסומו ובהתאם לא תהיה כל תמורה מיידית בעקבות פרסום התשקיף. בהתאם לאמור, לא נקבע ייעוד ספציפי לתמורת ההנפקה. במידה שיוצעו בעתיד ניירות ערך על-פי דוחות הצעת מדף שיפורסמו מכוח תשקיף מדף זה, תמורת ההנפקה שתתקבל תשמש למימון פעילותה העסקית והשקעותיה של החברה ו/או על-פי החלטות דירקטוריון החברה כפי שיתקבלו מעת לעת. היה וייקבע ייעוד ספציפי או שונה מהאמור לתמורת ההנפקה על-פי דוח הצעת המדף שתפרסם החברה כאמור, הוא יפורט בדוח הצעת המדף.

² מתוך סכום של 47 מיליון אירו אותו החברה תהיה רשאית לבצע לפרוץ באופן חלקי לפי שיקול דעתה.

פרק 6 - תיאור עסקי התאגיד

החברה עומדת בתנאים הקבועים בסעיף 1(א) לתוספת הראשונה לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיטוט תשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ט-1969, ומשכך תיאור החברה ועסקיה, כפי שיפורטו להלן, הינם לתקופה שתחילתה ביום 1 בינואר 2024 וסיומה סמוך למועד הגשת תשקיף זה.

פרק א' - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד

6.1.

מבוא

6.1.1.

הגדרות

למען הנוחות, בפרק זה תהיה להגדרות הבאות המשמעות הרשומה לצידם:

נגה נכסים מסחריים בע"מ.	"החברה"
Noga Finland Retail Properties Oy, חברה פרטית המאוגדת על פי דיני פינלנד.	"נגה פינלנד"
גיי סיטי בע"מ, חברה ציבורית שהתאגדה בישראל והנסחרת בבורסה החל משנת 1983 תחת הסימול "GCT".	"גיי סיטי"
החברה וכל חברות הבת שלה ו/או חברות שבשליטתה.	"הקבוצה"
הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.	"הבורסה"
דוחות כספיים מאוחדים פרופורמה של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 וליום 31 במרץ 2026, המצורפים לפרק 10 לתשקיף.	"הדוחות הכספיים"
השלמת הנפקת אגרות החוב (סדרה א') על פי תשקיף זה, קרי – מועד פרסום דוח תוצאות ההנפקה על פי תשקיף זה.	"התנאי המתלה"
Trio Hotel Company, Trio Company, Koskikeskus Company ו-Myyrmanni Company אשר מחזיקות בנדל"ן הממוקם בפינלנד, כמפורט בפרק זה.	"חברות הנכס"
חוק החברות, התשנ"ט-1999, לרבות כל התקנות שהוצאו מכוחו.	"חוק החברות"
חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, לרבות כל התקנות שהוצאו מכוחו.	"חוק ניירות ערך"
חברה פרטית שהתאגדה בפינלנד ואשר מצויה בבעלות מלאה של CTY.	"סיטיקון פינלנד"
שטר הנאמנות מיום 30 באוגוסט 2026, שנחתם בין החברה לבין משמרת – חברה לשירותי נאמנות בע"מ ביחס לאגרות החוב (סדרה א'), ומצורף כנספח א' לפרק 2 לתשקיף.	"שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א')"

Citycon Oyj, חברה ציבורית שהתאגדה בפינלנד והנסחרת בבורסת הלסינקי, פינלנד, החל משנת 1988. CTY מצויה בשליטת ג'י סיטי.	"CTY"
mutual real estate company, דהיינו חברה המחזיקה בבעלות על בניין או מקרקעין, או שולטת בהם. מניות בחברה זו מקנות לבעל המניות זכות להחזיק או להשתמש בדירה מסוימת, במשרד, בשטח מסחרי או בנכס מוגדר אחר. לפרטים נוספים, ראו סעיף 6.27.1 להלן.	"MREC"
MREC, Kiinteistö Oy Tampereen Koskikeskus שהתאגדה בפינלנד, אשר הינה בבעלות מלאה של נגה פינלנד ואשר מחזיקה בזכויות בנכס המסחרי הידוע בשם Koskikeskus, המצוי בעיר טמפרה, פינלנד.	"Koskikeskus Company"
MREC, Kiinteistö Oy Lahden Trio שהתאגדה בפינלנד, בה נגה פינלנד מחזיקה ב- 89.86% מהמניות ואשר מחזיקה בזכויות בנכס המסחרי הידוע בשם 'Trio', המצוי בעיר לאהטי, פינלנד.¹ הנכס כאמור הינו חלק מהמתחם עליו מצוי הנכס Trio Shopping Center.	"Trio Company"
MREC, Kiint. Oy Lahden Hansa שהתאגדה בפינלנד, אשר הינה בבעלות מלאה של נגה פינלנד, המחזיקה בזכויות בנכס מסחרי המשמש כיום כמלון, המצוי בעיר לאהטי, פינלנד. הנכס כאמור הינו חלק מהמתחם עליו מצוי הנכס Trio Shopping Center. החברה מחזיקה באמצעות Trio Parking Company בחלק מזכות שימוש קבועה (Easement Right) במתחם חניה הצמוד לנכס המוחזק על ידה, אם כי השטח כאמור מצוי בבעלות עיריית לאהטי.	"Trio Hotel Company"
Kiinteistö Oy Hansaparkki, חברה שהתאגדה בפינלנד. Trio Hotel Company מחזיקה ב- 160 מניות מסוג B (כ- 82.5% ממניות B) של Trio Parking Company.² בנוסף, עיריית להטי מחזיקה במלוא הון המניות מסוג A של Trio Parking Company, המקנות לעירייה את מלוא הזכויות במקרקעין עליהם מצוי החניון.	"Trio Parking " Company"
MREC, Kiinteistö Oy Myyrmanni שהתאגדה בפינלנד, אשר הינה בבעלות מלאה של נגה פינלנד ואשר מחזיקה בזכויות בנכס המסחרי הידוע בשם Myyrmanni, המצוי בעיר ונטה (הלסינקי), פינלנד. Myyrmanni Company הינה בעלת המניות היחידה ב-Myyrmanni Parking Company.	"Myyrmanni Company"

¹ יתרת המניות מוחזקות על ידי תאגיד בנקאי פיני שאינו קשור לחברה, ל-CTY, לג'י סיטי או לבעלי השליטה במי מהן. כמו כן, ההחזקה כאמור בהיקף של 89.96% מקנה לחברה חלקים בנכס אשר משויכים באופן ספציפי ובלעדי לחברה. כמו כן, הסכמי בעלי מניות קובעים גם מי נושא בעלויות הריבית ופירעון ההלוואות הקיימות ב-MREC. בהתאם, המידע המופיע בסעיף 6.16.8.2 להלן, הנוגע למרכז המסחרי טריו (Trio), אמנם מוצג לפי 89.96% אך משקף את חלקיה המסוימים של החברה בנכס כאמור ובהתחייבויות באופן בלעדי.

² יובהר כי, מניות מסוג B אינן מקנות ל-Trio Hotel Company זכויות כלכליות ואינן משתקפות בשווי הנכס. כמו כן, יתרת מניות B מוחזקות על ידי תאגיד בנקאי פיני שאינו קשור לחברה, ל-CTY, לג'י סיטי או לבעלי השליטה במי מהן.

Myyrmäen Autopaikoitus Oy, חברה שהתאגדה בפינלנד, אשר הינה בבעלות מלאה של Myyrmanni Company, ואשר הינה בעלת זכות שימוש קבועה (Easement Right) בשני מתחמי חניה הצמודים לנכס Myyrmanni.

"Myyrmanni "
"Parking Company"

6.2 פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

- 6.2.1 החברה הינה חברה ישראלית שהוקמה על פי חוק החברות, תשנ"ט-1999 ביום 28 באפריל 2026, כחברה פרטית מוגבלת במניות, תחת השם נגה נכסים מסחריים בע"מ. החברה פועלת, בעצמה ובאמצעות חברות שבשליטתה, בתחום המרכזים המסחריים בפינלנד. למועד התשקיף ובכפוף להתקיימות התנאי המתלה, החברה מחזיקה, בעקיפין, באמצעות תאגידים בשליטתה, בשלושה נכסי נדל"ן מניב בפינלנד וכן בזכויות במגרשי חניה הסמוכים לנכסים אלו. לפרטים אודות נכסי החברה, ראו סעיף 6.16.8 להלן.
- 6.2.2 הצעת ניירות הערך של החברה על פי תשקיף זה הינה הצעה ראשונה של ניירות ערך של החברה לציבור. לאחר השלמת הצעת ניירות הערך על פי תשקיף זה, ככל שתושלם, תהפוך החברה לחברה ציבורית, כמשמעות מונח זה בחוק החברות.
- 6.2.3 טרם מועד התשקיף, ולפני ביצוע שינוי המבנה (כהגדרתו להלן) Koskikeskus Company הייתה בבעלות מלאה (בעקיפין) של CTY, Myyrmanni Company ו-Trio Hotel Company היו בבעלותה המלאה של סיטיקון פינלנד ו-Trio Company הייתה בבעלות משותפת של סיטיקון פינלנד ותאגיד בנקאי שמחזיק במיעוט מהזכויות בחברה כאמור. משכך, טרם ביצוע שינוי המבנה חברות הנכס היוו חלק מקבוצת ג'י סיטי.
- 6.2.4 סמוך לפני מועד התשקיף ובכפוף להתקיימות התנאי המתלה, יבוצע שינוי מבני בקבוצה כדלקמן ("שינוי המבנה"):
- 6.2.4.1 ג'י סיטי תשקיע בהון החברה סך של כ-40 מיליון אירו³, והחברה תשקיע מתוך סכום זה כ-39 מיליון אירו בהון נגה פינלנד.
- 6.2.4.2 נגה פינלנד תיטול הלוואה מסיטיקון פינלנד בסך כולל של כ-108 מיליון אירו ("הלוואת המוכר")⁴. את מרבית סכום ההלוואה הנ"ל נגה פינלנד תעמיד כהלוואות ל-Koskikeskus Company ול-Myyrmanni Company ומיד לאחר מכן, החברות הנ"ל יחלקו את הסכומים כאמור מתוך קרן הון עצמי בלתי מוגבלת (SVOP) לבעלי מניותיהן (קרי, לחברות מקבוצת CTY). יובהר כי בנוסף להלוואת המוכר, סיטיקון פינלנד תעמיד מסגרת אשראי לנגה פינלנד בסך של עד 10 מיליון אירו.⁵
- 6.2.4.3 חברות הנכס Koskikeskus Company ו-Myyrmanni Company, יכריזו על חלוקת דיבידנד לבעלי מניותיהן (קרי, חברות מקבוצת CTY) כנגד שטרי חוב בסך של כ-166 מיליון אירו, אשר יישאו ריבית שנתית קבועה (לא צמודה) של 6%.
- 6.2.4.4 נגה פינלנד תרכוש את מלוא זכויותיה של קבוצת CTY בחברות הנכס בתמורה לסכום של כ-36 מיליון אירו, המשקף את שווי המניות של חברות הנכס. לפירוט אודות התחייבויותיה הפיננסיות

³ ראו סעיף 6.4 להלן.

⁴ לפרטים אודות ההלוואה הנ"ל, לרבות מגבלות בגין פירעון ההלוואה, ראו סעיף 6.24.2.1 להלן.

⁵ לפרטים אודות מסגרת האשראי הנ"ל ראו סעיף 6.24.2.2 להלן.

של החברה, בנוסף לאגרות החוב (סדרה א') שתהיינה במחזור, ראו סעיף 6.24 להלן. לפירוט אודות הסכם רכישת מניות חברות הנכס מקבוצת CTY ראו סעיף 6.28.3 להלן.

לאחר ביצוע כלל הפעולות המפורטות לעיל, יושלם שינוי המבנה, והחברה תחזיק, בעקיפין, ובכפוף לאמור בסעיף 6.2.6 להלן בכל חברות הנכס.

6.2.5. יובהר, כי טרם שינוי המבנה, לחברה לא היו החזקות כלל ולא הייתה לה פעילות, וכי תהיה לה פעילות עם ובכפוף להשלמת שינוי המבנה.

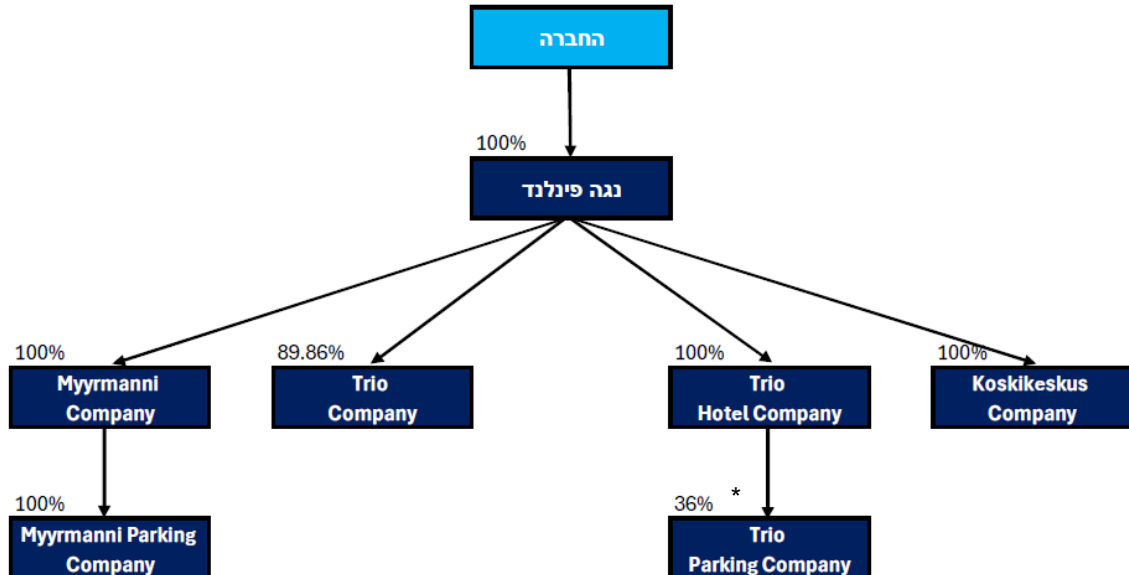
6.2.6. בכפוף להתקיימות התנאי המתלה וקבלת תמורת ההנפקה מאגרות החוב (סדרה א) אצל רכז ההנפקה, ולאחר השלמת שינוי המבנה (כמפורט לעיל), ההלוואות המפורטות בסעיפים 6.16.8.1.6, 6.16.8.2.6 ו- 6.16.8.3.6 להלן ושטרי החוב כמפורט בסעיף 6.2.4.3 לעיל, ייפרעו.

6.2.7. לאור שינוי המבנה, כאמור לעיל, ערכה החברה דוחות כספיים מאוחדים פרופורמה מלאים ליום 31 בדצמבר 2025 וליום 31 במרץ 2026, בהתאם להוראות תקנות 9א ו-38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970, המשקפים את תוצאות הפעילות של החברה במאוחד, בהינתן השלמת שינוי המבנה. דוחות הפרופורמה כאמור מצורפים לפרק 10 לתשקיף זה. תיאור פעילות הקבוצה בתשקיף, ובכלל זה בפרק זה, לרבות כלל נתוני ההשוואה והנתונים הכספיים המצויים בו הינם על בסיס פרופורמה.

תרשים מבנה אחזקות של הקבוצה

6.2.8.

להלן תרשים מבנה האחזקות בקבוצה נכון למועד התשקיף:⁶



(*) לפירוט אודות מבנה ההחזקה ב-Trio Parking Company ראו סעיף 6.1.1 לעיל.

תחומי פעילות

6.3.

6.3.1. נכון למועד התשקיף, החברה עוסקת בתחום פעילות אחד - תחום השכרה ופיתוח של מרכזים

מסחריים בפינלנד, ובבעלותה מרכזים מסחריים אורבאניים מעוגני סופרמרקטים ו/או מבוססי צרכים יומיומיים בערים גדולות בפינלנד. פעילות החברה מבוצעת באמצעות חברות הנכס, וכוללת, בין היתר, ניהול, השכרה, פיתוח מרכזים אורבאניים לקניית, תעסוקה, מגורים וקהילה.

6.3.2. לפירוט אודות התחייבות CTY לאי תחרות עם החברה, ראו סעיף 6.28.2 להלן.

השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

6.4.

ביום 30 באוגוסט, 2026, גיי סיטי התקשרה בהסכם לרכישת 2,500,000 מניות של החברה בדרך של השקעה בהון מניותיה, בתמורה לסך של כ-40 מיליון אירו.⁷ ביצוע ההשקעה כאמור כפוף להתקיימות התנאי המתלה.

למעט האמור לעיל, מאז מועד הקמתה, לא בוצעו השקעות נוספות בהון המניות של החברה.

חלוקת דיבידנדים

6.5.

6.5.1. מאז מועד הקמתה, החברה לא חילקה דיבידנד לבעלי מניותיה.

⁶ מבנה ההחזקות המוצג הינו כפי שיהיה לאחר השלמת שינוי המבנה המתואר בפרק זה.
⁷ לפרטים אודות הון החברה אשר יעמוד על סך של 41,356 אלפי אירו, ראו תמצית נתונים עיקריים מתוך סעיפי המאזן (פרופורמה) של החברה בסעיף 6 לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025 וליום 31 במרץ 2026.

- 6.5.2. נכון ליום 31 במרץ 2026, על פי הדוחות הכספיים של החברה למועד זה, לחברה יתרת עודפים הראויים לחלוקה בסך של כ- 126,689 אלפי אירו.
- 6.5.3. נכון למועד התשקיף לא חלות על החברה מגבלות על חלוקת דיבידנד, למעט מגבלות מכוח הדין ומגבלות שיחולו מכוח שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א'). כמו כן, לא קיימות מגבלות על חלוקת דיבידנד על נגה פינלנד ועל חברות הנכס, למעט מגבלות מכוח הדין החל עליהן.
- 6.5.4. מדיניות החברה הינה לחלק דיבידנד שנתי אשר לא יפחת בסכומו ממרבית תזרים המזומנים הפנוי שלה ובהתחשב בהוצאות צפויות לצורך שיפור הנכסים, ואשר יחולק בארבע מנות, במועדים שיקבעו על ידי הדירקטוריון ויפורסמו לציבור באמצעות דיווחים מיידיים. בכל שנה, תפרסם החברה את סכום הדיבידנד המינימלי לאותה שנה במועד אישור הדוחות הכספיים לשנת הדיווח הקודמת. מדיניות החלוקה כאמור כפופה למגבלות על חלוקה מכוח הסכמי מימון של החברה, לכל דין, ובכלל זה להוראות חוק החברות ומבחני החלוקה הקבועים בו.
- יובהר, כי אין במדיניות חלוקת דיבידנד המפורטת לעיל כדי לגרוע מסמכותו של דירקטוריון החברה לאשר את חלוקת הדיבידנד ואת סכומי החלוקה בפועל, לשנות את מדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה, כפי שימצא לנכון מעת לעת, ואין כל התחייבות כלפי בעלי המניות של החברה ו/או כלפי צד שלישי כלשהו באשר לחלוקת הדיבידנד, סכומי ומועדי חלוקת הדיבידנד.

פרק ב' – מידע אחר

מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה

6.6.

להלן תמצית הנתונים הכספיים (פרופורמה) לגבי תחום פעילותה של החברה על בסיס מאוחד לתקופות המפורטות להלן (באלפי אירו):

6.6.1.

31.12.2024	31.12.2025	31.3.2026	
38,721	38,887	9,670	הכנסות מחיצוניים
12,770	11,377	3,248	עלויות תחום הפעילות
427,944	424,276	434,427	סך הנכסים
197,463	208,438	215,289	סך ההתחייבויות
(26,814)	(9,682)	6,470	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה

להסברים בדבר התפתחויות שחלו בנתונים הכספיים שלעיל, ראו הסברי הדירקטוריון בדוח הדירקטוריון המצורף לתשקיף זה.

סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

6.7.

כללי

6.7.1.

תחום הנדל"ן המניב חשוף מטבעו גם להתפתחויות בסביבה העסקית-כלכלית, כמו גם לשינויים בענף הנדל"ן המניב. אי לכך, גורמים שונים, כגון שינויים דמוגרפיים, שינויים פוליטיים, שינויים בטעמי הצרכנים, שינויים בכוח ובהרגלי הקניה של צרכנים, לרבות התחזקות פלטפורמות צרכנות חלופיות ובראשן הסחר המקוון, ירידה בהיקף הפעילות הכלכלית, בין באופן כללי ובין באיזור ספציפי, שינויים בשיעורי ריבית, שינויים בשיעורי החליפין של מטבעות, תנודות בשיעורי אינפלציה, בניית נכסים חדשים המתחרים בנכסי החברה וגורמים אחרים, עשויים להשפיע על יכולתם של שוכרי נכסים לעמוד בהתחייבותם כלפי החברה וכן על יכולת החברה להמשיך ולהשכיר את נכסיה באותן רמות מחירים ובאותם שיעורי תפוסה. להלן יפורטו המגמות העיקריות בסביבה הכללית המשפיעות על פעילות החברה בפינלנד (אשר חברה באיחוד האירופי).

סביבה כלכלית בפינלנד

6.7.2.

הכלכלות הנורדיות, ובכללן הכלכלה הפינית מושפעות, בדומה ליתר כלכלות העולם, מחוסר הוודאות בסביבה הכלכלית בשל שינויים פוליטיים ומבניים המאתגרים את הכלכלה. המכנה המשותף לכלכלות הנורדיות הינו חוזקן הפיננסי הודות לחיסכון אישי גבוה, מימון ציבורי ויצירת מקומות עבודה איתנים. כל אלו מספקים לכלכלות הנורדיות מידה מסוימת של חוסן בתקופה זו, המשתקף בדירוג השקעה גבוה הנע בין AA+ ל-AAA. בנוסף. תמהיל השוכרים של החברה המבוסס על מרכזים מסחריים אורבאניים מעוגני סופרמרקטים, מרפאות, בתי מרקחת ושירותים מוניציפליים (כגון ספריות, מרכזי מידע וכיוצא בזה) ו/או מרכזים מסחריים המספקים לאוכלוסייה צרכים ושירותים יומיומיים, וכן על העובדה שכ-95% מחוזי השכירות שלה צמודי מדד, ומשכך מייצרים סבירות גבוהה לחוזק וחוסן נוסף לחברה ולתזרים המזומנים שלה. כמו כן, נכון לסוף שנת 2025, שיעורי התפוסה במרכזי הקניות באזור המטרופולין הלסינקי עומד על כ-96.5%, ובערים הגדולות שמחוץ לאזור המטרופולין הלסינקי עומד על כ-98.8%⁸ יצוין כי, תהליך

⁸ בהתאם ל-Finnish Council of Shopping Centers.

האורבניזציה בפינלנד הואץ בשנים האחרונות, וכיום כ-73% מהאוכלוסייה חיה בערים אורבניות, כאשר מטרופולין הלסינקי מוביל בקצב ההגירה החיובית.

במהלך שנת 2025 שיעור האינפלציה בפינלנד פחת לכדי 0.2% בהשוואה לשנת 2024, בה שיעור האינפלציה עמד על כ-0.7%. יחד עם זאת, נכון לחודש מרץ 2026 שיעור האינפלציה צמח ועמד על כ-1.3%. העלייה כאמור נבעה בעיקר לאור ההתייקרות במחירי האנרגיה בגין שינויים גאופוליטיים, עקב הסלמת הסכסוך במזרח התיכון והמלחמה באיראן. שוק הנדל"ן המסחרי הקמעונאי בפינלנד הפגין התאוששות הדרגתית במהלך השנים 2025 ותחילת 2026, הנתמכת בשיפור התנאים הכלכליים ובהתגברות פעילות ההשקעות. עם זאת, שוק מרכזי הקניות המסורתיות עדיין מאופיין בנזילות נמוכה יחסית, כאשר ביקוש המשקיעים מתמקד בעיקר בנכסי קמעונאות מבוססי צריכה יומיומית ונכסי עוגן בתחום המזון והצרכים החיוניים. לצד שיפור בסנטימנט השוק ורמות תפוסה יציבות, היקפי המימוש של מרכזי קניות בפינלנד הינו מצומצם באופן יחסי, בין היתר, בשל ביקוש מוגבל לעסקאות מסוג זה, היקף רוכשים פוטנציאליים מצומצם ועלויות מימון גבוהות.

מלחמת רוסיה-אוקראינה

6.7.3.

המצב הבטחוני והפוליטי באירופה בעקבות פרוץ המלחמה בין רוסיה לאוקראינה במהלך חודש פברואר 2022, וכן החשש בפני הרעה משמעותית במצב הבטחוני באזורים נוספים, עשויים להוביל להשלכות מסוימות על הכלכלה האירופית בכלל והכלכלה הפינית בפרט ואף על תחום הנדל"ן בפינלנד. למועד התסקיף, לא הייתה למלחמה השפעה ישירה על פעילות החברה.

להערכת החברה, לאור פרופיל הנכסים שלה המצוי בערים מרכזיות וצפופות אוכלוסין בפינלנד, המספקים בעיקר צרכים ושירותים יומיומיים, לתוצאות הפעילות של החברה חשיפה מתונה יחסית לסביבה המאקרו כלכלית בפינלנד וחשיפה רבה יותר להתפתחויות השונות בסביבה הקרובה יותר לנכסי הקבוצה. מובהר כי אין ביכולתה של החברה להעריך את ההשפעות העתידיות של השינויים המאקרו כלכליים על פעילותה, וככל ששינויים כאמור יובילו למיתון עולמי, או באזור פעילותה, הם עלולים להשפיע לרעה על פעילות החברה ותוצאותיה. לפרטים נוספים ראו בפרק גורמי הסיכון בתסקיף זה.

הערכותיה של החברה בדבר השפעת אירועים מאקרו כלכליים, לרבות שיעורי האינפלציה, שערי המטבע, ושינויים בשיעורי הריבית באירופה, בפינלנד בפרט או משבר אחר, על פעילותה, הכנסותיה, רווחיה ומצבה הכספי הינן בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך. הערכות אלה מבוססות על הנחות ואומדנים של החברה נכון למועד זה, אך הן אינן ודאיות, עשויות שלא להתממש ובעיקרן אינן בשליטת החברה. תנודתיות בשיעורי האינפלציה והריבית, התמשכות או החרפה של המשבר הכלכלי העולמי, ובכלל זה בפינלנד, עלולים להביא להרעה משמעותית בתוצאות העסקיות והכספיות של החברה.

חלק ג' - תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות

מידע כללי

6.8.

החברה מתמקדת בנדל"ן אורבאני בעל שימושים מעורבים, תוך השאת ערך לקהילה באמצעות ניהול, השכרה ופיתוח מרכזים אורבאניים למגורים, תעסוקה, קניות וקהילה. בהתאם, החברה פועלת בתחום מרכזים מסחריים אורבאניים בפינלנד באמצעות חברות הנכס. למועד התסקיף ובכפוף להתקיימות התנאי המתלה, החברה מחזיקה באמצעות חברות הנכס שלושה מרכזים מסחריים אורבאניים המצויים בלהאטי (Lahti), ואנטה (Vantaa) (מטרופולין הלסינקי) וטמפרה (Tampere). כמו כן, החברה מחזיקה ב-Trio Hotel Company המחזיקה בזכויות בנכס המשמש כמלון⁹.

6.8.1.

נכסיה של החברה מעוגנים בסופרמרקטים ו/או בחנויות המספקות צרכים יומיומיים, משרדים המשמשים בעיקר שוכרים המעניקים שירותים לקהילה המקומית (Community Services), שוכרים קמעונאיים המספקים צרכים ושירותים יומיומיים, מרפאות, וכן רשויות מקומיות, המהווים שוכרי מפתח בנכסיה. מרכיב מרכזי באסטרטגיית ניהול הנכסים של החברה הוא התמקדות בנכסים המהווים עוגן תחבורתי, הסמוכים או המחוברים ישירות לתחבורה ציבורית ובעלי תמהיל שוכרים המבוסס על צרכים יומיומיים ומעוגני סופרמרקטים, תוך הגדלת חלקם של שירותים מונציפאליים לרבות שירותי בריאות.

6.8.2.

בכ- 87.2% מההכנסות ברוטו תחת ההסכמים בין גגה פינלנד לבין שוכריה מתחייבים השוכרים לשלם סכום קבוע הנקבע מדי שנה המבוסס על כיסוי הוצאות תפעוליות בתוספת מרווח, בנוסף לדמי השכירות (אשר בדרך כלל צמודים למדד יוקר המחיה בפינלנד או מתעדכנים בשיעור מינימאלי מדי שנה). כמו כן, נכון ליום 31 במרץ 2026, כ-2.2% מההכנסות משכר דירה ברוטו תחת הסכמי השכירות של גגה פינלנד הם בגין רכיב דמי שכירות המבוסס על שיעור מסוים ממחזור ההכנסות של השוכר בנכס, בנוסף לדמי השכירות הקבועים (מרכיב זה אינו מהווה חלק מהותי מכלל הכנסותיה של גגה פינלנד מדמי שכירות). בנוסף, בחלק קטן מהסכמי השכירות קיים מנגנון הפחתה בדמי השכירות כתלות בעמידה בתנאים מסוימים, לרבות ירידה בהיקף המחזור, שיעורי תפוסה ועזיבת שוכר עיקרי בנכס. הסכמי השכירות עם שוכרי העוגן הינם לרוב לטווח ארוך הנע בין 10-15 שנים, ולעיתים אף 20 שנים, כאשר הסכמי השכירות עם שוכרים קטנים יותר הינם לרוב לתקופות של 3 עד 5 שנים. כמו כן, יצוין כי רכיב ה-NOI כולל גם הכנסות בגין דמי שימוש בפאנלים סולאריים, פרויקטים למערכות לייצור, חיסכון ו/או אגירת אנרגיה נוספות.

6.8.3.

לפירוט אודות הסכמי הניהול בקשר לתפעול וייעוץ בנוגע לפעילות החברה, ראו סעיף 6.28.1 להלן.

6.8.4.

מדיניות רכישה ומימוש נכסים

6.9.

קריטריונים לרכישת נכסים

6.9.1.

הקריטריונים העיקריים המנחים את הקבוצה בבחינת הזדמנויות השקעה העומדות בפניה, הינם כמפורט להלן:

- מיקום הנכס באיזורים צומחים בעלי מאפיינים דמוגרפיים חזקים ובעלי חסמי כניסה גבוהים, והדומיננטיות של הנכס באיזור ('catchment area') והמאפיינים הכלכליים של

⁹ מובהר כי המלון מושכר לצד שלישי המנהל אותו.

האוכלוסייה, לרבות תחזית גידול האוכלוסין ו/או מקומות העבודה באיזור, התשתיות האורבאניות, כגון תשתית תחבורתית, בתי ספר, אוניברסיטאות, בתי חולים, מוסדות שלטון וכו'; כמו גם מיקומו הפיזי של הנכס, לרבות דרכי הגישה אליו, ניראותו וזמינותם של שטחי חניה בנכס ובאיזור (אם קיימים) וקרבתו לעורקי תחבורה ראשיים כמו גם לתחבורה ציבורית כגון תחנות אוטובוס או תחנות רכבת, מידת הנגישות לנכס וממנו ('walkability index');

- היבטים כלכליים, דמוגרפיים, רגולטוריים ותנאים נוספים, הן ברמה המקומית והן ברמה האיזורית;
- נדירותו הכלכלית של הנכס, דהיינו היבטי תחרות מצד נכסים דומים לרבות צפי לתחרות עתידית ו/או חסמי כניסה למתחרים, כמו גם צפי לגידול/קטון בביקושים באזור בו מצוי הנכס, וכן חסמי כניסה לבניית (פיתוח) נכסים מתחרים לנכסי החברה באזורים בהם פועלת החברה;
- מידת הסיכוי לקבלת אישור הרשויות לתוספות בניה בנכס קיים או לחילופין הריסת הנכס ובניית נכס אחר תחתיו;
- תחזית תזרים המזומנים מהנכס ופוטנציאל הגדלתו, הרחבתו או פיתוחו מחדש לאורך שנים לרבות תנאי חוזי השכירות ובכלל זה דמי השכירות הנוכחיים למול תנאי השוק והפוטנציאל להגדלת דמי השכירות באמצעות השכרה מחדש;
- תמהיל השוברים בנכס ובאיזור, חוסנם הפיננסי והיותם מובילי שוק בתחום פעילותם;
- רמת הביקוש וההיצע של נכסים מסוג דומה באיזור וכן הערכת היצע הנדל"ן המניב, הקיים והצפוי, באיזור הפעילות, לעומת הגידול באוכלוסיית האיזור ובכוח הקנייה;
- תשואה צפויה מהנכס ביחס לעלות ההון, והערכה של הסיכונים הצפויים בהשגת תשואה זו והפוטנציאל להגדלת התשואה כאמור;
- קיומם של שימושים מעורבים בנכס, המשלבים שטחי מסחר עם שטחים המיועדים למשרדים ו/או מגורים וכן אפשרות הרחבת/שיפוץ הנכס לצורך הרחבת שימושים כאמור;
- ערך הקרקע, תנאי הסביבה והפוטנציאל הקיים להעלאת ערכם וכן גודל הנכס והפוטנציאל להרחבת/לשיפוץ הנכס או אכלוסו מחדש באופן שיגדיל את ההכנסות הפוטנציאליות מהנכס;
- אפשרות להגדיל את מספר המבקרים בנכס באמצעים שונים, לרבות אירועי בידור, אטרקציות לילדים וכיוצא בזה.

קריטריונים למימוש נכסים

6.9.2.

- הקריטריונים העיקריים המנחים את הקבוצה בבחינת מימוש נכסים, הינם כמפורט להלן:
- אי התאמת הנכסים לפעילות הליבה של החברה, מבחינת אופי הנכסים ומיקומם ("non-core assets") וכן מבחינת מיקומם בערים בעלות פוטנציאל צמיחה מוגבל;
 - מיצוי פוטנציאל ההשבחה של הנכס או של הפעילות;
 - מימוש הזדמנויות בשוק הנדל"ן באזור מסוים;

▪ הקטנת רמת החשיפה לשוק מסוים.

גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות

6.10

להערכת החברה, גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום פעילותה הם כדלקמן:

6.10.1

(א) מיקום אטרקטיבי של נדל"ן להשקעה באזורים אורבאניים צומחים בעלי שיעור גידול אוכלוסייה ושיעורי צפיפות והכנסה לנפש גבוהים, והמחברים או סמוכים לתחבורה ציבורית (כגון רכבת, רכבת קלה או תחנות אוטובוסים מרכזיות) עם נגישות גבוהה, וכן תחזוקה גבוהה של הנכסים לאורך זמן;

(ב) ידע וניסיון באיתור ומימוש הזדמנויות עסקיות בתכנון, בנייה, השבחה ופיתוח נכסי נדל"ן להשקעה בפינלנד, ובכלל זה שיפור היכולת להתמודד עם השינויים המחזוריים בתנאים הכלכליים בשווקים השונים, לרבות אל מול תחרות קיימת או עתידית;

(ג) איתנות פיננסית, נזילות וכן היכולת לגייס את המימון הנדרש למימוש הזדמנויות עסקיות;

(ד) הקפדה על יצירת תמהיל שוכרים מגוון הכולל, בין היתר, רשתות קמעונאיות ואחרות המספקות טובין ושירותים יומיומיים של האוכלוסייה בדגש על מוצרי מזון, פארמה, בריאות ובנקאות הפועלים גם בעתות חירום או הגבלות תנועה. ברשתות אלו, מעצם טיבן, ניכרת תנועת קונים ערה ולויאלית והן עמידות יותר לתנודות בכלכלה או למצבי חרום;

(ה) יכולת לייצר זכויות בניה נוספות בנכסים קיימים הנמצאים באזורים אורבאניים בהם קיים ביקוש רב לנכסים אלו, וניסיון בהשבחה, פיתוח ופיתוח מחדש של נכסים;

(ו) משך ותנאי ההתקשרות עם השוכרים השונים, וכן קיומה ושמירתה של מערכת יחסים איתנה עם השוכרים;

(ז) יכולת להגדיל את מספר המבקרים בנכס ומשך השהות שלהם בו באמצעות ניהול פרואקטיבי הכולל פעילויות שונות בנכס, יצירת אטרקציות ופעילויות לילדים ומבוגרים, וזאת בנוסף לתמהיל שוכרים מגוון, כמפורט בס"ק (ד) לעיל.

חסמי כניסה ויציאה

6.11

חסמי כניסה

6.11.1

להלן הערכת החברה בדבר חסמי הכניסה העיקריים לתחום פעילותה:

(א) פעילות החברה מתמקדת בעיקרה באזורים צפופי אוכלוסין בערים מרכזיות בפינלנד בהן היצע הנכסים והשטחים להשכרה הינו מוגבל מטבעו והיצע הקרקע הפנויה לבנייה חדשה של נכסים דומים מצומצם גם הוא, ולפיכך, על פי רוב, קיים יתרון למחזיקים בנכסים קיימים באזור. בנוסף, נכסי החברה מחוברים או סמוכים לשירותי תחבורה ציבורית (כמו רכבת, רכבת קלה ותחנת אוטובוסים מרכזית), ובמובן זה מהווים עוגן תחבורתי עם ביקוש גבוה המקשה על תחרות מצד מרכזי קניות חדשים.

(ב) התחלה של פעילות, הן באמצעות יזמות והקמה של נכסים מניבים והן באמצעות רכישה של נכסים קיימים באזורים אורבאניים, מחייבת איתנות פיננסית ויכולת מימונית הכרוכה, לרוב, בהון עצמי בהיקף כספי ניכר ויכולת לשאת בהוצאות הנהלה וכלליות.

(ג) כניסה לתחום הפעילות מחייבת ידע וניסיון בעיקר בענף הנדל"ן המניב, לרבות מסחר ומשרדים וכן בתחום המימון. בנוסף, עלויות הניהול והתפעול של הנכסים מושפעות גם מהיקף הנכסים המנוהלים.

(ד) תחום פעילותה של הקבוצה מאופיין גם בהתקשרויות עם שוכרים גדולים, כגון רשתות קמעונאיות גדולות או רשתות סופרמרקטים, פארמה, בנקים, בתי קפה, מרפאות, חנויות אופנה, ספריות וסוכנויות עירוניות או ממשלתיות. על פי רוב, לבעל מספר רב של נכסים במיקומים מבוקשים יתרון בהתקשרות וביחסים מול דיירים כאלו.

6.11.2

חסמי יציאה

לאור אופי הנכסים והפעילות של החברה, יציאה מתחומי פעילותה אינה מיידית ותלויה במימוש הנכסים, אשר עלולה להימשך זמן רב, והינה פונקציה של התמורה המבוקשת ביחס למצב המאקרו-כלכלי של השוק בפינלנד ולשינויים בהרגלי הצריכה של הצרכנים באזורים אלה בפרט, ולהרגלי הצריכה בנכסים דומים בכלל.

6.12

מגבלות חקיקה

לפרטים אודות מגבלות חקיקה החלות על החברה ראו סעיף 6.27 להלן.

6.13

מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

בפינלנד קיימות חברות רבות העוסקות בתחום הייזום והפיתוח של נכסים מניבים לצורכי השכרה, ביניהן, חברות גדולות, דומיננטיות ואיתנות, הפועלות בפרישה ארצית ויבשתית. כמו כן, קיימים גופים רבים קטנים (או יחידים) הפועלים בתחום באזורים גיאוגרפיים מסוימים.

להערכת החברה, בתחום הנכסים המסחריים המניבים נסובה התחרות סביב מספר פרמטרים שהעיקריים בהם הינם:

(א) מיקומם הגיאוגרפי של השטחים המיועדים להשכרה, לרבות היותם עוגני תחבורה המצויים בקרבת שירותי תחבורה ציבורית, ההרכב הדמוגרפי, וכן רמת הביקוש לשטחי השכרה באותו אזור והתחרות מצד נכסים דומים.

(ב) גובה דמי השכירות ועלויות הניהול והתחזוקה.

(ג) איכות הבנייה של השטחים המושכרים ורמת השירותים הנלווים, לרבות נגישות וחניה.

(ד) המוניטין של המשכיר והשוכר.

6.14

תמצית התוצאות

6.14.1 הטבלאות והנתונים בסעיפים 6.14 עד 6.16 להלן ערוכים בהתאם לטיוטת תיקון תקנות לעיגון הוראות הגילוי ביחס לפעילות נדל"ן להשקעה, שפרסמה רשות ניירות ערך, מיום 22 בדצמבר 2013, וכל המונחים בסעיפים אלו הינם בהתאם להגדרות המופיעות בטייטה זו, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

6.14.2 להלן תמצית תוצאות ניתוח תחום הפעילות, לתקופות שנסתיימו ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2024 ו-2025, וכן לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2026 (באלפי אירו):

31.12.2024	31.12.2025	31.3.2026	
38,721	38,887	9,670	סך הכנסות הפעילות (מאוחד)

רווחים (הפסדים) משערוכים (מאוחד)	6,470	(9,682)	(26,814)
רווחי הפעילות (מאוחד)(*)	5,928	25,211	24,006
NOI מנכסים זהים (במאוחד)	6,422	27,510	25,951
סה"כ NOI (במאוחד)	6,422	27,510	25,951

(*) רווחי הפעילות מתייחסים לרווח התפעולי החשבונאי של הפעילות לפי תקני IFRS בנטרול רווחי שערור, פחת והוצאות והכנסות אחרות.

6.15. נתונים כלכליים בדבר אזורים גיאוגרפיים

6.15.1 להלן מאפיינים מאקרו-כלכליים^(*) ביחס לפינלנד, לתקופות שנתיימו ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2024 ו-2025, וכן לתקופה שנתיימה ביום 31 במרץ 2026:

פינלנד			
31.12.2024	31.12.2025	31.3.2026	
363	373	373	תוצר מקומי גולמי (PPP) (מיליארדי דולר ארה"ב)
56,834	57,042	57,042	תוצר לנפש (PPP) (דולר ארה"ב)
0.40%	0.10%	0.1%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי (PPP)
-0.23%	-0.35%	-0.35%	שיעור צמיחה בתוצר לנפש (PPP)
0.98%	1.80%	1.90%	שיעור אינפלציה
3.06%	3.88%	3.87	התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך
Aa1 / AA+u	Aa1 / AA+u	Aa1 / AA+u	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך
1.0354	1.1746	1.1553	שער חליפין דולר ארה"ב לאירו

(*) על פי נתוני בלומברג והלשכה לסטטיסטיקה בפינלנד.

6.16. **נתונים מצרפיים אודות תחום הפעילות**

6.16.1 להלן יוצגו נתונים מצרפיים אודות תחום פעילותה ונכסיה של החברה לתקופות המפורטות להלן:

6.16.1.1 **פילוח שטחי תחום הפעילות לפי שימושים**

להלן פילוח שטחי תחום הפעילות בישראל לפי שימושים, ליום 31 בדצמבר לשנים 2024 ו-2025, וכן ליום 31.3.2026:

פילוח שטחי תחום הפעילות לפי שימושים, ליום 31 בדצמבר 2024

סה"כ	אחר	אחסון	משרדים ומלונאות	קמעונאות	
125,064	2,430	11,673	19,572	91,390	מ"ר, במאוחד
100%	2%	9%	16%	73%	אחוז מסך שטח נכסים מניבים, במאוחד
125,064	2,430	11,673	19,572	91,390	מ"ר, חלק החברה
100%	2%	9%	16%	73%	אחוז מסך שטח נכסים מניבים, חלק החברה

פילוח שטחי תחום הפעילות לפי שימושים, ליום 31 בדצמבר 2025

סה"כ	אחר	אחסון	משרדים ומלונאות	קמעונאות	
125,713	2,515	11,659	19,832	91,078	מ"ר, במאוחד
100%	2%	9%	16%	73%	אחוז מסך שטח נכסים מניבים, במאוחד
125,713	2,515	11,659	19,832	91,078	מ"ר, חלק החברה
100%	2%	9%	16%	73%	אחוז מסך שטח נכסים מניבים, חלק החברה

פילוח שטחי תחום הפעילות לפי שימושים, ליום 31 במרץ 2026

סה"כ	אחר	אחסון	משרדים ומלונאות	קמעונאות	
125,713	2,515	11,665	19,832	91,701	מ"ר, במאוחד
100%	2%	9%	16%	73%	אחוז מסך שטח נכסים מניבים, במאוחד
125,713	2,515	11,665	19,832	91,701	מ"ר, חלק החברה
100%	2%	9%	16%	73%	אחוז מסך שטח נכסים מניבים, חלק החברה

6.16.1.2 **פילוח הכנסות לפי שימושים**

להלן פילוח הכנסות לפי שימושים לשנים 2023 עד 2025, וכן ליום 31.3.2026:

פילוח הכנסות לפי שימושים, ליום 31 בדצמבר 2023

סה"כ	אחר	אחסון	משרדים ומלונאות	קמעונאות	
35,592	297	1,418	3,726	30,151	אלפי אירו, במאוחד
100%	1%	4%	10%	85%	אחוז מסך הכנסות של הנכסים, במאוחד
35,592	297	1,418	3,726	30,151	אלפי אירו, חלק החברה
100%	1%	4%	10%	85%	אחוז מסך הכנסות של הנכסים, חלק החברה

פילוח הכנסות לפי שימושים, ליום 31 בדצמבר 2024

סה"כ	אחר	אחסון	משרדים ומלונאות	קמעונאות	
38,721	291	1,483	3,914	33,033	אלפי אירו, במאוחד
100%	1%	4%	10%	85%	אחוז מסך הכנסות של הנכסים, במאוחד
38,721	291	1,483	3,914	33,033	אלפי אירו, חלק החברה
100%	1%	4%	10%	85%	אחוז מסך הכנסות של הנכסים, חלק החברה

פילוח הכנסות לפי שימושים, ליום 31 בדצמבר 2025

סה"כ	אחר	אחסון	משרדים ומלונאות	קמעונאות	
38,887	295	1,482	3,894	33,216	אלפי אירו, במאוחד
100%	1%	4%	10%	85%	אחוז מסך הכנסות של הנכסים, במאוחד
38,887	295	1,482	3,894	33,216	אלפי אירו, חלק החברה
100%	1%	4%	10%	85%	אחוז מסך הכנסות של הנכסים, חלק החברה

פילוח הכנסות לפי שימושים, ליום 31 במרץ 2026

סה"כ	אחר	אחסון	משרדים ומלונאות	קמעונאות	
9,670	51	232	941	8,446	אלפי אירו, במאוחד
100%	1%	2%	10%	87%	אחוז מסך הכנסות של הנכסים, במאוחד
9,670	51	232	941	8,446	אלפי אירו, חלק החברה
100%	1%	2%	10%	87%	אחוז מסך הכנסות של הנכסים, חלק החברה

פילוח דמי שכירות חודשיים ממוצעים בפועל למ"ר לפי שימושים

6.16.1.3.

להלן פילוח דמי שכירות חודשיים ממוצעים בפועל למ"ר לפי שימושים לשנים 2024 ו-2025, וכן ליום 31.3.2026 (באלפי אירו):

אחר	אחסון	משרדים ומלונאות(**)	קמעונאות(*)	
24.1	13.0	17.4	26.7	לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2024
25.4	13.0	17.9	28.5	לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2025
25.2	13.2	17.8	28.2	לתקופה שנתיימה ביום 31.3.2026

(*) בשימושים לצרכי קמעונאות דמי השכירות הנמוכים ביותר למ"ר עומדים על 4.6 אירו, 9.1 אירו ו-6.2 אירו למ"ר ליום 31 בדצמבר 2024, 31 בדצמבר 2025 ו-31 במרץ 2026, בהתאמה; ודמי השכירות המרביים עומדים על 106.4 אירו, 113.2 אירו ו-116.3 אירו למ"ר ליום 31 בדצמבר 2024, 31 בדצמבר 2025 ו-31 במרץ 2026, בהתאמה. הפער נובע, בין היתר, משונות בדמי השכירות הנהוגים בכל נכס, סוג השוכר, סוג ושטח המושכר, אורך תקופת השכירות, מיקום המושכר בתוך הנכס וכיוצא בזה.

(**) בנכסים המושכרים לשימוש לצרכי מלונאות דמי השכירות הממוצעים בפועל למ"ר לתקופה המסתיימת ביום 31 בדצמבר 2024, 31 בדצמבר 2025 ו-31 במרץ 2026, הינם 13.68, 13.82 ו-13.82 אלפי אירו, בהתאמה. בנכסים המושכרים לשימוש לצרכי משרדים דמי השכירות הממוצעים בפועל למ"ר

לתקופה המסתיימת ביום 31 בדצמבר 2024, 31 בדצמבר 2025 ו-31 במרץ 2026, הינם 19.3, 19.7 ו-19.7 אלפי אירו, בהתאמה.

6.16.1.4 פילוח שיעורי תפוסה ממוצעים לפי שימושים

להלן פילוח שיעורי תפוסה ממוצעים לפי שימושים לשנים 2024 ו-2025, וכן ליום 31.3.2026 :

אחר	אחסון	משרדים ומלונאות	קמעונאות	
73.5%	85.0%	86.7%	92.5%	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024
75.3%	84.4%	95.6%	94.3%	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025
72.1%	79.5%	94.7%	93.1%	לתקופה שנסתיימה ביום 31.3.2026

6.16.1.5

ליום			
31.12.2024	31.12.2025	31.3.2026	
125,064	125,712	125,712	סה"כ שטחי נדל"ן מניב (במאוחד) (באלפי מ"ר)
419,205	415,505	422,600	שווי הוגן נדל"ן מניב (במאוחד) (באלפי אירו)
25,951	27,510	6,422	סה"כ NOI (במאוחד) (באלפי אירו)
(26,814)	(9,682)	6,470	סה"כ רווח (הפסדי) שערוד (במאוחד) (באלפי אירו)
24.1	25.4	25.2	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (באירו)
20.7	28.7	24.5	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופת הדיווח (באירו)
92.5%	93.8%	92.5%	שיעורי תפוסה ממוצעים
3	3	3	מספר המבנים המניבים

6.16.2.

הכנסות צפויות בגין הסכמי שכירות חתומים^(*)

שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)	מספר הסכמי שכירות מסתיימים	הכנסות מרכיבים משתינים (אומדן) (באלפי אירו)	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי אירו)	תקופת הכרה בהכנסה
6,909	85	169	5,832	רבעון 2
4,898	63	169	5,590	רבעון 3
8,512	60	169	5,326	רבעון 4
17,418	52	256	18,446	שנת 2027
9,023	40	198	15,484	שנת 2028
21,344	30	198	11,830	שנת 2029
44,869	47	158	76,127	שנת 2030 ואילך
סה"כ				

(*) החברה אינה סוקרת באופן שוטף את נתוני ההכנסות הצפויות תחת הנחת מימוש אופציות שהוענקו לשוכרים להארכת תקופת השכירות. אשר על כן, הנתונים דלעיל הינם בהנחת אי מימוש תקופות אופציות שוכרים.

המידע הכלול בסעיף זה הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בסעיף 32א' לחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות של החברה בהתאם למידע שברשותה נכון למועד זה, ואין כל וודאות שיתממש, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, לרבות כתוצאה מהשפעות מאקרו כלכליות (כמפורט בסעיף 6.7 לעיל) וכן כתוצאה מהתממשות גורמי הסיכון החלים על פעילותה, כמפורט בסעיף 6.32 להלן.

6.16.3.

שוכרים עיקריים (מצרפי)

השוכר	אזור ושימוש נכסים מושכרים	הכנסות בשנת 2025 (באלפי אירו)	אחוז מסך הכנסות החברה בשנת 2025	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	שיוך ענפי	בטחונות	תקופת ההתקשרות שנותרה מתום יום 31 בדצמבר 2025 ואופציות להארכה (תוך חלוקה לשכבות הכנסה)	פירוט נוסף
שוכר א'	13,354 מ"ר	4,023	15%	שכירות צמודה למדד	מצרכים/ סופרמרקט	ללא	נכס א' - 2.2 (מתוך 5.5 שנים) נכס ב' - 14.5 (מתוך 15 שנים)	-

6.16.4.

נכסים מניבים בהקמה (מצרפי)

בשנים 2024 – 2025 ועד ליום 31 במרץ 2026, לחברה לא היו מבנים בהקמה.

6.16.5.

קרקעות להשקעה (מצרפי)

נכון ליום 31 במרץ 2026, אין לחברה מלאי קרקעות להשקעה.

6.16.6.

רכישת ומכירת נכסים (מצרפי)

לפירוט אודות רכישת חברות הנכס על ידי נגה פינלנד ורכישת מלוא הון המניות של נגה פינלנד על ידי החברה במסגרת שינוי המבנה, ראו סעיף 6.2.4 לעיל.

6.16.7. גילוי אודות התאמות ברמת התאגיד

6.16.7.1. **התאמת שווי הוגן לערכים בדו"ח על המצב הכספי**

נכון ליום 31.12 לשנים 2024 ו-2025, וכן ליום 31.3 לשנים 2025 ו-2026, לא בוצעו התאמות לשווי הוגן לערכים בדוח על המצב הכספי של החברה.

6.16.7.2. **התאמות לרווחי FFO**

לפרטים אודות FFO לשנים שנסתיימו ביום 31 בדצמבר 2025 ו-2026, וכן ביחס לתקופות שנסתיימו ביום 31 במרץ 2025 ו-2026, ראו סעיף 9 לדוח הדירקטוריון.

6.16.8. נדל"ן להשקעה מהותי מאוד

6.16.8.1. 'Myyrmanni'

6.16.8.1.1 הצגת הנכס

להלן פרטים אודות הנכס ליום 31 במרץ 2026:

נכון למועד זה, מרכז הקניות Myyrmanni מכיל 70 חנויות, מתוכן כ-65% הינן חנויות מזון ושירותים, וכן הנכס רשם כ-10.2 מיליון מבקרים במהלך שנת 2025. השטח המסחרי של הנכס משתרע על פני 33,914 מ"ר, וכן הנכס עבר הרחבות ושיפוצים במהלך השנים 1994, 2016 ו-2023. פדיונות השוכרים בשנת 2025 הגיעו לסך של כ-194 מיליון אירו, המשקפים פדיון של כ-5,721 אירו למ"ר, כאשר יתרת תקופת השכירות הממוצעת המשוקללת בנכס לרבעון הראשון לשנת 2026 עמדה על כ-8.5 שנים.

שם הנכס ומיקומו	מרכז קניות וחנויות מירמאני (Myyrmanni), ואנטה – מטרופולין הלסינקי, פינלנד
שטחי הנכס – פיצול לפי שימושים	קמעונאות – 33,914 מ"ר; משרדים – 3,817 מ"ר; אחסון: 4,890.50 מ"ר; שטחי שירות ומקלטים: 1,051 מ"ר (סה"כ 43,673 מ"ר). חניון – 939 חניות.
חלק החברה בנכס	100%.
מבנה ההחזקה בנכס	הנכס מוחזק ישירות (100%) על ידי Myyrmanni Company אשר 100% ממנה מוחזק על ידי נגה פינלנד, בכפוף להתקיימות התנאי המתלה. כמו כן, Myyrmanni Company מחזיקה באמצעות חברה בת בבעלותה המלאה (100%) (Myyrmanni Parking Company) בחניון הצמוד לשטח המרכז המסחרי ¹¹ . נגה פינלנד מוחזקת במלואה (100%) על ידי החברה.
ציון שמות השותפים לנכס	לא רלוונטי. ¹²
תאריך רכישת הנכס	הנכס נרכש באמצעות הסכמים מהימים 30.6.1999 ו-16.1.2006.
פירוט זכויות משפטיות בנכס	בעלות מלאה במקרקעין עליהם מצוי מרכז הקניות Myyrmanni, וכן בעלת הזכויות במבנה עצמו. בעלת המניות בחברה בעלת זכות החזקה ושימוש בחלקים מסוימים במבנה בהתאם לתקנון ה-MREC. זיקת הנאה צמיתה (Road Easements) על המקרקעין עליהם מצוי החניון המוחזק על ידי Myyrmanni Parking Company הקניות כאמור.
מצב רישום זכויות משפטיות	זכות הבעלות וזיקת ההנאה רשומה לטובת בעלת הזכויות בנכס. זכות שימוש קבועה ביחס לשטחי החניה בנכס אינה רשומה למועד זה. ¹³
זכויות בניה בלתי מנוצלות משמעותיות	אין.

¹⁰ יוער כי, ביום 26.5.2026 Myyrmanni Company רכשה מתאגיד בנקאי את החזקותיו בחברת Myyrmanni Parking Company בתמורה לסכום לא מהותי לחברה. בהתאם, לאחר הרכישה, החברה מחזיקה (בעקיפין) כאמור במלוא הזכויות בחניון.

¹¹ Myyrmanni Parking Company בעלת זכות שימוש צמיתה (Easement Right) בשני מתחמי חניה הצמודים לנכס Myyrmanni, הכוללים 235 מקומות חניה.

¹² ראו ה"ש 10 בדבר רכישת החזקות בחברת חנייה מתאגיד בנקאי לאחר 31.3.2026.

¹³ למועד זה, החברה פועלת להסדרת הרישום של זכות השימוש הקבועה כאמור.

נושאים מיוחדים (חריגות בנייה מהותיות, זיהום קרקע, וכיו"ב)	לא רלוונטי.
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	IFRS (שווי הוגן).

נתונים עיקריים

6.16.8.1.2

2024	2025	31.3.2026	נתונים לפי 100% (חלק התאגיד בנכס – 100%)
204,000	204,000	208,000	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי אירו)
-	-	-	שווי הוגן לחלקים מתואמים בסוף התקופה (באלפי אירו)
204,000	204,000	208,000	סה"כ שווי הוגן (באלפי אירו)
(8,420)	(912)	3,684	רווח או הפסדי שערך (באלפי אירו)
96.5 %	97.7 %	96.2%	שיעור תפוסה ממוצע (%)
41,809	42,132	41,537	תפוסה בפועל (מ"ר)
15,140	15,742	4,011	סה"כ הכנסות (באלפי אירו)
27.5	29.3	29.2	דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש) (אירו)
19.7	34.8	24.1	דמי שכירות ממוצעים למטר לחודש בחוזים שנחתמו בתקופה (אירו) ¹⁴
10,860	11,837	2,968	NOI (באלפי אירו)
10,887	11,950	2,974	NOI מותאם (באלפי אירו)
5.3 %	5.8%	5.7%	שיעור תשואה בפועל (%)
5.3 %	5.9%	5.7%	שיעור תשואה מותאם (%)
91	95	93	מספר שוכרים לתום שנת דיווח
349	351	357	מחזור ממוצע למ"ר (לחודש) (אירו)

פילוח מבנה הכנסות ועלויות

6.16.8.1.3

¹⁴ דמי השכירות הממוצעים למ"ר מושפעים ממספר גורמים, ביניהם אופי הנכס המושכר, מיקום המושכר בתוך הנכס ודמי השכירות הנגבים בין יחידות כאמור, אופי השכירות וכיוצא בזה. בשנת 2025 חודש הסכם שכירות המשקף דמי שכירות הגבוהים מהממוצע למ"ר בגין שטח מסחר של כ-11,000 מ"ר, ועל כן, דמי השכירות הממוצעים לתקופה כאמור גבוהים יותר.

להלן נתונים אודות הכנסות ועלויות בקשר עם הנכס ליום 31 במרץ 2026, לפי חלק החברה בנכס (100%), באלפי אירו :

2024	2025	31.3.2026	
10,372	10,580	2,842	מדמי שכירות – קבועות
321	362	96	מדמי שכירות – משתנות ¹⁵
4,447	4,800	1,073	מדמי ניהול ¹⁶
15,140	15,742	4,011	סה"כ הכנסות
3,864	3,585	947	ניהול, אחזקה ותפעול (ללא הוצאות מטה) ¹⁷
416	320	96	הוצאות מטה
4,280	3,905	1,043	סה"כ עלויות:
10,860	11,837	2,968	רווח
10,860	11,837	2,968	: NOI
8.30%	8.60%	8.20%	OCR ¹⁸

6.16.8.1.4 שוכרים עיקריים בנכס

תלות מיוחדת	פירוט ערבויות (ככל שקיימות)	עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציות להארכה (שנים)	תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה שנוותר (שנים)	שיד ענפי של השוכר	האם אחראי ל-20% או יותר מהכנסות הנכס	האם מהווה שוכר עוגן	שיעור מהכנסות הנכס המיוחסות לשוכר (%), נכון ליום 31.3.2026	
אין	-	כן	-	14.3 (מתוך 15 שנים)	מצרכים/ סופרמרקט	כן	כן	31.9 %	שוכר א'
אין	-	כן	-	11.9 (מתוך 15 שנים)	מצרכים/ סופרמרקט	לא	כן	18.4%	שוכר ב'
אין	ערבות בנקאית	כן	שנתיים ¹⁹	3 (מתוך 9 שנים)	מצרכים/ סופרמרקט	לא	כן	3.3%	שוכר ג'
אין	ערבות בנקאית	כן	-	10.6 (מתוך 13 שנים)	מצרכים/ סופרמרקט	לא	כן	3.0%	שוכר ד'

6.16.8.1.5 הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים (באלפי אירו)

¹⁵ כולל דמי שכירות הנגבים על בסיס פדיון השוכרים וכן תשלומים בגין חניה.

¹⁶ ככלל, דמי הניהול נגבים כסכום קבוע הנקבע מדי שנה המבוסס על כיסוי הוצאות תפעוליות בתוספת מרווח. לפירוט אודות הסכם הניהול שייכנס לתוקף סמוך לפני מועד פרסום התסקיף ראו סעיף 6.28.1 להלן.

¹⁷ כולל הפרשות לחובות מסופקים של שוכרים.

¹⁸ OCR (Occupancy Cost Ratio - עומס פדיון) הינו היחס בין דמי השכירות והניהול לבין הפדיון, היחס מחושב לפי ממוצע של 12 החודשים הקודמים למועד החישוב ועבור שוכרים שהחברה מקבלת את נתוני הפדיון שלהם.

¹⁹ אופציית ההארכה מומשה על ידי השוכר.

נתונים לפי 100% (חלק התאגיד בנכס 100%)	4-12.2026	2027	2028	2029	2030 ואילך
מרכיבים קבועים ⁽¹⁾	7,573	9,162	7,983	6,937	55,431
מרכיבים משתנים (אומדן) ⁽²⁾	-	-	-	-	-
סה"כ	7,573	9,162	7,983	6,937	55,431

(1) ההכנסות הצפויות מרכיבים קבועים אינן כוללות הכנסות כלליות כגון הכנסות מפרסום, שיווק אירועים, חניה ודוכנים. כמו כן, ההכנסות כאמור אינן מתחשבות בתקופות אופציה שקיימות להארכת הסכמי השכירות.

(2) ההכנסות הצפויות מרכיבים משתנים אינן כוללות הכנסות מדמי ניהול שהינו סכום קבוע. לא קיימים רכיבים משתנים בחוזי השכירות החתומים לתקופה החל משנת 2027 והלאה.

הערכות החברה לעיל בדבר ההכנסות הצפויות לחברה כמפורט לעיל, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הסכמי שכירות חתומים בהם קשורה החברה, נכון למועד זה. הערכות אלה עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית, מכפי שנצפה, מסיבות שונות וביניהן, ביטול מוקדם ו/או הפרה של הסכמי השכירות, קשיים כלכליים של מי מהשוכרים עימם התקשרה החברה ו/או לקוחותיהם ו/או עקב התממשותם של חלק מגורמי הסיכון, או כולם, כמתואר בסעיף 6.32 לפרק זה.

מימון ספציפי

6.16.8.1.6

ביום 31 בדצמבר 2021 ובטרם שינוי המבנה, קיבלה Myyrmanni Company מסגרת אשראי מתאגיד מקבוצת CTY בהיקף של 100 מיליון אירו אשר עודכנה ב-1 לינואר 2026 ל-25 מיליון אירו. נכון ליום 31 במרץ 2026, היתרה המנוצלת מתוך מסגרת האשראי הינה כ-353 אלף אירו. עם השלמת ההנפקה על פי תשקיף זה, ההלוואה הנ"ל תיפרע במלואה מתוך תמורת ההנפקה.

יתרת ההלוואה בדוחות הכספיים פרופורמה (בתוספת ריבית צבורה), עומדת על כ-38 מיליון אירו. באשר להנחות הפרופורמה ששימשו לקביעת היתרה, ראו ביאור 1ז' לדוחות הכספיים ביניים פרופורמה ליום 31 במרץ 2026.

שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

6.16.8.1.7

נכון ליום 31 במרץ 2026, לא קיימים שעבודים ומגבלות מהותיות בקשר עם הנכס, למעט: (א) משכנתא מדרגה ראשונה על מלוא זכויות חברת הנכס בנכס כמפורט בסעיף 5 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א'), בכפוף להשלמת הנפקת האגרות החוב (סדרה א'); ו- (ב) משכנתא מדרגה שנייה על מלוא זכויות חברת הנכס בנכס מכוח הלוואת המוכר, כמפורט בסעיף 6.24.2.1 להלן.

פרטים אודות הערכת שווי

6.16.8.1.8

להלן פרטים אודות הערכות שווי שבוצעו ע"י מעריך שווי חיצוני לנכס לשנים 2024-2025 וליום 31 במרץ 2026:

מודל הערכת שווי	תאריך תוקף הערכת שווי	האם קיים הסכם שיפוי	האם מעריך השווי בלתי תלוי	זהות מעריך השווי	השווי שנקבע (באלפי אירו)	
DCF	31.3.2026	כן	לפי עמדת סגל רשות ניירות ערך, מעריך השווי עשוי להיחשב כתלוי בשל שיפוי שעולה על התקרה לפי העמדה כאמור ²⁰	Cushman & Wakefield	208,000	31.3.2026
DCF	31.12.2025	כן	כן	JLL	204,000	31.12.2025
DCF	31.12.2024	כן	כן	JLL	204,000	31.12.2024

פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי ליום 31.3.2026 (גישת היוון תזרימי מזומנים):

2024	2025	31.3.2026	סעיף
43,517	43,674	43,673	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
89.4 %	96.6 %	96.1 %	שיעור תפוסה בשנה 1 + (%)
96.0 %	97.2 %	96.8 %	שיעור תפוסה בשנה 2 + (%)
96.0 %	96.0 %	96.0 %	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-ההשכרה לצורך הערכת שווי (%)
28.4	28.3	29.4	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 1 + (אירו)
29.3	30.2	30.0	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 2 + (אירו)
36.8	36.6	36.1	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (באירו)
14,721	15,188	15,357	תזרים מייצג / NOI מייצג לצורך הערכת שווי (באלפי אירו)**

²⁰ החברה בחרה להתקשר עם מעריך השווי האמור בשל המוניטין הרב שצבר וניסיונו בתחום הנדל"ן ברחבי העולם, לרבות בפינלנד, וכן בשל העובדה כי מדובר בפירמה גלובאלית שמדורגת באופן תדיר בצמרת דירוגי מעריכי שווי של נכסי נדל"ן בעולם.

2024	2025	31.3.2026	סעיף
5.90%	6.05%	5.97%	שיעור היוון שנלקח לצורך הערכת השווי (%)
שינוי בשווי באלפי אירו			ניתוחי רגישות לשווי:
			שיעור היוון
(9,100)	(8,600)	(8,000)	עליה של 0.25%
10,000	9,400	9,000	ירידה של 0.25%
			דמי שכירות ממוצעים למ"ר
13,400	13,300	9,000	עליה של 5%
(13,400)	(13,300)	(9,000)	ירידה של 5%

**** מדד מקובל בתחום הנדל"ן המניב, המשקף רווח תפעולי לאחר ניכוי הוצאות תפעוליות אך לפני ניכוי הוצאות מימון.**

להלן פרטים אודות הנכס ליום 31 במרץ 2026 :

נכון למועד זה, מרכז הקניות Trio מכיל 91 חנויות, מתוכן כ-36% הינן חנויות מזון ושירותים, וכן הנכס רשם כ-3.8 מיליון מבקרים במהלך שנת 2025. השטח המסחרי של הנכס משתרע על פני 27,661.50 מ"ר, וכן הנכס עבר הרחבות ושיפוצים במהלך השנים 1976, 1986, 1992, 2007 ו-2008. פדיונות השוכרים בשנת 2025 הגיעו לסך של כ-41 מיליון אירו, המשקפים פדיון של כ-1,477 אירו למ"ר, כאשר יתרת תקופת השכירות הממוצעת המשוקללת בנכס לרבעון הראשון לשנת 2026 עמדה על כ-4.7 שנים.

יובהר כי, החברה מחזיקה ב-89.86% Trio Company אשר הינה הבעלים של המרכז המסחרי טריו (Trio). בניגוד להחזקה רגילה במניות, במקרה הנוכחי או כתוצאה מהחזקה הנכס בחברה מסוג MREC ובשים לב להסכמי בעלי המניות ולתקנון החברה של Trio Company, ההחזקה כאמור בהיקף של 89.96% מקנה לחברה חלקים בנכס אשר משויכים באופן ספציפי ובלעדי לחברה. כמו כן, הסכמי בעלי מניות קובעים גם מי נושא בעלויות הריבית ופירעון ההלוואות הקיימות ב-MREC. בהתאם, המידע המופיע להלן, תחת תיאור הנכס המהותי מאוד, הנוגע למרכז המסחרי טריו (Trio) אמנם מוצג לפי 89.86% אך משקף את חלקיה המסוימים של החברה בנכס כאמור ובהתחייבויות באופן בלעדי. בשונה מהמרכז המסחרי טריו (Trio), מלון טריו מוחזק על ידי חברת נכס נפרדת, Trio Hotel Company, ב-100%.

שם הנכס ומיקומו	מרכז קניות ומלון טריו (Trio), לאהטי, פינלנד.
שטחי הנכס – פיצול לפי שימושים	קמעונאות – 27,661.50 מ"ר; משרדים – 9,894 מ"ר; אחסון: 2,606.50 מ"ר; מלון – 6,039.50 מ"ר; שטחי שירות ומקלטים: 620.50 מ"ר (סה"כ 46,822 מ"ר). מספר חניות - 330
חלק החברה בנכס	ראו להלן את מבנה ההחזקה בנכס.

- מרכז הקניות: הנכס מוחזק ישירות על ידי Trio Company, כאשר 89.86% ממניותיה מוחזקות על ידי נגה פינלנד (כמפורט לעיל), בכפוף להתקיימות התנאי המתלה. - מלון טריו : נגה פינלנד מחזיקה ישירות בשיעור של 100% במלון טריו (כמפורט לעיל), בכפוף להתקיימות התנאי המתלה; - המקרקעין עליו מצוי מלון טריו, הינו בבעלות משותפת, כדלקמן: Trio Hotel Company הינה הבעלים של 15 מתוך 20 יחידות במקרקעין; Trio Parking Company הינה הבעלים של 3 מתוך 20 יחידות במקרקעין; וצד שלישי שאינו קשור לקבוצה הינו הבעלים של 2 מתוך 20 יחידות במקרקעין ("הצד השלישי"). הבעלים במקרקעין עליו מצוי מלון טריו התקשרו בהסכם לחלוקת חזקה במקרקעין. ההסכם כאמור נרשם במרשם הזכויות והמשכונות כזכות מדרגה ראשונה, והוא מקצה לכל אחד מהבעלים במשותף שליטה בשטחים מסוימים במקרקעין. לפרטים נוספים ראו סעיף 5.4.10 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א') של החברה המצורף לתשקיף זה. - חניון: Trio Hotel Company מחזיקה ב- 160 מניות מסוג B (כ- 82.5% ממניות B) של Trio Parking Company.²¹ יתרת מניות B מוחזקות בידי צד שלישי. בנוסף, עיריית להטי מחזיקה במלוא הון המניות מסוג A של Trio Parking Company, המקנות לעירייה את מלוא הזכויות במקרקעין עליהם מצוי החניון.	מבנה ההחזקה בנכס
תאגיד בנקאי ("השותף") מחזיק בשיעור של 10.14% בחברת Trio Company, אשר מחזיקה במרכז הקניות. יוער כי, בהסכם בעלי המניות של Trio Company נקבע מנגנון שלפיו החלטות מסוימות, ובכלל זה נטילת חוב, שעבוד הנכס או מכירתו, וכן העברת המניות בחברה עצמה, טעונות הסכמה פה אחד של כלל בעלי המניות. כמו כן, לשותף זכות סירוב ראשון במקרה של העברת מניות של Trio Company על ידי סיטיקון פינלנד לצד שלישי. השותף הסכים בכתב על וויתור על זכות זו בקשר עם העברת המניות במסגרת שינוי המבנה לנגה פינלנד, וכן במקרה של מימוש שעבוד על מניות Trio Company ככל שתהא הפרה של הוראות שטר הנאמנות (סדרה א'). עיריית להטי וצד שלישי מחזיקים, כאמור לעיל, מניות בחברה שמחזיקה את החניון הצמוד למרכז הקניות, כאשר עיריית להטי בעלת מלוא הזכויות ההחזקה והשימוש בחניון. יצוין, כי השותף מחזיק המניות מסוג B אשר לפי תקנון ההתאגדות של Trio Company מקנות לו עדיפות במקרה של פירוק או פשיטת רגל בסכום של עד 11 מיליון אירו.	ציון שמות השותפים לנכס
הנכס נרכש באמצעות הסכמים מהימים 30.6.1999 ו-13.9.2005.	תאריך רכישת הנכס

²¹ מניות אלה אינן מקנות ל- Trio Hotel Company זכויות כלכליות ואינן משתקפות בשווי הנכס.

<u>מרכז קניות</u> ל- Trio Company בעלות מלאה במקרקעין עליהם מצוי מרכז הקניות Trio, וכן היא בעלת הזכויות במבנה עצמו. בעלי המניות בחברה בעלי זכות החזקה ושימוש בחלקים מסוימים במבנה בהתאם להיקף החזקתם בחברה ומתוקף תקנון ה-MREC. זיקות הנאה שונות בנכס כדלקמן: זיקת שימוש (Usage easements), קיר משותף (Wall easements), יסודות מבנה (Foundation easement), מבנה (Structural easement) וסבילות (Tolerance easement). <u>מלון טריו</u> בעלות חלקית ב-15 מתוך 20 יחידות המרכיבות את הקרקע עליו מצוי נכס המשמש כמלון, וכן בזכויות במבנה המצוי על המקרקעין כאמור. ההחזקה והשימוש בנכס מוסדרים באמצעות הסכם שיתוף. זיקות הנאה שונות בנכס, כמפורט לעיל. <u>חנייה</u> זכות שימוש במתחמי החנייה.	פירוט זכויות משפטיות בנכס
<u>מרכז קניות</u>: זכות הבעלות וזיקות ההנאה רשומות לטובת בעלות הזכויות בנכס, לפי חלקן. <u>שטח המשמש כמלון</u>: בעלות בשטח של 15/20 מהקרקע וזיקות הנאה בשטח רשומות לטובת בעלת הזכויות בנכס (כמפורט לעיל).	מצב רישום זכויות משפטיות
אין.	זכויות בניה בלתי מנוצלות משמעותיות
לא רלוונטי.	נושאים מיוחדים (חריגות בנייה מהותיות, זיהום קרקע, וכיו"ב)
IFRS (שווי הוגן).	שיטת הצגה בדוחות הכספיים

נתונים עיקריים

6.16.8.2.2

2024	2025	31.3.2026	נתונים לפי 100% (חלק התאגיד בנכס – 89.86%)
76,960	76,560	79,600	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי אירו)
-	-	-	שווי הוגן לחלקים מתואמים בסוף התקופה (באלפי אירו)
76,960	76,560	79,600	סה"כ שווי הוגן (באלפי אירו)
(17,157)	(5,295)	3,014	רווח או הפסדי שערך (באלפי אירו)
85.1 %	88.5 %	88.7 %	שיעור תפוסה ממוצע (%)
39,471	41,424	40,673	תפוסה בפועל (מ"ר)
10,034	9,758	2,448	סה"כ הכנסות (באלפי אירו)
18.0	18.6	18.5	דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש) (אירו)

2024	2025	31.3.2026	נתונים לפי 100% (חלק התאגיד בנכס – 89.86%)
17.4	20.1	30.8	דמי שכירות ממוצעים למטר לחודש בחוזים שנחתמו בתקופה (אירו) ²²
6,274	6,434	1,402	NOI (באלפי אירו)
6,335	6,729	1,413	NOI מותאם (באלפי אירו)
8.2%	8.4%	7.0%	שיעור תשואה בפועל (%)
8.2%	8.8%	7.1%	שיעור תשואה מותאם (%)
87	78	77	מספר שוכרים לתום שנת דיווח
108	119	125	מחזור ממוצע למ"ר (לחודש) (אירו)

יצוין, כי החל מהרבעון ה-4 של שנת 2024 מבוצע שיפוץ במתחם של כ-4,500 מ"ר בנכס על ידי שוכר שעתיד להיכנס בחודש נובמבר 2026. שיפוץ זה השפיע לרעה על הכנסות הנכס באופן זמני, לרבות משטחים סמוכים, בתקופת השיפוץ. יחד עם זאת, השכרת יחידות ריקות, במקביל למיצוע ההכנסות מהשוכר לאורך תקופת ההסכם, מיתנו את ההשפעה כאמור על הנכס.

6.16.8.2.3 פילוח מבנה הכנסות ועלויות

להלן נתונים אודות הכנסות ועלויות בקשר עם הנכס ליום 31 במרץ 2026, לפי חלק החברה בנכס (100%), באלפי אירו :

2024	2025	31.3.2026	נתונים לפי 100% (חלק התאגיד בנכס – 89.86%)
6,108	6,128	1,566	מדמי שכירות – קבועות
797	759	201	מדמי שכירות – משתנות ²³
3,129	2,871	681	מדמי ניהול ²⁴
10,034	9,758	2,448	סה"כ הכנסות
3,688	3,246	956	ניהול, אחזקה ותפעול (ללא הוצאות מטה)
72	78	90	הוצאות מטה
3,760	3,324	1,046	סה"כ עלויות:
6,274	6,434	1,402	רווח
6,274	6,434	1,402	: NOI
16.60%	14.80%	13.70%	OCR ²⁵

6.16.8.2.4 שוכרים עיקריים בנכס

²² דמי השכירות הנגבים בנכס זה אינם אחידים, ומושפעים, בין היתר, מסוג הסכם השכירות (אשר עשוי לכלול דמי שכירות שונים כתלות בהיקף השטח המושכר) ומשכו (דמי השכירות עשויים להשתנות בצורה תדירה כאשר מדובר בשכירות לתקופת קצרת טווח). במהלך הרבעון הראשון לשנת 2026 נחתמו הסכמי שכירות ביחס לכ-1,200 מ"ר, הכוללים מספר יחידות השכרה מצומצם אשר דמי השכירות הנגבים בהם גבוה באופן יחסי מהממוצע, ועל כן, ניתן לראות עלייה בדמי השכירות הממוצעים למ"ר בגין תקופה זו.

²³ כולל דמי שכירות הנגבים על בסיס פדיון השוכרים וכן תשלומים בגין חניה.

²⁴ ככלל, דמי הניהול נגבים כסכום קבוע הנקבע מדי שנה המבוסס על כיסוי הוצאות תפעוליות בתוספת מרווח. לפירוט אודות הסכם הניהול שייכנס לתוקף סמוך לפני מועד פרסום התסקיף ראו סעיף 6.28.1 להלן.

²⁵ OCR (Occupancy Cost Ratio - עומס פדיון) הינו היחס בין דמי השכירות והניהול לבין הפדיון, היחס מחושב לפי ממוצע של 12 החודשים הקודמים למועד החישוב ועבור שוכרים שהחברה מקבלת את נתוני הפדיון שלהם

שיעור מהכנסות הנכס המיוחסות לשוכר (%), נכון ליום 31.3.2026	האם מהווה שוכר עוגן	האם אחראי ל-20% או יותר מהכנסות הנכס	שידוך ענפי של השוכר	תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה שנותרה (שנים)	אופציות להארכה (שנים)	עדכון או הצמדה של דמי השכירות	פירוט ערבויות (ככל שקיימות)	תלות מיוחדת
שוכר א' 11.1%	כן	לא	מלונאות	5.9 (מתוך 20 שנים)	10 שנים	כן	-	אין
שוכר ב' 9.0%	כן	לא	שירותים רפואיים ומשרדים	15.4 (מתוך 16 שנים)	-	כן	ערבות מטעם חברת האם	אין
שוכר ג' 7.2%	כן	לא	שירותים ומשרדים	3.8 (מתוך 5.5 שנים)	-	כן	-	אין
שוכר ד' 4.8%	כן	לא	מצרכים/סופרמרקט	1.2 (מתוך 6 שנים) ²⁶	-	כן	ערבות בנקאית	אין

6.16.8.2.5 הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים (באלפי אירו)

נתונים לפי 100% (חלק התאגיד בנכס (89.86%))	4-12.2026	2027	2028	2029	2030 ואילך
מרכיבים קבועים ⁽¹⁾	4,224	4,067	3,423	2,981	18,653
מרכיבים משתנים (אומדן) ⁽²⁾	455	256	198	198	158
סה"כ ⁽³⁾	4,679	4,323	3,621	3,179	18,811

(1) ההכנסות הצפויות מרכיבים קבועים אינן כוללות הכנסות כלליות כגון הכנסות מפרסום, שיווק אירועים, חניה ודוכנים. כמו כן, ההכנסות כאמור אינן מתחשבות בתקופות אופציה שקיימות להארכת הסכמי השכירות.

(2) ההכנסות הצפויות מרכיבים משתנים אינן כוללות הכנסות מדמי ניהול שהינו סכום קבוע.

(3) סך ההכנסות הצפויות אינו לוקח בחשבון אופציות להארכת הסכמי השכירות וכן חוזים ללא מועד סיום נקוב הכוללים אפשרות לסיים את השכירות עם הודעה מוקדמת בתוך שישה חודשים.

הערכות החברה לעיל בדבר ההכנסות הצפויות לחברה כמפורט לעיל, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הסכמי שכירות חתומים בהם קשורה החברה, נכון למועד זה. הערכות אלה עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית, מכפי שנצפה, מסיבות שונות וביניהן, ביטול מוקדם ו/או הפרה של הסכמי השכירות, קשיים כלכליים של מי מהשוכרים עימם התקשרה החברה ו/או לקוחותיהם ו/או עקב התממשותם של חלק מגורמי הסיכון, או כולם, כמתואר בסעיף 6.32 לפרק זה.

6.16.8.2.6 מימון ספציפי

הלוואה א':

²⁶ החברה פועלת לחידוש הסכם השכירות.

ביום 31 בדצמבר 2021, ובטרם שינוי המבנה, קיבלה Trio Hotel Company מסגרת אשראי מתאגיד מקבוצת CTY בהיקף של 25 מיליון אירו. נכון ליום 31 במרץ 2026, היתרה המנוצלת מתוך מסגרת האשראי הינה כ-13 מיליון אירו. עם השלמת ההנפקה על פי תשקיף זה, ההלוואה הנ"ל תיפרע במלואה מתוך תמורת ההנפקה.

הלוואה ב':

ביום 31 בדצמבר 2021, ובטרם שינוי המבנה, קיבלה Trio Company מסגרת אשראי מתאגיד מקבוצת CTY בהיקף של 100 מיליון אירו. נכון ליום 31 במרץ 2026, היתרה המנוצלת מתוך מסגרת האשראי הינה כ-59 מיליון אירו. עם השלמת ההנפקה על פי תשקיף זה, ההלוואה הנ"ל תיפרע במלואה מתוך תמורת ההנפקה.

יתרת ההלוואות (הלוואה א' והלוואה ב') בדוחות הכספיים פרופורמה (בתוספת ריבית צבורה), עומדת על כ-104 מיליון אירו. באשר להנחות הפרופורמה ששימשו לקביעת היתרה, ראו ביאור 11 לדוחות הכספיים ביניים פרופורמה ליום 31 במרץ 2026.

שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

6.16.8.2.7

נכון ליום 31 במרץ 2026, לא קיימים שעבודים ומגבלות מהותיות בקשר עם הנכס, למעט: (א) משכנתא מדרגה ראשונה על זכויות Trio Hotel Company בנכס שבבעלותה ושעבודים ראשונים בדרגה אשר יירשמו על חלקה של נגה פינלנד במניות Trio Company ו-Trio Hotel Company כמפורט בסעיף 5 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א'), בכפוף להשלמת הנפקת אגרות החוב (סדרה א'); ו- (ב) משכנתא מדרגה שנייה על זכויות Trio Hotel Company בנכס שבבעלותה ושעבודים שניים בדרגה אשר יירשמו על חלקה של בחברה ב-Trio Company ו-Trio Hotel Company מכוח הלוואת המוכר, כמפורט בסעיף 6.24.2.1 להלן.

פרטים אודות הערכת שווי

6.16.8.2.8

להלן פרטים אודות הערכות שווי שבוצעו ע"י מעריך שווי חיצוני לנכס לשנים 2024-2025 וליום 31 במרץ 2026:

מודל הערכת שווי	תאריך תוקף הערכת שווי	האם קיים הסכם שיפוי	האם מעריך השווי בלתי תלוי	זהות מעריך השווי	השווי שנקבע (באלפי אירו)	
DCF	31.3.2026	כן	לפי עמדת סגל רשות ניירות ערך, מעריך השווי עשוי להיחשב כתלוי בשל שיפוי שעולה על התקרה לפי העמדה כאמור ²⁷	Cushman & Wakefield	79,600	31.3.2026
DCF	31.12.2025	כן	כן	JLL	76,400	31.12.2025
DCF	31.12.2024	כן	כן	JLL	76,800	31.12.2024

²⁷ החברה בחרה להתקשר עם מעריך השווי האמור בשל המוניטין הרב שצבר וניסיונו בתחום הנדל"ן ברחבי העולם, לרבות בפינלנד, וכן בשל העובדה כי מדובר בפירמה גלובאלית שמדורגת באופן תדיר בצמרת דירוגי מעריכי שווי של נכסי נדל"ן בעולם.

פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי ליום 31.3.2026 (גישת היוון תזרימי מזומנים):

2024	2025	31.3.2026	סעיף
קמעונאות: 27,499 ; משרדים: 9,634 ; מלון: 6,040 .	קמעונאות: 27,662 ; משרדים: 9,894 ; מלון: 6,040 .	קמעונאות: 27,662 ; משרדים: 9,894 ; מלון: 6,040 .	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
81.6%	84.7%	84.7%	שיעור תפוסה בשנה + 1 (%)
92.5%	90.7%	90.3%	שיעור תפוסה בשנה + 2 (%)
90.0%	90.0%	90.0%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר- ההשכרה לצורך הערכת שווי (%)
סה"כ: 18.7, מתוכם ; קמעונאות: 20.4 ; משרדים: 18.3 ; מלון: 13.8 .	סה"כ: 17.3, מתוכם ; קמעונאות: 18.6 ; משרדים: 17.4 ; מלון: 13.8 .	סה"כ: 17.0, מתוכם ; קמעונאות: 17.8 ; משרדים: 18.4 ; מלון: 13.8 .	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה + 1 (אירו)
סה"כ: 18.9, מתוכם ; קמעונאות: 20.2 ; משרדים: 19.5 ; מלון: 14.1 .	סה"כ: 18.9, מתוכם ; קמעונאות: 20.2 ; משרדים: 20.4 ; מלון: 14.1 .	סה"כ: 19.0, מתוכם ; קמעונאות: 20.1 ; משרדים: 20.5 ; מלון: 14.1 .	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה + 2 (אירו)
סה"כ: 22.9, מתוכם ; קמעונאות: 23.9 ; משרדים: 25.5 ; מלון: 16.9 .	סה"כ: 22.4, מתוכם ; קמעונאות: 23.4 ; משרדים: 25.4 ; מלון: 16.9 .	סה"כ: 22.5, מתוכם ; קמעונאות: 23.3 ; משרדים: 25.4 ; מלון: 16.9 .	דמי שכירות חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (באירו)
8,387	8,647	8,954	תזרים מייצג / NOI מייצג לצורך הערכת שווי (באלפי אירו)**
8.15%	8.25%	8.29%	שיעור היוון שנלקח לצורך הערכת השווי (%)
שינוי בשווי באלפי אירו			ניתוחי רגישות לשווי:
			שיעור היוון
(3,300)	(2,500)	(2,400)	עליה של 0.25%
3,600	2,700	2,600	ירידה של 0.25%
			דמי שכירות ממוצעים למ"ר
5,600	5,600	4,600	עליה של 5%
(5,600)	(5,600)	(4,500)	ירידה של 5%

** מדד מקובל בתחום הנדל"ן המניב, המשקף רווח תפעולי לאחר ניכוי הוצאות תפעוליות אך לפני ניכוי הוצאות מימון.

6.16.8.3. 'Koskikeskus'

הצגת הנכס 6.16.8.3.1

להלן פרטים אודות הנכס ליום 31 במרץ 2026:

נכון למועד זה, מרכז הקניות 'Koskikeskus' מכיל 83 חנויות, מתוכן כ-31% הינן חנויות מזון ושירותים, וכן הנכס רשם כ-5 מיליון מבקרים במהלך שנת 2025. השטח המסחרי של הנכס משתרע על פני 30,125.5 מ"ר, וכן הנכס עבר הרחבות ושיפוצים במהלך השנים 1988, 2012 ו-2023. פדיונות השוכרים בשנת 2025 הגיעו לסך של כ-106 מיליון אירו, המשקפים פדיון של כ-3,535 אירו למ"ר, כאשר יתרת תקופת השכירות הממוצעת המשוקללת בנכס לרבעון הראשון לשנת 2026 עמדה על כ-2.5 שנים.

שם הנכס ומיקומו	מרכז קניות קוסקיקסקוס ('Koskikeskus'), טמפרה, פינלנד.
שטחי הנכס – פיצול לפי שימושים	קמעונאות – 30,125.5 מ"ר; משרדים – 81.5 מ"ר; אחסון: 4,167.5 מ"ר; שטחי שירות ומקלטים: 842 מ"ר (סה"כ 35,216.50 מ"ר). מספר חניות - 430
חלק החברה בנכס	100%.
מבנה ההחזקה בנכס	הנכס מוחזק ישירות (100%) על ידי Koskikeskus Company, אשר 100% ממנה מוחזק על ידי נגה פינלנד, בכפוף להתקיימות התנאי המתלה. נגה פינלנד מוחזקת במלואה (100%) על ידי החברה.
ציון שמות השותפים לנכס	לא רלוונטי.
תאריך רכישת הנכס	הנכס נרכש באמצעות הסכמים מהימים 30.6.1999 ו-29.12.2003.
פירוט זכויות משפטיות בנכס	בעלות מלאה במקרקעין עליהם מצוי מרכז הקניות Koskikeskus, וכן בעלת הזכויות במבנה עצמו. בעלת המניות בחברה בעלת זכות החזקה ושימוש בחלקים מסוימים במבנה בהתאם לתקנון ה-MREC. קיימות זכות דרך (Right of Way) וזיקת שימוש (Usage Easement) ביחס למקרקעין שעליהם מצוי מרכז הקניות, אשר אינן רשומות נכון למועד זה. ²⁸ נכון למועד זה, קיים הסכם חכירה שנחתם בין סיטיקון פינלנד לבין עיריית טמפרה ביחס לשטח תת-קרקעי המצוי מתחת לנכס, הכולל מנהרת הולכי רגל ושטחים מסחריים וטכניים נלווים. הסכם החכירה הומחה ל- Koskikeskus Company.
מצב רישום זכויות משפטיות	זכות הבעלות רשומה לטובת בעלת הזכויות בנכס.
זכויות בניה בלתי מנוצלות משמעותיות	אין.
נושאים מיוחדים (חריגות בנייה מהותיות, זיהום קרקע, וכיו"ב)	לא רלוונטי.
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	IFRS (שווי הוגן).

²⁸ למועד זה, החברה פועלת להסדרת הרישום של הזכויות כאמור.

נתונים עיקריים

6.16.8.3.2

2024	2025	31.3.2026	נתונים לפי 100% (חלק התאגיד בנכס – 100%)
138,245	135,245	135,000	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי אירו)
-	-	-	שווי הוגן לחלקים מתואמים בסוף התקופה (באלפי אירו)
138,245	135,245	135,000	סה"כ שווי הוגן (באלפי אירו)
(1,237)	(3,475)	(288)	רווח או הפסדי שערור (באלפי אירו)
94.1%	92.9%	90.8%	שיעור תפוסה ממוצע (%)
32,784	31,195	30,762	תפוסה בפועל (מ"ר)
13,547	13,387	3,211	סה"כ הכנסות (באלפי אירו)
27.2	29.2	28.6	דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש) (אירו)
27.0	29.6	23.4	דמי שכירות ממוצעים למטר לחודש בחוזים שנחתמו בתקופה (אירו)
8,817	9,239	2,052	NOI (באלפי אירו)
8,863	9,529	2,102	NOI מותאם (באלפי אירו)
6.4%	6.8%	6.1%	שיעור תשואה בפועל (%)
6.4%	7.0%	6.2%	שיעור תשואה מותאם (%)
84	84	85	מספר שוכרים לתום שנת דיווח
282	296	309	מחזור ממוצע למ"ר (לחודש) (אירו)

פילוח מבנה הכנסות ועלויות

6.16.8.3.3

להלן נתונים אודות הכנסות ועלויות בקשר עם הנכס ליום 31 במרץ 2026, לפי חלק החברה בנכס (100%), באלפי אירו :

2024	2025	31.3.2026	
7,796	7,673	1,931	מדמי שכירות – קבועות
1,271	1,255	345	מדמי שכירות – משתנות ²⁹
4,480	4,459	935	מדמי ניהול ³⁰
13,547	13,387	3,211	סה"כ הכנסות
4,330	3,809	1,073	ניהול, אחזקה ותפעול (ללא הוצאות מטה)
400	339	86	הוצאות מטה
4,730	4,148	1,159	סה"כ עלויות:

²⁹ כולל דמי שכירות הנגבים על בסיס פדיון השוכרים וכן תשלומים בגין חניה.

³⁰ ככלל, דמי הניהול נגבים כסכום קבוע הנקבע מדי שנה המבוסס על כיסוי הוצאות תפעוליות בתוספת מרווח. לפירוט אודות הסכם הניהול שייכנס לתוקף סמוך לפני מועד פרסום התשקיף ראו סעיף 6.28.1 להלן.

2024	2025	31.3.2026	
8,817	9,239	2,052	רווח
8,817	9,239	2,052	:NOI
10.40%	10.60%	10.30%	³¹ OCR

6.16.8.3.4 שוכרים עיקריים בנכס

שוכר	שיעור מהכנסות הנכס המיוחסות לשוכר (%) נכון ליום 31.3.2026	האם מהווה שוכר עוגן	האם אחראי ל-20% או יותר מהכנסות הנכס	שיוך ענפי של השוכר	תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה שנותרה (שנים)	אופציות להארכה (שנים)	עדכון או הצמדה של דמי השכירות	פירוט ערבויות (ככל שקיימות)	תלות מיוחדת
שוכר א' ³²	12.9%	כן	לא	שירותי בריאות ומשרדים	3.1 (מתוך 17 שנים)	-	כן	ערבות בנקאית	אין
שוכר ב'	7.4%	כן	לא	ציוד ספורט	2 (מתוך 5.5 שנים)	-	כן	-	אין
שוכר ג'	5.1%	כן	לא	מצרכים/ סופרמרקט	3.5 (מתוך 7 שנים)	שנתיים	כן	ערבות בנקאית	אין

6.16.8.3.5 הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים (באלפי אירו)

נתונים לפי 100% (חלק התאגיד בנכס 100%)	4-12.2026	2027	2028	2029	2030 ואילך
מרכיבים קבועים ⁽¹⁾	4,951	5,217	4,077	1,912	2,043
מרכיבים משתנים (אומדן) ⁽²⁾	51	-	-	-	-
סה"כ ⁽³⁾	5,002	5,217	4,077	1,912	2,043

(1) ההכנסות הצפויות מרכיבים קבועים אינן כוללות הכנסות כלליות כגון הכנסות מפרסום, שיווק אירועים, חניה ודוכנים. כמו כן, ההכנסות כאמור אינן מתחשבות בתקופות אופציה שקיימות להארכת הסכמי השכירות.

(2) ההכנסות הצפויות מרכיבים משתנים אינן כוללות הכנסות מדמי ניהול שהינו סכום קבוע. לא קיימים רכיבים משתנים בחוזי השכירות החתומים לתקופה החל משנת 2027 והלאה.

(3) סך ההכנסות הצפויות אינו לוקח בחשבון אופציות להארכת הסכמי השכירות וכן חוזים הכוללים אפשרות לסיים את השכירות עם הודעה מוקדמת בתוך שישה חודשים.

³¹ OCR (Occupancy Cost Ratio - עומס פדיון) הינו היחס בין דמי השכירות והניהול לבין הפדיון, היחס מחושב לפי ממוצע של 12 החודשים הקודמים למועד החישוב ועבור שוכרים שהחברה מקבלת את נתוני הפדיון שלהם

³² נכון למועד זה, מתקיים משא ומתן למול שוכר זה הכולל אפשרות להארכת הסכם השכירות מולו, אשר יכלול הארכה של ההסכם לתקופה של 15-20 שנים ובהשקעה הונית של החברה של כ-12.5 מיליון אירו (שצפויה להתפרס על כשנתיים) ובתוספת שכר דירה בהיקף של כ-0.8 מיליון אירו בשנה צמוד למדד.

הערכות החברה לעיל בדבר ההכנסות הצפויות לחברה כמפורט לעיל, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הסכמי שכירות חתומים בהם קשורה החברה, נכון למועד זה. הערכות אלה עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית, מכפי שנצפה, מסיבות שונות וביניהן, ביטול מוקדם ו/או הפרה של הסכמי השכירות, קשיים כלכליים של מי מהשוכרים עימם התקשרה החברה ו/או לקוחותיהם ו/או עקב התממשותם של חלק מגורמי הסיכון, או כולם, כמתואר בסעיף 6.32 לפרק זה.

מימון ספציפי

6.16.8.3.6

ביום 31 בדצמבר 2021, ובטרם שינוי המבנה, קיבלה Koskikeskus Company מסגרת אשראי מתאגיד מקבוצת CTY בהיקף של 75 מיליון אירו. נכון ליום 31 במרץ 2026, היתרה המנוצלת מתוך מסגרת האשראי הינה כ-11 מיליון אירו. עם השלמת ההנפקה על פי תשקיף זה, ההלוואה הנ"ל תיפרע במלואה מתוך תמורת ההנפקה.

יתרת ההלוואה בדוחות הכספיים פרופורמה (בתוספת ריבית צבורה), עומדת על כ-30 מיליון אירו. באשר להנחות הפרופורמה ששימשו לקביעת היתרה, ראו ביאור 1' לדוחות הכספיים ביניים פרופורמה ליום 31 במרץ 2026.

שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

6.16.8.3.7

נכון ליום 31 במרץ 2026, לא קיימים שעבודים ומגבלות מהותיות בקשר עם הנכס, למעט: (א) משכנתא מדרגה ראשונה על מלוא זכויות חברת הנכס בנכס כמפורט בסעיף 5 לשרט הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א'), בכפוף להשלמת הנפקת אגרות החוב (סדרה א'); ו- (ב) משכנתא מדרגה שנייה על מלוא זכויות חברת הנכס בנכס מכוח הלוואת המוכר, כמפורט בסעיף 6.24.2.1 להלן.

פרטים אודות הערכת שווי

6.16.8.3.8

להלן פרטים אודות הערכות שווי שבוצעו ע"י מעריך שווי חיצוני לנכס לשנים 2024-2025 וליום 31 במרץ 2026 במועדים הרלוונטיים:

מודל הערכת שווי	תאריך תוקף הערכת שווי	האם קיים הסכם שיפוי	האם מעריך השווי בלתי תלוי	זהות מעריך השווי	השווי שנקבע (באלפי אירו)	
DCF	31.3.2026	כן	לפי עמדת סגל רשות ניירות ערך, מעריך השווי עשוי להיחשב כתלוי בשל שיפוי שעולה על התקרה לפי העמדה כאמור ³³	Cushman & Wakefield	135,000	31.3.2026
DCF	31.12.2025	כן	כן	JLL	135,000	31.12.2025

³³ החברה בחרה להתקשר עם מעריך השווי האמור בשל המוניטין הרב שצבר וניסיונו בתחום הנדל"ן ברחבי העולם, לרבות בפינלנד, וכן בשל העובדה כי מדובר בפירמה גלובאלית שמדורגת באופן תדיר בצמרת דירוגי מעריכי שווי של נכסי נדל"ן בעולם.

מודל הערכת שווי	תאריך תוקף הערכת שווי	האם קיים הסכם שיפוי	האם מעריך השווי בלתי תלוי	זהות מעריך השווי	השווי שנקבע (באלפי אירו)	
DCF	31.12.2024	כן	כן	JLL	138,000	31.12.2024 4

פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי ליום 31 במרץ 2026 (גישת היוון תזרימי מזומנים):

2024	2025	31.3.2026	סעיף
35,214.0	35,216.5	35,217	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
93.9%	91.5%	90.2%	שיעור תפוסה בשנה 1 + (%)
91.7%	94.1%	96.2%	שיעור תפוסה בשנה 2 + (%)
95.0%	95.0%	95.0%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-ההשכרה לצורך הערכת שווי (%)
28.7	28.4	28.4	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 1 (אירו)
29.4	29.6	29.5	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 2 (אירו)
35.7	35.2	35.2	דמי שכירות חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (באירו)
11,921	12,539	12,434	תזרים מייצג / NOI מייצג לצורך הערכת שווי (באלפי אירו)**
7.05%	7.45%	7.37%	שיעור היוון שנלקח לצורך הערכת השווי (%)
שינוי בשווי באלפי אירו			ניתוחי רגישות לשווי:
			שיעור היוון
(5,200)	(4,800)	(5,000)	עליה של 0.25%
5,600	5,100	4,000	ירידה של 0.25%
			דמי שכירות ממוצעים למ"ר
9,300	8,900	7,000	עליה של 5%
(9,300)	(8,900)	(7,000)	ירידה של 5%

** מדד מקובל בתחום הנדל"ן המניב, המשקף רווח תפעולי לאחר ניכוי הוצאות תפעוליות אך לפני ניכוי הוצאות מימון.

פרק ד' - מידע בנוגע לפעילות התאגיד בכללותו

- שיווק והפצה** 6.17
- 6.17.1 ככלל, שיווק השטחים המניבים של החברה מתבצע ברובו באמצעות אנשי שיווק ומכירות המועסקים על ידי חברת הניהול ובאמצעות מתווכי נדל"ן חיצוניים (שאינם מועסקים על ידי חברת הניהול). לפרטים אודות הסכם הניהול, ראו סעיף 6.28.1 להלן.
- תחרות** 6.18
- 6.18.1 להערכת החברה, תחום פעילותה מאופיין ברמת תחרותיות גבוהה ביותר בשל מספרם הרב של הגופים הפועלים בתחום. החברה חשופה לתחרות מצד בעלי ומפתחי נדל"ן לסוגיו, חברות נדל"ן (ציבוריות ופרטיות) באזור הפעילות של החברה, קרנות Private Equity, רשתות קמעונאיות, וכן בעלים ומפתחים אחרים של נדל"ן לסוגיו באזורים בהם ממוקמים נכסיה.
- 6.18.2 להערכת החברה, התחרות מתעצמת ככל שהיצע השטחים הדומים באזור מסוים קטן יותר וככל שהביקוש לשטחים מהסוג האמור גדול יותר. כמו כן, להערכת החברה, התחרות העיקרית של החברה הינה ברמה המקומית (לדוגמא, בקרבת הנכס Kosokikeskus, קיים מרכז קניות מתחרה העונה לשם 'Ratina'; ובסביבת הנכס Trio, קיים מרכז קניות מתחרה העונה לשם 'Karisma'), ביחס לסביבתם של הנכסים שבבעלותה בהתאם לאופי הנכס ולמאפייני הסביבה שלו, ולכן אין ביכולתה להצביע על מתחרים משמעותיים ספציפיים.
- 6.18.3 לרשות חלק מהמתחרים בתחום הפעילות של החברה, עומדים משאבים כלכליים הגדולים באופן משמעותי מהמשאבים העומדים לרשות הקבוצה. היתרון התחרותי העומד לרשות מתחרים אלו מקטין את כוח המיקוח של הקבוצה ועלול להוביל לפגיעה ברווחיות הקבוצה. לחברה מספר יתרונות תחרותיים, המסייעים לה להתמודד עם מתחריה, ואשר, לדעתה, מהווים גורמי הצלחה קריטיים בתחומי פעילותה. לפירוט נוסף אודות גורמי ההצלחה הקריטיים לתחום פעילות החברה, ראו סעיף 6.10 לעיל.
- רכוש קבוע** 6.19
- 6.19.1 נכון למועד התשקיף, לחברה אין רכוש קבוע מהותי.
- נכסים לא מוחשיים** 6.20
- 6.20.1 נכון למועד התשקיף, נכסים בלתי מוחשיים לא הוכרו כנכס בדוחות הכספיים.
- הון אנושי** 6.21
- 6.21.1 נכון ליום 31 במרץ 2026 לקבוצה לא היו עובדים. נכון ל מועד התשקיף ועם רישום ניירות הערך של החברה למסחר, בחברה יכהנו שני נושאי משרה שאינם דירקטורים, מנכ"ל וסמנכ"ל כספים. כל אחד מבין המנכ"ל וסמנכ"ל הכספים התקשר עם החברה באמצעות הסכם אישי. לפרטים ראו סעיף 8.1.3 בפרק 8 בתשקיף זה. לפרטים אודות הסכמי הניהול ראו סעיף 6.28.1 להלן וסעיפים 8.3.1 ו-8.3.2 לפרק 8 לתשקיף.
- 6.21.2 מדיניות תגמול ותנאי העסקה

6.21.2.1. סמוך לפני מועד פרסום התשקיף, אימצה החברה מדיניות תגמול לנושאי משרה בחברה. מדיניות התגמול חלה על נושאי משרה בחברה וכן על דירקטורים בחברה, לרבות אלו הממלאים בה תפקיד נוסף. על פי מדיניות התגמול, חבילת התגמול לנושאי המשרה בחברה יכול שתכלול שלושה רכיבים עיקריים: (א) שכר שוטף ורכיבים נלווים לו; (ב) מענקים שנתיים; ו- (ג) תגמול הוני ארוך טווח, תוך קביעת היחס ביניהם, כמפורט במדיניות התגמול. כמו כן, מדיניות התגמול קובעת תקרות על לחבילת התגמול. לפרטים נוספים בדבר מדיניות התגמול של החברה, כפי שאושרה, ראו נספח ג' לפרק 8 לתשקיף.

6.21.2.2. לפרטים אודות תגמול הדירקטורים ונושאי המשרה הבכירים בקבוצה ראו פרק 8 לתשקיף.

6.21.2.3. הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה זכאים לביטוח, שיפוי ופטור (לפרטים ראו פרק 8 לתשקיף).

6.22. ספקים

מלבד חברת הניהול, עמה החברה קשורה בהסכם הניהול המפורט בסעיף 6.28.1 להלן, נכון למועד התשקיף, אין לחברה ספקים מהותיים או תלות במי מספקיה.

6.23. הון חוזר

6.23.1. ההון החוזר של הקבוצה (במיליוני אירו) הינו כדלקמן: (*)

31.12.2024	31.12.2025	31.3.2026	
8	5	10	נכסים שוטפים
(170)	(179)	(160)	התחייבויות שוטפות
(162)	(174)	(150)	הון חוזר

(*) ההון החוזר כפי שמוצג בטבלה שלעיל כולל נכסים שוטפים פחות התחייבויות שוטפות.

6.23.2. אשראי לקוחות

נכון למועד התשקיף, דמי השכירות המשולמים בגין השכרת נכסי החברה משולמים בדרך כלל לתקופה של חודש מראש. להבטחת מרבית התשלומים כאמור הועמדו לטובת החברה בטחונות ובהן ערבויות בנקאיות. לפיכך, יתרת אשראי הלקוחות של החברה הינה בסכום זניח.

6.23.3. בגין שירותי הניהול המסופקים לחברה על ידי חברת הניהול משלמת החברה לחברת הניהול דמי ניהול כמפורט בסעיף 6.28.1 להלן.

6.24. אשראי ומימון

6.24.1. החברה מממנת את פעילותה באמצעות הונה העצמי, באמצעות הלוואה שנטלה מסיטיקון פינלנד לצורך רכישת ההחזקות בנגה פינלנד במסגרת שינוי המבנה ותזרים מפעילותה השוטפת. יובהר, כי נכון למועד התשקיף לחברה אין אשראי ממוסדות פיננסיים, למעט כמפורט בסעיף 6.24.3 להלן.

6.24.2. להלן פירוט אודות הלוואות מהותיות שנטלה החברה:

היקף הלוואה המקורי	כ- 109 מיליון אירו (הלוואת המוכר)
הלוואה	נגה פינלנד.
מועד העמדת הלוואה בפועל	סמוך לפני מועד פרסום התשקיף ובכפוף להתקיימות התנאי המתלה.
יתרת הלוואה למועד התשקיף	כ- 108 מיליון אירו.
לוח סילוקין (קרי)	הקרן תשולם בתשלום אחד לאחר חמש (5) שנים ממועד העמדתה, לאחר מועד פירעון אגרות החוב (סדרה א') של החברה, ללא אפשרות לפירעון מוקדם, למעט סכום של כ-47 מיליון אירו שהחברה תהיה רשאית לפרוע לאחר השלמת ההנפקה נשוא תשקיף זה וקבלת התמורה בגין הנפקת אגרות החוב (סדרה א'). לחברה תהא הזכות, לפי שיקול דעתה, להאריך את הלוואת המוכר בתנאים המפורטים מטה, תחת "פרטים נוספים".
ריבית	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 6%. הריבית הצבורה תשולם במועד פירעון הקרן, כמפורט לעיל.
בטחונות	משכנתאות ושעבודים מדרגה שנייה על זכויותיהן של חברות הנכס ו/או של נגה פינלנד, כמפורט להלן. הלוואה תובטח בשעבודים מדרגה שנייה על המניות המשועבדות במועד ההנפקה הראשונה של אגרות החוב (סדרה א') ("השעבודים השניים על המניות המשועבדות"). השעבודים השניים על המניות המשועבדות יהיו נחותים ביחס לשעבודים על המניות המשועבדות לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'). יובהר, כי (1) אף אחד מהשעבודים השניים על המניות המשועבדות לא יהיה ניתן למימוש, אלא בכפוף לקבלת אישור מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') בהחלטה מיוחדת אלא אם אגרות החוב (סדרה א') הגישו בקשה למימוש השעבודים קודם לכן (או החלו בנקיטת צעדים פורמליים מקבילים לפי הדין הפניי לשם מימוש השעבודים) שאז לא יידרש אישור כאמור; ו- (2) השעבודים השניים על המניות המשועבדות יהיו נחותים לשעבודים על המניות המשועבדות לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') באופן שכל תמורה שתתקבל במסגרת מימוש המניות המשועבדות תשולם קודם למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), עד לפירעון המלא והסופי של כל הסכומים המובטחים. רק לאחר פירעון מלוא הסכומים המובטחים סיטיקון פינלנד תהא זכאית לקבל כל יתרה שתיוותר, ככל שתיוותר. כמו כן, סיטיקון פינלנד לא תהא רשאית להתנגד ו/או להפריע לכל הליך של מימוש השעבודים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') וכן לא יהיו רשאים להתערב במינוי בעל תפקיד אם וככל שימונה לשם מימוש השעבודים לטובת (סדרה א') ובלבד שלא יהיה בכך כדי לפגוע בתוקף השעבוד של השעבודים השניים על המניות המשועבדות או היכולת לאכוף אותם (ומובהר כי עילה הנובעת מהסכום המתקבל במימוש נכס משועבד כלשהו לא תהווה פגיעה ביכולת האכיפה כאמור).
אמות מידה פיננסיות	אין.
התחייבויות נוספות למלווה	אין. ככל שתמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה א') על פי תשקיף זה תהא נמוכה יותר מחלק מסכום הלוואת המוכר בסך 47 מיליון אירו (כאמור לעיל), החברה תקצה לגיי סיטי ו/או לחברה בשליטתה, בהקצאה פרטית, לאחר מועד פרסום תשקיף זה ורישום אגרות החוב (סדרה א') למסחר, אגרות חוב (סדרה א') במחיר זהה למחיר של אגרות החוב

³⁴ לפרטים אודות השליטה בחברה סמוך לפני מועד פרסום התשקיף ולאחריו, ראו סעיף 3.5 בפרק 3 לתשקיף זה.

	(סדרה א') כפי שייקבע במסגרת ההודעה המשלימה.
פרטים נוספים	לחברה תהיה האופציה (אך לא החובה) להאריך (בכפוף לכל דין), על פי שיקול דעתה הבלעדי, את הלוואת המוכר לתקופה נוספת של 5 שנים (מעבר לתקופת ההלוואה הנוכחית). ככל שהחברה תבחר להאריך את מסגרת האשראי, (1) היא תיצור שעבדים מדרגה שנייה על אותן מניות משועבדות לטובת סיטיקון פינלנד כמפורט לעיל (ככל שאלה לא יהיו משועבדים לטובתה באותה עת); (2) הריבית תהיה ריבית שנתית בשיעור השווה לריבית Euro SWAP לתקופה של 5 שנים באותה עת, בתוספת מרווח של 3.5% והיא תשולם באופן שוטף, אחת לרבעון; (3) כל עוד ההלוואה המוארכת בתוקף, החברה תפרע בכל שנה לסיטיקון פינלנד סכום השווה ל-4% מיתרת הקרן הבלתי מסולקת, כאשר עם תום 5 השנים החברה תשלם את יתרת ההלוואה בתוספת הריבית שנצברה; (4) לחברה תהיה הזכות לפרוע בפירעון מוקדם, מלא או חלקי, את הלוואת המוכר המוארכת, לפי שיקול דעתה וללא קנס או עמלה כלשהם; ו- (5) הסכמי הניהול ואי התחרות המתוארים בסעיפים 6.28.1 ו-6.28.2 להלן יוארכו מאליו ב-5 שנים נוספות, באותם תנאים (בכפוף לכל דין) או עד למועד הפירעון הסופי של הלוואת המוכר, לפי המוקדם מביניהם.

כאמור בסעיף 6.2.4 לעיל, במסגרת שינוי המבנה, נגה פינלנד תקבל את ההלוואות מסיטיקון פינלנד כאמור לעיל, אשר ישמשו למתן הלוואות לחברות הנכס.

יובהר כי, ככל והחברה לא תעמוד בהוראות הנחיות ותקנון הבורסה בדבר שווי החזקות ציבור מינימאלי הנדרש לשם רישום למסחר של חברה חדשה, כמפורט בסעיף 2.8.4 לפרק 2 לתשקיף זה, כפי שיחושב בהתאם להוראות הבורסה בטרם רישום החברה למסחר בבורסה, סכומי ההשקעה של גיי סיטי בהון החברה (כמפורט 6.2.4.1 בסעיף לעיל) והלוואת המוכר (כמפורט בסעיף זה), יעודכנו כך שההשקעה של גיי סיטי בחברה תגדל כנגד קיטון בהלוואת המוכר ביחס של 1 ל-1, כלומר כל 1 מיליון אירו גידול בהשקעה של גיי סיטי בחברה, אשר יגדיל בהתאם את הונה העצמי של החברה, יקטין את ההלוואה ב-1 מיליון אירו.

6.24.2.2. מסגרת אשראי שהעמידה סיטיקון פינלנד³⁵ לחברה :

היקף המסגרת	10 מיליון אירו.
הלוואה	החברה.
מועד העמדת המסגרת בפועל	המסגרת תיכנס לתוקף סמוך לפני מועד פרסום התשקיף ובכפוף להתקיימות התנאי המתלה. החברה תהיה רשאית למשוך כספים מתוך המסגרת בסכום מינימאלי של 1 מיליון אירו בכל פעם.
יתרת ההלוואה למועד התשקיף	-
לוח סילוקין (קרן)	החברה תהיה רשאית לשלוח בקשת משיכה בגין הסכום המינימאלי כאמור לעיל במהלך 12 החודשים הראשונים שלאחר השלמת ההנפקה על פי תשקיף זה לטובת השקעות הוניות בנכסיה ולביצוע שיפורים במושכר עבור דיירים (TI). המשיכות על חשבון מסגרת האשראי ייפרעו על פני תקופה של 24 חודשים ממועד המשיכה בתשלומים רבעוניים או חודשיים (לפי שיקול דעתה של החברה).
ריבית	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 6%. הריבית הצבורה תשולם במועד פירעונות הקרן, כמפורט לעיל.

³⁵ לפרטים אודות השליטה בחברה סמוך לפני מועד פרסום התשקיף ולאחריו, ראו סעיף 3.5 בפרק 3 לתשקיף זה.

בטחונות	אין.
אמות מידה פיננסיות	אין.
התחייבויות נוספות למלווה	אין.
פרטים נוספים	אין.

6.24.3.

לחברה התחייבויות הנקובות בשקל צמוד מדד, בעוד מרבית נכסי החברה נקובים במטבע חוץ בהתאם למטבעות הפעילות של החברה (בעיקר אירו). על מנת לצמצם את החשיפה המטבעית של ההון העצמי לשינויים בשערי החליפין, החברה תתקשר, לפני רישם ניירות הערך של החברה למסחר, עם תאגיד בנקאי בעסקת הגנת מטבע בה החברה מחליפה את החבות השקלית בחבות במטבע חוץ, במסגרתה החברה תתחייב לתשלומים הנקובים במטבע אירו כנגד קבלת פיקדון שיקלי צמוד מדד בהיקף של כ-300 מיליון אירו. במסגרת ההסכם, גיי סיטי תהיה ערבה להתחייבויות החברה כלפי התאגיד הבנקאי ובמידת הצורך, באם החברה לא תוכל להפקיד את הכספים הנדרשים לפקדון בחשבון אצל התאגיד הבנקאי, גיי סיטי תפקיד הסכומים החסרים לאותו פקדון. תוקף ההסכם הנ"ל (לרבות תוקף הערבות של גיי סיטי) הינו לשנתיים ממועד העמדת הפקדון השקלי על ידי התאגיד הבנקאי.

6.24.4.

להלן נתונים בדבר שיעור ריבית ממוצעת ושיעור ריבית אפקטיבית של הלוואות בין חברתיות של החברה ליום 31 במרץ 2026 :

מקור המימון	זמן ארוך (כולל חלויות שוטפות)			זמן קצר			סה"כ ליום 31.3.2026 (באלפי אירו)
	סכום ליום 31.3.2026 (אלפי אירו)	שיעור ריבית ממוצעת	שיעור ריבית אפקטיבית	סכום ליום 31.3.2026 (אלפי אירו)	שיעור ריבית ממוצעת	שיעור ריבית אפקטיבית	
הלוואות בין חברתיות	-	-	-	*83,875	Euribor 12 months +2.15%	Euribor 12 months +2.15%	83,875

*יתרת ההלוואות בדוחות הכספיים פרופורמה (בתוספת ריבית צבורה), עומדת על כ-172 מיליון אירו. באשר להנחות הפרופורמה ששימשו לקביעת היתרה, ראו ביאור 1' לדוחות הכספיים ביניים פרופורמה ליום 31 במרץ 2026.

6.25.

מיסוי

לפרטים בדבר חוקי המס החלים על הקבוצה בישראל ולהשלכות דיני המס על חברות הקבוצה בפינלנד, לרבות בדבר הוראות האמנה למניעת כפל מס בין ישראל לפינלנד והוצאות פחת וריבית, ראו סעיף 6.32.3.1 להלן וכן באור 7'א' לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 המצורפים לפרק 10 לתשקיף זה.

סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

6.26

6.26.1

הקבוצה פועלת מתוך שאיפה לניהול פעילותה על פי עקרונות הקיימות ובאופן ידידותי לסביבה, ומאמינה כי שילוב עקרונות הקיימות באסטרטגיה העסקית של הקבוצה מבטיחה הצלחה וצמיחה בת קיימא לטווח הארוך. החברה סבורה כי בטווח הארוך הצרכנים, הקמעונאים ושאר החברות יצאו נשכרים מאופן פעילות זה. כך, למשל, שימוש באנרגיה ירוקה ופעילות מחזור חומרים שונים, מיטיבים עם הקהילה, שומרים על איכות הסביבה ובטווח הארוך מובילים לחיסכון בעלויות עבור החברה. כמו כן, להערכת החברה, המודעות ההולכת וגוברת לשמירה על היבטי הקיימות תגרום לאוכלוסייה להעדיף לבקר במרכזי מסחר "ירוקים" על פני מרכזים רגילים, ובאופן זה תוביל להשבחת שווים של נכסי החברה.

6.26.2

בשנת 2025, CTY עדכנה את אסטרטגיית הקיימות שלה כפי שאומצה בשנת 2023, תוך התמקדות בשני תחומים מרכזיים: מרכזי קניות ידידותיים לסביבה; יצירת קהילות ושותפויות בתחום הקיימות.

תחום מרכזי הקניות הידידותיים לסביבה עוסק בהיבט הפיזי של פעילות CTY, וכולל, בין היתר, התייחסות להשפעה אקלימית (הכוללת הפחתת פליטות פחמן), יעילות אנרגטית (לרבות ייצור אנרגיה מתחדשת), בנייה 'ירוקה' המתמקדת בשיקולי קיימות וכן שמירה על נגישות לנכים באמצעות אמצעי תחבורה 'ירוקים'. CTY השקיעה משאבים לשימור הסביבה תוך הצבת יעדים עתידיים המבטאים את מחויבותה לכך. כך למשל, בשנת 2021, CTY אישרה יעדים מבוססי מדע (SBTs) להפחתת פליטת הפחמן, וזאת תוך שאיפה להביא את פליטות הפחמן של החברה למצב של נטרליות פחמן עד לשנת 2030. כמו כן, CTY הינה צד להתחייבות ליצירת מבנים בנטו פליטות אפס (Net Zero) של ה-World Green Building Association.

יצירת קהילות ושותפויות בתחום הקיימות מתמקדת בהיבט חברתי של פעילות CTY, וכוללת, בין היתר, התקשרות עם שותפים עסקיים המתמקדים בהיבטי קיימות, מעורבות קהילתית המאפשרת לנכסי CTY להיות מוקד עירוני, וכן להיות מעורבת ברווחת עובדי CTY.

לאחר העברת חברות הנכס במסגרת שינוי המבנה, תמשיך החברה לפעול ברוח העקרונות כאמור.

6.26.3

החברה וחברות הבת שלה כפופות, מעצם החזקתן בנכסי מקרקעין, לחקיקה ותקינה בנושא איכות הסביבה. בהקשר לכך הן עלולות להימצא אחראיות בגין ולשאת בעלות פינאיים או תיקונים של מפגעים שונים, זיהומים וחומרים רעילים המצויים או הנפלטים מנכסיהן (וכן עלולות לשאת בקנסות ופיצויים בגין מפגעים, כאמור), אשר עלותם עלולה להיות גבוהה ואף לעלות על ערכם של הנכסים הרלוונטיים. אי פינוי המפגעים עלול להשפיע לרעה על יכולתה של הקבוצה למכור, להשכיר או לשעבד נכסים בהם מצויים מפגעים אלו, ואף לגרור תביעה משפטית. בנוסף, לשינויים עתידיים בדיני איכות הסביבה (אשר חלה בהם מגמת החמרה בשנים האחרונות) עלולה להיות השפעה לרעה על מצבה של החברה, הן בהיבטים התפעוליים והן בהיבטים הפיננסיים. נכון ליום 31 במרץ 2026, החברה מעריכה כי העלויות הצפויות בקשר עם אחריות בגין נזקים הקשורים בהיבטי איכות סביבה אינן מהותיות לחברה.

מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד

6.27

6.27.1

פעילותה של החברה בתחום הנדל"ן המניב בפינלנד כפופה לדין הפיני בהיבטים שונים, כמקובל, לגבי פיתוח והפעלה של נכסי מקרקעין מסחריים באזור זה, ובין היתר בהיבטים הבאים: דיני

תכנון ובנייה, רגולציה על הקמת ופיתוח נכסי מקרקעין, דינים במישור המוניציפאלי בקשר לרישוי השימוש בנכסים והפעלתם, דינים הנוגעים לנגישות, דיני הגנת הסביבה, בטיחות בעבודה והגבלים עסקיים. כמו כן, במסגרת פעילותה השוטפת כפופה הקבוצה לרגולציה בתחומים נוספים, לרבות, דיני עבודה, הגנת הפרטיות, מיסוי, קניין רוחני ועוד.

מרבית ההשקעות בנכסי מקרקעין בפינלנד מבוצעת בעקיפין באמצעות החזקה במניות של חברות מקרקעין, כאשר הנפוצות שבהן הינן חברות נדל"ן רגילה ו-MREC. MREC הינה חברה בערבון מוגבל, שהוקמה לפי חוק החברות בערבון מוגבל הפיני (Osakeyhtiölaki) או לפי חוק החברות הדיור בערבון מוגבל הפיני (Asunto-osakeyhtiölaki), ואשר בבעלותה מבנה אחד או יותר המיועדים בעיקר לשימוש מסחרי (קרי, פחות ממחצית משטח המבנה הכולל משמש כדירות מגורים). המבנה עשוי להיות ממוקם על מקרקעין שבבעלות ה-MREC או על מקרקעין המוחכרים לה. תקנון ההתאגדות של MREC קובע אם על החברה יחול חוק החברות בערבון מוגבל או חוק חברות הדיור בערבון מוגבל. בהתאם לתקנוני ההתאגדות שלהן, על מרבית ה-MREC שבבעלות הקבוצה חל חוק החברות בערבון מוגבל.

מניות ב-MREC מקנות למחזיק בהן שליטה (לרבות זכות שימוש) בשטח מסוים ומוגדר בתוך המבנה שבבעלות ה-MREC, והכל בהתאם להוראות תקנון ההתאגדות של ה-MREC, הכולל, בין היתר, את זהות מחזיק המניה ביחידה ספציפית בנכס. מניות בחברות נדל"ן אחרות אינן מקנות לבעלי המניות הזכות לשלוט בשטח מסוים במבנה באותו האופן, אלא הן מקנות זכות לחלק בלתי מסוים מנכסי החברה בלבד.

זכויותיה וחובותיה של ה-MREC נפרדות מזכויותיהם והתחייבויותיהם של בעלי מניותיה. MREC נושאת בכל העלויות הקשורות בנכס, לרבות, מסים, ביטוח ועלויות תחזוקה, אשר משולמים לבסוף על ידי בעלי המניות בדרך של תשלום דמי תחזוקה. ככלל, בעלי המניות נושאים בעלות של שני סוגי הוצאות: (א) הוצאות תחזוקה המכסות את עלויות התחזוקה השוטפות של הנכס ודמי חכירה של הקרקע מקום בו ה-MREC אינה בעלת הקרקע שעליה מצויים נכסיה; ו-(ב) תשלום הוני המכסה את ההלוואות ארוכות הטווח שניטלו בקשר עם הקמה, שיפוץ או פרויקטים דומים אחרים, וכן את הריבית בגין (ולעיתים מע"מ המוטל בגינם). תקנון ה-MREC מטיל לרוב על בעלי מניותיו חובה לשלם את העלויות והחובות בהן ה-MREC נושאת, כאשר כל בעל מניות משלם את העלויות כאמור באופן יחסי בהתאם למספר המניות שבבעלותו. יחד עם זאת, ובהתאם לדין הפיני, בעלי המניות אינם נושאים באחריות אישית לחובותיה ולהתחייבויותיה של ה-MREC. כמו כן, תקנון ההתאגדות של MREC עם מספר בעלי מניות מסדיר לרוב מגבלות על עבירות מניות של ה-MREC לצדדים שלישיים.

MREC מנוהלות באופן דומה לכל חברה בערבון מוגבל, כך שההחלטות מתקבלות על ידי בעלי מניות באסיפה הכללית, אשר הדירקטוריון נבחר על ידה, והניהול השוטף מבוצע בדרך כלל על ידי הנהלת ה-MREC.

6.27.2. דיני המקרקעין הפיניים מבוססים בעיקר על הדינים העיקריים הבאים:

6.27.2.1. קוד המקרקעין הפיני (The Code of Real Estate (Maakaari)) ("קוד המקרקעין")

קוד המקרקעין הינו המסגרת המשפטית העיקרית המסדירה את דיני המקרקעין בפינלנד, ובפרט ביחס לנדל"ן מסחרי. קוד המקרקעין מסדיר בין היתר, את אופן ביצוען של עסקאות ישירות במקרקעין (קרי, עסקאות במקרקעין עצמם שאינן כוללות עסקות במניות חברת מקרקעין), דרישות הצורה לעסקאות כאמור, הליכי משכנתאות ושעבודים והיבטים מסוימים של זכויות קנייניות, כוללות, בין היתר, זכויות בעלות (אשר מצריכות לרוב רישום במרשם המקרקעין), זכויות שימוש, חכירה וכיוצא בזה.

6.27.2.2. חוק ארגון המקרקעין (Real Estate Formation Act - Kiinteistönmuodostamislaki)

החוק מסדיר היבטים של ארגון מחדש, חלוקה, איחוד ופיתוח של מקרקעין בפינלנד, ובכלל זה את אופן רישום יחידות מקרקעין במרשם המקרקעין.

6.27.2.3. חוק שימושי הקרקע (Alueidenkäyttölaki)

חוק זה מסדיר את התכנון, השימוש בשטחים והבנייה בהם, במטרה להבטיח סביבת מגורים נאותה וקידום פיתוח בר-קיימא. מערכת התכנון פועלת במספר רמות: ממשלת פינלנד קובעת יעדים ארציים לשימושי קרקע ולמבנים אזוריים; המועצה האזורית מאשרת תוכניות אזוריות; והרשויות המקומיות מכינות תוכניות כלליות ומפורטות המסדירות בנייה ופיתוח. החלטות תכנוניות אלו קובעות כיצד ולאילו מטרות ניתן להשתמש בשטח מסוים.

רשויות מקומיות רשאיות להתקשר עם יזמים בהסכמי שימוש קרקע כחלק מהליכי התכנון, במסגרתם ניתן לקבוע התחייבויות למימון או הקמת תשתיות ציבוריות, שטחים ציבוריים או שירותים כתנאי לקידום פרויקט. עם זאת, הסכמי שימוש בקרקע אינם יכולים לכלול הוראות מחייבות לעניין תוכן ייעוד הקרקע. רשויות מקומיות רשאיות להטיל היטלי השבחה, בכפוף לחוק שימושי הקרקע, מקום בו התרחשה עליית ערך לנכס כתוצאה מתכנית מפורטת חדשה או שינוי תכנית. גובה ההיטל נקבע בהתאם לעליית הערך ולתנאים שנקבעו בתוכנית כאמור.

6.27.2.4. חוק הפקעת מקרקעין וזכויות מיוחדות (Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta)

החוק מאפשר למדינה, רשות מקומית או גורם פרטי להפקיע מקרקעין למטרות ציבוריות, ובלבד שישולם פיצוי מלא והוגן. זאת למעט במקרה בו ניתן להשיג את התכלית המבוקשת באמצעים אחרים, או כאשר הפגיעה באינטרסים פרטיים גוברת על התועלת לאינטרס הציבורי.

6.27.2.5. חוק זכות הקדימה (Etuostolaki)

לרשות המקומית עשויה להיות זכות קדימה בעסקאות מקרקעין, במקרים בהם רכישת קרקע נעשית למטרות פיתוח קהילתי, נופש או שימור, וכן שטח הקרקע הנמכרת עולה על 5,000 מ"ר, או על 3,000 מ"ר בהלסינקי, אספו, ואנטה וקאוניאינן שבפינלנד. לאחר שהרשות המקומית מקבלת דיווח על שטר המכר, עליה להודיע בכתב אם בכוונתה לממש את זכות הקדימה המוקנית לה, ובהתאם, להודיע לרוכש, למוכר ולרשות הרישום הרלוונטית בתוך שלושה חודשים ממועד אישור ההעברה על המימוש כאמור אחרת זכותה תפקע.

בדומה לכך, למדינת פינלנד קיימת זכות קדימה בעסקאות מקרקעין הסמוכים לאתרים אסטרטגיים. ככל והמדינה מממשת את זכותה היא נכנסת בנעלי הרוכש והופכת לרוכשת המקרקעין בהתאם לתנאים שנקבעו בשטר המכר.

6.27.3 דיני התכנון והבנייה הפיניים

6.27.3.1 היתרי בנייה

החל מיום 1 בינואר 2025, תהליך הבנייה בפינלנד מוסדר על ידי חוק הבנייה (Rakentamislaki, Building Act) ("חוק הבנייה"), אשר החליף את הוראות הבנייה שנכללו בעבר בחוק השימוש בקרקע והבנייה (Maankäyttö- ja rakennuslaki, Land Use and Building Act) ("חוק השימוש והבנייה").

הקמת מבנים חדשים ושינוי במבנים קיימים כפופים לתקנות מוניציפליות, הקובעות את השימושים המותרים בנכסים באזורים מסוימים ואת ההוראות הנוגעות ליציבות המבנה, בטיחות אש והשפעות סביבתיות. ככלל, כל שינוי במבנה קיים, לרבות תוספות ושינויים מבניים מהותיים, מחייב קבלת היתר מהרשות המקומית המוסמכת.

ככלל, יזם/משקיע מחויב לקבל היתר בנייה מהרשות המקומית לפיקוח על הבנייה, טרם תחילת עבודות הבנייה. ככלל, תוקף היתר הבנייה יפוג אם (1) עבודות הבנייה לא החלו בתוך שלוש שנים מהמועד שבו הפך היתר הבנייה למחייב; או (2) אם עבודות הבנייה טרם הושלמו בתוך חמש שנים ממועד מתן ההיתר. במקרים אלו, במידה שבכוונת היזם להמשיך בעבודות הבנייה, ניתן לבקש הארכה לתוקף ההיתר מהרשות המקומית לפיקוח על הבנייה. על החלטות בעניין מתן היתר בנייה ניתנים לערעור בפני בתי המשפט המנהליים בפינלנד בתוך שלושים ימים ממועד מסירת ההחלטה כאמור.

6.27.3.2 דרישות תכנוניות

כל פרויקט בנייה חייב לעמוד בדרישות רגולטוריות, שמטרתן, בין היתר: (1) לקבוע את התנאים בהם נדרש להוציא היתר בניה; (2) לקבוע את הסטנדרטים החלים על עבודות בנייה ושימוש במבנים (גם אם לא נדרש היתר); וכן (3) להבטיח כי הפיתוח יבוצע בהתאם למסגרת התכנונית החלה. יזם או משקיע המבקש לקדם פרויקט נדל"ן בפינלנד נדרש, ככלל, לעמוד הן בדרישות התכנוניות החלות מכוח חוק הבנייה וחוק שימוש בקרקע (alueidenkäyttölaki) וכן התכנוניות החלות על המקרקעין והן בדרישות הרישוי והבנייה החלות לפי חוק הבנייה והתקנות מכוחו. בנוסף, עבודות בנייה בפינלנד טעונות קבלת היתר בנייה מתאים מהרשות המקומית המוסמכת לפיקוח על הבנייה בטרם תחילת ביצוע העבודות.

6.27.3.3 השלמת הליך בנייה

חוק הבנייה קובע תקנות מפורטות בהתייחס לתהליך הבנייה. ככלל, הדרישות החלות לצורך תחילת שימוש פועלות בסדר כרונולוגי מוכדר. תחילה, על היזם להודיע לרשות הפיקוח על הבנייה כי עבודות הבנייה הושלמו בהתאם להיתר הבנייה ולדרישות הדין, ולצרף את המסמכים והאישורים הנדרשים לכך. הודעה זו מהווה תנאי מנהלי לביצוע בדיקת הרשות, אך אינה כשלעצמה מתירה שימוש במבנה. לאחר מכן, רשות הפיקוח על הבנייה מבצעת בדיקה סופית של התאמת המבנה להיתר ולדרישות הדין. במקרים מסוימים ניתן להתחיל שימוש במבנה על בסיס השלמת בדיקה זו בלבד, ואולם במקרים אחרים - ובפרט במבנים גדולים יותר, מבנים הפתוחים לציבור או מבנים בעלי מערכות טכניות מורכבות - יכולים להידרש גם היתרים נוספים, לרבות אישורים מקצועיים נוספים, כגון בתחום בטיחות האש, המערכות הטכניות והבטיחות הקונסטרוקטיבית.

6.27.3.4.

זיהום קרקע

חוק הגנת הסביבה (Ympäristönsuojelulaki) מסדיר את האחריות לטיפול בקרקע מזוהמת. ככלל, הגורם שפעילותו הובילה לזיהום הקרקע או מי התהום נדרש תחילה לבצע את השיקום, אך אם לא ניתן לזהותו או לחייבו, האחריות עשויה לחול על המחזיק הנוכחי בשטח, ובלבד שהזיהום התרחש בהסכמתו, או שהוא ידע או היה צריך לדעת על מצב השטח בעת הרכישה. אחריות המחזיק מוגבלת רק לזיהום שנעשה בהיקף שאינו בלתי סביר בעליל, והיא עשויה לחול גם על זיהום מי תהום הנובע מזיהום בקרקע. אם לא ניתן לחייב את המחזיק לבצע את השיקום, הרשות המקומית תידרש לבחון ולבצע את השיקום בעצמה כמוצא אחרון.

6.27.4.

זכויות קניין ורישום מקרקעין

6.27.4.1.

זכויות בעלות על המקרקעין

זכות הבעלות הפינית הינה הזכות העוצמתית ביותר במדרג הזכויות במסגרת חוק המקרקעין הפיני. על פי זכות זו, בעל הנכס רשאי להרחיק ישויות אחרות, להשתמש בנכס (ובפרט להנות מהטבות והכנסות אחרות ביחס לנכס) וכן למוכרו באופן חופשי, וזאת בכפוף להגבלות על פי דין או הסכם. זכות הבעלות על המקרקעין משתרעת על הקרקע, לרבות כל הבנוי והנטוע עליה וכן כל דבר אחר המחובר אליה חיבור קבע, למעט מחוברים הניתנים להפרדה ללא נזק. יובהר כי זכות הבעלות המתוארת לעיל מתייחסת לבעלות ישירה במקרקעין. מקום שבו נכס מוחזק בעקיפין באמצעות MREC, בעל המניות מחזיק בזכות שימוש במקרקעין מכוח החזקתו במניות ה-MREC, אך אינו מחזיק בבעלות ישירה במקרקעין, במבנה או במחברים לו. הבעלים רשאי להכפיף את נכסו לשעבודים, כגון משכנתאות או ביטחונות אחרים לפירעון הלוואה. על פי החוק הפיני, אזרחי האיחוד האירופי, האזור הכלכלי האירופי ("EEA") רשאים לרכוש נכסי מקרקעין בפינלנד ללא הגבלות מיוחדות. למעט אזרחים שווייצריים שמקום מושבם בפינלנד, רוכשים זרים עשויים להזדקק להיתר מהרשויות הפיניות לרכישת מקרקעין בפינלנד. ההיתר נדרש כאשר הרוכש הוא תאגיד שמושב מחוץ לאיחוד האירופי או ה-EEA, או כאשר מדובר בישות שמושבה בתוך האיחוד האירופי או ב-EEA אך גורם יחיד שמחוץ לאזורים אלו מחזיק בשיעור של לפחות 10% בחברה כאמור או שקיימת לו השפעה אפקטיבית על התאגיד המקבילה להחזקה בשיעור זה. הבחינה בוחנת החזקה בודדת ואינה לוקחת בחשבון צירוף/החזקה משותפת של מספר בעלי מניות.

החוקה הפינית קובעת כי ניתן להפקיע רכוש (לרבות נכס מקרקעין) בגין צרכים ציבוריים, בעד פיצוי הוגן ומלא. הפקעת מקרקעין כפופה לדרישות מחמירות ומחייבת הליך משפטי ויכולה להתבצע רק כאשר לא ניתן להגשים מטרות ציבוריות, למעט בדרך של שלילת או הגבלת הזכויות בנכס, וכאשר לא ניתן לרכוש את הזכויות כאמור באמצעות הסכם.

חכירה לדורות ("vuokraoikeus") מהווה זכות משפטית מקובלת בדין הפיני, המאפשרת ליחידים או לתאגידים להשתמש בקרקע המצויה בבעלות בעל המקרקעין לתקופה שנעה בין 30 עד 100 שנים, אשר בסיומה, הצדדים יכולים לנהל משא ומתן ביחס להארכתה. זכות החכירה לדורות מקנה זכויות דומות לבעלות במקרקעין, ובכלל זה זכות שימוש בקרקע, זכות לבנות על הקרקע, הזכות להפקת הכנסות, וכן העברת ושעבוד זכות החכירה לדורות, בכפוף להסכם החכירה ולדין הרלוונטי החל. עם סיום תקופת החכירה המבנים והמתקנים שהוקמו בשטח עוברים לבעלות המשכיר.

6.27.4.2.

רישום מקרקעין

על פי קוד המקרקעין, ניתן לרשום זכויות שונות, לרבות זכויות בעלות, חכירה, משכנתאות, זיקות הנאה, הגבלות על העברת מקרקעין וכיוצ"ב. ניתן למצוא מידע על כלל המקרקעין הרשומים במאגר מקרקעין פומבי, הכולל, בין היתר, את מרשם המקרקעין ואת מרשם הזכויות והמשכונות. שני המרשמים מנוהלים על ידי רשות המקרקעין הפינית (Maanmittauslaitos, National Land Survey of Finland).

החוק הפיני מכיל חזקה משפטית לכאורה כי המידע במרשם הנ"ל עולה בקנה אחד עם המצב המשפטי בפועל. שכן מקום בו קיימת סתירה בין האמור במרשם לבין המצב המשפטי הקיים בפועל בנכס מקרקעין, ידו של הרישום תהא על העליונה, ככל ורוכש הזכויות במקרקעין רכש את זכויותיו בתום לב. משכך, בחינה של רישום הזכויות במקרקעין במרשם מהווה שלב קריטי בבחינת רכישת נכס מקרקעין.

מרשם המקרקעין בפינלנד מכיל מידע מפורט אודות שטח המקרקעין, היסטורית היווצרותם ומעמדם התכנוני, וכן מידע בדבר זיקות הנאה, זכויות ומגבלות שימוש, ואיסורי בנייה. מרשם הזכויות כולל, בין היתר, מידע אודות זכויות בעלות על הקרקע, משכנתאות, שעבודים וכן זכויות מיוחדות אחרות שנרשמו. כמו כן, קיימים מרשמים נוספים ומשלימים, כגון מאגרי מידע בדבר מקרקעין, מבנים ומידע מרחבי, המנוהלים במסגרת מערכת מידע אוכלוסין ומכיל מידע על המבנים הקיימים, שימושם ומאפייניהם הטכניים.

6.27.4.3 בטוחה על מקרקעין

6.27.4.3.1 משכנתאות

על פי הדין הפיני, משכנתא מהווה בטוחה על נכס מקרקעין אחד או יותר במטרה להבטיח קיומו של התחייבות כספית. משכנתא טעונה רישום במרשם הזכויות והמשכונות והיא תיכנס לתוקף החל מהמועד שבו הוגשה לרשות המקרקעין הבקשה לרישום. במקרה שבו החייב אינו הבעלים של המקרקעין, תידרש הסכמתו של בעל המקרקעין לרישום. משכנתא על נכס מסוים תהיה תקפה גם במקרה בו הועברה הבעלות על נכס המקרקעין הממושכן. כאשר חייב הגיע לחדלות פירעון, ככלל, בעל המשכנתא יהיה זכאי להיפרע בהתאם להליכי המימוש השיפוטיים לפי הדין הפיני, ובעל המשכנתא מוקנית זכות קדימה על פני נושים מסחריים לא מבוטחים של החייב. בהליכי חדלות פירעון או פשיטת רגל, נושה מובטח זכאי לפירעון מועדף מתמורת מכירת הנכס הממושכן, על פי סדר הקדימויות הקבוע במרשם הזכויות והמשכונות.

6.27.4.3.2 שעבוד מניות

מאחר שההחזקה במקרקעין בפינלנד נעשית לעיתים קרובות בעקיפין, שעבוד מניות בחברות מקרקעין הינו בטוחה שכיחה במסגרת מימון רכישת מקרקעין. בשונה ממשכנתא, ניתן לממש שעבוד על מניות מחוץ לבית המשפט, ובמובן זה מדובר בדרך מימוש פשוטה יותר מבחינת הנושה.

6.27.4.3.3 מגבלות על בטוחות

על פי חוק החברות הפיני (the Finnish Companies Act), חברה פינית אינה רשאית להעניק מימון, או להעניק בטוחה לצורך הבטחת המימון, עבור רכישת מניותיה או מניות חברת האם שלה (בין אם חברת האם מחזיקה בה במישרין או בעקיפין) ("סיוע פיננסי"). מתן בטוחה כאמור כפוף לכללים החלים על חלוקת נכסים, ומשכך, מתן בטוחה ייעשה מקום בו קיימת הצדקה עסקית והטבה תאגידית לחברה המעמידה את הבטוחה.

בשל המגבלות שפורטו לעיל, לרוב הסכמי מימון כוללים הוראות המגבילות את היקף ההתחייבויות של חברות פיניות, וזאת במטרה שיעמדו בדרישות הדין. בהתאם, בהסכמי בטוחות של חברות מסוג MREC נכלל נוסח המגביל את היקף הבטוחה שניתן להעניק, כך שברוב המקרים היקף הבטוחה נמוך מסך ההתחייבויות המוגדרות כמובטחות.

חובות המוטלות על בעלי זכויות במקרקעין 6.27.4.4

בעלי חלקות קרקע, מבנים וחלקיהם נדרשים לעמוד ברגולציה הרלוונטית, הכוללת, בין היתר, כללים ותקנות ביחס לאיכות הסביבה, בריאות הציבור, בטיחות אש, מגורים ותכנון עירוני. כמו כן נדרש לעשות שימוש במקרקעין בהתאם ליעודם, לא לגרום נזק לסביבה, ליטול אחריות ולשאת בעלויות כספיות הנוגעות לעמידה בתקני שימושי הקרקע שונים ולמנוע זיהום או השלכת פסולת בחלקת הקרקע. הסכמי פיתוח (maankäyttösopimus - land use agreements), שכירות או חכירה אשר נחתמו עם רשויות אזוריות או מקומיות, עשויים גם הם לחייב את הבעלים או את היזמים, כבעלים עתידיים של המבנים, בהתחייבויות פיננסיות שונות, כגון השתתפות בעלויות תשתיות, פיתוח שטחים ציבוריים, מימון שירותי הנדסה מקומיים, תחבורה ותשתיות חברתיות. עם זאת, התחייבויות כאמור אינן עוברות באופן אוטומטי לבעלים עתידיים של מבנים, והדבר תלוי בתנאי ההסכם הרלוונטי ולהוראות הדין החל בדבר המחאת חיובים חוזיים.

השכרת נכסים מסחריים 6.27.5

חוק השכירות למגורים (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta, Residential Tenancy Act) וחוק השכירות המסחרית (Laki liikehuoneiston vuokrauksesta, Commercial Tenancy Act), מהוות את הדרכים העיקריות להענקת זכויות שימוש לצדדים שלישיים, ("חוקי השכירות הפיניים"). חוקי השכירות הפיניים מסדירים אלמנטים עיקריים אשר נדרשים לכלול אותם במסגרת הסכמי שכירות, וכן קובע זכויות וחובות המוטלים על שוכרים ומשכירי נכסים. הוראות אלה נועדו בעיקר להגן על השוכר, בין היתר בכל הקשור למסירת ההחזקה, למצב המושכר ולסיומו של הסכם השכירות. בשכירות מסחרית, למעט מספר חריגים, יחול חוק השכירות המסחרית אלא אם הוסכם אחרת בין הצדדים. כמו כן, בהסכמי שכירות מסחריים הצדדים לרוב מסכימים על תקופת שכירות קצובה שלאחריה ההסכם יוסיף לעמוד בתוקפו לתקופה שאינה מוגבלת, בכפוף לזכותו של כל אחד מהצדדים להביא לסיומו.

הצדדים רשאים לנהל משא ומתן על גובה דמי השכירות, כאשר דמי השכירות אינם כפופים לפיקוח על היקפם. זאת, בכפוף לעיקרון כללי של הוגנות, לפיו ניתן לתקן/להתעלם מהוראות חוזיות, לרבות גובה דמי השכירות, אם הן אינן עולות בקנה אחד עם הנוהג המקובל או נחשבות בלתי סבירה בדרך אחרת. לפי חוק השכירות למגורים, בית משפט רשאי להתאים את דמי השכירות אם הם גבוהים באופן מהותי מדמי השכירות המקובלים בשוק עבור נכסים דומים באותו אזור.

מיסוי מקרקעין 6.27.6

בעלי מקרקעין ומבנים בפינלנד חייבים בתשלום מס רכוש שנתי, המחושב כאחוז מהשווי החייב במס של הקרקע והמבנים והינו מתעדכן מדי שנה, כאשר היקף המס יכול לנוע בין 0.41% ל-1%. ככל שהמקרקעין משמשים לפעילות עסקית או פעילות המניבה הכנסה, קיימת אפשרות לנכות מס במקור.

כמו כן, העברת בעלות או זכויות שימוש במקרקעין או העברת מניות בחברת מקרקעין אינן כפופות ככלל להוראות חוק מס ערך מוסף. יחד עם זאת, ניתן לרשום באופן וולונטרי את העברת זכויות השימוש תחת חוק מס ערך מוסף, מקום בו המקרקעין משמשים לפעילות המזכה בניכוי מע"מ לפי הדין. כיום חל בתחום המקרקעין שיעור מע"מ של 25.5%.

6.27.7. דינים פינניים נוספים

6.27.7.1. דרישות תשתיות טעינה לרכבים חשמליים

בהתאם להטמעת דירקטיבת ביצועי אנרגיה במבנים של האיחוד האירופי (EPBD) בדין הפיני, וכן בהתאם לחוק הבנייה ותקנות הבנייה, מבנים חדשים ומבנים הנמצאים בשיפוץ מקיף נדרשים לעמוד בדרישות תשתית טעינה לרכבים חשמליים. ככלל, מבנים שאינם למגורים עם יותר מ-10 מקומות חנייה, נדרשים להתקין לפחות עמדת טעינה אחת לרכב חשמלי. דרישות אלו חלות על מבנים חדשים וכן על שיפוצים מקיפים של מבנים קיימים, והן משתנות בהתאם לסוג המבנה, מספר מקומות החנייה ומועד הקמתו או שיפוצו.

6.27.7.2. רגולציה בתחום ה-ESG

הרגולציה בתחום ה-ESG בענף הנדל"ן באיחוד האירופי נמצאת במגמת צמיחה. במסגרת דירקטיבות ורגולציה ייעודית, מוטלות חובות שונות על חברות הפועלות בתחום הנדל"ן, ובכללן חובות דיווח בהיבטי קיימות וזאת במטרה לקדם את יעדי בנושא. כפי שיפורט להלן, רגולציה זו עשויה לעיתים להשפיע באופן משמעותי על שווי נכסים, עלויות הנובעות מתחזוקתם, מיצובם בשוק והוצאות בניה, ומשכך, הכפיפות לרגולציה כאמור עשויה לחייב שיפוץ מבנים ושילוב טכנולוגיות בתחום האנרגיה המתחדשת, כך שפעילות הנכס תותאם ליעדי הפחתת פליטות פחמן שהוצבו על ידי האיחוד האירופי.

במישור זה, דירקטיבת הביצועים האנרגטיים של מבנים (EPBD), הינה חקיקה מרכזית וייעודית המשפיעה על ענף הנדל"ן. הדירקטיבה קובעת מסגרת רגולטורית מקיפה שמטרתה לשפר את הביצועים האנרגטיים של מבנים ברחבי האיחוד האירופי. ה-EPBD מחייבת את המדינות החברות לקבוע תקני מינימום לביצועים אנרגטיים ביחס למבנים חדשים ומבנים קיימים. אמצעים לשיפור הביצועים האנרגטיים צריכים לקחת בחשבון, בין היתר, את תנאי האקלים, לרבות היערכות לשינויי אקלים, תנאים מקומיים, וכן את תנאי המבנה ושיקולי עלות-תועלת. מפעילי נכסי מקרקעין ובעליהם צריכים לעמוד בהוראות ה-EPBD, ומשכך הם עשויים לשאת בהשקעות הוניות משמעותיות עבור שדרוגים בתחום היעילות האנרגטית, לרבות שילוב מתקנים לייצור אנרגיה מתחדשת.

6.27.8. לאחר ובכפוף להשלמת ההצעה על פי תשקיף זה, החברה תהא כפופה לרגולציה בתחום דיני ניירות ערך ולכללי הבורסה (לרבות כללי ממשל תאגידי) בישראל. עמידה בדרישות אלו כרוכה בעלויות גבוהות לחברה, והפרתן עלולה להטיל עליה קנסות ואף לעלות לכדי הפרה מנהלית או עבירה פלילית.

6.28. הסכמים מהותיים והסכמי שיתוף פעולה אסטרטגיים

6.28.1. הסכם ניהול נכסים (Asset Management Agreement)

סמוך לפני מועד רישום ניירות הערך של החברה למסחר, נגה פינלנד התקשרה בהסכם ניהול נכסים עם חברה בשליטתה (בעקיפין) של גיי סיטי ("חברת הניהול"), לפיו תעניק חברת הניהול לחברה

שירותי פיקוח וייעוץ בנוגע לחברה ופעילותה, וזאת בכפוף להנחיות ולפיקוח של דירקטוריון נגה פינלנד, אשר ימונה על ידי דירקטוריון החברה ("הסכם הניהול"). שירותי הניהול הינם ביחס לנכסים וחברות הנכס של החברה בפינלנד והם כוללים, בין היתר:

- סיוע בתפעול ואדמיניסטרציה יומיומית של נכסי החברה ופעילותה, בהתאם להנחיות ולפיקוח דירקטוריון החברה.
- ליווי באיתור, ניתוח, בחינה, מימון, רכישה, החזקה, מכירה, מימוש, מחזור והשבחת נכסים והשקעות, בהתאם למדיניות ההשקעות המאושרת על ידי דירקטוריון החברה.
- סיוע בניהול משא ומתן בשם החברה מול צדדים שלישיים, לרבות מוכרים, רוכשים, בנקים, יועצים, בעלי נכסים, משקיעים וספקים.
- סיוע בהתקשרויות עם ספקי שירותים חיצוניים (שאינם קשורים לחברת הניהול), לרבות עורכי דין, רואי חשבון, שמאים, יועצים, בנקים, מתווכים, חברות ניהול נכסים, קבלנים, חברות ביטוח ועוד, ופיקוח על עבודתם.
- סיוע בהכנת טיוטה של תקציב שנתי (תפעולי והשקעות), אשר תובא לאישור דירקטוריון החברה, וכן מעקב אחר ביצוע התקציב ועדכון שוטף.
- סיוע בהכנת דוחות שוטפים להנהלה ולדירקטוריון, לרבות דוחות ביצוע, דוחות תפעוליים, דוחות השוואה לתקציב, דוחות על ביצועי הנכסים, דוחות תקופתיים ונתונים נוספים לפי דרישת דירקטוריון החברה.
- ליווי וסיוע בהכנת דוחות כספיים, דוחות מס, דוחות לרשויות רגולטוריות ודיווחים נוספים הנדרשים לפי דין או לפי הסכמים.
- ליווי בגיוסי הון, חוב ומימון, לרבות המלצה על מבנה ההון, ליווי עסקאות מימון, ניהול מערך אשראי, ניהול תזרימים, ייעוץ בנושאי גידור, ועוד.
- סיוע בניהול והפעלת מיזמים משותפים (JV) או השקעות משותפות, ככל שישנם.
- ליווי בנושאי רכישה, פיתוח, השבחה, תחזוקה ושיפור נכסים, לרבות השקעות זמניות, ניהול הוצאות, ייעוץ בנושאי מבנה הון, תפעול, שיווק, השכרה ועוד.
- סיוע לחברה בקבלת רישיונות והיתרים נדרשים, עמידה בדרישות רגולטוריות, ניהול סיכונים, עמידה בהוראות הדין והסכמים.
- ריכוז מידע והעברתו לרואי החשבון/יועצי המס של החברה, סיוע בהכנת דוחות מס, ליווי בביקורות מס, טיפול בעניינים שוטפים מול רשויות המס.
- סיוע במעקב ובקרה אחר הוצאות החברה, ווידוא שהן תואמות את התקציב והנחיות הדירקטוריון, ושמירה על רמת הוצאות סבירה ומקובלת.
- ביצוע פעולות אדמיניסטרטיביות שוטפות, לרבות ניהול ספרים ורישומים, שמירת מסמכים, ניהול חשבוניות בנק (בכפוף לאישור דירקטוריון החברה), הכנת דיווחים, תיאום בין גורמים שונים, וכיו"ב.

- כל סיוע אחר הנדרש לצורך ניהול עסקי החברה, בהתאם להנחיות דירקטוריון החברה ובכפוף להסכם הניהול.

יובהר כי חברת הניהול אינה מוסמכת לקבל החלטות מחייבות בשם החברה או נגה פינלנד, אלא תפעל במעמד מלווה ומבצע בלבד, כאשר על פי הסכם הניהול הסמכות לקבל החלטות מהותיות שמורה לדירקטוריון החברה בלבד.

בתמורה לשירותי הניהול, תשולם לחברת הניהול תמורה הכוללת דמי ניהול בסיסיים בשיעור שנתי של 0.5% משווי נכסי נגה פינלנד, כפי שייקבע בדוחות הכספיים המאוחדים שלה ("דמי הניהול הבסיסיים"), אשר ישולמו בתשלומים רבעוניים במשך תקופת ההסכם. בנוסף, חברת הניהול תהיה זכאית לדמי הצלחה מותנים חד-פעמיים המחושבים כ-20% מהתשואה השנתית (IRR) העולה על 8% ביחס לכלל נכסי החברה הרלוונטיים המנוהלים על ידי חברת הניהול ("דמי ההצלחה").

חישוב התשואה יתבצע בתוך 30 ימים מיום סיום הסכם הניהול, על בסיס השוואה בין שווי הנכסים במועד החישוב (בניכוי השקעות הון) לבין שוויים בעת העברתם לבעלות החברה, בתוספת ה-NOI שהניבו. ביחס לנכסים שנמכרו, החישוב יתבסס על מחיר המכירה בתוספת ריבית שנתית של 7% עד מועד החישוב. במקרה של מחלוקת על חישוב ה-IRR, ההכרעה תהיה בידי נשיא לשכת רואי החשבון בישראל. תשלום התמורה החד פעמית יתבצע במזומן בתוך 3 ימי עסקים מקביעת ה-IRR, אך נגה פינלנד רשאית לבחור לשלם אותה באגרות חוב סחירות של החברה. התשלום באגרות חוב מותנה בכך שלחברה יהיו אגרות חוב סחירות בבורסה בתל אביב, כאשר הסדרה המשמשת לתשלום תהיה בעלת ערך נקוב כולל של לפחות פי 3 מסכום דמי ההצלחה. במקרה של מספר סדרות, התשלום יתבצע באגרות חוב בעלות מועד הפירעון הקרוב ביותר, וכמות אגרות החוב שתוקצנה תיקבע לפי ממוצע מחיר הסגירה שלהן ב-30 ימי המסחר הקודמים.

בהתאם להסכם הניהול, נגה פינלנד תישא בכל הוצאותיה התפעוליות, למעט הוצאות המוטלות במפורש על חברת הניהול. חברת הניהול איננה זכאית להחזר בגין שכר עובדים, דמי שכירות והוצאות הנהלה וכלליות אחרות, אלא במקרים קונקרטיים אשר מפורטים בהסכם הניהול.

הסכם הניהול יכנס לתוקף עם השלמת ההצעה על פי תשקיף זה, וממועד זה יהא תקף לחמש שנים. בנוסף, במהלך תקופת הסכם הניהול, נגה פינלנד תוכל להביא לסיום ההסכם באופן מיידי במקרים מקובלים המפורטים בו (כגון הפרה מהותית, חדלות פירעון, שינוי שליטה בחברת הניהול, פירוק חברת הניהול, או קביעת בית משפט על מעשה מרמה או רשלנות חמורה מצד חברת הניהול). כמו כן, במהלך תקופת הסכם הניהול, חברת הניהול תוכל לסיימו באופן מיידי רק במקרה של הפרה מהותית של נגה פינלנד, בכפוף לתקופת ריפוי של 30 יום. החל ממועד סיום הסכם הניהול, חברת הניהול לא תהיה זכאית לתמורה בגין שירותים לפי הסכם הניהול, למעט תשלום התמורה שנצברה בגין שירותים שניתנו עד למועד סיום ההסכם. בנוסף, במקרה של סיום מוקדם של הסכם הניהול, חברת הניהול תהא זכאית לדמי ההצלחה בהתאם למנגנון החישוב המפורט לעיל וההתחשבות תבוצע ביחס ל-IRR כפי שיהיה במועד הסיום המוקדם. דמי ההצלחה שיחושבו במועד סיום ההסכם כאמור לעיל ישולמו ביום 31 בדצמבר 2031, יום לאחר מועד הפירעון של אגרות החוב (סדרה א') של החברה, וסכום זה יצבור ריבית שנתית בשיעור קבוע של 5% החל ממועד סיום הסכם הניהול ועד למועד התשלום של דמי ההצלחה.

סמוך לפני מועד פרסום התשקיף, התקשרו החברה ונגה פינלנד עם CTY בהסכם אי תחרות ("הסכם אי התחרות"). במסגרת הסכם אי התחרות נקבעו עקרונות לחלוקת הפעילות העסקית והגבלת התחרות בין הצדדים בתחום מרכזי הקניות בפינלנד, כמפורט להלן:

CTY התחייבה שלא לעסוק, בעצמה או באמצעות חברות קשורות, בכל פעילות של החזקה, פיתוח או רכישה של מרכזי קניות, מרכזים מסחריים או קניונים המצויים ברדיוס של יותר מ- 5 ק"מ מהנכסים המצויים בבעלות החברה. עם זאת, CTY רשאית להמשיך ולהחזיק, לפתח, לממן, למכור או לפעול בנוגע לנכסים קיימים שבבעלותה מחוץ לפינלנד, כפי שפורטו בהסכם אי התחרות. CTY התחייבה להעביר לחברה כל הזדמנות עסקית חדשה בתחום מרכזי הקניות/המרכזים המסחריים בפינלנד בקשר עם נכסים המצויים ברדיוס של 5 ק"מ מהנכסים המצויים בבעלותה של החברה, והחברה תהיה רשאית בתוך 21 ימי עסקים ממועד הצגת ההזדמנות על ידי CTY, להחליט אם לממש את ההזדמנות. אם החברה תוותר – תוכל CTY לנצל את ההזדמנות בעצמה.

יובהר, כי תחולת הסכם אי התחרות חלה על מרכזי קניות, מרכזים מסחריים או קניונים שבהם 25% או יותר משטח ההשכרה הכולל (Gross Leasable Area) מושכר לעסקים קמעונאיים.

עוד יובהר, כי הצדדים להסכם אי התחרות חופשיים לעסוק בכל פעילות עסקית אחרת, בכל תחום ובכל טריטוריה, למעט ההגבלות הספציפיות שנקבעו בהסכם אי התחרות. כמו כן, כל צד רשאי להחזיק עד 10% ממניות של חברה ציבורית הפועלת בתחום ובאזורים בהם לצד השני יש נכסים, כל עוד אין לו זכות למנות דירקטור או לספק שירותי ניהול/ייעוץ לאותה חברה.

הסכם אי התחרות יעמוד בתוקפו למשך שנתיים ממועד החתימה, או עד לסיום הסכם הניהול המתואר בסעיף 6.28.1 לעיל, לפי המוקדם.

רכישת מניות חברות הנכס מקבוצת CTY

6.28.3.

סמוך לפני מועד פרסום התשקיף, התקשרו נגה פינלנד, סיטיקון פינלנד וחברה בבעלותה המלאה של סיטיקון פינלנד ("המוכרות"), בהסכם למכירת מלוא מניות המוכרות בחברות הנכס (לפי חלקן) לנגה פינלנד, בתמורה כוללת על סך של כ-29 מיליון אירו המשקפת את השווי הכולל של נכסי הנדל"ן שבבעלות חברות הנכס, בניכוי חובות פיננסיים של חברות אלו לתאגידים מקבוצת CTY ("התמורה"). התמורה כפופה להתאמות מקובלות לחוב, מזומן וכן להון חוזר של חברות הנכס והמוכרות ביחס לחברות הנכס במועד השלמת מכירת מניות חברות הנכס. ההסכם כולל מצגים של המוכרות ביחס לחברות הנכס, וכן הסדרי שיפוי בגין הפרת מצגים על ידן ככל שיהיה נזק לחברה, לרבות הסדרי שיפוי בגין אירועים ספציפיים שנקבעו בהסכם. כמו כן, ההסכם כולל מנגנון התחשבנות לפיו התמורה הסופית בגין המניות הנמכרות תחושב לאחר 60 ימים ממועד השלמת העסקה, על בסיס דוחות כספיים של חברות הנכס למועד השלמת העסקה כאמור, כאשר דוחות אלו יבחנו את החוב, המזומן ואת ההון החוזר של חברות הנכס והמוכרות ביחס לחברות הנכס במועד השלמת מכירת מניות חברות הנכס. השלמת העסקה מותנית בהתקיימות התנאי המתלה, כהגדרתו בסעיף 6.1.1 לעיל.

לפרטים אודות הסכמי המימון של הקבוצה, ראו סעיף 6.24 לעיל.

6.28.4.

הליכים משפטיים

6.29.

למועד התשקיף, אין לחברה הליכים משפטיים מהותיים.

- 6.30. **יעדים ואסטרטגיה עסקית**
- 6.30.1. החברה תבחן את האסטרטגיה העסקית שלה ויעדיה מעת לעת, על רקע ההתפתחויות בסביבתה העסקית והמאקרו-כלכלית. להלן תמצית נושאי הליבה באסטרטגיית החברה, ברמת פעילות הנדל"ן וברמת מבנה החברה ופעילותה הפיננסית:
- 6.30.1.1. מיקוד ההשקעה בעיקר בנדל"ן מניב, באזורים צומחים בעלי מאפיינים דמוגרפיים חזקים, עם, ככל האפשר, חיבור או סמיכות לתחבורה ציבורית (כגון: תחנות רכבת, אוטובוסים וכו') ועם נגישות רגלית גבוהה (walkability index), באמצעות החזקה ישירה או עקיפה בנכסים.
- 6.30.1.2. פעילות סלקטיבית ומושכלת בתחום השכרת, פיתוח ופיתוח מחדש של נכסים מניבים, מתוך שאיפה להרחבת פורטפוליו הנכסים ולפיזור סיכונים להעלאת התשואה. החברה תשאף כי פעילות הפיתוח לא תעלה לידי שיעור מהותי מסך נכסיה.
- 6.30.1.3. שמירה על רמת נזילות נאותה המאפשרת ניצול הזדמנויות עסקיות בתחומי עיסוקה של החברה, וכן הרחבת הגמישות הפיננסית של החברה בשוק ההון וחשיפתה בפני משקיעים מוסדיים מקומיים ובינלאומיים.
- 6.30.1.4. ייחוס חשיבות רבה לשקיפות ואמינות מול המשקיעים (בעלי מניות).
- 6.30.2. האמור בסעיף 6.30 לעיל כפוף להתפתחויות מאקרו כלכליות והשפעותיהן על פעילות החברה, כמפורט בסעיף 6.7 לעיל.
- יעדיה של החברה הם בבחינת חזון ויעד, המבוססים במידה מהותית על ציפיותיה והערכותיה, בין היתר, לגבי התפתחויות כלכליות ואחרות (ענפיות וכלליות) ועל השתלבותן אלה באלה. הערכותיה וציפיותיה של החברה, לרבות בקשר עם יכולתה לממש את החזון ולהשיג את היעדים שהעמידה לעצמה, אינן ודאיות והן עשויות שלא להתממש או להתממש בחלקן והנהלת החברה רשאית לסטות מהם או לשנותן, כתלות בגורמים שונים, לרבות תנאים מאקרו-כלכליים שאינם בשליטת החברה, בהם קצב האינפלציה, שיעורי הריבית, והשפעות אירועים טריטוריאליים, וכן כתוצאה מהתממשות גורמי הסיכון החלים על פעילות החברה כמפורט בסעיף 6.32 להלן. במקביל, יובהר, כי הנהלת החברה תבחן מעת לעת את תוכניותיה ותעדכן אותן בהתאם לשינויים אלו ואחרים.**
- 6.31. **צפי התפתחות בשנה הקרובה**
- החברה תבחן הזדמנויות עסקיות בתחומי הפעילות שלה, בהתאם לאסטרטגיה המפורטת מעלה ולמדיניות רכישת ומימוש נכסים, כמפורט בסעיף 6.9 לעיל. לשם מימוש הזדמנויות עסקיות כאמור, התקשרה החברה בהסכם הניהול כמפורט בסעיף 6.28.1 לעיל.
- 6.32. **גורמי סיכון של החברה**
- 6.32.1. **סיכוני מאקרו**
- 6.32.1.1. **תנאים גיאוגרפיים ומאקרו כלכליים המשפיעים על אזור פעילות החברה** – נכסי החברה חשופים לתנאים גיאוגרפיים ומאקרו ומיקרו כלכליים שונים בפינלנד, אשר עשויה להיות להם השפעה על פעילותה ושווים של נכסיה. בהתאם, החברה עשויה להיות מושפעת מהותית לרעה עקב שינוי בתנאים הכלכליים שישררו באזור פעילותה. לפרטים נוספים, ראו סעיף 6.7 לעיל.

6.32.1.2. שינוי לרעה בעלויות ותנאי מימון – פעילות החברה ממומנת ועתידה להיות ממומנת גם ממקורות מימון חיצוניים, ולכן, שינוי לרעה בתנאי העמדת אשראי ו/או קושי ביכולת למחזר חוב קיים, עשויים להשפיע על פעילות החברה ויכולת פיתוח והשבחת הנכסים שלה. כמו כן, תנאי שוק או גורמים אחרים עלולים להשפיע על יכולת החברה לגוון באופן יעיל את מקורות המימון שלה, כמו גם על יכולתה לנצל הזדמנויות עסקיות להשקעה בנכסים חדשים.

6.32.1.3. סיכוני מגפות, טרור ומלחמה – פעילויות טרור ומלחמה עלולות להשפיע לרעה על נכסי החברה, ובפרט מקום בו הן עלולות להתפתח לאזורים בהם פועלת החברה (ראו לדוגמה השפעת מלחמת רוסיה אוקראינה בסעיף 6.7.3 לעיל והשפעת מלחמת 'חרבות ברזל' כמפורט בביאור ד' בדוחות הכספיים). פעולות אלו עשויות להוביל לפגיעה בתוצאותיה העסקיות של החברה, הן בהיבט תפקוד הנכסים והן בהיבט פעילות מטה החברה.

כמו כן, מגפות רחבות היקף היוצרות שיעורי תחלואה גבוהים, כדוגמת מגפת הקורונה, משפיעות לרעה על הביקוש והצריכה של חלק מבתי העסק במתחמי המסחר ועלולות להשפיע לרעה על הכנסות החברה, על תזרימי המזומנים השוטפים ועל יכולת המימון של החברה.

6.32.2. סיכונים ענפיים

6.32.2.1. שינויים בהרגלי הצריכה – נכסי החברה הינם מרכזים מסחריים, המתבססים על חנויות מזון, פארמה, אופנה ושירותים. לשינוי בהרגלי הצריכה באזורים הסמוכים לאותם מרכזים מסחריים, כגון מעבר לרכישה במרכזים או פלטפורמות מסוגים אחרים או מעבר לרכישה באמצעות האינטרנט (סחר מקוון) קיימת השפעה מהותית על תמהיל השוברים, על שטחי המסחר המוקצים לענפי הצריכה והבילוי ועל הכנסות החברה משוברים שונים. מגמות אלה משפיעות גם על מנגנוני קביעת דמי השכירות בהסכמי שכירות עתידיים וסך כל השפעותיהם עלול להשפיע לרעה על פעילות החברה ועל תוצאותיה הכספיות. כחלק מהמגמות הבולטות בשנים האחרונות בתחום הרגלי הצריכה, עדה החברה לגידול גובר בהיקפי הרכישות המבוצעות באמצעות האינטרנט באופן העלול לפגוע בהיקפי המכירות של שוברים מסוימים ולהשפיע על הביקושים לשטחי מסחר בידי שוברים אלו. כמו כן, שינויים כאמור עלולים לפגוע בתקבולים שמקבלות חברות הנכס המבוססים על היקף המכירות בנכס. מגמה זאת התחזקה באופן משמעותי במהלך מגפת הקורונה אך התמתנה לאחר מכן.

6.32.2.2. איתנות פיננסית של שוברים – הכנסות החברה מושפעות, בין היתר, מהאיתנות הפיננסית של שוכרי הנכסים ובעיקר של שוברים משמעותיים. גורמים שונים כגון שינוי לרעה בתנאים הכלכליים באזור פעילותה של החברה, שינוי בהרגלי הקנייה של הצרכנים, תחרות מוגברת באזורי פעילותה של החברה ומיתון כלכלי בשוקי הפעילות כאמור, והפרעה בשרשרת האספקה, עלולים לפגוע בפעילותם העסקית ואיתנותם הפיננסית של שוכרי משמעותיים ושוברים אחרים של נכסי החברה, אשר מצידם עשויים להביא לאי חידוש הסכמי השכירות, עיכובים באכלוס נכסי הקבוצה, עיכוב או אי עמידה בתשלום דמי השכירות וכיו"ב, וכפועל יוצא מכך להשפיע באופן שלילי על הכנסות החברה. עזיבת שוכר משמעותי יכולה להיות בעלת השלכות על כל המרכז המסחרי בו הוא מצוי ועל כוח המשיכה שלו, ולכן גם על הכנסות החברה מאותו מרכז מסחרי, זאת, אף אם אותו שוכר ממשיך לשלם את דמי השכירות בגין החנות שנסגרה. כמו כן, במקרה של עזיבת דייר משמעותי, קיים חשש כי יהיה קושי לאכלס מחדש את הנכס בתנאים אטרקטיביים, וכן כי כמות המבקרים בנכס תרד, מה שעלול להשפיע לרעה על שוברים נוספים בנכס.

- 6.32.2.3. שינויים במדיניות השכירות של רשתות שיווק ושוכרים מהותיים – חלק ניכר מהשוכרים המהותיים של החברה הינם רשתות שיווק. תוצאותיה העסקיות של החברה עלולות להיות מושפעות לרעה משינוי במדיניות רשתות השיווק בקשר עם דרכי ההפעלה של החנויות (כגון גודל החנויות) ואזורי הפעלתן או הרחבת פלטפורמות הסחר המקוונת של רשתות שיווק ושוכרים מהותיים כאמור על חשבון חנויות פיזיות.
- 6.32.2.4. שינויים דמוגרפיים – החברה מתמקדת באזורים אורבאניים צפופי אוכלוסין בערים מרכזיות, כאשר נכסי החברה מיועדים לשרת את צרכי האוכלוסייה בסביבת הנכס. שינויים דמוגרפיים בסביבת הנכס, הן ברמת המאפיינים הסוציו-אקונומיים של האוכלוסייה הרלוונטית וכן צפיפות האוכלוסין בסמוך לנכס עלולות להשפיע על מידת האטרקטיביות של הנכס, הן ביחס לקהל השוכרים והן ביחס לקהל המבקרים בנכס, ובהתאם עלולים לפגוע מהכנסות החברה מהנכס.
- 6.32.2.5. דרישות חוקיות ורגולטוריות – פעילות החברה כפופה להוראות דין ורגולציה בטרטוריות שונות בהן היא פועלת, בכללן ישראל ופינלנד (ובפרט ביחס למרשם המקרקעין בפינלנד והיבטי ניהול תחזוקה שוטפת של נכסים, כאמור בסעיף 6.27 לעיל). כמו כן, בכפוף ולאחר השלמת ההצעה על פי תשקיף זה, ניירות הערך של החברה ייסחרו בבורסה, והחברה תהא כפופה לדיני ניירות ערך בישראל ולכללי הבורסה (לרבות כללי ממשל תאגידי). עמידה בדרישות אלו כרוכה בעלויות גבוהות לחברה ודורשת השקעת משאבים ניהוליים, ובמקרים מסוימים, הפרתן עלולה להטיל על החברה קנסות ואף לחשוף אותה לעבירה פלילית, ועל כן עלולות להשפיע לרעה על החברה.
- 6.32.2.6. דרישות חוקיות ורגולטוריות בנוגע לשמירה על איכות הסביבה ורישוי עסקים – החברה כפופה לדרישות חוקיות ורגולטוריות בהיבטי הגנת הסביבה (מטרדים, זיהום תת קרקעי ועילי, פסולת רעילה וכדומה), הוראות רישוי עסקים, והוראות המחייבות התאמת מבנים באופן המאפשר גישה נוחה לבעלי מוגבלויות, ועליה לשאת בעלויות הכרוכות בעמידה בהן, באופן העלול להשפיע על תוצאותיה. אחריות החברה והחשיפה שלה לנזקים ולעלויות (כגון בהיבטי מס, הגנת סביבה ורגולציה), עלולות לנבוע גם מפעולות או מחדלים הקשורים לתקופה בה היה הנכס הרלוונטי בבעלות של בעלים קודמים ובהחזקת מחזיקים אחרים, לרבות פעילות שלא בהתאם להוראות הדין, ולרבות כתוצאה מכך שהבדיקות שערכה החברה לקראת רכישת נכס כלשהו עלולות להיות לא מלאות או בלתי מספקות. לתיאור הסיכונים העיקריים הכרוכים בהפרת דינים הקשורים לשמירה על הגנת הסביבה, ראו גם סעיף 6.26 לעיל.
- 6.32.2.7. סביבה תחרותית – החברה חשופה לתחרות משמעותית ברכישת נכסים או בניית נכסים חדשים על ידי מתחרים. הגברת התחרותיות ברכישת נכסים ובהתקשרות עם דיירים עלולה להפחית את כמות הנכסים הפנויים לרכישה, להעלות את מחירי הנכסים המיועדים לרכישה, להפחית את היכולת למשוך שוכרים ואת דמי השכירות, להפחית את שיעורי התפוסה, להגדיל את עלויות התפעול ולפגוע בתשואה המתקבלת מנכסי החברה. כמו כן, למתחרי החברה עלולים להיות יתרונות כתוצאה, בין היתר, מעלות אשראי נמוכה יותר, הון עצמי ונזילות גבוהים יותר, תפעול יעיל יותר ועמידות גבוהה יותר לסיכון (לתיאור התחרות בתחום פעילות החברה, ראו סעיף 6.18 לעיל).
- 6.32.2.8. גידול בהוצאות תפעול והוצאות אחרות – גידול בהוצאות התפעול ובהוצאות אחרות, ללא גידול מקביל במחזור או בתשלומים מצד שוכרים, עלול להיגרם, בין היתר, בשל גידול בעלויות נותני שירותים חיצוניים, גידול בנטל מסי המקרקעין ובהיטלים אחרים, גידול לא צפוי בעלויות אחזקה

(לרבות בשל תקלות בלתי צפויות וגידול בעלויות אנרגיה), שינוי בחוק, ברגולציה או במדיניות שלטונית ועלייה בעלויות הביטוח.

6.32.2.9. סיכונים הנובעים מהשפעת גורמים חיצוניים על ערך נכסי החברה ועל פעילותה – הקבוצה חשופה

לסיכונים הנובעים מהעובדה שהערכת שווי נכסי מקרקעין הינה סובייקטיבית ולא ודאית מטבעה, ולסיכונים הנובעים מכך שערך הנכסים עלול להיות מושפע מגורמים שונים אשר הינם מחוץ לשליטת החברה, לרבות תנאי השוק בכללו ובכלל זה שווקי הנדל"ן, הנדל"ן המסחרי בכלל והנדל"ן בתחום פעילותה של החברה בפרט, העדר נזילות בהשקעות בנדל"ן, תנאים כלכליים כלל ארציים, אזורים או מקומיים, עודף שטחים להשכרה, תנאים דמוגרפיים, התנהגות צרכנית, שיעורי אבטלה, קרבה ונגישות של נכסים מתחרים, גישה לתחבורה ציבורית, שינויי חקיקה, הפקעה, מיסים ותשלומים אחרים, וגידול בהוצאות תפעול (לרבות הוצאות אנרגיה). סיכונים אלה ואחרים עלולים להוביל להשכרה במחיר נמוך מכפי שתוכנן, להוצאות תפעול גבוהות מכפי שתוכנן, לשיעורי תפוסה נמוכים, לאי חידוש חוזי שכירות או חידושם בתנאים פחות אטרקטיביים מהיבט המשכיר (לרבות בכל הנוגע לשוכרים משמעותיים), לתופעות לוואי שליליות של עזיבת דיירים קטנים, לאפשרות של נשיאה בהוצאות בגין נכסים אותם לא תצליח החברה להשכיר, ולנשיאה בעלויות לא מתוכננות בגין פעולות תיווך ואיתור שוכרים חדשים.

6.32.2.10. היעדר נזילות ההשקעה בנדל"ן – השקעה בנדל"ן הינה, בדרך כלל, השקעה שאינה נזילה לעומת

השקעה בניירות ערך. העדר הנזילות עלול לגרום לחברה למכור נכסי מקרקעין בתגובה לשינויים בכלכלה, בשוק הנדל"ן או בשל תנאים אחרים, שלא במועד או במחיר הרצוי.

6.32.3. סיכונים מיוחדים לחברה

6.32.3.1. חשיפות מס – החברה וחברות הבת המאוחדות שלה חשופות לשינויים אפשריים בנטל המס בקשר

עם פעילותן, לרבות בשל שינויים בדיני המס החלים עליהן באזורי פעילותן או התאגדותן, או בשל אי התממשות הנחות של החברה לגבי הטיפול המיסויי החל על הכנסותיהן של החברה וחברות הבת המאוחדות שלה. לפירוט אודות סוגיות מס מהותיות הנוגעות לחברה ראו באור 7א' לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 המצורפים לפרק 10 לתשקיף זה.

6.32.3.2. מבנה החזקות בקבוצה – החברה פועלת באמצעות חברות זרות בבעלותה המלאה. עם פרוץ

מלחמת 'חרבות ברזל' הוצת גל אנטישמיות ברחבי העולם, אשר התבטא, בין היתר, באירועי אלימות כמו גם בהטלת חרם על חברות ישראליות. בהיותה של החברה חברה ישראלית, קיים חשש כי גל האנטישמיות יופנה גם כלפי חברות הקבוצה הפעילות מחוץ לישראל.

6.32.3.3. סיכוני סייבר ואבטחת מידע – מתקפת סייבר הינה מתקפה זדונית המבוצעת במרחב הדיגיטלי

ומטרתה לשבש, לגנוב, להשבית או לפגוע בתשתיות המחשוב או המידע בהן. מתקפה זו, על תשתיות המחשוב של החברה, עלולה להשפיע לרעה על פעילותה ועסקיה לרבות זליגת מידע עסקי או פרטי, נזק למוניטין החברה, נזק פיננסי וכדומה. בשל היותה של החברה חברה ישראלית, להערכתה, מערכות המידע של החברה צפויות להיות יעד למתקפות סייבר מצד גורמים זדוניים, לרבות קבוצות טרור. כמו כן, חברות הנכס כפופות לרגולציה של פינלנד והאיחוד האירופי בתחום הגנת הפרטיות (GDPR). בהתאם, הפרות של הדין הרלוונטי עשוי להוביל להגשת תביעות, הטלת קנסות וסנקציות פליליות ואף לפגיעה במוניטין חברות הנכס בכלל והחברה בפרט.

6.32.4. בטבלה שלהלן מוצגים גורמי הסיכון של החברה על פי טיבם ועל פי השפעתם (לאור הצעדים למזעור החשיפות שנוקטת החברה), לדעת הנהלת החברה, על עסקי החברה:

גורם סיכון	השפעה גדולה	השפעה בינונית	השפעה קטנה
סיכונים מאקרו			
תנאים מאקרו כלכליים המשפיעים על אזור פעילות החברה		X	
שינוי לרעה בעלויות ותנאי מימון	X		
סיכונים מגפות, טרור ומלחמה		X	
סיכונים ענפיים			
שינויים בהרגלי הצריכה		X	
איתנות פיננסית של שוכרים, לרבות שוכרי עוגן		X	
שינויים במדיניות השכירות של רשתות השיווק ושוכרים		X	
מהותיים			
שינויים דמוגרפיים		X	
דרישות חוקיות ורגולטוריות בנוגע לדיני חברות וניירות ערך		X	
דרישות חוקיות ורגולטוריות בנוגע לשמירה על איכות הסביבה		X	
ורישוי עסקים			
סביבה תחרותית		X	
גידול בהוצאות תפעול והוצאות אחרות			X
סיכונים הנובעים מהשפעת גורמים חיצוניים על ערך נכסי החברה ועל פעילותה	X		
היעדר נזילות ההשקעה בנדל"ן		X	
סיכונים מיוחדים לחברה			
חשיפות מס		X	
מבנה האחזקות בקבוצה			X
סיכוני סייבר ואבטחת מידע		X	

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 ולתקופה של 3 חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ 2026

דירקטוריון נגה נכסים מסחריים בע"מ ("החברה") מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון של החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 ולתקופה של שלושת החודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ 2026, הכל בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"). דוח זה נערך בהנחה שבפני הקורא מצוי פרק תיאור עסקי התאגיד כפי שנכלל בפרק 6 לתשקיף.

חלק א' - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד, תוצאות פעולותיו, הונו העצמי ותזרימי המזומנים שלו

1. הגדרות

בדוח דירקטוריון זה:

Noga Finland Retail Properties Oy, חברה פרטית המאוגדת על פי דיני פינלנד, אשר הינה בבעלות מלאה של החברה.

"נגה פינלנד"

ג'י סיטי בע"מ, חברה ציבורית שהתאגדה בישראל, הנסחרת בבורסה החל משנת 1983 תחת הסימול "GCT".

"ג'י סיטי"

Citycon Oyj, חברה ציבורית שהתאגדה בפינלנד והנסחרת בבורסת הלסינקי, פינלנד, החל משנת 1988. CTY מצויה בשליטת ג'י סיטי.

"CTY"

השלמת הנפקת אגרות החוב (סדרה א') על פי תשקיף זה, קרי – מועד פרסום דוח תוצאות ההנפקה על פי תשקיף זה.

"התנאי המתלה"

Trio Hotel Company, Trio Company, Koskikeskus Company ו-Myyrmanini Company אשר מחזיקות בנדל"ן של החברה הממוקמים בפינלנד, כמפורט בפרק 6 לתשקיף.

"חברות הנכס"

חברה פרטית שהתאגדה בפינלנד ואשר מצויה בבעלות מלאה של CTY.

"סיטיקון פינלנד"

ליתר המונחים להלן תהא המשמעות הנודעת להם בפרק 6 לתשקיף, אלא אם צוין אחרת.

2. מבוא

החברה הינה חברה ישראלית שהוקמה על פי חוק החברות, תשנ"ט-1999 ביום 28 באפריל, 2026, כחברה פרטית מוגבלת במניות, תחת השם נגה נכסים מסחריים בע"מ.

נכון למועד הדוח, החברה פועלת, בעצמה ובאמצעות חברות בשליטתה, בתחומי המרכזים המסחריים בפינלנד. למועד התשקיף ובכפוף להתקיימות התנאי המתלה, החברה מחזיקה, בעקיפין, באמצעות תאגידים בשליטתה, בשלושה נכסי נדל"ן מניב בפינלנד וכן בזכויות במגרשי חניה הסמוכים לנכסים אלו.

טרם מועד התשקיף, ולפני ביצוע שינוי המבנה (כהגדרתו להלן) Koskikeskus Company הייתה בבעלות מלאה (בעקיפין) של CTY, Myyrmanni Company ו-Trio Hotel Company היו בבעלות המלאה של סיטיקון פינלנד ו-Trio Company הייתה בבעלות משותפת של סיטיקון פינלנד ותאגיד בנקאי שמחזיק במיעוט מהזכויות בחברה כאמור. משכך, טרם ביצוע שינוי המבנה חברות הנכס היוו חלק מקבוצת ג'י סיטי.

סמוך לפני מועד התשקיף ובכפוף להתקיימות התנאי המתלה, יבוצע שינוי מבני בקבוצה כדלקמן ("שינוי המבנה"):

(א) ג'י סיטי תשקיע סך של כ-40 מיליון אירו בהון החברה¹, והחברה תשקיע מתוך סכום זה כ-39 מיליון אירו בהון בנגה פינלנד.

(ב) נגה פינלנד תיטול הלוואה מסיטיקון פינלנד בסך כולל של כ-108 מיליון אירו ("הלוואת המוכר")². את מרבית סכום ההלוואה הנ"ל נגה פינלנד תעמיד כהלוואות ל-Trio Hotel Company, Koskikeskus Company ול-Myyrmanni Company ומיד לאחר מכן, החברות הנ"ל יחלקו את הסכומים כאמור מתוך קרן הון עצמי בלתי מוגבלת (SVOP) לבעלי מניותיהן (קרי, חברות מקבוצת CTY). יובהר כי, עם השלמת ההנפקה על פי התשקיף, סיטיקון פינלנד תעמיד לנגה פינלנד מסגרת אשראי בסך של עד 10 מיליון אירו לצורך השקעות בנכסים.³

(ג) חברות הנכס Koskikeskus Company ו-Myyrmanni Company, יכריזו על חלוקת דיבידנד לבעלי מניותיהן (קרי, חברות מקבוצת CTY) כנגד שטרי חוב בסך של כ-166 מיליון אירו, אשר יישאו ריבית קבועה (לא צמודה) של 6%.

(ד) נגה פינלנד תרכוש את מלוא זכויותיה של קבוצת CTY בחברות הנכס בתמורה לסכום של כ-36 מיליון אירו. לפירוט אודות הסכם רכישת מניות חברות הנכס מקבוצת CTY ראו סעיף 6.28.3 לפרק 6 לתשקיף זה.

לאחר ביצוע כלל הפעולות המפורטות לעיל, יושלם שינוי המבנה, והחברה תחזיק, בעקיפין, ובכפוף לאמור להלן בעניין פירעון הלוואות ושטרי חוב, בכל חברות הנכס.

יובהר, כי טרם שינוי המבנה, לחברה לא היו החזקות כלל ולא הייתה לה פעילות, וכי תהיה לה פעילות עם ובכפוף להשלמת שינוי המבנה.

כמו כן, בכפוף להתקיימות התנאי המתלה וקבלת תמורת ההנפקה מאגרות החוב (סדרה א), ולאחר השלמת שינוי המבנה (כמפורט לעיל), ההלוואות המפורטות בסעיפים 6.16.8.1.6, 6.16.8.2.6 ו-6.16.8.3.6 לפרק 6 לתשקיף זה ושטרי החוב כמפורט בסעיף (ג) לעיל, ייפרעו.

יובהר כי, ככל והחברה לא תעמוד בהוראות הנחיות ותקנון הבורסה בדבר שווי החזקות ציבור מינימאלי הנדרש לשם רישום למסחר של חברה חדשה, כמפורט בסעיף 2.8.4 לפרק 2 לתשקיף זה, כפי שיחושב בהתאם להוראות הבורסה בטרם רישום החברה למסחר בבורסה, סכומי ההשקעה של

¹ ראו סעיף 6.4 לפרק 6 לתשקיף זה.

² לפרטים אודות ההלוואה הנ"ל, לרבות מגבלות בגין פירעון ההלוואה, ראו סעיף 6.24.2.1 לפרק 6 לתשקיף זה. סכום של כ-44 מיליון אירו (מתוך סכום של 47 מיליון אירו) מתוך הלוואת המוכר עשויה להיפרע לאחר השלמת ההנפקה נשוא תשקיף זה וקבלת התמורה בגין הנפקת אגרות החוב (סדרה א').

³ לפרטים אודות מסגרת האשראי הנ"ל, ראו סעיף 6.24.2 לפרק 6 לתשקיף זה.

גיי סיטי בהון החברה (כמפורט לעיל) והלוואת המוכר (כמפורט בסעיף 6.24.2.1 לפרק 6 לתשקיף זה), יעודכנו כך שההשקעה של גיי סיטי בחברה תגדל כנגד קיטון בהלוואת המוכר ביחס של 1 ל-1, כלומר כל 1 מיליון אירו גידול בהשקעה של גיי סיטי בחברה, אשר יגדיל בהתאם את הונה העצמי של החברה, יקטין את ההלוואה ב-1 מיליון אירו.

לאור שינוי המבנה, כאמור לעיל, ערכה החברה דוחות כספיים מאוחדים פרופורמה מלאים לימים 31 בדצמבר, 2025 ו-31 במרץ, 2026, בהתאם להוראות תקנות 9א ו-338 לתקנות הדוחות, המשקפים את תוצאות הפעילות של החברה במאוחד, בהינתן השלמת שינוי המבנה ("הדוחות הכספיים").

3. מצב כללי וסביבה עסקית

לפרטים אודות תיאור הסביבה העסקית והשפעתה על פעילות החברה, ר' פרק 6 לתשקיף.

4. אירועים מהותיים בתקופת הדו"ח

לפרטים בדבר אירועים מהותיים בתקופת הדו"ח, ר' את הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה של החברה לכל אחת מהתקופות שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2025 ו-31 במרץ 2026.

5. מדיניות חלוקת דיבידנד

מדיניות החברה הינה לחלק דיבידנד שנתי אשר לא יפחת בסכומו ממרבית תזרים המזומנים הפנוי שלה ובהתחשב בהוצאות צפויות לצורך שיפור הנכסים, ואשר יחולק בארבע מנות, במועדים שיקבעו על ידי הדירקטוריון ויפורסמו לציבור באמצעות דיווחים מיוחדים. בכל שנה, תפרסם החברה את סכום הדיבידנד המינימלי לאותה שנה במועד אישור הדוחות הכספיים לשנת הדיווח הקודמת. מדיניות החלוקה כאמור כפופה למגבלות על חלוקה מכוח הסכמי מימון של החברה, לכל דין ובכלל זה להוראות חוק החברות ומבחני החלוקה הקבועים בו.

יובהר, כי אין במדיניות חלוקת דיבידנד המפורטת לעיל כדי לגרוע מסמכותו של דירקטוריון החברה לאשר את חלוקת הדיבידנד ואת סכומי החלוקה בפועל, לשנות את מדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה, כפי שימצא לנכון מעת לעת, ואין כל התחייבות כלפי בעלי המניות של החברה ו/או כלפי צד שלישי כלשהו באשר לחלוקת הדיבידנד, סכומי ומועדי חלוקת הדיבידנד.

6. המצב הכספי

להלן תמצית נתונים עיקריים מתוך סעיפי המאזן (פרופורמה) (באלפי אירו) ליום 31.3.2026 וליום 31.12.2025. הנתונים מוצגים בהשוואה לדוחות הכספיים המאוחדים לתקופות ההשוואה:

סעיף דוח על המצב הכספי	31.3.2026	31.3.2025	31.12.2025	31.12.2024	הסברי החברה
נכסים שוטפים	9,529	4,767	5,189	7,899	כולל בעיקר מזומנים ושווי מזומנים ויתרות חייבים. השינויים ברבעון הראשון לשנת 2026 נובעים בעיקר מההשקעה ההונית במסגרת השינוי המבני המתוארת בסעיף 2 לעיל.
נכסים לא שוטפים	7,448	3,230	3,265	831	הסעיף כולל נכס זכות שימוש בגין חכירת מערכות ליצור, חיסכון ו/או אגירת אנרגיה בנכסים. הגידול ברבעון הראשון נובע מהארכת חכירות שבוצעה בתקופה.

סעיף בדוח על המצב הכספי	31.3.2026	31.3.2025	31.12.2025	31.12.2024	הסברי החברה
נדל"ן להשקעה	422,600	419,806	415,805	419,205	השינויים ביתרות נובעים בעיקר משיערוכי הנכסים לשווי הוגן בסך של כ-6.3 מיליון אירו ב-3 החודשים הראשונים לשנת 2026 וכן מהשקעות בנדל"ן. עליית הערך נובעת בעיקר מצפי לשיפור בתזרים התפעולי בחלק מהנכסים כפי שנלקח בהערכות השווי וכן מירידות קטנות בשיעורי ההיוון של חלק מהנכסים.
סה"כ נכסים	439,577	427,803	424,259	427,935	
התחייבויות שוטפות	159,862	170,311	179,427	169,923	היתרה בשנת 2025 נובעת בעיקר מהתחייבויות לצדדים קשורים אשר סווגו בזמן הקצר, השינוי בשלושת החודשים הראשונים לשנת 2026 כוללים קיטון ביתרת ההלוואה כנגד קרן הון בעקבות הטבת בעלים שנרשמה בעת חידוש הסכמי הלוואות.
התחייבויות לא שוטפות	238,359	33,251	35,586	30,905	הגידול בהתחייבויות בשנת 2026 נובע מקבלת הלוואות בעלים במסגרת השינוי המבני המתואר בסעיף 2 לעיל.
סה"כ הון	41,356	224,241	209,246	227,107	השינוי בהון משקף את השינוי המבני המתואר בסעיף 2 לעיל
סה"כ התחייבויות והון	439,577	427,803	424,259	427,935	

7. תוצאות הפעילות (באלפי אירו)

א. תוצאות הפעילות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
2023	2024	2025	2025	2026	
אלפי אירו					
35,592	38,721	38,887	10,102	9,670	הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות
(11,814)	(12,770)	(11,377)	(3,291)	(3,248)	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות
23,778	25,951	27,510	6,811	6,422	הכנסה תפעולית, נטו
(13,958)	(26,814)	(9,682)	(764)	6,470	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה, נטו
(2,330)	(2,484)	(2,875)	(600)	(836)	הוצאות הנהלה וכלליות
(5)	(37)	(189)	-	-	הוצאות אחרות
7,485	(3,384)	14,764	5,447	12,056	רווח (הפסד) תפעולי
107	89	88	144	19	הכנסות מימון
(7,864)	(7,983)	(7,282)	(1,829)	(3,142)	הוצאות מימון
(272)	(11,278)	7,570	3,762	8,933	רווח לפני מסים על ההכנסה
54	2,256	(1,514)	(752)	(1,786)	הטבת מס (מסים על הכנסה)
(218)	(9,022)	6,056	3,010	7,147	רווח נקי
(218)	(9,022)	6,056	3,010	7,147	רווח כולל

ב. ניתוח תוצאות הפעילות:

הסברי החברה	לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2025	2026	
	אלפי אירו		סעיף בדוח
הקיטון נובע בעיקר מהיפוך הפרשה בגין שנים קודמות שנרשם ברבעון הראשון לשנת 2025.	6,811	6,422	הכנסה תפעולית, נטו (NOI)
	67.4%	66.4%	שיעור מההכנסות
בהתאם להערכות שווי שבוצעו לנכסי הנדל"ן. עליית הערך ברבעון הראשון של 2026 נובעת בעיקר מצפי לשיפור בתזרים התפעולי בחלק מהנכסים כפי שנלקח בהערכות השווי וכן מירידות קטנות בשיעורי ההיוון של חלק מהנכסים.	(764)	6,470	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
	(600)	(836)	הוצאות הנהלה וכלליות
	5,447	12,056	רווח תפעולי
הגידול נובע בעיקר מגידול בקרן ההלוואה וכן בשיעור הריבית האפקטיבי על יתרת ההלוואה.	(1,685)	(3,123)	הוצאות מימון, נטו

מסים על הכנסה	(1,786)	(752)	בעיקר בגין מסים נדחים הנובעים מהפרשי עיתוי בין הערך בספרים של הנדל"ן להשקעה לבין ערכם לצורכי מס.
רווח נקי	7,147	3,010	

הסברי החברה	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
	2023	2024	2025	
סעיף בדוח	אלפי אירו			
הכנסה תפעולית, נטו (NOI)	23,778	25,951	27,510	הגידול נובע בעיקר מהתייעלות תפעולית
שיעור מההכנסות	66.8%	67.0%	70.7%	
ירידת ערך נדל"ן להשקעה	(13,958)	(26,814)	(9,682)	בהתאם להערכות שווי שבוצעו לנכסי הנדל"ן. ירידות הערך בתקופות אלה נובעות בעיקר מעלייה בשיעורי ההיוון.
הוצאות הנהלה וכלליות	(2,330)	(2,484)	(2,875)	מחושב בהתאם להנחות דוח הפרופורמה, ראה ביאור 15'ג' לדוחות הכספיים פרופורמה לשנת 2025.
הוצאות אחרות	(5)	(37)	(189)	
רווח (הפסד) תפעולי	7,485	(3,384)	14,764	
הוצאות מימון, נטו	(7,757)	(7,894)	(7,194)	הקיטון נובע בעיקר מקיטון בשיעור הריבית הממוצע בין שנת 2024 לשנת 2025
הטבת מס (מסים על הכנסה)	54	2,256	(1,514)	בעיקר בגין מסים נדחים הנובעים מהפרשי עיתוי בין הערך בספרים של הנדל"ן להשקעה לבין ערכם לצורכי מס.
רווח נקי	(218)	(9,022)	6,056	

8. NOI

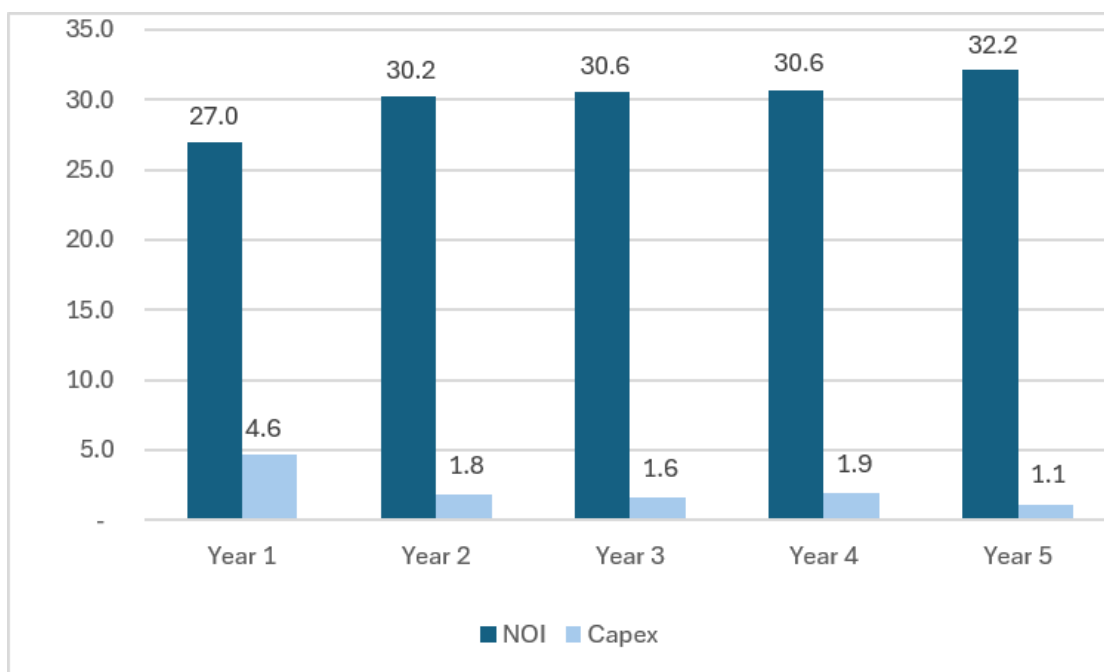
לנתוני NOI של החברה ראו סעיף 6.16 לפרק 6 לתשקיף.

תחזית NOI

להלן תחזית ה-NOI על בסיס מזומן ל-5 השנים הבאות (במיליוני אירו)⁴. נתוני התחזית וההנחות בבסיס התחזית לקוחים מתוך הערכות השווי של הנכסים המניבים של החברה ואשר מצורפות לתשקיף זה.

להלן ההנחות העיקריות אשר שימשו את החברה לחישוב ה-NOI החזוי:

- שיעור אינפלציה של 2% בממוצע לשנה.
- גידול בדמי השכירות בשוק של 2%-2.13% בממוצע לשנה.
- גידול בהוצאות תפעול של 2% בממוצע לשנה⁵.



התחזיות הכלולות בסעיף 8 זה הינן מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בסעיף 32א' לחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות של החברה בהתאם למידע שברשותה נכון למועד זה ובהתאם להבנתה את הגורמים המשפיעים על פעילותה העסקית. תחזיות אלו עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן או להתממש באופן שונה, לרבות באופן מהותי מהצפוי, בין היתר ומבלי לגרוע מהאמור, כתוצאה מהתפתחויות שלא ניתן להעריכן באשר להרעה משמעותית בתנאים הכלכליים או הפיננסיים

⁴ נכון למועד זה, מתקיים משא ומתן למול שוכר זה הכולל אפשרות להארכת הסכם השכירות מולו, אשר יכלול הארכתה של ההסכם לתקופה של 15-20 שנים ובהשקעה הונית של החברה של כ-12.5 מיליון אירו (שצפויה להתפרס על כשנתיים) ובתוספת שכר דירה בהיקף של כ-0.8 מיליון אירו בשנה צמוד למדד. ההתקשרות כאמור אינה כלולה במסגרת חישוב ה-NOI או בהוצאות ה-capex החזויים. מובהר כי מדובר במידע צופה פני עתיד, כמשמעו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968, וכי נכון למועד זה אין כל וודאות ביחס להארכת ההסכם ותנאיו, לרבות סכום ההשקעה בה תישא החברה ותוספת שכר הדירה הצפויה ומועד קבלתה.

⁵ הנתון כאמור מבוסס על נתוני הערכות השווי של החברה.

בפינלנד ו/או בעולם ו/או התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.32 בפרק 6 לתשקיף.

9. FFO (Funds From Operations)

כמקובל בחברות נדל"ן מניב, החברה תפרסם מידע אודות תוצאות הפעילות השוטפת שלה, בנוסף ומבלי לגרוע מנתוני הרווח או הפסד החשבונאיים. על פי טיוטת תקנות ניירות ערך לעיגון הוראות הגילוי ביחס לפעילות נדל"ן להשקעה שפורסמה על ידי רשות ניירות ערך בחודש דצמבר 2013, יש להציג מדד FFO בדוח השנתי בדבר תיאור עסקי התאגיד של חברות נדל"ן להשקעה, כאשר בינואר 2025 פרסמה הרשות לניירות ערך כללים מנחים בנושא חישוב והצגת מדד ה-FFO, במסגרתם קבעה הרשות כללים לעניין חישוב FFO לפי גישת הרשות וכן לחישוב ה-FFO לפי גישת ההנהלה ("Adjusted FFO").

ה-FFO הינו מדד מקובל למתן מידע נוסף על תוצאות הפעילות של חברות נדל"ן מניב, המעניק בסיס נאות להשוואה בין חברות נדל"ן מניב. ה-FFO לפי גישת הרשות מחושב כרווח הנקי (הפסד) בנטרול רווחים או הפסדים משערוכי נכסים לשוויים ההוגן, שינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים הנמדדים דרך רווח או הפסד, רווחים או הפסדים ממימוש נכסים וסוגי רווח או הפסד נוספים שנקבעו בכללי הרשות.

ה-Adjusted FFO מחושב כ-FFO תוך ביצוע התאמות נוספות הנדרשות לדעת הנהלת החברה על מנת להציג מדד כלכלי המשקף את הרווח התפעולי מפעילות חוזרת ונשנית של החברה אשר הינו בר השוואה לתקופות קודמות ולתוצאות חברות דומות.

התאמות הנדרשות לרווח הנקי (הפסד) החשבונאי מפורטות בטבלה להלן. מדדים אלה אינם מבוססים על כללי חשבונאות מקובלים.

החברה סבורה כי מדד ה-Adjusted FFO משקף באופן נאות את תוצאותיה התפעוליות של החברה, ומאפשר בסיס טוב יותר להשוואת תוצאותיה התפעוליות של החברה בתקופה מסוימת לתקופות קודמות וכן מגביר את האחידות וההשוואתיות של מדד פיננסי זה לזה המפורסם על ידי חברות נדל"ן אחרות.

ה-FFO וה-Adjusted FFO אלה אינם מייצגים תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים, אינם משקפים מזומנים שבידי החברה ואת יכולתה לחלקם ואינם מחליפים את הרווח הנקי (הפסד) המדווח. כן מובהר, כי מדדים אלה אינם מבוקרים על ידי רואי החשבון של החברה.

להלן חישוב ה-FFO וה-FFO הכלכלי למניה של החברה (*):

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ		
2024	2025	2025	2026	
אלפי אירו				
(9,022)	6,056	3,010	7,147	רווח נקי (הפסד)
				התאמות:
26,814	9,682	764	(6,470)	ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
(5,363)	(1,936)	(153)	1,294	מסים נדחים בגין שיערוך נדל"ן
12,429	13,802	3,621	1,971	FFO לפי גישת הרשות
				התאמות נוספות
3,107	3,450	905	492	מסים נדחים
112	375	67	216	פחת והפחתות
15,648	17,627	4,593	2,679	FFO לפי גישת ההנהלה (AFFO)
0.78	0.88	0.23	0.13	AFFO למניה (באירו)
20,000	20,000	20,000	20,000	כמות המניות ששימשו בחישוב ה-FFO למניה (באלפים) ⁶

(*) יובהר כי נתוני חישוב ה-FFO וה-FFO הכלכלי המפורטים לעיל אינם מתחשבים בנתוני החוב שתגייס החברה במסגרת ההצעה נשוא התשקיף, ולפיכך אינם משקפים את מצב נתוני ה-FFO כפי שיהיו לאחר השלמת ההצעה על פי התשקיף. חישוב הפרופורמה של ה-FFO לפי גישת ההנהלה לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2026, בהתחשב בהוצאות הריבית הצפויות בהתאם לשינוי המבנה והשלמת ההנפקה על פי התשקיף, הינו כ-1.9 מיליון אירו. חישוב הפרופורמה של ה-FFO לפי גישת הרשות לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2026, בהתחשב בהוצאות הריבית הצפויות בהתאם לשינוי המבנה והשלמת ההנפקה על פי התשקיף, הינו כ-1.2 מיליון אירו.

10. שווי נכסי נקי (EPRA NRV, EPRA NTA ו-EPRA NDV)

כמקובל במדינות אירופה בה פועלת החברה, ובדומה לנייר עמדה שפורסם על ידי ה-The European Real Estate Association ("EPRA"), אשר מטרתו הגברת השקיפות, האחידות וההשוואתיות של מידע פיננסי המדווח על-ידי חברות נדל"ן, החברה תפרסם את נתוני השווי הנכסי הנקי (EPRA NRV), שהינו מדד המשקף את השווי הנכסי הנקי של החברה המשתקף ממאזן החברה ובהתאמות מסוימות כגון נטרול מסים נדחים בגין שיערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח לשווי הוגן ונטרול השווי ההוגן של נגזרים פיננסיים (למעט נגזרים פיננסיים המשמשים כהגנה מטבעית אשר בגינם מנוטרל הפער בין שוויים ההוגן לשווי הפנימי); את נתוני ה-EPRA NTA שהינו מדד נוסף המשקף את השווי הנכסי הנקי (בהנחה כי החברה קונה ומוכרת נכסים) בהתאמות מסוימות לחלק מהעתודה למסים נדחים בגין שיערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח לשווי

⁶ בהתאם לכמות המניות ערב ההנפקה.

הוגן ונטרול השווי ההוגן של נגזרים פיננסיים מהסוג האמור לעיל ; ואת נתוני ה- EPRA NDV שהינו מדד נוסף המשקף את השווי הנכסי הנקי בהתאמה לשווי ההוגן של התחייבויות פיננסיות.

החברה סבורה כי הצגת נתוני ה-EPRA NRV, EPRA NTA, וה-EPRA NDV מאפשרת השוואת נתוני השווי הנכסי הנקי של החברה לחברות נדל"ן אחרות באירופה. יחד עם זאת, נתונים אלה אינם מהווים הערכת שווי של החברה ואינם מחליפים את הנתונים בדוחות הכספיים, אלא נותנים פן נוסף של השווי הנכסי הנקי (NAV) של החברה בהתאם לכללי ה-EPRA. מובהר, כי נתונים אלו אינם מבוקרים על ידי רואי החשבון של החברה.

להלן חישוב ה-EPRA NRV, EPRA NTA, וה-EPRA NDV (אלפי אירו) :

ליום 31 בדצמבר		ליום 31 במרץ		
2024	2025	2025	2026	
אלפי אירו				
				EPRA NRV
227,107	209,246	224,241	41,356	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
29,939	32,164	30,126	33,716	נטרול- עתודה למס בגין שיערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן
257,046	241,410	254,367	75,072	EPRA NRV
12.9	12.1	12.7	3.8	EPRA NRV למניה (באירו)
				EPRA NTA
227,107	209,246	224,241	41,356	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
14,970	16,082	15,063	16,858	נטרול- עתודה למס בגין שיערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן
242,077	225,328	239,304	58,214	EPRA NTA
12.1	11.3	12.0	2.9	EPRA NTA למניה (באירו)
				EPRA NDV
227,107	209,246	224,241	41,356	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
5	19,299	1,537	7,762	התאמת ערך התחייבויות פיננסיות לשווי ההוגן
227,112	228,545	225,778	49,118	EPRA NDV
11.4	11.4	11.3	2.5	EPRA NDV למניה (באירו)
20,000	20,000	20,000	20,000	מספר המניות המונפקות של החברה ששימש בחישוב (באלפים) ⁷

11. נזילות ומקורות מימון

לחברה מדיניות שמירה על רמת נזילות נאותה המאפשרת ניצול הזדמנויות עסקיות בתחומי עיסוקה וכן גמישות בנגישות למקורות מימון.

⁷ בהתאם לכמות המניות ערב ההנפקה.

מקורות המימון של החברה והחברות המאוחדות שלה הינם בעיקר מזומנים הנובעים מנכסיה המניבים, הלוואה שנטלה מסיטיקון פינלנד, כמפורט בסעיף 2 לעיל, וכן אגרות חוב (סדרה א') שבכוונת החברה להנפיק על פי התשקיף.

לחברה הון חוזר שלילי על סך של כ-174,238 אלפי אירו ליום 31 בדצמבר 2025 והון חוזר שלילי בסך של 150,333 אלפי אירו ליום 31 במרץ 2026. ההון החוזר השלילי נובע בעיקר מהלוואות שניתנו על ידי CTY שנכון לתאריכי המאזן עומדות לפירעון בזמן הקצר, כאשר נכון למועד הדו"ח, החברה ו-CTY סיכמו עקרונית על תנאי הארכת מסגרות האשראי לתקופה העולה על 12 חודשים החל מ-30 ביוני 2026. דירקטוריון החברה בחן את קיומו של הון חוזר שלילי כאמור ובחן האם יש באמור כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה, וזאת באמצעות בחינת תזרים המזומנים החזוי של החברה וקבע, כי לאור היקף המקורות העומדים לרשות החברה והחברות המאוחדות שלה, לרבות היכולת למחזר חובות המובטחים במקרקעין ובנכסים נוספים והארכת ההלוואות מ-CTY כאמור לעיל, וכן תזרים המזומנים החיובי מפעילות שוטפת, אין בקיומו של ההון החוזר השלילי כאמור בכדי להצביע על בעיית נזילות בחברה ואי לכך, אין צורך בצירוף תזרים מזומנים חזוי.

12. תזרים מזומנים

תזרים המזומנים שנבע מפעילות שוטפת בשנת 2025 הסתכם בכ-23,214 אלפי אירו, לעומת תזרים מפעילות שוטפת בסך של כ-23,233 אלפי אירו בשנת 2024.

תזרים המזומנים שנבע מפעילות השוטפת לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026 הסתכם לכ-4,399 אלפי אירו.

להלן טבלאות המציגות את תזרימי המזומנים של החברה :

סעיף	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ		הסברי החברה
	2025	2026	
	אלפי אירו		
תזרים מזומנים מפעילות שוטפת	4,202	4,399	
תזרים מזומנים מפעילות השקעה	(1,365)	(325)	בעיקר הוצאות השקעה בנדל"ן
תזרים מזומנים מפעילות מימון	(4,983)	(4,348)	בשנת 2026 - נובע מחלוקות לבעלים בסך של 5,640 אלפי אירו בקיזוז קבלת הלוואות מצדדים קשורים בסך 1,292 אלפי אירו. בשנת 2025 - נובע מחלוקות לבעלים בסך של 5,707 אלפי אירו בקיזוז קבלת הלוואות מצדדים קשורים בסך 724 אלפי אירו.

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			הסברי החברה
	2023	2024	2025	
	אלפי אירו			
תזרים מזומנים מפעילות שוטפת	25,372	23,233	23,214	
תזרים מזומנים מפעילות השקעה	(34,237)	(10,013)	(6,282)	בעיקר הוצאות השקעה בנדל"ן
תזרים מזומנים מפעילות מימון	9,231	(10,339)	(19,195)	בשנת 2025 - נובע מחלוקות לבעלים בסך של 24,206 אלפי אירו בקיזוז קבלת הלוואות מצדדים קשורים בסך 5,011 אלפי אירו. בשנת 2024 - נובע מחלוקות לבעלים בסך של 23,629 אלפי אירו בקיזוז קבלת הלוואות מצדדים קשורים בסך 13,290 אלפי אירו. בשנת 2023 - נובע מקבלת הלוואות מצדדים קשורים בסך 30,736 אלפי אירו בקיזוז חלוקות לבעלים בסך של 21,505 אלפי אירו.

13. מצבת התחייבויות החברה לפי מועדי פירעון

להלן פירוט מצבת התחייבויות החברה לפי מועדי פירעון (באלפי אירו), נכון ליום 31 במרץ 2026 :

סך יתרות האשראי שניתנו לחברה ע"י בעלת השליטה (באלפי אירו) :

תקופה	תשלומי קרן					ריבית ברוטו	סה"כ
	שקלי צמוד	שקלי לא צמוד	דולר	אירו	אחר		
שנה ראשונה				-		9,863	9,863
שנה שנייה				-		11,920	11,920
שנה שלישית				-		11,920	11,920
שנה רביעית				-		11,920	11,920
שנה חמישית ואילך	298,000			108,000		44,320	450,320
סה"כ	298,000			108,000		89,943	495,943

יתרת מצבת ההתחייבויות משקפת את ההתחייבויות הצפויות לחברה לאחר ביצוע שינוי המבנה המצוין בסעיף 2 לעיל, לרבות השלמת הנפקת אגרות החוב (סדרה א') נשוא תשקיף זה (בהנחה שהכמות המקסימלית של אגרות החוב המוצעות על פי תשקיף זה תונפקנה, לרבות במחיר ליחידה כמפורט בפרק 2 לתשקיף). לפיכך, ייתכן שמצבת ההתחייבויות המפורטת לעיל תשתנה לאחר מועד פרסום התשקיף, וזאת כתלות, בין היתר, בתנאי הנפקת אגרות החוב (סדרה א'), אשר יפורטו במסגרת ההודעה המשלימה.

חלק ב' - היבטי ממשל תאגידי

1. מדיניות תרומות

למועד הדוח החברה לא אימצה מדיניות בנושא מתן תרומות. לא קיימות התחייבויות למתן תרומות בתקופות עתידיות.

2. דירקטוריון החברה

א. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

דירקטוריון החברה קבע כי המספר המזערי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית הראוי לחברה, בהתאם לסעיף 92(א)(12) לחוק החברות, הינו שני דירקטורים. קביעה זו נעשתה בהתחשב, בין השאר, בגודל החברה, סוג פעילותה ומורכבותה. לפרטים אודות כישוריהם, ניסיונם והשכלתם ר' פרק 7 לתשקיף.

ב. דירקטורים חיצוניים

למועד הדוח החברה טרם מינתה דירקטורים חיצוניים. עם השלמת ההצעה על פי התשקיף, החברה תפעל כמתחייב על פי דין למינוי דירקטורים חיצוניים.

ג. דירקטורים בלתי תלויים

נכון למועד הדוח, החברה לא אימצה בתקנונה הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים. נכון למועד התשקיף, בחברה מכהן דירקטור בלתי תלוי אחד, כהגדרת מונח זה בחוק החברות.

3. מבקר פנים

למועד הדוח לא מכהן בחברה מבקר פנים. החברה תפעל למינוי מבקר פנים לאחר הפיכת החברה לתאגיד מדווח ובהתאם למועדים הקבועים בדין.

4. רואה החשבון המבקר

רואה החשבון המבקר של החברה ושל חברות הבת החל מיום הקמתה הינו קוסט פורר גבאי את קסירר (Ernst & Young).

חלק ג' - הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

1. אירועים לאחר תאריך הדיווח

לא קיימים אירועים מהותיים שהתרחשו לאחר תאריך הדיווח.

2. הערכות שווי מהותיות מאוד

לפירוט אודות הערכות שווי מהותיות מאוד בהתאם לתקנה 8ב(ט) לתקנות הדוחות ביחס לנכסים המוחזקים על ידי חברות הנכס, ראו סעיפים 6.16.8.1.8, 6.16.8.2.8 ו-6.16.8.3.8 לפרק 6 לתשקיף זה.

גיל קוטלר, דירקטור שהוסמך לחתום
על ידי הדירקטוריון חלף נושא
המשרה הבכיר בתחום הכספים⁹

קרן כליפה, יו"ר הדירקטוריון
(אשר הוסמכה לחתום גם בתור
מנכ"לית, בהיעדר מנכ"ל לחברה)⁸

תאריך : 30.8.2026

⁸ בהחלטה של דירקטוריון החברה מיום 30 באוגוסט, 2026, הוסמכה הדירקטורית גב' קרן כליפה לחתום על דוח הדירקטוריון של החברה.

⁹ בהחלטה של דירקטוריון החברה מיום 30 באוגוסט, 2026, הוסמך הדירקטור מר גיל קוטלר לחתום על דוח הדירקטוריון של החברה.

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

לתקופות של 6 ו- 3 חודשים שנסתיימו ביום 30 ביוני 2026

דירקטוריון נגה נכסים מסחריים בע"מ ("החברה") מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון של החברה לתקופות של שישה ושלושה חודשים שנסתיימו ביום 30 ביוני 2026, הכל בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"). דוח זה נערך בהנחה שבפני הקורא מצוי פרק תיאור עסקי התאגיד כפי שנכלל בפרק 6 לתשקיף.

חלק א' - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד, תוצאות פעולותיו, הונו העצמי ותזרימי המזומנים שלו

1. הגדרות

בדוח דירקטוריון זה:

Noga Finland Retail Properties Oy, חברה פרטית המאוגדת על פי דיני פינלנד, אשר הינה בבעלות מלאה של החברה.	"נגה פינלנד"
ג'י סיטי בע"מ, חברה ציבורית שהתאגדה בישראל, הנסחרת בבורסה החל משנת 1983 תחת הסימול "GCT".	"ג'י סיטי"
Citycon Oyj, חברה ציבורית שהתאגדה בפינלנד והנסחרת בבורסת הלסינקי, פינלנד, החל משנת 1988. CTY מצויה בשליטת ג'י סיטי.	"CTY"
השלמת הנפקת אגרות החוב (סדרה א') על פי תשקיף זה, קרי – מועד פרסום דוח תוצאות ההנפקה על פי תשקיף זה.	"התנאי המתלה"
Trio Hotel Company, Trio Company, Koskikeskus Company ו-Myyrmanini Company אשר מחזיקות בנדל"ן של החברה הממוקמים בפינלנד, כמפורט בפרק 6 לתשקיף.	"חברות הנכס"
חברה פרטית שהתאגדה בפינלנד ואשר מצויה בבעלות מלאה של CTY.	"סיטיקון פינלנד"

ליתר המונחים להלן תהא המשמעות הנודעת להם בפרק 6 לתשקיף, אלא אם צוין אחרת.

2. מבוא

החברה הינה חברה ישראלית שהוקמה על פי חוק החברות, תשנ"ט-1999 ביום 28 באפריל, 2026, כחברה פרטית מוגבלת במניות, תחת השם נגה נכסים מסחריים בע"מ. נכון למועד הדוח, החברה פועלת, בעצמה ובאמצעות חברות בשליטתה, בתחומי המרכזים המסחריים בפינלנד. למועד התשקיף ובכפוף להתקיימות התנאי המתלה, החברה מחזיקה, בעקיפין, באמצעות תאגידים בשליטתה, בשלושה נכסי נדל"ן מניב בפינלנד וכן בזכויות במגרשי חניה הסמוכים לנכסים אלו.

טרם מועד התשקיף, ולפני ביצוע שינוי המבנה (כהגדרתו להלן) Koskikeskus Company הייתה בבעלות מלאה (בעקיפין) של CTY, Myyrmanni Company ו-Trio Hotel Company היו בבעלות המלאה של סיטיקון פינלנד ו-Trio Company הייתה בבעלות משותפת של סיטיקון פינלנד ותאגיד בנקאי שמחזיק במיעוט מהזכויות בחברה כאמור. משכך, טרם ביצוע שינוי המבנה חברות הנכס היוו חלק מקבוצת ג'י סיטי.

סמוך לפני מועד התשקיף ובכפוף להתקיימות התנאי המתלה, יבוצע שינוי מבני בקבוצה כדלקמן ("שינוי המבנה"):

(א) ג'י סיטי תשקיע סך של כ- 40 מיליון אירו בהון החברה¹, והחברה תשקיע מתוך סכום זה כ-39 מיליון אירו בהון בנגה פינלנד.

(ב) נגה פינלנד תיטול הלוואה מסיטיקון פינלנד בסך כולל של כ-108 מיליון אירו ("הלוואת המוכר")². את מרבית סכום ההלוואה הנ"ל נגה פינלנד תעמיד כהלוואות ל-Trio Hotel Company, Koskikeskus Company ול-Myyrmanni Company ומיד לאחר מכן, החברות הנ"ל יחלקו את הסכומים כאמור מתוך קרן הון עצמי בלתי מוגבלת (SVOP) לבעלי מניותיהן (קרי, חברות מקבוצת CTY). יובהר כי, עם השלמת ההנפקה על פי התשקיף, סיטיקון פינלנד תעמיד לנגה פינלנד מסגרת אשראי בסך של עד 10 מיליון אירו לצורך השקעות בנכסים.³

(ג) חברות הנכס Koskikeskus Company ו-Myyrmanni Company, יכריזו על חלוקת דיבידנד לבעלי מניותיהן (קרי, חברות מקבוצת CTY) כנגד שטרי חוב בסך של כ-166 מיליון אירו, אשר יישאו ריבית קבועה (לא צמודה) של 6%.

(ד) נגה פינלנד תרכוש את מלוא זכויותיה של קבוצת CTY בחברות הנכס בתמורה לסכום של כ- 36 מיליון אירו. לפירוט אודות הסכם רכישת מניות חברות הנכס מקבוצת CTY ראו סעיף 6.28.3 לפרק 6 לתשקיף זה.

לאחר ביצוע כלל הפעולות המפורטות לעיל, יושלם שינוי המבנה, והחברה תחזיק, בעקיפין, ובכפוף לאמור להלן בעניין פירעון הלוואות ושטרי חוב, בכל חברות הנכס.

יובהר, כי טרם שינוי המבנה, לחברה לא היו החזקות כלל ולא הייתה לה פעילות, וכי תהיה לה פעילות עם ובכפוף להשלמת שינוי המבנה.

כמו כן, בכפוף להתקיימות התנאי המתלה וקבלת תמורת ההנפקה מאגרות החוב (סדרה א), ולאחר השלמת שינוי המבנה (כמפורט לעיל), ההלוואות המפורטות בסעיפים 6.16.8.1.6, 6.16.8.2.6 ו-6.16.8.3.6 לפרק 6 לתשקיף זה ושטרי החוב כמפורט בסעיף (ג) לעיל, ייפרעו.

יובהר כי, ככל והחברה לא תעמוד בהוראות הנחיות ותקנון הבורסה בדבר שווי החזקות ציבור מינימאלי הנדרש לשם רישום למסחר של חברה חדשה, כמפורט בסעיף 2.8.4 לפרק 2 לתשקיף זה, כפי שיחושב בהתאם להוראות הבורסה בטרם רישום החברה למסחר בבורסה, סכומי ההשקעה של

¹ ראו סעיף 6.4 לפרק 6 לתשקיף זה.

² לפרטים אודות ההלוואה הנ"ל, לרבות מגבלות בגין פירעון ההלוואה, ראו סעיף 6.24.2.1 לפרק 6 לתשקיף זה. סכום של כ-44 מיליון אירו (מתוך סכום של 47 מיליון אירו) מתוך הלוואת המוכר עשויה להיפרע לאחר השלמת ההנפקה נשוא תשקיף זה וקבלת התמורה בגין הנפקת אגרות החוב (סדרה א').

³ לפרטים אודות מסגרת האשראי הנ"ל, ראו סעיף 6.24.2 לפרק 6 לתשקיף זה.

גיי סיטי בהון החברה (כמפורט לעיל) והלוואת המוכר (כמפורט בסעיף 6.24.2.1 לפרק 6 לתשקיף זה), יעודכנו כך שההשקעה של גיי סיטי בחברה תגדל כנגד קיטון בהלוואת המוכר ביחס של 1 ל-1, כלומר כל 1 מיליון אירו גידול בהשקעה של גיי סיטי בחברה, אשר יגדיל בהתאם את הונה העצמי של החברה, יקטין את ההלוואה ב-1 מיליון אירו.

לאור שינוי המבנה, כאמור לעיל, ערכה החברה דוחות כספיים מאוחדים פרופורמה מלאים לימים 31 בדצמבר, 2025, 31 במרץ, 2026 ו-30 ביוני 2026, בהתאם להוראות תקנות 9א ו-38 לתקנות הדוחות, המשקפים את תוצאות הפעילות של החברה במאוחד, בהיתן השלמת שינוי המבנה ("הדוחות הכספיים").

3. מצב כללי וסביבה עסקית

לפרטים אודות תיאור הסביבה העסקית והשפעתה על פעילות החברה, ר' פרק 6 לתשקיף.

4. אירועים מהותיים בתקופת הדו"ח

לפרטים בדבר אירועים מהותיים בתקופת הדו"ח, ר' את הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה של החברה לכל אחת מהתקופות שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2025 ו-30 ביוני 2026.

5. מדיניות חלוקת דיבידנד

מדיניות החברה הינה לחלק דיבידנד שנתי אשר לא יפחת בסכומו ממרבית תזרים המזומנים הפנוי שלה ובהתחשב בהוצאות צפויות לצורך שיפור הנכסים, ואשר יחולק בארבע מנות, במועדים שיקבעו על ידי הדירקטוריון ויפורסמו לציבור באמצעות דיווחים מיידיים. בכל שנה, תפרסם החברה את סכום הדיבידנד המינימלי לאותה שנה במועד אישור הדוחות הכספיים לשנת הדיווח הקודמת. מדיניות החלוקה כאמור כפופה למגבלות על חלוקה מכוח הסכמי מימון של החברה, לכל דין ובכלל זה להוראות חוק החברות ומבחני החלוקה הקבועים בו.

יובהר, כי אין במדיניות חלוקת דיבידנד המפורטת לעיל כדי לגרוע מסמכותו של דירקטוריון החברה לאשר את חלוקת הדיבידנד ואת סכומי החלוקה בפועל, לשנות את מדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה, כפי שימצא לנכון מעת לעת, ואין כל התחייבות כלפי בעלי המניות של החברה ו/או כלפי צד שלישי כלשהו באשר לחלוקת הדיבידנד, סכומי ומועדי חלוקת הדיבידנד.

6. המצב הכספי

להלן תמצית נתונים עיקריים מתוך סעיפי המאזן (פרופורמה) (באלפי אירו) ליום 30.6.2026 וליום 31.12.2025. הנתונים מוצגים בהשוואה לדוחות הכספיים המאוחדים לתקופות ההשוואה:

סעיף דוח על המצב הכספי	30.6.2026	30.6.2025	31.12.2025	31.12.2024	הסברי החברה
נכסים שוטפים	11,590	5,483	5,189	7,899	כולל בעיקר מזומנים ושווי מזומנים ויתרות חייבים. השינויים בשנת 2026 נובעים בעיקר מההשקעה ההונית במסגרת השינוי המבני המתוארת בסעיף 2 לעיל.
נכסים לא שוטפים	7,227	3,142	3,265	831	הסעיף כולל נכס זכות שימוש בגין חכירת מערכות ליצור, חיסכון ו/או אגירת אנרגיה בנכסים. הגידול בשנת 2026 נובע מהארכת חכירות שבוצעה בתקופה.
נדל"ן להשקעה	422,600	420,005	415,805	419,205	השינויים ביתרות נובעים בעיקר משיערוכי הנכסים לשווי הוגן בסך של כ-6.3 מיליון

סעיף בדוח על המצב הכספי	30.6.2026	30.6.2025	31.12.2025	31.12.2024	הסברי החברה
					אירו ב-6 החודשים הראשונים לשנת 2026 וכן מהשקעות בנדל"ן. עליית הערך נובעת בעיקר בעיקר מצפייה של מעריכי השווי לשיפור בתזרים התפעולי בחלק מהנכסים, אשר נלקח בהערכת השווי וכן מירידות קטנות בשיעורי ההיוון של חלק מהנכסים.
סה"כ נכסים	441,417	428,630	424,259	427,935	
התחייבויות שוטפות	5,251	174,821	179,427	169,923	היתרה בשנים 2024 ו-2025 נובעת בעיקר מהתחייבויות לצדדים קשורים אשר סווגו בזמן הקצר, ב-30 ביוני 2026, ההלוואות סווגו לזמן הארוך.
התחייבויות לא שוטפות	396,040	34,119	35,586	30,905	הגידול בהתחייבויות בשנת 2026 נובע מקבלת הלוואת בעלים במסגרת השינוי המבני המתואר בסעיף 2 לעיל.
סה"כ הון	40,126	219,690	209,246	227,107	השינוי בהון בשנת 2026 משקף את השינוי המבני המתואר בסעיף 2 לעיל
סה"כ התחייבויות והון	441,417	428,630	424,259	427,935	כולל בעיקר מזומנים ושווי מזומנים ויתרות חייבים. השינויים בשנת 2026 נובעים בעיקר מההשקעה ההונית במסגרת השינוי המבני המתוארת בסעיף 2 לעיל.

7. תוצאות הפעילות (באלפי אירו)

א. תוצאות הפעילות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני			לתקופה של 6 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני			
2023	2024	2025	2025	2026	2025	2026	
אלפי אירו							
35,592	38,721	38,887	9,485	9,642	19,587	19,312	הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות
(11,814)	(12,770)	(11,377)	(2,648)	(2,349)	(5,939)	(5,597)	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה
23,778	25,951	27,510	6,837	7,293	13,648	13,715	הכנסה תפעולית, נטו
(13,958)	(26,814)	(9,682)	(2,056)	(335)	(2,820)	6,135	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה, נטו
(2,330)	(2,484)	(2,875)	(806)	(683)	(1,406)	(1,519)	הוצאות הנהלה וכלליות
(5)	(37)	(189)	-	(52)	-	(52)	הוצאות אחרות
7,485	(3,384)	14,764	3,975	6,223	9,422	18,279	רווח (הפסד) תפעולי
107	89	88	16	19	160	38	הכנסות מימון
(7,864)	(7,983)	(7,282)	(1,695)	(2,857)	(3,524)	(5,999)	הוצאות מימון
(272)	11,278	7,570	2,296	3,385	6,058	12,318	רווח לפני מסים על ההכנסה
54	2,256	(1,514)	(460)	(678)	(1,212)	(2,464)	הטבת מס (מסים על הכנסה)
(218)	(9,022)	6,056	1,836	2,707	4,846	9,854	רווח נקי
(218)	(9,022)	6,056	1,836	2,707	4,846	9,854	רווח כולל

ב. ניתוח תוצאות הפעילות:

הסברי החברה	לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של 6 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2025	2026	2025	2026	
	אלפי אירו				סעיף בדוח
	6,837	7,293	13,648	13,715	הכנסה תפעולית, נטו (NOI)
	72.1%	75.6%	69.7%	71%	שיעור מההכנסות
בהתאם להערכות שווי שבוצעו לנכסי הנדל"ן. עליית הערך בהערכת השווי ברבעון הראשון של 2026 נובעת בעיקר מצפייה של מעריכי השווי לשיפור בתזרים התפעולי בחלק מהנכסים, אשר נלקח בהערכת השווי וכן מירידות קטנות בשיעורי ההיוון של חלק מהנכסים.	(2,056)	(335)	(2,820)	6,135	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
	(806)	(683)	(1,406)	(1,519)	הוצאות הנהלה וכלליות
	-	(52)	-	(52)	הוצאות אחרות

רווח תפעולי	18,279	9,422	6,223	3,975	
הוצאות מימון, נטו	(5,961)	(3,364)	(2,838)	(1,679)	הגידול בהוצאות המימון נטו נובע מההלוואות מצדדים קשורים שהוארכו בשנת 2026 בריבית גבוהה יותר
מסים על הכנסה	(2,464)	(1,212)	(678)	(460)	בעיקר בגין מסים נדחים הנובעים מהפרשי עיתוי בין הערך בספרים של הנדל"ן להשקעה לבין ערכם לצורכי מס
רווח נקי	9,854	4,846	2,707	1,836	

הסברי החברה	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
	2023	2024	2025	
סעיף בדוח	אלפי אירו			
הכנסה תפעולית, נטו (NOI)	23,778	25,951	27,510	הגידול נובע בעיקר מהתייעלות תפעולית
שיעור מההכנסות	66.8%	67.0%	70.7%	
ירידת ערך נדל"ן להשקעה	(13,958)	(26,814)	(9,682)	בהתאם להערכות שווי שבוצעו לנכסי הנדל"ן. ירידות הערך בתקופות אלה נובעות בעיקר מעלייה בשיעורי ההיוון.
הוצאות הנהלה וכלליות	(2,330)	(2,484)	(2,875)	מחושב בהתאם להנחות דוח הפרופורמה, ראה ביאור 15'ג' לדוחות הכספיים פרופורמה לשנת 2025.
הוצאות אחרות	(5)	(37)	(189)	
רווח (הפסד) תפעולי	7,485	(3,384)	14,764	
הוצאות מימון, נטו	(7,757)	(7,894)	(7,194)	הקטון נובע בעיקר מקיטון בשיעור הריבית הממוצע בין שנת 2024 לשנת 2025
הטבת מס (מסים על הכנסה)	54	2,256	(1,514)	בעיקר בגין מסים נדחים הנובעים מהפרשי עיתוי בין הערך בספרים של הנדל"ן להשקעה לבין ערכם לצורכי מס.
רווח נקי	(218)	(9,022)	6,056	

8. NOI

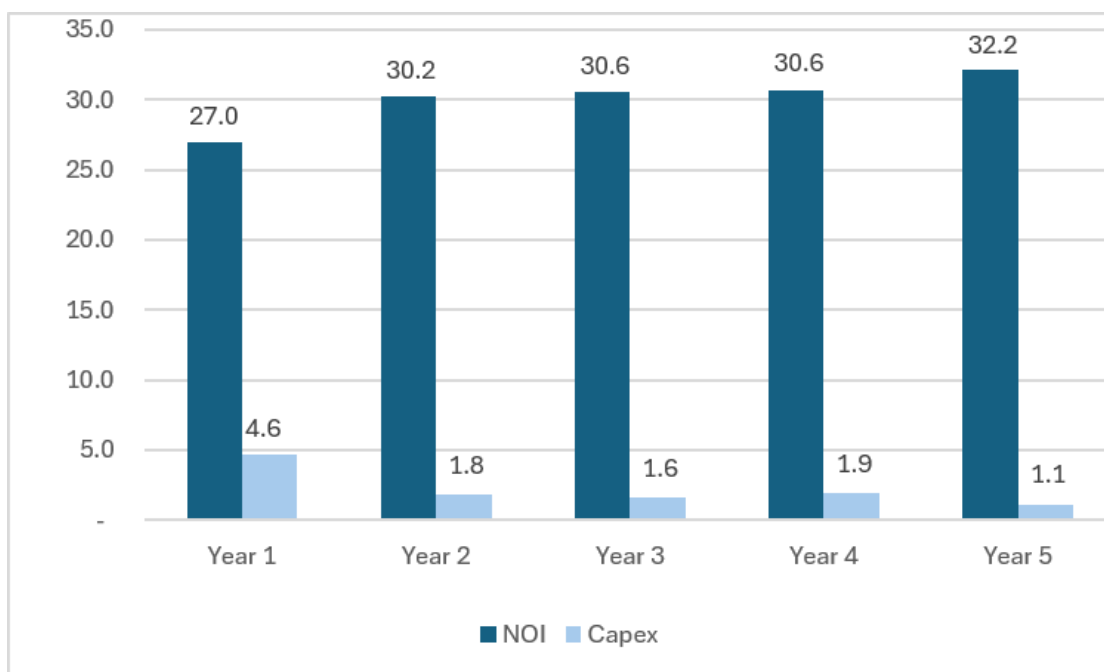
לנתוני NOI של החברה ראו סעיף 6.16 לפרק 6 לתשקיף.

תחזית NOI

להלן תחזית ה-NOI על בסיס מזומן ל-5 השנים הבאות (במיליוני אירו)⁴. נתוני התחזית וההנחות בבסיס התחזית לקוחים מתוך הערכות השווי של הנכסים המניבים של החברה ואשר מצורפות לתשקיף זה.

להלן ההנחות העיקריות אשר שימשו את החברה לחישוב ה-NOI החזוי:

- שיעור אינפלציה של 2% בממוצע לשנה.
- גידול בדמי השכירות בשוק של 2%-2.13% בממוצע לשנה.
- גידול בהוצאות תפעול של 2% בממוצע לשנה.⁵



התחזיות הכלולות בסעיף 8 זה הינן מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בסעיף 32א' לחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות של החברה בהתאם למידע שברשותה נכון למועד זה ובהתאם להבנתה את הגורמים המשפיעים על פעילותה העסקית. תחזיות אלו עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן או להתממש באופן שונה, לרבות באופן מהותי מהצפוי, בין היתר ומבלי לגרוע מהאמור, כתוצאה מהתפתחויות שלא ניתן להעריכן באשר להרעה משמעותית בתנאים הכלכליים או הפיננסיים

⁴ נכון למועד זה, מתקיים משא ומתן למול שוכר זה הכולל אפשרות להארכת הסכם השכירות מולו, אשר יכלול הארכתה של ההסכם לתקופה של 15-20 שנים ובהשקעה הונית של החברה של כ-12.5 מיליון אירו (שצפויה להתפרס על כשנתיים) ובתוספת שכר דירה בהיקף של כ-0.8 מיליון אירו בשנה צמוד למדד. ההתקשרות כאמור אינה כלולה במסגרת חישוב ה-NOI או בהוצאות ה-capex החזויים. מובהר כי מדובר במידע צופה פני עתיד, כמשמעו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968, וכי נכון למועד זה אין כל וודאות ביחס להארכת ההסכם ותנאיו, לרבות סכום ההשקעה בה תישא החברה ותוספת שכר הדירה הצפויה ומועד קבלתה.

⁵ הנתון כאמור מבוסס על נתוני הערכות השווי של החברה.

בפינלנד ו/או בעולם ו/או התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.32 בפרק 6 לתשקיף.

9. FFO (Funds From Operations)

כמקובל בחברות נדל"ן מניב, החברה תפרסם מידע אודות תוצאות הפעילות השוטפת שלה, בנוסף ומבלי לגרוע מנתוני הרווח או הפסד החשבונאיים. על פי טיוטת תקנות ניירות ערך לעיגון הוראות הגילוי ביחס לפעילות נדל"ן להשקעה שפורסמה על ידי רשות ניירות ערך בחודש דצמבר 2013, יש להציג מדד FFO בדוח השנתי בדבר תיאור עסקי התאגיד של חברות נדל"ן להשקעה, כאשר בינואר 2025 פרסמה הרשות לניירות ערך כללים מנחים בנושא חישוב והצגת מדד ה-FFO, במסגרתם קבעה הרשות כללים לעניין חישוב FFO לפי גישת הרשות וכן לחישוב ה-FFO לפי גישת ההנהלה ("Adjusted FFO").

ה-FFO הינו מדד מקובל למתן מידע נוסף על תוצאות הפעילות של חברות נדל"ן מניב, המעניק בסיס נאות להשוואה בין חברות נדל"ן מניב. ה-FFO לפי גישת הרשות מחושב כרווח הנקי (הפסד) בנטרול רווחים או הפסדים משערוכי נכסים לשוויים ההוגן, שינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים הנמדדים דרך רווח או הפסד, רווחים או הפסדים ממימוש נכסים וסוגי רווח או הפסד נוספים שנקבעו בכללי הרשות.

ה-Adjusted FFO מחושב כ-FFO תוך ביצוע התאמות נוספות הנדרשות לדעת הנהלת החברה על מנת להציג מדד כלכלי המשקף את הרווח התפעולי מפעילות חוזרת ונשנית של החברה אשר הינו בר השוואה לתקופות קודמות ולתוצאות חברות דומות.

התאמות הנדרשות לרווח הנקי (הפסד) החשבונאי מפורטות בטבלה להלן. מדדים אלה אינם מבוססים על כללי חשבונאות מקובלים.

החברה סבורה כי מדד ה-Adjusted FFO משקף באופן נאות את תוצאותיה התפעוליות של החברה, ומאפשר בסיס טוב יותר להשוואת תוצאותיה התפעוליות של החברה בתקופה מסוימת לתקופות קודמות וכן מגביר את האחידות וההשוואתיות של מדד פיננסי זה לזה המפורסם על ידי חברות נדל"ן אחרות.

ה-FFO וה-Adjusted FFO אלה אינם מייצגים תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים, אינם משקפים מזומנים שבידי החברה ואת יכולתה לחלקם ואינם מחליפים את הרווח הנקי (הפסד) המדווח. כן מובהר, כי מדדים אלה אינם מבוקרים על ידי רואי החשבון של החברה.

להלן חישוב ה-FFO וה-FFO הכלכלי למניה של החברה (*):

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
2024	2025	2025	2026	
אלפי אירו				
(9,022)	6,056	4,846	9,854	רווח נקי (הפסד)
				התאמות:
26,814	9,682	2,820	(6,135)	ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
(5,363)	(1,936)	(564)	1,227	מסים נדחים בגין שיערוך נדל"ן
12,429	13,802	7,102	4,946	FFO לפי גישת הרשות
				התאמות נוספות
3,107	3,450	1,776	1,237	מסים נדחים
112	375	155	436	פחת והפחתות
15,648	17,627	9,033	6,619	FFO לפי גישת ההנהלה (AFFO)
0.78	0.88	0.45	0.33	AFFO למניה (באירו)
20,000	20,000	20,000	20,000	כמות המניות ששימשו בחישוב ה-FFO למניה (באלפים) ⁶

(*) יובהר כי נתוני חישוב ה-FFO וה-FFO הכלכלי המפורטים לעיל אינם מתחשבים בנתוני החוב שתגייס החברה במסגרת ההצעה נשוא התשקיף, ולפיכך אינם משקפים את מצב נתוני ה-FFO כפי שיהיו לאחר השלמת ההצעה על פי התשקיף. חישוב הפרופורמה של ה-FFO לפי גישת ההנהלה לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026, בהתחשב בהוצאות הריבית הצפויות בהתאם לשינוי המבנה והשלמת ההנפקה על פי התשקיף, הינו כ-2.8 מיליון אירו. חישוב הפרופורמה של ה-FFO לפי גישת הרשות לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026, בהתחשב בהוצאות הריבית הצפויות בהתאם לשינוי המבנה והשלמת ההנפקה על פי התשקיף, הינו כ-1.8 מיליון אירו.

10. שווי נכסי נקי (EPRA NRV, EPRA NTA ו-EPRA NDV)

כמקובל במדינות אירופה בה פועלת החברה, ובדומה לנייר עמדה שפורסם על ידי ה-The European Real Estate Association ("EPRA"), אשר מטרתו הגברת השקיפות, האחידות וההשוואתיות של מידע פיננסי המדווח על-ידי חברות נדל"ן, החברה תפרסם את נתוני השווי הנכסי הנקי (EPRA NRV), שהינו מדד המשקף את השווי הנכסי הנקי של החברה המשתקף ממאזן החברה ובהתאמות מסוימות כגון נטרול מסים נדחים בגין שיערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח לשווי הוגן ונטרול השווי ההוגן של נגזרים פיננסיים (למעט נגזרים פיננסיים המשמשים כהגנה מטבעית אשר בגינם מנוטרל הפער בין שוויים ההוגן לשווי הפנימי); את נתוני ה-EPRA NTA שהינו מדד נוסף המשקף את השווי הנכסי הנקי (בהנחה כי החברה קונה ומוכרת נכסים) בהתאמות מסוימות לחלק מהעתודה למסים נדחים בגין שיערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח לשווי

⁶ בהתאם לכמות המניות ערב ההנפקה.

הוגן ונטרול השווי ההוגן של נגזרים פיננסיים מהסוג האמור לעיל ; ואת נתוני ה- EPRA NDV שהינו מדד נוסף המשקף את השווי הנכסי הנקי בהתאמה לשווי ההוגן של התחייבויות פיננסיות.

החברה סבורה כי הצגת נתוני ה-EPRA NRV, EPRA NTA, וה-EPRA NDV מאפשרת השוואת נתוני השווי הנכסי הנקי של החברה לחברות נדל"ן אחרות באירופה. יחד עם זאת, נתונים אלה אינם מהווים הערכת שווי של החברה ואינם מחליפים את הנתונים בדוחות הכספיים, אלא נותנים פן נוסף של השווי הנכסי הנקי (NAV) של החברה בהתאם לכללי ה-EPRA. מובהר, כי נתונים אלו אינם מבוקרים על ידי רואי החשבון של החברה.

להלן חישוב ה-EPRA NRV, EPRA NTA, וה-EPRA NDV (אלפי אירו) :

ליום 31 בדצמבר		ליום 30 ביוני		
2024	2025	2025	2026	
אלפי אירו				
				EPRA NRV
227,107	209,246	219,690	40,126	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
29,939	32,164	30,965	34,856	נטרול- עתודה למס בגין שיערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן
257,046	241,410	250,655	74,982	EPRA NRV
12.9	12.1	12.5	3.7	EPRA NRV למניה (באירו)
				EPRA NTA
227,107	209,246	219,690	40,126	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
14,970	16,082	15,483	17,428	נטרול- עתודה למס בגין שיערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן
242,077	225,328	235,173	53,554	EPRA NTA
12.1	11.3	11.8	2.9	EPRA NTA למניה (באירו)
				EPRA NDV
227,107	209,246	219,690	40,126	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
5	19,299	(794)	2,263	התאמת ערך התחייבויות פיננסיות לשווי ההוגן
227,112	228,545	218,896	42,389	EPRA NDV
11.4	11.4	10.9	2.1	EPRA NDV למניה (באירו)
20,000	20,000	20,000	20,000	מספר המניות המונפקות של החברה ששימש בחישוב (באלפים) ⁷

11. נזילות ומקורות מימון

לחברה מדיניות שמירה על רמת נזילות נאותה המאפשרת ניצול הזדמנויות עסקיות בתחומי עיסוקה וכן גמישות בנגישות למקורות מימון.

⁷ בהתאם לכמות המניות ערב ההנפקה.

מקורות המימון של החברה והחברות המאוחדות שלה הינם בעיקר מזומנים הנובעים מנכסיה המניבים, הלוואה שנטלה מסיטיקון פינלנד, כמפורט בסעיף 2 לעיל, וכן אגרות חוב (סדרה א') שבכוונת החברה להנפיק על פי התשקיף.

לחברה הון חוזר שלילי על סך של כ-174,238 אלפי אירו ליום 31 בדצמבר 2025 והון חוזר חיובי ליום 30 ביוני 2026. ההון החוזר השלילי ליום 31 בדצמבר 2025 נובע בעיקר מהלוואות שניתנו על ידי CTY שנכון לתאריך זה עמדו לפירעון בזמן הקצר. הלוואות אלה הוארכו ביום 30 ביוני 2026 וסווגו בזמן הארוך. דירקטוריון החברה בחן את קיומו של הון חוזר שלילי כאמור ובחן האם יש באמור כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה, וזאת באמצעות בחינת תזרים המזומנים החזוי של החברה וקבע, כי לאור היקף המקורות העומדים לרשות החברה והחברות המאוחדות שלה, לרבות היכולת למחזר חובות המובטחים במקרקעין ובנכסים נוספים והארכת ההלוואות מ-CTY כאמור לעיל, וכן תזרים המזומנים החיובי מפעילות שוטפת, אין בקיומו של ההון החוזר השלילי כאמור בכדי להצביע על בעיית נזילות בחברה ואי לכך, אין צורך בצירוף תזרים מזומנים חזוי.

12. תזרים מזומנים

תזרים המזומנים שנבע מפעילות שוטפת בשנת 2025 הסתכם בכ-23,214 אלפי אירו, לעומת תזרים מפעילות שוטפת בסך של כ-23,233 אלפי אירו בשנת 2024.

תזרים המזומנים שנבע מפעילות השוטפת לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026 הסתכם לכ-11,419 אלפי אירו לעומת 10,805 אלפי אירו לתקופה המקבילה אשתקד.

להלן טבלאות המציגות את תזרימי המזומנים של החברה:

סעיף	לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		הסברי החברה
	2025	2026	
	אלפי אירו		
תזרים מזומנים מפעילות שוטפת	11,419	10,805	
תזרים מזומנים מפעילות השקעה	(660)	(3,620)	נובע מהוצאות השקעה בנדל"ן
תזרים מזומנים מפעילות מימון	(10,269)	(9,653)	בשנת 2026 - נובע מחלוקות לבעלים בסך של 12,157 אלפי אירו בקיזוז קבלת הלוואות מצדדים קשורים בסך 1,888 אלפי אירו. בשנת 2025 - נובע מחלוקות לבעלים בסך של 11,969 אלפי אירו בקיזוז קבלת הלוואות מצדדים קשורים בסך 2,316 אלפי אירו.

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	הסברי החברה

	2023	2024	2025	
	אלפי אירו			
	25,372	23,233	23,214	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת
נובע מהוצאות השקעה בנדל"ן	(34,237)	(10,013)	(6,282)	תזרים מזומנים מפעילות השקעה
בשנת 2025 - נובע מחלוקות לבעלים בסך של 24,206 אלפי אירו בקיזוז קבלת הלוואות מצדדים קשורים בסך 5,011 אלפי אירו. בשנת 2024 - נובע מחלוקות לבעלים בסך של 23,629 אלפי אירו בקיזוז קבלת הלוואות מצדדים קשורים בסך 13,290 אלפי אירו. בשנת 2023 - נובע מקבלת הלוואות מצדדים קשורים בסך 30,736 אלפי אירו בקיזוז חלוקות לבעלים בסך של 21,505 אלפי אירו.	9,231	(10,339)	(19,195)	תזרים מזומנים מפעילות מימון

13. מצבת התחייבויות החברה לפי מועדי פירעון

להלן פירוט מצבת התחייבויות החברה לפי מועדי פירעון (באלפי אירו), נכון ליום 30 ביוני 2026 :

סך יתרות האשראי שניתנו לחברה ע"י בעלת השליטה (באלפי אירו) :

תקופה	תשלומי קרן					ריבית ברוטו	סה"כ
	שקלי צמוד	שקלי לא צמוד	דולר	אירו	אחר		
שנה ראשונה				-		9,863	9,863
שנה שנייה				-		11,920	11,920
שנה שלישית				-		11,920	11,920
שנה רביעית				-		11,920	11,920
שנה חמישית ואילך	298,000			108,000		44,320	450,320
סה"כ	298,000			108,000		89,943	495,943

יתרת מצבת ההתחייבויות משקפת את ההתחייבויות הצפויות לחברה לאחר ביצוע שינוי המבנה המצוין בסעיף 2 לעיל, לרבות השלמת הנפקת אגרות החוב (סדרה א') נשוא תשקיף זה (בהנחה שהכמות המקסימלית של אגרות החוב המוצעות על פי תשקיף זה תונפקנה, לרבות במחיר ליחידה כמפורט בפרק 2 לתשקיף). לפיכך, ייתכן שמצבת ההתחייבויות המפורטת לעיל תשתנה לאחר מועד פרסום התשקיף, וזאת כתלות, בין היתר, בתנאי הנפקת אגרות החוב (סדרה א'), אשר יפורטו במסגרת ההודעה המשלימה.

חלק ב' - היבטי ממשל תאגידי

1. מדיניות תרומות

למועד הדוח החברה לא אימצה מדיניות בנושא מתן תרומות. לא קיימות התחייבויות למתן תרומות בתקופות עתידיות.

2. דירקטוריון החברה

א. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

דירקטוריון החברה קבע כי המספר המזערי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית הראוי לחברה, בהתאם לסעיף 92(א)(12) לחוק החברות, הינו שני דירקטורים. קביעה זו נעשתה בהתחשב, בין השאר, בגודל החברה, סוג פעילותה ומורכבותה. לפרטים אודות כישוריהם, ניסיונם והשכלתם ר' פרק 7 לתשקיף.

ב. דירקטורים חיצוניים

למועד הדוח החברה טרם מינתה דירקטורים חיצוניים. עם השלמת ההצעה על פי התשקיף, החברה תפעל כמתחייב על פי דין למינוי דירקטורים חיצוניים.

ג. דירקטורים בלתי תלויים

נכון למועד הדוח, החברה לא אימצה בתקנונה הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים. נכון למועד התשקיף, בחברה מכהן דירקטור בלתי תלוי אחד, כהגדרת מונח זה בחוק החברות.

3. מבקר פנים

למועד הדוח לא מכהן בחברה מבקר פנים. החברה תפעל למינוי מבקר פנים לאחר הפיכת החברה לתאגיד מדווח ובהתאם למועדים הקבועים בדין.

4. רואה החשבון המבקר

רואה החשבון המבקר של החברה ושל חברות הבת החל מיום הקמתה הינו קוסט פורר גבאי את קסירר (Ernst & Young).

חלק ג' - הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

1. אירועים לאחר תאריך הדיווח

לא קיימים אירועים מהותיים שהתרחשו לאחר תאריך הדיווח.

2. הערכות שווי מהותיות מאוד

לפירוט אודות הערכות שווי מהותיות מאוד בהתאם לתקנה 8ב(ט) לתקנות הדוחות ביחס לנכסים המוחזקים על ידי חברות הנכס, ראו סעיפים 6.16.8.1.8, 6.16.8.2.8 ו-6.16.8.3.8 לפרק 6 לתשקיף זה.

גיל קוטלר, דירקטור שהוסמך לחתום
על ידי הדירקטוריון חלף נושא
המשרה הבכיר בתחום הכספים⁹

קרן כליפה, יו"ר הדירקטוריון
(אשר הוסמכה לחתום גם בתור
מנכ"לית, בהיעדר מנכ"ל לחברה)⁸

תאריך : 30.8.2026

⁸ בהחלטה של דירקטוריון החברה מיום 30 באוגוסט, 2026, הוסמכה הדירקטורית גב' קרן כליפה לחתום על דוח הדירקטוריון של החברה.

⁹ בהחלטה של דירקטוריון החברה מיום 30 באוגוסט, 2026, הוסמך הדירקטור מר גיל קוטלר לחתום על דוח הדירקטוריון של החברה.

פרק 7 - ניהול החברה**חברי דירקטוריון החברה**

7.1.

להלן פרטים אודות חברי דירקטוריון החברה:

שם:	לינדה מסלם, יו"ר הדירקטוריון ¹
מספר זהות:	069370252
תאריך לידה:	11.4.1957
מען להמצאות כתבי בית- דין:	יסקי 6, באר שבע
נתינות:	ישראלית
מועד תחילת כהונה כדירקטור:	מועד רישום ניירות הערך של החברה בבורסה.
מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:	כן. מומחית חשבונאית ופיננסית
חברות בוועדות דירקטוריון:	לא
האם דירקטור בלתי תלוי או חיצוני:	לא
תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה או בחברה מוחזקת של החברה או של בעל עניין בה:	אין
השכלה:	לימודי ראיית חשבון, המכללה למנהל; תואר ראשון בכלכלה עם התמחות במנהל עסקים, אוניברסיטת בן גוריון; תואר שני במנהל עסקים, אוניברסיטת בן גוריון
עיסוק בחמש השנים האחרונות:	בעלת משרד רואי חשבון עצמאי
תאגידים בהם מכהן כדירקטור:	דירקטורית חיצונית ויו"ר וועדת ביקורת, פלסאנמור בע"מ
קירבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה:	אין

שם:	יצחק נפתלין ²
מספר זהות:	025495300
תאריך לידה:	22.7.1973
מען להמצאות כתבי בית- דין:	לוי יצחק 36, כפר חב"ד
נתינות:	ישראלית
מועד תחילת כהונה כדירקטור:	30 באוגוסט, 2026
מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:	כן. בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית
חברות בוועדות דירקטוריון:	בכפוף למינויו, ועדה לבחינת דוחות כספיים, ועדת ביקורת וועדת תגמול
האם דירקטור בלתי תלוי או חיצוני:	בלתי תלוי. מועמד לכהונה כדירקטור חיצוני

¹ מיועדת לכהן כיו"ר הדירקטוריון. מינויה כדירקטורית וכיו"ר הדירקטוריון ייכנס לתוקף עם רישום ניירות הערך של החברה למסחר בבורסה.

² אישור מינויו של מר יצחק נפתלין כדירקטור חיצוני בחברה יובא לאישור האסיפה הכללית של החברה לאחר מועד פרסום תשקיף זה, בהתאם להוראות חוק החברות.

תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה או בחברה מוחזקת של החברה או של בעל עניין בה:	אין
השכלה:	תואר ראשון במנהל עסקים, הקריה האקדמית אונו
עיסוק בחמש השנים האחרונות:	- יזם ושותף נדל"ן בפרויקטים שונים בישראל ובארה"ב. - סמנכ"ל פיתוח עסקי, קבוצת בורגר בר ארה"ב
תאגידים בהם מכהן כדירקטור:	דירקטור, מצלאוי חברה לבניין בע"מ
קירבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה:	אין

שם:	יואב נהיר ³
מספר זהות:	028868859
תאריך לידה:	26.10.1971
מען להמצאות כתבי בית- דין:	רחוב הגפן 28, גבעת שמואל
נתינות:	ישראלית
מועד תחילת כהונה כדירקטור:	מועד רישום ניירות הערך של החברה בבורסה.
מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:	כן. בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית
חברות בוועדות דירקטוריון:	בכפוף למינויו, ועדה לבחינת דוחות כספיים, ועדת ביקורת וועדת תגמול
האם דירקטור בלתי תלוי או חיצוני:	בלתי תלוי. מועמד לכהונה כדירקטור חיצוני
תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה או בחברה מוחזקת של החברה או של בעל עניין בה:	אין
השכלה:	תואר ראשון במשפטים, אוניברסיטת בר אילן; תואר שני במנהל עסקים עם התמחות במימון, אוניברסיטת בר אילן; תעודת הוראה בלוינסקי וינגייט
עיסוק בחמש השנים האחרונות:	- שותף במשרד עוה"ד מיתר; - דירקטור, יועץ ויזם בחברת שבע בריבוע אס.יו.וי - לפירוט אודות כהונתו כדירקטור בחברות ראו להלן.
תאגידים בהם מכהן כדירקטור:	- יו"ר הדירקטוריון בשור-טק השקעות, שותפות מוגבלת; - יו"ר הדירקטוריון בחברת פוסווס בע"מ; - דירקטור חיצוני בתיגבור מערך כח אדם מקצועי זמני בע"מ; - דירקטור בחברת שבע בריבוע אס.יו.וי.
קירבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה:	אין

³ מינוי מר נהיר כדירקטור ייכנס לתוקף עם רישום ניירות הערך של החברה למסחר בבורסה. אישור מינויו של מר נהיר כדירקטור חיצוני בחברה יובא לאישור האסיפה הכללית של החברה לאחר מועד פרסום תשקיף זה, בהתאם להוראות חוק החברות.

שם:	צבי גורדון
מספר זהות:	332533710
תאריך לידה:	15.10.1985
מען להמצאות כתבי בית- דין:	1543 Presidential Way, Miami, FL 33179
נתינות:	ישראלית, אמריקאית
מועד תחילת כהונה כדירקטור:	מועד רישום ניירות הערך של החברה בבורסה.
מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:	כן
חברות בוועדות דירקטוריון:	לא
האם דירקטור בלתי תלוי או חיצוני:	לא
תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה או בחברה מוחזקת של החברה או של בעל עניין בה:	מנהל השקעות ראשי בנורסטאר החזקות אינק, מנכ"ל נורסטאר ישראל בע"מ, מנכ"ל Gazit Horizons.
השכלה:	בוגר משפט, פוליטיקה ופילוסופיה, אוניברסיטת בינגמטון, ניו יורק; בוגר תואר שני במנהל עסקים (MBA) ביה"ס למנהל עסקים סלואן MIT
עיסוק בחמש השנים האחרונות:	- מנהל השקעות ראשי בנורסטאר החזקות אינק - מנכ"ל נורסטאר ישראל בע"מ - סמנכ"ל השקעות בגיי סיטי בע"מ - מנכ"ל Gazit Horizons, חברה בת בבעלותה המלאה של גיי סיטי בע"מ
תאגידים בהם מכהן כדירקטור:	ראו לעיל.
קירבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה:	חתנו של מר חיים כצמן, מבעלי השליטה בחברה.

שם:	קרן כליפה ⁴
מספר זהות:	033475864
תאריך לידה:	26.11.1976
מען להמצאות כתבי בית- דין:	אהרון בקר 8, תל אביב
נתינות:	ישראלית
מועד תחילת כהונה כדירקטור:	28 באפריל 2026
מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:	כן. כשירות מקצועית.
חברות בוועדות דירקטוריון:	לא
האם דירקטור בלתי תלוי או חיצוני:	לא
תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה או בחברה מוחזקת של החברה או של בעל עניין בה:	משנה למנכ"ל ומנהלת תפעול ראשית בגיי סיטי בע"מ. מנהלת חטיבת הנדל"ן בגיי סיטי בע"מ.
השכלה:	תואר ראשון בכלכלה ומנהל עסקים, אוניברסיטת בן גוריון.

⁴ כהונתה של גבי כליפה כדירקטורית בחברה תסתיים עם ובכפוף לרישום ניירות הערך של החברה למסחר בבורסה.

• משנה למנכ"ל ומנהלת תפעול ראשית בגיי סיטי בע"מ. • מנהלת חטיבת הנדל"ן בגיי סיטי בע"מ • סמנכ"לית מחלקת נכסים בהראל חברה לביטוח בע"מ; • דירקטורית בחברת ויתניה; • דירקטורית בחברת הראש, אזוריט, אשטרום ניהול.	עיסוק בחמש השנים האחרונות:
חברות פרטיות בקבוצת גיי סיטי בע"מ דירקטורית בחברת Citycon Oyj ובחברת G City Europe Limited דירקטורית בחברת אוריון נכסים מסחריים בע"מ	תאגידים בהם מכהן כדירקטור:
אין	קירבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה:

שם:	גיל קוטלר ⁵
מספר זהות:	022308498
תאריך לידה:	10.4.1966
מען להמצאות כתבי בית- דין:	אהרון בקר 8, תל אביב
נתינות:	ישראלית
מועד תחילת כהונה כדירקטור:	28 באפריל 2026
מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:	כן. מומחיות חשבונאית ופיננסית.
חברות בוועדות דירקטוריות:	לא
האם דירקטור בלתי תלוי או חיצוני:	לא
תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה או בחברה מוחזקת של החברה או של בעל עניין בה:	סמנכ"ל כספים בגיי סיטי בע"מ; חשב בנורסטאר החזקות אינק.
השכלה:	בוגר בכלכלה וחשבונאות (אוניברסיטת תל אביב); בוגר הכשרה למנהלים (אוניברסיטת הרווארד).
עיסוק בחמש השנים האחרונות:	• פיתוח עסקי ופיננסי ב- Limited London Labtech • מ"מ מנכ"ל ומשנה למנכ"ל לפיתוח עסקי בחברה לנכסים ובנין בע"מ.
תאגידים בהם מכהן כדירקטור:	חברות פרטיות בקבוצת גיי סיטי בע"מ
קירבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה:	אין

שם:	רויטל אסתר כחלון ⁶
מספר זהות:	036307221
תאריך לידה:	12.6.1979
מען להמצאות כתבי בית- דין:	אהרון בקר 8, תל אביב

⁵ כהונתו של מר קוטלר כדירקטור בחברה תסתיים עם ובכפוף לרישום ניירות הערך של החברה למסחר בבורסה.

⁶ כהונתה של גב' כחלון כדירקטורית בחברה תסתיים עם ובכפוף לרישום ניירות הערך של החברה למסחר בבורסה.

ישראלית	נתינות:
28 באפריל 2026	מועד תחילת כהונה כדירקטור:
כן. כשירות מקצועית.	מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:
לא	חברות בוועדות דירקטוריון:
לא	האם דירקטור בלתי תלוי או חיצוני:
סמנכ"לית, יועצת משפטית ומזכירת החברה של ג'י סיטי בע"מ.	תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה או בחברה מוחזקת של החברה או של בעל עניין בה:
בוגרת במשפטים ובמינהל עסקים – האוניברסיטה העברית בירושלים.	השכלה:
סמנכ"לית מטה, יועצת משפטית ומזכירת ג'י סיטי בע"מ.	עיסוק בחמש השנים האחרונות:
אין	תאגידים בהם מכהן כדירקטור:
אין	קירבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה:

7.2. הוראות תקנון החברה ביחס לדירקטוריון⁷

7.2.1. מספר הדירקטורים: בהתאם לתקנון החברה, מספר הדירקטורים לא יפחת מ- 3 ולא יעלה על 9, ובכללם, ככל שנדרש על פי דין, הדירקטורים החיצוניים.

7.2.2. מינוי דירקטורים: בכפוף להוראות חוק החברות, האסיפה הכללית של החברה תמנה, בהחלטה ברוב רגיל, את חברי הדירקטוריון. דירקטור אינו חייב להיות בעל מניות בחברה. הדירקטורים ימשיכו בכהונתם עד לנעילת האסיפה שבה ימונו מחליפיהם. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ככל שיידרש על פי דין, דירקטוריון החברה ימנה ועדת דירקטוריון שסמכותה מינוי דירקטורים לחברה, והרכבה וסמכויותיה יהיו בהתאם לדין במועד הרלוונטי.

7.2.3. מינוי דירקטורים על ידי הדירקטוריון: הדירקטוריון רשאי, מפעם לפעם, למנות דירקטור או דירקטורים נוספים לחברה, וזאת עד למספר הדירקטורים המקסימלי המותר על פי התקנון. דירקטור שמונה כאמור, יסיים את כהונתו בתום האסיפה השנתית שתתקיים לאחר מינויו ויוכל להתמנות שוב על ידי האסיפה הכללית.

7.2.4. תוקף המינוי: האסיפה הכללית או הדירקטוריון רשאים לקבוע כי כהונתו של דירקטור שמונה על ידם, לפי העניין, תחל במועד מאוחר יותר ממועד ההחלטה על מינויו. על אף כל האמור לעיל, האסיפה הכללית רשאית בכל עת, בהחלטה ברוב רגיל, להעביר ממשרתו כל דירקטור, למעט דירקטור חיצוני (אשר לגביו יחולו הוראות חוק החברות), לפני תום תקופת כהונתו, ובלבד שתינתן לדירקטור הזדמנות סבירה להביא את עמדתו בפני האסיפה הכללית. כן רשאית כל אסיפה כללית, בהחלטה ברוב רגיל, למנות במקום דירקטור שהועבר ממשרתו, כאמור לעיל, אדם אחר כדירקטור.

7.2.5. דירקטור חליף: בכפוף להוראות כל דין, כל אחד מהדירקטורים של החברה יהיה רשאי, בהודעה בכתב לחברה, למנות לעצמו חליף לשיבה או לשיבות הדירקטוריון של החברה או ועדותיו, לרבות מי שהוא

⁷ הוראות תקנון החברה ביחס לדירקטוריון, כפי שהן מתוארות בסעיף 7.2 לעיל, הן אלו הנובעות מתקנון החברה, כפי שיהיה בתוקפו בכפוף להשלמת ההצעה לציבור על פי תשקיף זה.

חבר אחר בדירקטוריון, לפטר דירקטור חליף כזה, וכן למנות דירקטור חליף אחר במקום כל דירקטור חליף שמשרתו התפנתה מסיבה כלשהי.

7.2.6. השלכת הפסקת כהונתו של דירקטור על פעולות הדירקטוריון: אם התפנתה משרת דירקטור, יהיה הדירקטוריון רשאי להוסיף ולפעול בכל עניין כל עוד מספר הדירקטורים אינו פחות מהמספר המזערי של הדירקטורים. פחת מספר הדירקטורים ממספר זה, לא יהיה הדירקטוריון רשאי לפעול אלא לשם כינוס אסיפה כללית למטרת מינוי דירקטורים נוספים, אך לא לכל מטרה אחרת.

7.2.7. דירקטור חיצוני

7.2.7.1. החברה תמנה דירקטורים חיצוניים שמספרם יהיה שווה לפחות למספר המזערי הקבוע בחוק החברות, הממלאים אחר התנאים הקבועים בחוק החברות, אשר ימונו על-ידי האסיפה הכללית, בהתאם לקבוע בחוק החברות.

7.2.7.2. תקופת כהונתו של דירקטור חיצוני תהא שלוש שנים, ורשאית החברה, למנותו לתקופות נוספות בנות שלוש שנים כל אחת, בכפוף להוראות הדין.

7.2.7.3. דירקטור חיצוני לא יפוטר וכהונתו לא תופסק אלא על-פי החלטה של בית-המשפט להורות על פקיעת כהונתו, כאמור בחוק החברות או על-פי החלטת האסיפה הכללית, כאמור בחוק החברות.

7.2.8. מינוי יושב ראש דירקטוריון: הדירקטוריון ימנה אחד מבין חבריו לכהן כיושב ראש הדירקטוריון. הדירקטוריון רשאי למנות מבין חבריו אחד או יותר כסגן ליושב ראש הדירקטוריון, אשר ישמש כממלא מקומו בהעדרו. הדירקטוריון רשאי לקבוע את התקופה שבה יכהנו סגני הדירקטוריון במשרתם. אם לא נקבעה תקופה כאמור, יכהנו יושב ראש הדירקטוריון וסגניו במשרתם, כל עוד הם מכהנים כדירקטורים ולא התקבלה בדירקטוריון החברה החלטה על החלפתם.

7.2.9. קול מכריע: ליו"ר הדירקטוריון לא יהיה קול מכריע במקרה של קולות שקולים בהצבעות בדירקטוריון החברה.

7.2.10. ישיבות מן המניין: דירקטוריון החברה יתכנס לפחות אחת לרבעון קלנדארי.

7.2.11. ישיבות שלא מן המניין:

7.2.11.1. יושב ראש הדירקטוריון רשאי לכנס את הדירקטוריון בכל עת, ולקבוע את המקום והמועד לקיום ישיבת הדירקטוריון.

7.2.11.2. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, יושב ראש הדירקטוריון יהיה חייב לכנס את הדירקטוריון, בהתקיים כל אחד מאלה:

7.2.11.2.1. קבלת דרישה לכינוס הדירקטוריון מאת שני דירקטורים לפחות, לשם דיון בנושא שיפורט בדרישתם, ואם מכהנים בחברה המספר המזערי של הדירקטורים (או פחות) כנוזכר בסעיף 7.2.1 לעיל, די יהיה בקבלת דרישה לכינוס הדירקטוריון מאת דירקטור אחד לפחות, לשם דיון בנושא שיפורט בדרישתו;

7.2.11.2.2. קבלת הודעה או דיווח של המנהל הכללי המצריכים פעולה של הדירקטוריון;

7.2.11.2.3. קבלת הודעה מאת רואה החשבון המבקר על ליקויים מהותיים בבקרה החשבונאית של החברה.

7.2.11.3. עם קבלת הודעה או דיווח כאמור לעיל, יכנס יושב ראש הדירקטוריון את הדירקטוריון, ללא דיחוי, ולא יאוחר מתום 14 ימים ממועד הדרישה, ההודעה או הדיווח, לפי העניין.

7.2.12. קיום ישיבה באמצעי תקשורת וללא התכנסות :

7.2.12.1. הדירקטוריון רשאי לקיים ישיבות באמצעות שימוש בכל אמצעי התקשורת ובלבד שכל הדירקטורים המשתתפים יכולים לשמוע זה את זה בו בזמן. הדירקטוריון רשאי להסדיר את האופן והדרכים לניהולה של ישיבה באמצעי תקשורת.

7.2.12.2. הדירקטוריון רשאי לקבל החלטות אף ללא התכנסות בפועל, ובלבד שכל הדירקטורים הזכאים להשתתף בדיון ולהצביע בענין שהובא להחלטה הסכימו להתכנס לדיון באותו עניין. החלטה שנתקבלה ללא התכנסות בפועל כאמור, תהא תקפה, לכל דבר וענין, כאילו, נתקבלה בישיבת דירקטוריון שכונסה ונוהלה כדין.

7.2.13. גמול דירקטורים : בכפוף להוראות חוק החברות, רשאית החברה לשלם לדירקטורים גמול בעד מילוי תפקידם כדירקטורים.

7.2.14. ועדות הדירקטוריון :

7.2.14.1. בכפוף להוראות חוק החברות, הדירקטוריון רשאי, כפי שימצא לנכון, להקים ועדות בנות שני חברים או יותר, למנות להן חברים מקרב חברי הדירקטוריון, ולהאציל לועדת דירקטוריון את סמכויותיו, כולן או מקצתן. על אף האמור לעיל, הדירקטוריון לא רשאי להאציל מסמכויותיו לועדת דירקטוריון בנושאים אשר נאסר להאציל אותם על פי כל דין, אלא לשם המלצה בלבד.

7.2.14.2. הדירקטוריון ימנה מבין חבריו ועדת ביקורת, כל עוד החברה הינה חברה ציבורית כמשמעה בחוק החברות. מספר חבריה של ועדת הביקורת לא יפחת משלושה וכל הדירקטורים החיצוניים יהיו חברים בה. לא יהיו חברים בוועדת הביקורת : יושב ראש הדירקטוריון, כל דירקטור שמועסק על ידי החברה או נותן לה שירותים דרך קבע, וכן בעל השליטה בחברה או קרובו.

7.2.14.3. תפקידי ועדת הביקורת יהיו על פי הקבוע בחוק החברות לרבות כל תפקיד אחר אשר יוטל עליה על ידי הדירקטוריון.

7.2.14.4. הקמת ועדות נוספות על ידי הדירקטוריון תיעשה בהתאם ובכפוף להוראות חוק החברות והתקנות מכוחו, לרבות ביחס למספר חברי הוועדה ותנאי כשירותם.

7.2.15. לפרטים אודות הסדרים הקבועים בתקנון החברה ביחס להוראות מסוימות בחוק החברות – ר' פרק 4 לתשקיף זה.

7.3. נושאי המשרה בחברה אשר אינם דירקטורים

להלן פרטים בדבר נושאי המשרה הבכירה בחברה אשר אינם דירקטורים, נכון למועד התשקיף :

שם :	יעקב בן שמעון, ⁸ מנכ"ל
מספר זהות :	054661673
תאריך לידה :	1.11.1957
תאריך תחילת כהונה כנושא משרה :	מועד רישום ניירות הערך של החברה בבורסה.
תפקיד שממלא בחברה, בחברת בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה :	אין

⁸ מיועד לשמש כמנכ"ל החברה. מינויו של מר בן שמעון ייכנס לתוקף עם ובכפוף להשלמת רישום ניירות הערך של החברה בבורסה.

קירבה משפחתית לנושא משרה בכיר אחר או בעל ענין אחר בחברה:	אין
השכלה:	תואר ראשון במשפטים, אוניברסיטת תל אביב; תואר ראשון בכלכלה, אוניברסיטת בן גוריון; תואר שני מהנדס תעשייה וניהול, אוניברסיטת בן גוריון
ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות:	בעלים, יזם ומנהל, חברת ב.ש. יערה חב' ליזום וקידום עסקי בע"מ; ראש מנהלת תעשייה מרחבית אשכול נגב מזרחי

שם:	אביעד דהן ⁹ , סמנכ"ל כספים
מספר זהות:	021588744
תאריך לידה:	14.06.1985
תאריך תחילת כהונה כנושא משרה:	מועד רישום ניירות הערך של החברה בבורסה.
תפקיד שממלא בחברה, בחברת בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:	אין
קירבה משפחתית לנושא משרה בכיר אחר או בעל ענין אחר בחברה:	אין
השכלה:	בוגר תואר ראשון במנהל עסקים עם התמחות בחשבונאות, המכללה למנהל
ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות:	VP Finance בחברת Pente Networks ; VP finance בחברת יומנו בע"מ ; Senior Manager בחברת PwC

7.4. מורשי חתימה עצמאיים

נכון למועד התסקיף אין בחברה מורשי חתימה עצמאיים.

7.5. פרטים נוספים

7.5.1. משרדה הרשום של החברה

אהרון בקר 8, תל אביב

7.5.2. עורכי הדין של החברה לתסקיף

משרד מיתר | עורכי דין מדרך אבא הלל סילבר 16, רמת גן 5250608.

7.5.3. רואי החשבון של החברה

EY – ארנסט אנד יאנג, מדרך מנחם בגין 144 א', תל אביב-יפו.

⁹ מיועד לשמש כסמנכ"ל הכספים החברה. מינויו של אביעד דהן ייכנס לתוקף עם ובכפוף להשלמת רישום ניירות הערך של החברה בבורסה.

פרק 8 - בעלי עניין בחברה

8.1 תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

מאחר והחברה הוקמה ביום 28 באפריל 2026, החברה וחברות בשליטתה לא שילמו תגמולים לנושאי משרה ו/או לבעלי עניין בשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2026 ובשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2024 ו- 31 בדצמבר 2025.

8.1.1 ההוצאות שנרשמו לטובת בעלי העניין, בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים פרופורמה, הינם תשלומים לחברה בשליטת גיי סיטי, כהגדרתה להלן ("חברת הניהול"), בגין ניהול נכסיה של החברה, כדלקמן: (א) ברבעון הראשון של שנת 2026 נרשמו הוצאות בגין דמי ניהול בסך של 799 אלפי אירו; (ב) בשנת 2025 נרשמו הוצאות בגין דמי ניהול בסך של 3,166 אלפי אירו; ו- (ג) בשנת 2024 נרשמו הוצאות בגין דמי ניהול בסך של 3,247 אלפי אירו. מלבד הוצאות אלו, לא נרשמו הוצאות לחברת הניהול בגין שירותים אף סכום בתקופות הנ"ל (בין אם במזומן, בתשלום מבוסס מניות או אחרת).

8.1.2 פרטים אודות תנאי הכהונה של נושאי המשרה בחברה:

8.1.2.1 תנאי כהונת מנכ"ל, מר יעקב בן שמעון

ביום 30 באוגוסט 2026, מר יעקב בן שמעון ("מר בן שמעון") מונה לתפקיד מנכ"ל החברה בתוקף החל ממועד רישום ניירות הערך של החברה בבורסה.

במסגרת תנאי כהונתו, מר בן שמעון ישמש כמנכ"ל החברה, בהיקף של 40% משרה, בתמורה לדמי ניהול חודשיים בסך של 50,000 ₪, בתוספת מע"מ. כן התחייבה החברה לבטח את מר בן שמעון במסגרת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, כפי שיהיה בחברה מעת לעת.

תקופת ההסכם אינה מוגבלת בזמן וכל צד רשאי להביא לסיומה בהודעה מוקדמת בת 90 ימים. בהתאם לתנאי כהונתו התחייב מר בן שמעון לסודיות והמחאת זכויות קניין רוחני כלפי החברה וכן לאי-תחרות כל עוד הוא מכהן בחברה ולתקופה בת 12 חודשים שתתחיל מתום תקופת כהונתו.

8.1.2.2 תנאי כהונת סמנכ"ל כספים, מר אביעד דהן

ביום 30 באוגוסט 2026, מר אביעד דהן ("מר דהן") מונה לתפקיד סמנכ"ל הכספים של החברה, בתוקף החל ממועד רישום ניירות הערך של החברה בבורסה.

ההתקשרות של החברה הינה מול חברת טוטאל פינאנס בע"מ ("טוטאל פינאנס"), שתיתן שירותי סמנכ"ל כספים לחברה, באמצעות מר דהן, בהיקף של 30% משרה, בתמורה לדמי ייעוץ חודשיים בסך של 32,000 ש"ח, בתוספת מע"מ כדין.

תקופת ההסכם אינה מוגבלת בזמן וכל צד רשאי להביא לסיומה בהודעה מוקדמת בת 90 ימים. בהתאם להסכם, התחייבו מר דהן וטוטאל פינאנס לסודיות והמחאת זכויות קניין רוחני כלפי החברה.

8.1.2.3 גמול דירקטורים

עד למועד התשקיף, לא שילמה החברה לדירקטורים שלה בגין כהונתם.

ביום 30 באוגוסט 2026 אישרה האסיפה הכללית של החברה, כי החל ממועד רישום ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה למסחר, כל הדירקטורים המכהנים בחברה, למעט דירקטורים אשר לגביהם נקבעו תנאי תגמול ספציפיים, יהיו זכאים לגמול השתתפות בשיבות וגמול שנתי, בהתאם לכללים הקבועים בתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000. סכום הגמול יעמוד על ה"סכום המירבי" כפי שיהיה מעת לעת, בהתאם לדרגתה של החברה. בנוסף, החברה תהא רשאית לשלם לכל דירקטור שהדירקטוריון יקבע לגביו שהינו בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או שבשל השכלתו, ניסיונו וכישוריו הינו בעל מיומנות גבוהה והבנה עמוקה בתחום עיסוקה העיקרי של החברה, גמול השתתפות בשיבות וגמול שנתי בגובה הגמול הקבוע "לדירקטור חיצוני מומחה" כהגדרתו בתקנות האמורות.

8.2. ביטוח, שיפוי ופטור לנושאי משרה

8.2.1. ביטוח דירקטורים ונושאי משרה

בסמוך למועד פרסום התשקיף, אישרה האסיפה הכללית של החברה:

8.2.1.1. רכישת פוליסה ייעודית (מסוג POSI) לכיסוי חבות החברה, הדירקטורים ונושאי המשרה ביחס להנפקה הראשונה (IPO) ולהנפקות לציבור נוספות על פי תשקיף זה שהינה על בסיס הגשת תביעה, לתקופה של 7 שנים ממועד פרסום הטיוטה הראשונה של התשקיף לציבור, בגבולות אחריות של 10 מיליון דולר לתביעה ולמצטבר לתקופת הביטוח. הפרמיה בגין הפוליסה הינה כ-41 אלפי דולר ארה"ב. ההשתתפות העצמית לתביעה לחברה בכל תביעה תעמוד על 50 אלפי דולר ארה"ב (למעט תביעות בארה"ב וקנדה).

8.2.1.2. רכישת פוליסה שוטפת לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה והכל כפי שיהיו ויכהנו בהן מעת לעת, אשר תיכנס לתוקפה במועד השלמת רישומן למסחר של מניות החברה על פי תשקיף זה, ותעמוד בתוקפה למשך שנה החל ממועד זה. תנאי פוליסות הביטוח כאמור הינם בגבולות אחריות של עד 10 מיליון דולר ארה"ב למקרה ולתקופה, בתוספת הוצאות משפטיות סבירות מעבר לגבול האחריות של המבטח. ההשתתפות העצמית עומדת על סך של 15 אלפי דולר ארה"ב, למעט תביעות בארה"ב וקנדה אשר ההשתתפות העצמית בגין תעמוד על סך של 25 אלפי דולר ארה"ב, ותביעות בעניין הפרה של דיני ניירות ערך בישראל אשר ההשתתפות העצמית בגין תעמוד על סך של 50 אלפי דולר ארה"ב. הפרמיה השנתית בגין הפוליסה עומדת על סך של כ-29 אלפי דולר ארה"ב.

8.2.2. שיפוי ופטור

ביום 30 באוגוסט 2026, אישרו דירקטוריון החברה ואסיפת בעלי מניות החברה, הענקת שיפוי לכל מי שמכהן כנושא משרה בחברה (לרבות דירקטורים), לרבות נושא משרה בחברה, המכהן מטעם החברה, בחברה בת של החברה ו/או תאגיד קשור של החברה ו/או תאגיד אחר, באשר הוא (לרבות תאגיד זר), אשר החברה מחזיקה ו/או תחזיק מעת לעת בניירות הערך שלו ו/או בזכויות ההצבעה בו ו/או בזכות למינוי דירקטורים בו. ההתחייבות לשיפוי ניתנה בגין חביות והוצאות, בהתאם להוראות חוק החברות, וזאת בקשר לסדרת אירועים (עילות שיפוי) המפורטים בכתב השיפוי. סכום השיפוי המרבי שעשויה החברה לשלם לכל נושאי המשרה, כאמור לעיל, במצטבר, על פי כתב ההתחייבות, לא יעלה על הגבוה מבין: (1) 15 מיליון דולר ארה"ב או (2) 25% מההון העצמי של החברה, בהתאם לדוחות הכספיים האחרונים של החברה כפי שיהיו נכון למועד תשלום השיפוי; לכל הדירקטורים ונושאי המשרה יחד. כמו

כן, החליטה החברה לפטור מראש את נושאי משרה כאמור (לרבות דירקטורים) מאחריות בשל נזק שנגרם ו/או יגרם לחברה על ידי נושא המשרה עקב הפרת חובת הזהירות כלפיה, למעט במקרה של הפרת חובת הזהירות בחלוקה, כהגדרתה בחוק החברות. העתקים של כתבי הפטור והשיפוי מצורפים **כנספח א' וכנספח ב'** לפרק זה, בהתאמה.

עסקאות עם בעל שליטה ו/או שלבעל השליטה יש בהן עניין אישי

8.3

למיטב ידיעת החברה, למועד זה אין עסקאות בין בעלי השליטה לבין החברה (או חברות בשליטתם) או עסקאות שלבעלי השליטה בחברה יש בהן עניין אישי, וכן עסקאות כאמור שהחברה וחברות בשליטתה התקשרו בהן בשנתיים האחרונות, למעט העסקאות וההסדרים המפורטים להלן:

עסקאות לפי סעיף 270(4) לחוק החברות

8.3.1. הסכם ניהול קיים

חברת הניהול, חברה בשליטתה של ג'י סיטי, מספקת שירותי ניהול ושיווק לחברות הנכס. לפרטים נוספים ראו באור 9(1) לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה של החברה ליום 31.12.2025 המצורפים בפרק 10 לתשקיף זה. עם השלמת ההצעה על פי התשקיף, יתבטל ההסדר הקיים ויכנס לתוקף הסכם ניהול נכסים חדש, כמפורט בסעיף 8.3.2 להלן.

8.3.2. הסכם ניהול הנכסים (Property Management Agreement):

עם השלמת ההצעה על פי תשקיף זה, כל אחת מחברות הנכס (כהגדרתן בפרק 6 לתשקיף זה) תתקשרנה בהסכם ניהול של הנכס שבבעלותה עם חברה בשליטתה של ג'י סיטי ("**חברת ניהול הנכסים**") על פיו חברת ניהול הנכסים תעניק שירותי ניהול ופיקוח שוטף של הנכס, טיפול בהשכרת שטחי המסחר, ניהול מו"מ עם שוכרים, לרבות גבייה, הנהלת חשבונות, ותחזוקה שוטפת של הנכס (כל הסכם כאמור יכונה לעיל ולהלן: "**הסכם ניהול הנכסים**").

בהתאם להסכם ניהול הנכסים, חברת ניהול הנכסים תהיה זכאית לדמי ניהול שנתיים בשיעור של 4% מהכנסות השכירות ברוטו של חברת הנכס (Gross Rental Income). דמי הניהול ישולמו במקדמות חודשיות, וייערך תחשיב סופי לפחות אחת לשנה על בסיס הדוחות הכספיים של חברת הנכס, וככל שיידרש יערכו לאחר עריכת התחשיב הסופי התחשבוניות בין הצדדים.

בנוסף לדמי הניהול, חברת ניהול הנכסים תהיה זכאית להחזרי הוצאות מחברת הנכס בגין שירותים שקיבלה לצורך ההסכם מיועצים, קבלנים, עורכי דין וכיו"ב (לרבות החזרים בגין דמי תיווך ששולמו לצד ג').

תקופת הסכם ניהול הנכסים הינה 5 שנים שתחילתה ממועד השלמת ההצעה על פי תשקיף זה, עם אפשרות לכל צד לסיים את ההסכם בהודעה מוקדמת של 6 חודשים, מכל סיבה. בנוסף, לכל צד יש זכות לבטל את ההסכם באופן מיידי בשל הפרה של הצד האחר שלא תוקנה תוך 30 יום או בשל שינוי שליטה בצד האחר. ככל שיהיה סיום מוקדם של הסכם ניהול הנכסים, מכל סיבה שהיא, בין אם בוטל על ידי חברת ניהול הנכסים ובין אם על ידי החברה, חברת ניהול הנכסים תהיה זכאית לקבל את דמי הניהול השנתיים בגין השירותים עד למועד שבו יסתיים הסכם ניהול הנכסים, קרי עד למועד שבו חברת ניהול הנכסים תפסיק להעמיד את השירותים. במקרה זה, דמי הניהול הנ"ל יחושבו באופן יחסי וייערך תחשיב סופי של הכנסות השכירות ברוטו עד למועד הסיום.

8.3.3. לפרטים אודות הסכם הניהול בין החברה לבין חברה בשליטתה (בעקיפין) של גיי סיטי, ראו סעיף 6.28.1 לפרק 6 לתשקיף זה.

8.3.4. לפרטים אודות הסדר אי התחרות בין החברה לבין CTY, חברה בשליטתה של גיי סיטי, ראו סעיף 6.28.2 לפרק 6 לתשקיף זה.

8.3.5. לפרטים אודות שינוי המבנה, שייכנס לתוקף עם השלמת ההצעה על פי תשקיף זה, ואשר כולל הסכמים בין חברות בשליטתה של גיי סיטי, לבין החברה ו/או חברות בשליטתה, ראו סעיפים 6.2.3 ו-6.2.4 לפרק 6 לתשקיף.

8.3.6. לפרטים אודות הלוואה שתיטול החברה מחברה בשליטתה של גיי סיטי בהיקף של 109 מיליון אירו, ראו סעיף 6.24.2.1 לפרק 6 בתשקיף זה.

עסקאות שאינן לפי סעיף 270(4) לחוק החברות

8.3.7. הסכם שכירות מנהרת הולכי רגל בין סיטיקון פינלנד לבין עיריית טמפרה בקשר עם הנכס Koskikeskus

ביום 7.8.2008 נחתם הסכם שכירות בין סיטיקון פינלנד לבין עיריית טמפרה, המתייחס למנהרת הולכי רגל ולשטחים מסחריים וטכניים בנכס Koskikeskus בהיקף כולל של כ-1,130 מ"ר. ההסכם בתוקף עד ליום 30.6.2038, ודמי השכירות לעירייה עומדים על 55 א' אירו למ"ר (צמוד מדד). לעירייה תהיה הזכות לעדכן את דמי השכירות במקרה של שינוי ביעוד השימוש במושכר, בשינוי תכנון ובנייה (זכויות בנייה), או בנסיבות דומות אחרות. בחודש יולי 2026, סיטיקון פינלנד המחיתה את הסכם זה ל- Koskikeskus Company.

8.3.8. הסכם מימון פרויקט לחיסכון באנרגיה

בימים 10 בינואר, 2025, 2 באפריל, 2025, ו-15 באפריל, 2025, נחתמו הסכמי מסגרת משולשים בין CTY, Koskikeskus Company, Trio Company ו-Myyrmanini Company, בהתאמה, לבין חברת חכירה מימונית וחברה תפעולית שאינן קשורות לחברה ו/או לבעלי השליטה בה בקשר עם חכירה מימונית ותפעול פרויקט לחיסכון באנרגיה בנכסים של CTY, וביניהם נכסי חברות הנכס. בהתאם להסכמים, צד אחד מעמיד חכירה מימונית ל-CTY ("המחכיר"), וצד נוסף מעמיד שירותי תפעול למערכות. תקופת הסכמי המסגרת הינה ללא הגבלה של זמן. על אף האמור, כל אחד מהצדדים רשאי להביא את הסכם המסגרת לידי סיום, בכפוף למתן הודעה מוקדמת בכתב של שלושה (3) חודשים מראש. בהתאם להסכם המסגרת, תקופת החכירה המרבית שניתן לקבוע בהסכמי החכירה שייחתמו מכוחו היא 120 חודשים. בסיום תקופת החכירה של כל מערכת שמומנה תחת הסכם המסגרת CTY תרכוש את המערכות כאמור מהמחכיר. בהתאם להסכם המסגרת, בהתקיים שינוי שליטה בחברות הנכס, למחכיר האפשרות לדרוש פירעון מוקדם של המימון שניתן על ידו בתוספת קנס המסתכם במצטבר ביחס לנכסי החברה, נכון למועד התשקיף, על סך של כ-5.3 מיליון אירו. במסגרת הסכמי המסגרת, במקרה של פירעון מוקדם כאמור CTY התחייבה לרכוש את זכויות המחכיר בפרויקטים אלו ולשפות את חברות הנכס בגין קנסות שיושטו עליהן כאמור בסכום שלא יעלה על כ-7.4 מיליון אירו (במצטבר).

בנוסף, במהלך שנת 2026 הגיעו CTY, Myyrmanini Company ו-Koskikeskus Company והמחכיר להסכמות ביחס לחלק מהפרויקטים הקיימים בנכסי חברות הנכס, על פיהן הומחו זכויות המחכיר

בפרויקטים אלו לידי CTY, ולמעשה חברות הנכס מחכירות את המערכות שהוקמו במסגרת פרויקטים אלו לפי חלקן ישירות מ-CTY תמורת דמי חכירה חודשיים בסך כ-17 אלפי אירו.

כמו כן, ככל שבעתיד (לרבות לאור שינוי המבנה) המחכיר ידרוש פירעון מוקדם של דמי החכירה בגין יתרת הפרויקטים הקיימים בחברות הנכס שמומנו על ידו (ושטרם הומחו ל-CTY), CTY התחייבה להיכנס בנעלי המחכיר ולאפשר לחברה להשתמש במערכות כאמור תמורת דמי חכירה חודשיים בסך של כ-54 אלפי אירו.

8.3.9. לפרטים אודות הסכמי מימון שנחתמו בין חברות בשליטתה של החברה לבין חברות בשליטתה של ג'י סיטי, ראו סעיפים 6.16.8.1.6, 6.16.8.2.6 ו-6.16.8.3.6 לפרק 6 לתשקיף זה.

8.3.10. לפרטים אודות הסכם הגנת מטבע שיחתם בין החברה לבין תאגיד בנקאי, הכולל ערבות של ג'י סיטי, ראו סעיף 6.24.3 לפרק 6 לתשקיף זה.

8.3.11. חברת הניהול שוכרת משרדים מחברות הנכס בשטח מצטבר של כ-276 מ"ר. בתמורה לשכירות שטחים אלו, משלמת חברת הניהול לחברות הנכס, דמי שכירות קבועים בסך של כ-18 אירו למטר לחודש. תקופת ההסכם הינה לחמש שנים ממועד הרישום למסחר של ניירות הערך של החברה וכל עוד CTY או חברה בבעלותה המלאה משמשת כחברת הניהול של החברה.

8.3.12. לפרטים אודות מסגרת אשראי שטיטול החברה מ-CTY בהיקף של 10 מיליון אירו ראו סעיף 6.24.2.2 לפרק 6 בתשקיף זה.

8.4. מדיניות תגמול

ביום 30 באוגוסט 2026 אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה את מדיניות התגמול לנושאי משרה בכירה בחברה. בהתאם לתקנה 1 לתקנות החברות (הקלות לעניין החובה לקבוע מדיניות תגמול), תשע"ג-2013, תוקף מדיניות התגמול שאושרה ערב פרסום תשקיף זה, הינו ל-5 שנים ממועד הרישום לראשונה של מניות החברה למסחר בבורסה. העתק מדיניות התגמול מצורף כנספח ג' לפרק זה.

8.5. החזקת מניות על ידי בעל ענין ונושאי משרה בכירה

לפירוט למיטב ידיעת החברה ומנהליה, בדבר ניירות ערך של החברה המוחזקים על ידי בעלי ענין ו/או נושאי משרה בכירה בחברה כפי שיהיו בסמוך למועד רישום המניות למסחר ר' פרק 3 לתשקיף.

להלן פירוט, למיטב ידיעת החברה ומנהליה, בדבר ניירות ערך של החברה המוחזקים על ידי בעלי ענין ו/או נושאי משרה בכירה בחברה כפי שהיו במועד הקמת החברה.

שם המחזיק	מניות רגילות	שיעור החזקה
ג'י סיטי	20,000,000	100%
סה"כ	20,000,000	100%

ח-6

נספח א'

כתב שיפוי

נגה נכסים מסחריים בע"מ

תאריך: _____

לכבוד:

[_____] (להלן: "נושא המשרה")

כתב התחייבות לשיפוי

הואיל ולנושאי המשרה בחברה יש כיום פוליסת ביטוח נושאי משרה ;

והואיל והכיסויים, ההיקף הכספי או התנאים של פוליסת ביטוח נושאי המשרה עלולים שלא להבטיח את נושא המשרה באופן מלא בכל תביעה שתוגש (אם וככל שתוגש) כנגד נושא המשרה ;

והואיל והחברה חפצה ליתן לנושא המשרה התחייבות עצמאית לשיפוי, בנוסף לביטוח ;

והואיל וכתב התחייבות זה אינו חל על המקרים המפורטים בסעיף 263 לחוק החברות ;

והואיל וכתב התחייבות זה בא להרחיב את זכאות נושא המשרה לשיפוי ולא לצמצמה ולפיכך יש לפרשו באופן רחב בכפוף למגבלות הדין.

לפיכך, באישור ומכוח החלטת הדירקטוריון של החברה מיום 30 באוגוסט 2026 והחלטת האסיפה הכללית של החברה מיום 30 באוגוסט 2026, מתחייבת בזאת החברה על פי הוראות חוק החברות ותקנון החברה ליתן לנושא המשרה בחברה שיפוי כמפורט בכתב התחייבות זה.

בהתחייבות זו יתייחסו למונחים הבאים הפירושים שבצדם :

"החברה"	נגה נכסים מסחריים בע"מ.
"חברה אחרת"	כל תאגיד (לרבות שותפות), בין בישראל ובין בחו"ל, אשר החברה מחזיקה בניירות הערך, במישרין או בעקיפין, או בזכות למנות חברי דירקטוריון (או כל גוף בעל סמכויות דומות, יהא שמו אשר יהא).
"הליך מנהלי"	הליך לפי פרקים ח'3 (הטלת עיצום כספי בידי רשות ניירות ערך), ח'4 (הטלת אמצעי אכיפה מנהליים בידי ועדת האכיפה המנהלית) או ט'1 (הסדר להימנעות מנקיטת הליכים או להפסקת הליכים, המותנית בתנאים) לחוק ניירות ערך, הליך לפי סימן ד' לפרק הרביעי בחלק התשיעי לחוק החברות (הטלת עיצום כספי בידי רשות ניירות ערך), כפי שיתוקן מעת לעת, ובכפוף לכל דין, כל הליך דומה לאלה, יהיה שמו אשר יהיה; הליך לפי פרק 11 (עיצום כספי) לחוק התחרות הכלכלית, תשמ"ח-1988; וכן כל הליך מנהלי אחר או הליכי אכיפה מנהלים אחרים או נוספים אשר על פי דין ניתן להעניק שיפוי בגין הוצאות המוצאות בקשר אליו או תשלומים הקשורים אליהם או בגינם.
"חוק החברות"	חוק החברות, התשנ"ט – 1999 וכל חוק שיתקן או שיחליף אותו, וכן התקנות שיותקנו מכוחו, כפי שיהיו בתוקף מעת לעת.
"חוק ניירות ערך"	חוק ניירות ערך, תשכ"ח – 1968, וכל חוק שיתקן או יחליף אותו, וכן התקנות שיותקנו מכוחו, כפי שיהיו בתוקף מעת לעת.

"פוליסת ביטוח נושאי משרה" או **"פוליסה"** פוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה שנרכשה או שתירכש על ידי החברה, בין שהיא בפוליסה אחת ובין ביותר מפוליסה אחת, לרבות פוליסת Run Off.

"פעולה" לרבות אי ביצוע פעולה (מחדל) או ביצועה באופן לקוי (לרבות אי ביצוע פעולה הנדרשת על פי דין או ביצועה באופן לקוי שאינו עומד בדרישות הדין), או העדר בקרה או פיקוח על ביצועה, ולרבות קבלת החלטה (והכל אלא אם הקשר הדברים בהוראה מסוימת אינו סובל פירוש כזה).

"המדד" מדד המחירים לצרכן (המדד הכללי) כפי שהוא מתפרסם מעת לעת על ידי הלשכה המרכזית למחקר וסטטיסטיקה שליד משרד ראש הממשלה.

1. התחייבות לשיפוי

בכפוף לתנאים המפורטים בכתב התחייבות זה ולהוראות חוק החברות, החברה מתחייבת בזאת מראש ובאופן בלתי חוזר לשפות את נושא המשרה בגין חבות ו/או הוצאה שתוטל עליו עקב מעשה או מחדל שנעשו בתוקף תפקידו בחברה או בתוקף תפקידו מטעם החברה בכל הנוגע לאיזה מהאירועים האמורים בתוספת לכתב התחייבות זה או כל חלק מהם או כל הקשור בהם, במישרין או בעקיפין ("התוספת"), כמפורט להלן:

1.1. החברה מתחייבת בזאת, באופן בלתי חוזר, לשפות את נושא המשרה בשל כל חבות כספית שהוטלה עליו לטובת אדם אחר על-פי פסק-דין, לרבות פסק דין שניתן בפשרה או פסק בורר שאושר בידי בית-משפט, עקב פעולות שעשה או יעשה בתוקף היותו נושא משרה בחברה, לרבות פעולות שביצע לפני תאריך כתב התחייבות זה, הקשורות במישרין או בעקיפין, לאחד או יותר מסוגי האירועים המפורטים בתוספת ובלבד שהסכום המרבי של השיפוי לא יעלה על הסכום האמור בסעיף 2 להלן.

1.2. כמו כן, החברה מתחייבת בזאת, באופן בלתי חוזר, לשפות את נושא המשרה בשל כל חבות או הוצאה כמפורט בסעיפים 1.2.1 - 1.2.4 להלן, שהוטלה עליו או שהוציא עקב פעולות שעשה או יעשה בתוקף היותו נושא משרה בחברה, לרבות פעולות לפני תאריך כתב התחייבות זה, ובלבד שהסכום המרבי של השיפוי לא יעלה על הסכום האמור בסעיף 2 להלן:

1.2.1. הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, שהוציא נושא משרה עקב חקירה או הליך שהתנהל נגדו בידי רשות המוסמכת לנהל חקירה או הליך, ואשר הסתיים ללא הגשת כתב אישום נגדו ומבלי שהוטלה עליו חבות כספית כחלופה להליך פלילי, או שהסתיים ללא הגשת כתב אישום נגדו אך בהטלת חבות כספית כחלופה להליך פלילי בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית או בקשר עם עיצום כספי;

בפסקה זו –

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

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

1.2.2. 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.

1.2.3. חבות כספית שהוטלה עליו כלפי נפגע הפרה בהליך מנהלי, כאמור בסעיף 52(א)(1) (א) לחוק ניירות ערך.

1.2.4. הוצאות שהוציא בקשר עם הליך מנהלי שהתנהל בעניינו, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורך דין.

2. סכום השיפוי

2.1. סכום השיפוי שעשויה החברה לשלם לכל נושאי המשרה הזכאים לשיפוי מהחברה, במצטבר, לרבות על פי כתב ההתחייבות זה, בגין מסכת אירועים אחת מן האירועים המפורטים, לא יעלה הגבוה מבין: (1) שיעור של 25% מההון העצמי של החברה על פי הדוחות הכספיים האחרונים של החברה שיפורסמו לפני תשלום סכום השיפוי בפועל או (2) על 15 מיליון דולר ארה"ב ("סכום השיפוי המירבי").

2.2. אם וככל שסך כל סכומי השיפוי שהחברה תידרש לשלם, יעלה על סכום השיפוי המירבי או על יתרת סכום השיפוי המירבי (כפי שתהיה קיימת באותה עת) לפי סעיף 2.1 לעיל, יחולק סכום השיפוי המירבי או יתרתו, לפי הענין, בין נושאי המשרה שיהיו זכאים לשיפוי, באופן שסכום השיפוי שיקבל כל אחד מנושאי המשרה, בפועל, יחושב על פי היחס שבין סכום השיפוי שיגיע לכל אחד מנושאי המשרה בגין החבויות או ההוצאות בהם עליו לשאת כתוצאה מההליך המשפטי לבין סכום השיפוי שיגיע לכל נושאי המשרה האמורים, בגין החבויות או ההוצאות בהם עליהם לשאת כתוצאה מההליך המשפטי, במצטבר בגין אותו אירוע.

2.3. במקרה שבו נושא המשרה יקבל שיפוי או יהיה זכאי לקבל שיפוי מאת המבטח של פוליסת ביטוח נושאי המשרה בגין האירוע נושא השיפוי, יינתן השיפוי לגבי ההפרש שבין סכום החבות הכספית שהוטלה על נושא המשרה ו/או ההוצאות המשפטיות שנושא המשרה הוציא או שחויב בהן, כאמור בסעיף 1 לעיל, לבין הסכום שהתקבל מאת המבטח בגין אותו עניין, ובלבד שסכום השיפוי שהחברה תחויב בו לפי כתב ההתחייבות זה לא יעלה על סכום השיפוי המירבי. אולם מובהר כי במידה שנושא המשרה נשא בהשתתפות עצמית כלשהי בגין האירוע נושא השיפוי אזי תשפה אותו החברה עבור סכום ההשתתפות העצמית ששילם. מובהר בזאת כי חובת החברה לשפות את נושא המשרה כאמור בכתב ההתחייבות זה לא תיפגע אם נושא המשרה מבוטח שלא על-ידי החברה, ובלבד שלא ישופה יותר מפעם אחת.

2.4. במסגרת ההתחייבות לשיפוי האמורה לעיל, החברה תעמיד לרשות נושא המשרה בטחונות וערבויות סבירים באם אלו ידרשו מנושא המשרה בעקבות החלטות ביניים או החלטות זמניות של בית משפט או בורר או לשם החלפת שיעבוד או עיקול אשר יוטלו על נכסי נושא המשרה.

3. הטיפול בתביעה

בכל מקרה שבגינו עשוי נושא משרה להיות זכאי לשיפוי כאמור לעיל, יפעלו נושא המשרה והחברה כלהלן:

3.1. נושא המשרה יודיע לחברה בכתב על כל הליך משפטי שנפתח נגדו ועל כל חשש או איום שהליך משפטי שיוגש נגדו ועל נסיבות שהובאו לידיעתו העלולות להביא להגשת הליך משפטי נגדו ("ההליך") וזאת בסמוך ככל האפשר לאחר שיודע לו לראשונה על כך, ויעביר ללא דיחוי לחברה

או לכל מי שיקבע על ידי החברה העתק של כל מסמך שיימסר לו בקשר לאותו הליך.

3.2. נושא המשרה ישתף פעולה באופן מלא עם החברה ועם כל מי שייקבע על ידי החברה, לרבות עם המבטח של פוליסת ביטוח נושאי המשרה, וימסור כל מידע שיידרש בקשר עם התביעה וכן יקיים את יתר הוראות הפוליסה בקשר עם התגוננות בפני התביעה.

3.3. מלבד במקרים בהם נפתחו כנגד נושא המשרה הליכים על-ידי החברה או על-ידי החברה האחרת, החברה תהיה זכאית ליטול על עצמה את הטיפול בהגנה המשפטית על נושא המשרה מפני ההליך ולמסור את ההגנה לטיפולו של עו"ד שזהותו תיקבע על ידי החברה לפי שיקול דעתה ותוך התחשבות בחובות החברה על פי פוליסת ביטוח נושאי המשרה ואפשרות מינוי עורך דין מטעם המבטח ("פרקליט החברה").

3.4. חרף האמור בפסקה 3.3 לעיל, נושא המשרה יהא רשאי להתנגד לייצוגו על ידי פרקליט החברה מטעמים סבירים או בנסיבות שלדעת נושא המשרה או לדעת פרקליט החברה קיים ניגוד עניינים בין הגנתו לבין הגנת החברה.

3.5. אם תוך ארבעה עשר יום מקבלת הודעה כאמור בפסקה 3.1 לעיל, החברה (או המבטח) לא נטלה על עצמה את הטיפול בהגנה על נושא המשרה בפני ההליך או אם נושא המשרה ו/או פרקליט החברה התנגדו לייצוגו על ידי פרקליט החברה בנסיבות האמורות בפסקה 3.4 לעיל, יהיה רשאי נושא המשרה למסור את הטיפול בהגנה לעורך דין שבחר לעצמו ("הפרקליט האחר"), ובלבד שסכום שכר הטרחה שישולם לפרקליט האחר יהא טעון אישור של ועדת הביקורת של החברה שתיבחן את סבירותו. לנושא המשרה תינתן האפשרות להופיע ולטעון בפני ועדת הביקורת, ועדת הביקורת תנמק את החלטה. נושא המשרה יהיה רשאי לערער על החלטתה בפני הדירקטוריון ולנושא המשרה תינתן האפשרות להופיע ולטעון בפני הדירקטוריון. לא אושר מלוא סכום שכר הטרחה המבוקש, ונושא המשרה החליט לא לוותר על שירותיו של הפרקליט האחר, יהיה זכאי נושא המשרה – אם ירצה בכך – לקבל מהחברה את סכום שכר הטרחה הסביר שאושר לו, והיתרה תשולם על ידי נושא המשרה על חשבונו.

3.6. על אף האמור בפסקאות 3.4 ו- 3.5 לעיל, אם פוליסת ביטוח נושאי המשרה חלה על העניין, תנהג החברה בהתאם להוראות הפוליסה בכל הקשור בחילוקי דעות עם המבטח בדבר זהות הפרקליט המייצג על פי הוראות הפוליסה אם מסירת הטיפול לפרקליט האחר בנסיבות העניין תאפשר למבטח להשתחרר מחבותו או להקטינה, והוראות הפוליסה יגברו בעניין זה על כל סיכום שבין נושא המשרה והחברה, אולם החברה תעשה כל מאמץ סביר במסגרת אפשרויותיה על פי הפוליסה לכבד את רצון נושא המשרה.

3.7. אם החליטה החברה ליטול על עצמה את הטיפול בהגנה בפני ההליך ונושא המשרה לא התנגד לכך בנסיבות האמורות בפסקה 3.4 לעיל, יחתום נושא המשרה, לבקשת החברה, על כתב הרשאה שיסמך את החברה כמו גם את פרקליט החברה, לטפל בשמו בהגנה בפני ההליך ולייצג אותו בכל הקשור בהגנה זו, והחברה ופרקליט החברה יהיו רשאים לטפל באמור באופן בלעדי (אך תוך דיווח שוטף לנושא המשרה והיוועצות עמו ועם יועציו המשפטיים) ויהיו רשאים להביא את ההליך לידי סיום, כפי שיראו לנכון, בכפוף לאמור בפסקה 3.15 להלן.

למען הסר ספק, במקרה של פתיחת הליכים פליליים כנגד נושא המשרה, החברה ו/או פרקליט החברה לא יהיו רשאים להודות באשמה בשם נושא המשרה או להסכים לעסקת טיעון ללא הסכמת נושא המשרה מראש ובכתב. כמו כן, בהליך אזרחי (בין אם במסגרת בית משפט או בבוררות או בהסדר פשרה כלשהו), החברה ו/או פרקליט החברה לא יודו בכל אירוע שאינו בר-

שיפוי בהתאם להוראות התחייבות כתב זה וכל דין, ללא הסכמת נושא המשרה מראש ובכתב. אין באמור לעיל בכדי למנוע מן החברה ו/או פרקליט החברה להגיע לידי הסדר עם התובע בהליך אזרחי ללא הסכמת נושא המשרה, כל עוד אין בהסדר זה משום הודאה באירוע שאינו בר-שיפוי בהתאם להוראות כתב התחייבות זה וכל דין.

3.8. נושא המשרה ישתף פעולה עם החברה ועם פרקליט החברה בכל אופן סביר שיידרש על ידי מי מהם במסגרת טיפולם בקשר להליך, לרבות חתימה על בקשות, תצהירים, וכל מסמך אחר שיידרש באופן סביר על מנת לאפשר לחברה ו/או לפרקליט החברה לנהל הגנה ולייצג את נושא המשרה בהתאם לאמור בכתב התחייבות זה, ובלבד שהחברה תישא בעלויות הכרוכות בשיתוף פעולה כאמור.

3.9. אם החליטה החברה ליטול על עצמה את הטיפול בהגנה מפני ההליך ונושא המשרה לא התנגד לכך בנסיבות האמורות בפסקה 3.4 לעיל, תישא החברה בכל ההוצאות והתשלומים שיהיו כרוכים בכך, באופן שנושא המשרה לא יידרש לשלם או לממן בעצמו, והחברה לא תחוב כלפי נושא המשרה על פי כתב התחייבות זה בגין כל הוצאות משפטיות לרבות שכר טרחת עורכי דין, שיוציא נושא המשרה להגנה מפני ההליך.

3.10. לפי בקשת נושא המשרה תשלם לו החברה כמקדמה סכום (או סכומים) הדרושים לו לכיסוי הוצאות סבירות שבהם עומד נושא המשרה, לרבות שכר טרחת עורך דין ואשר לגביהם זכאי נושא המשרה לשיפוי על פי כתב התחייבות זה וזאת בתוך 15 ימי עסקים מיום שהסכימו הצדדים על גובה המקדמה או מיום החלטת הבורר בעניין זה כמפורט להלן. סכומי המקדמה יוסכמו בין נושא המשרה והחברה ובהעדר הסכמה – ייקבעו על ידי בורר שעליו יסכימו הצדדים. מקדמות אשר ניתנו לנושא המשרה לשם תשלום הוצאות משפטיות בהליכים פליליים יוחזרו על ידו לחברה אם ימצא אשם בעבירה אשר דורשת הוכחת מחשבה פלילית, ומקדמות אחרות יוחזרו על ידו לחברה אם יוחלט על ידי בית משפט מוסמך כי אינו זכאי לשיפוי.

3.11. שילמה החברה לנושא משרה סכום כלשהו מכוח ההתחייבות לשיפוי, בין כמקדמה ובין בדרך אחרת ולאחר מכן התברר שעל נושא המשרה להחזירו, כולו או מקצתו, בשל כך שהוא לא היה זכאי לשיפוי בשל הוראות סעיף 263 לחוק החברות או בשל כל הוראת דין אחרת, יישא סכום ההחזר הפרשי הצמדה למדד, וכן ריבית בשיעורים שיהיו מקובלים בבנק לאומי לישראל בע"מ על הלוואות צמודות למדד, מן היום שבו שולם הסכום ועד יום החזרתו.

3.12. שילמה החברה לנושא משרה סכום כלשהו מכוח ההתחייבות לשיפוי, ולאחר מכן בוטל החיוב שבגיניו שולם הסכום או שסכומו פחת מכל סיבה שהיא, ימחה נושא המשרה לחברה את מלוא זכויותיו להשבה של הסכום מאת התובע בהליך ויעשה את כל הנחוץ כדי שהמחאה זו תהיה תקפה והחברה תוכל לממשה, ומשעשה כן – יהיה פטור מהחזרת הסכום שהזכות להשבתו הומחתה. לא עשה כן – יהיה חייב נושא המשרה להחזיר את הסכום, או חלקו, לפי העניין, בצרוף הפרשי הצמדה וריבית בשיעורים ולתקופה שלפיהם הוא זכאי להחזר הסכום מאת התובע.

3.13. ייצג פרקליט החברה בהליך את החברה והן את נושא המשרה, ולאחר מכן התברר כי נושא המשרה לא היה זכאי לשיפוי בשל הוראות סעיף 263 לחוק החברות או בשל כל הוראת דין אחרת והתעוררה מחלוקת בדבר חובתו של נושא המשרה להחזיר הוצאות משפט או בדבר סכומי ההחזר, תועבר המחלוקת להכרעת בורר שעליו יסכימו הצדדים. החברה תישא בהוצאות הבוררות לרבות שכר טרחת עורכי הדין אלא אם הבורר יקבע בהחלטתו כי נושא המשרה עשה שימוש בהליכי הבוררות שלא בתום לב. הבורר ימונה על פי הנוהל המפורט בסעיף 3.14 להלן.

3.14. נושא המשרה לא יסכים לעריכת פשרה או להעברת ההליך להכרעה בבוררות, אלא אם החברה הסכימה לכך מראש ובכתב, ובמידה ויהיה צורך בהסכמת המבטח, אזי התקבלה גם הסכמת המבטח של פוליסת ביטוח נושאי המשרה. החברה לא תסכים לעריכת פשרה אלא אם הסכם הפשרה לא יחשוף את החברה ו/או את נושא המשרה לתביעות נוספות מצד התובע או התובעים וכן כי לא יהיה בהסכם משום הודאה או הכרה באחריות נושא המשרה לעילות נשוא ההליך. החברה תביא לידיעת נושא המשרה את פרטי הסכם הפשרה. במקרה בו תתעורר מחלוקת בין החברה לבין נושא המשרה בשאלה האם הסכם הפשרה עונה על הוראות סעיף זה, תובא המחלוקת להכרעה מהירה בפני בורר שיתמנה על פי דרישת החברה או נושא משרה. הבורר יתמנה בהסכמת הצדדים תוך 10 ימים מיום דרישת אחד הצדדים למסירת המחלוקת להכרעת בורר ואם לא הושגה הסכמת הצדדים הקשר לזהות הבורר תקבע זהות הבורר על ידי יו"ר לשכת עורכי הדין בישראל. החברה תישא בהוצאות הבוררות לרבות שכר טרחת עורכי הדין.

3.15. החברה כמו גם פרקליט החברה לא יסכימו לעריכת פשרה שסכומה עולה על סכום השיפוי שנושא המשרה יהא זכאי לו, אלא בהסכמתו המוקדמת בכתב של נושא המשרה, ובמידה ויהיה צורך בהסכמת המבטח – אזי גם בהסכמה המוקדמת של המבטח.

תוקף ההתחייבות

4.

4.1. ההתחייבות לשיפוי תהיה תקפה הן ביחס להליכים שינקטו נגד נושא המשרה תוך כדי עבודתו או כהונתו בחברה והן ביחס להליכים שינקטו נגדו, לרבות כנגד עזבונו, לאחר מועד סיום עבודתו או כהונתו בחברה ובלבד שהם מתייחסים לפעולות שנעשו על ידו ממועד מינויו כנושא משרה תוך כדי או עקב היותו נושא משרה בחברה או כתוצאה מכך. ההתחייבות לשיפוי תעמוד גם לזכות עיזבונו של נושא המשרה, יורשיו וחליפים אחרים שלו על פי דין.

4.2. החברה לא תידרש לשלם על פי כתב התחייבות לשיפוי זה כספים שישולמו לנושא משרה בפועל או עבורו או במקומו בכל דרך שהיא במסגרת ביטוח שרכשה החברה או במסגרת ביטוח שרכשה חברה שבשליטת החברה או תאגיד קשור של החברה (אם נושא המשרה מכהן בה כנושא משרה על פי בקשת החברה) או התחייבות שיפוי כלשהי של חברה בשליטת החברה או של תאגיד קשור או מאן דהוא אחר זולת החברה.

4.3. כתב התחייבות זה מבטא את ההסכם המלא והממצה בין החברה לבין נושא המשרה לגבי הנושאים והעניינים הנדונים בו, והוא מחליף כל התחייבות קודמת מטעם החברה לשפות את נושא המשרה.

4.4. אין בכתב התחייבות זה כדי לבטל או לגרוע או לוותר על כל שיפוי אחר שנושא המשרה זכאי לו מכל מקור אחר על פי הוראות כל דין.

4.5. אין בכתב התחייבות זה כדי להגביל את החברה או למנוע ממנה ליתן לנושא המשרה שיפוי או שיפויים נוספים ומיוחדים ובלבד שלא יהא בכך כדי לגרוע או לפגוע בהתחייבויות השיפוי נשוא כתב התחייבות זה.

4.6. אין בכתב התחייבות זה כדי להגביל את החברה או למנוע ממנה להגדיל את סכום השיפוי המירבי שבשל האירועים נשוא השיפוי, בין מחמת שסכומי הביטוח על פי פוליסת ביטוח נושאי המשרה יוקטנו, בין מחמת שהחברה לא תוכל להשיג ביטוח נושאי משרה שיכסה את האירועים נשוא השיפוי בתנאים סבירים ובין מכל סיבה אחרת ובלבד שהחלטה כאמור תתקבל בדרכים הקבועות בחוק החברות.

4.7. התחייבויות החברה על פי כתב התחייבות זה יפורשו בהרחבה ובאופן המיועד לקיימן, ככל המותר

על פי דין, לשם התכלית שלה נועדו. במקרה של סתירה בין הוראה כלשהי בכתב התחייבות זה לבין הוראת דין שלא ניתן להתנות עליה, לשנותה או להוסיף עליה, תגבר הוראת הדין האמורה, אך לא יהא בכך כדי לפגוע או גרוע מתוקפן של שאר ההוראות בכתב התחייבות זה.

4.8. למניעת ספיקות נקבע בזאת כי כתב התחייבות זה אינו מהווה חוזה לטובת צד ג' ואינו ניתן להמחאה.

4.9. החברה תהיה רשאית, בהחלטה שתתקבל על ידי הדירקטוריון, לבטל או לצמצם את התחייבות השיפוי, כולה או מקצתה, כלפי נושא המשרה, ובלבד שביטול או צמצום כאמור לא יפגעו בזכות השיפוי על פי כתב שיפוי זה של נושא משרה - שבמועד ביטול או צמצום, ההתחייבות לשיפוי היתה לו זכות לשיפוי על פי כתב שיפוי זה - לגבי אירועים שאירעו קודם למועד ביטול ההתחייבות לשיפוי. באם יהיה בעתיד שינוי בדין אשר יאפשר הרחבת זכויות נושא המשרה לשיפוי, יראו שינוי זה כאילו חל גם על זכויות נושא המשרה לשיפוי במסגרת כתב התחייבות זה.

4.10. על כתב שיפוי זה יחולו חוקי מדינת ישראל ולבתי המשפט המוסמכים בתל-אביב יפו תהיה הסמכות הבלעדית לדון בכל עניין הקשור בכתב שיפוי זה בכפוף לאמור בסעיף 3.14 לעיל.

בכבוד רב,

נגה נכסים מסחריים בע"מ

הנני מקבל ומסכים לאמור לעיל בכתב התחייבות לשיפוי זה.

[שם נושא המשרה]

התוספת לכתב השיפוי – נגה נכסים מסחריים בע"מ

האירועים

1. השקעות שמבצעת החברה בתאגידים שונים, ופעולות הקשורות בכך, בין לפני ובין אחרי ביצוע ההשקעה, לרבות בחינת ההשקעה, ההתקשרות בעסקת ההשקעה, קבלת האישורים הנדרשים לה, ביצועה, המעקב והפיקוח על ההשקעה, הפעלת אמצעי שליטה ביחס להשקעה (לרבות הצבעה באסיפות כלליות של החברות בהן בוצעה ההשקעה, מינוי דירקטורים בהן ועוד) וכן מימוש ההשקעה.
- האמור לעיל יכלול גם פעולות מכירה, קניה (לרבות על דרך של מימוש אופציה או נייר ערך המיר אחר, וכן בדרך של הצעות רכש המוגשות על ידי החברה), השאלה, שעבוד או החזקה של ניירות ערך (סחירים ושאינם סחירים).
- האמור לעיל יכלול גם השקעות בעקיפין, למשל באמצעות גופים העוסקים בעצמם בהשקעות (כגון קרנות הון סיכון, קרנות גידור וקרנות Private Equity).
2. ניהול חשבונות, קבלת אשראי, העברה, מכירה, השכרה או רכישה של נכסים או התחייבויות, לרבות ניירות ערך או מתן או קבלת זכות שימוש בכל אחד מהם, או מתן כל זכות אחרת בכל אחד מהם, או התקשרות אחרת בקשר לזכויות בנכסי החברה או לשימוש בהם, וכן פעולה הכרוכה במישרין ו/או בעקיפין לעסקה כאמור, לרבות כרטיסי חיוב, ערבויות בנקאיות, מכתבי אשראי, הסכמי ייעוץ בהשקעות עם מנהלי תיקים, עסקאות גידור, אופציות, חוזים עתידיים, נגזרים, עסקאות swap וכיו"ב.
3. כל פגם, השמטה, חוסר, טעות או אי דיוק בתשקיף, בדיווח תקופתי או ומידי, בכל דיווח אחר, או בכל מסמך או הצהרה המוגשים על ידי החברה לרשות ניירות ערך, לבורסה לניירות ערך או לרשם החברות, אי הגשתו של כל אחד מאלה או איחור בהגשתו.
4. כל פגם, השמטה, חוסר, טעות או אי דיוק בדוח, הודעה, תצהיר או כל מסמך אחר המוגש על ידי החברה על פי כל דין, לרבות אי הגשה של כל דוח, הודעה, תצהיר או מסמך כאמור או איחור בהגשתו. לצורך סעיף זה "דין" פרושו כל חוק, תקנה, צו, כלל, הוראה או החלטה שפורסמו לכלל הציבור או שניתנו לחברה על ידי כל גוף או רשות בעלי סמכות בישראל או בחו"ל בקשר לכל עניין הרלוונטי לתחום עיסוקה של החברה.
5. הוצאת ו/או קבלת רישיונות, היתרים, ואישורים בישראל ו/או בחו"ל (לרבות בנושאי תכנון ובניה ואיכות סביבה), שמירת ומילוי התנאים הכלולים בהם או מכוחם, ובכלל זה מסירת מידע בקשר עם הרישיונות, ההיתרים והאישורים כאמור, והכל בין מכוח החוקים הרלבנטיים לתחום העיסוק ובין אם מכוח כל דין אחר (או הימנעות מכל האמור לעיל).
6. פעולה נוגעת לחבות מס של החברה לרבות תשלום או הימנעות מתשלום לאילו מרשויות המדינה, בין מכוח החוקים הרלבנטיים לתחום העיסוק ובין אם מכוח כל דין אחר, לרבות תשלומי מס הכנסה, מס מכירה, מס שבת, מסי העברה, בלו, מס ערך מוסף, מס בולים, מכס, תשלומים לביטוח לאומי, היטלים מוניציפליים, אגרות, היטלים, ולרבות כל סוג של קנסות, ריבית ותוספות בגין הצמדה.
7. פעולה הקשורה בהליך משפטי, לרבות מחוץ לישראל, הימנעות מהליך משפטי, התנגדות להליך משפטי או הסכמה להליך משפטי; התקשרות בהסכמי פשרה במסגרת הליכים משפטיים או במקום הליכים משפטיים; התקשרות בהסכמים עם רשויות אכיפה, פיקוח או אסדרה בישראל או מחוץ לישראל, לרבות במסגרת הליכים פליליים או מנהליים.
8. גילוי נאות, לרבות מסירת מידע כנדרש על פי החוקים הרלבנטיים לתחום העיסוק.
9. כל תביעה ו/או דרישה המוגשות, בין בישראל ובין מחוצה לה, ביחס לעילה שבוצעה או הנטענת שבוצעה

בקשר עם נושאים הקשורים ו/או הכרוכים ו/או הנובעים מענייני בטיחות בעבודה ו/או בטיחות בכלל.

10. כל פעולה הקשורה להגשת הצעות למכרזים ו/או לזיכיונות ו/או לרישיונות, מכך מין וסוג שהם.
11. פרסום ו/או שיווק פעילות ועסקי החברה.
12. כל תביעה או דרישה המוגשות בידי לקוח, ספק, קבלן או כל צד שלישי אחר המקיים כל סוג של עסקים עם החברה, חברות בנות שלה, חברות קשורות שלה לרבות בנוגע לניהול משאים ומתנים עימם ו/או כל תביעה ו/או דרישה אשר הוגשה נגד נושא המשרה על-ידי אדם ו/או תאגיד כלשהו ו/או גוף ו/או רשות הפועלים על-פי דין.
13. 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.
14. כל פעולה מנהלתית, ציבורית, שיפוטית, מנהלית, צווים, פסקי דין, תביעות, דרישות, מכתבי דרישות, הנחיות, טענות, חקירות, הליכים (לרבות הליכים מנהליים, בכפוף לדין) או הודעות של חוסר ציות או הפרה של פעולה של רשות שלטונית או גוף אחר הטוענים לאי מילוי הוראת חוק, תקנה, צו, פקודה, כלל, נוהג, הוראה, רישוי או פס"ד על ידי החברה או של נושא המשרה בחברה במסגרת תפקידו בחברה.
15. התבטאות, אמירה, לרבות הבעת עמדה או דעה שנעשתה ידי נושא המשרה במהלך תפקידו ומכוח תפקידו, ולרבות במסגרת אסיפות כלליות, ישיבות דירקטוריון, ודיונים ופעולות של אורגנים אחרים של תאגידים מכל סוג.
16. עריכת (או היעדר עריכת) סידורי ביטוח נאותים.
17. קביעת מדיניות עסקית וקביעת תקרות ומגבלות חשיפה, לרבות מול לקוחות ונותני שירותים, וכן בהיבט של השקעות, מימון ואשראי (או הימנעות מקביעת מדיניות או תקרות כאמור).
18. פעולות הקשורות לקניין הרוחני של החברה והגנה עליו, לרבות רישום או אכיפה של זכויות קניין רוחני והגנה בתביעות בקשר אליהן. פגיעה, הפרה או שימוש לרעה בזכויות קניין רוחני של צד שלישי כלשהו.
19. שחרור נוזל, פליטה, דליפה, הצפה, אחסון, שפיכה או זיהום מסוג אחר ("זיהום"), או סיכון בזיהום או חשיפה לכל סוג של חומר רעיל, נפיץ או מסוכן באופן אחר, פסולת או כל תביעה ו/או דרישה בקשר עם החלטה ו/או פעולה בנושאים העוסקים במישרין או בעקיפין, אשר הטיפול בהם מוסדר בדיני איכות הסביבה, בכל מקום אשר בבעלות החברה, ברשות החברה, בשימושה או המופעל על ידה.
20. הפרה של, או עבירה על, דיני איכות הסביבה בישראל או בכל מדינה אחרת, ופגיעה תאונתית או מתמשכת בסביבה, באיכות האוויר, המים או הקרקע, ופגיעה תאונתית או מתמשכת בגוף או בנכסים בין של עובד החברה ובין של צד ג' כלשהו.
21. רכישה, מכירה, שינוע, החזקה, שימוש, טיפול, ייצור, פירוק, שחרור, פליטה, הזרמה, סילוק, הטמנה, חשיפה, דליפה, הצפה, חלחול או שפיכה של חומרים מסוכנים, מזהמים או העלולים לפגוע בסביבה, באנשים או בבעלי חיים, וכל מעשה אחר העלול לפגוע כאמור.
22. הפרה של, או עבירה על, חוקי וכללי בטיחות ודיני התכנון והבניה בכל מדינה בה פועלת החברה.
23. הנפקת ו/או הצעת ניירות ערך, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הצעת ניירות ערך לציבור על פי תשקיף, תשקיף מדף, דו"ח הצעת מדף, הצעה פרטית או הצעת ניירות ערך בדרך אחרת כלשהי (לרבות הצעת מכר), על כל הנובע מכך, לרבות ביצוע בדיקות נאותות, מסירת מידע בכתב או בע"פ, הכנה וחתימה על תשקיף, דוחות כספיים, חוות דעת, דיווחים על פי כל דין ומסמכי הנפקה אחרים.

24. הצעות רכש לניירות ערך של החברה, לרבות בקשר לחוות דעת דירקטוריון החברה בהצעת רכש מיוחדת כהגדרתה בחוק החברות או להימנעות ממתן חוות דעת כאמור.
25. שינוי מבנה החברה או ארגונה מחדש (בין במישור תאגידי ובין במישור ארגוני-תפעולי) וכל החלטה בנוגע אליהם, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מיזוג, פיצול, הקצאה, שינוי בהון החברה או מכירתה; פירוק, מכירה או פירוק או מכירה של חברות בנות, כינוס נכסים, הסדר נושים, הקפאת הליכים או הליכים דומים בחברה.
26. חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות).
27. הכנתם, עריכתם, או אישורם, חתימתם או פרסומם של דוחות כספיים, לרבות מתן הערכה בקשר עם אפקטיביות הבקרה הפנימית (SOX) ונושאים נוספים הכלולים בדוח הדירקטוריון, מתן הצהרות והתייחסות לדוחות הכספיים, קבלת החלטות בדבר הפעלתם של כללים חשבונאיים והצגה מחדש בדוחות הכספיים ולרבות פעולות הקשורות לבקרה הפנימית בחברה, הסתמכות על אומדנים והערכות חשבונאיות (בין היתר לצורך ה- IFRS) וכן תכניות עבודה, תכניות עסקיות או תחזיות בקשר עם החברה.
28. אימוץ ממצאי חוות דעת חיצוניות, בין היתר, לרבות לצורך הוצאת דיווח מיידי, תשקיף, דוחות כספיים או כל מסמך גילוי אחר, וכן לצורך ביצוע עסקה, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור, עסקת מיזוג.
29. קביעת הדירקטוריון לגבי דירקטור כי הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית, וקביעת הדירקטוריון לגבי דירקטור כי הוא בעל כשירות מקצועית.
30. פגיעה בפרטיות והוצאת דיבה שנעשתה על נושא המשרה בקשר עם תפקידו בחברה או בחברה קשורה שלה.
31. גיבוש וביצוע של תכניות עסקיות או תחזיות בקשר לחברה. גיבוש וביצוע של תכניות עבודה, לרבות תמחור, שיווק, הפצה, הנחיות לעובדים, לסוכנים, לספקים ולנותני שירותים אחרים.
32. העברת מידע לבעלי מניות בחברה, לרבות לבעלי עניין בה (או הימנעות מכל האמור לעיל).
33. החלטות ו/או פעולות הקשורות לאישור עסקאות עם בעלי עניין בחברה.
34. העסקת עובדים, לרבות יחסי עבודה, בטיחות בעבודה (לרבות נזקי גוף לעובדים ולצדדים שלישיים), תגמול, הענקת אופציות, ניירות ערך אחרים והטבות אחרות, הסדרי פרישה והסדרים פנסיונים.
35. התקשרות (לרבות מו"מ) עם נותני שירותים, לרבות ספקים, קבלנים ויועצים.
36. פעולות הקשורות לניהול סיכונים (לרבות סיכונים אשראי, מטבע, ביטוח סיכונים משפטיים ותפעוליים).
37. פעולה שעניינה נגישות, ייצוג הולם, אי הפליה וכן קיום זכויות המגיעות לאנשים עם מוגבלויות, וכל הפליה מטעם אחר.
38. אירועים הקשורים באופן ישיר או עקיף לפעולה של החברה ו/או של נושא המשרה בחברה, שיש בה חוסר ציות ו/או הפרה של דין כלשהו ובכלל זה, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, של הוראות חקיקה, פסיקה, נהלים, הנחיות, היתרים, פסקי דין, צווים, עמדות רשויות מוסמכות וכיו"ב, בין בישראל ובין מחוץ לישראל, ולרבות, פעולות הקשורות בהליך משפטי ו/או הליך מנהלי ו/או הליך אחר, המתנהל על ידי או נגד החברה ו/או של נושא המשרה במסגרת תפקידו בחברה, לרבות תחומים משיקים והוראות כלליות הנוגעות, בין היתר, אך לא רק, לתכנון ובניה, הלבנת הון, העסקת עובדים וקבלנים, איכות הסביבה, נזקי גוף, רכוש ונזקים סביבתיים.
39. אירועים שהשפיעו או עשויים היו להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה או רכושה או זכויותיה או התחייבויותיה.

40. כל פעולה אשר גרמה לנזק גוף, מחלה, מוות נזק לרכוש לרבות אובדן השימוש בו.

בתוספת זו, "החברה" משמע: החברה ו/או תאגידים אשר החברה מחזיקה בניירות ערך שלהם.

בכל אחד מהאירועים המפורטים לעיל – לרבות בקשר למסמכים הקשורים לעניינים הנ"ל, ובקשר לפעולות או החלטות הקשורות לעניינים הנ"ל, ובקשר למצגים והתחייבויות שניתנו בקשר לעניינים הנ"ל, לרבות מצגים והתחייבויות כאמור שניתנו כלפי צדדים שלישיים (לרבות רשויות המדינה) או כלפי החברה או כלפי מי מטעמה (לרבות כלפי יועציה, כגון רואי חשבון, עורכי דין וכו').

בכל אחד מהאירועים המפורטים לעיל – בין אם התרחשו בישראל ובין אם התרחשו מחוץ לה.

ח-7

נספח ב'

כתב פטור

הנדון : כתב פטור

בכתב פטור זה יתייחסו למונחים הבאים הפירושים שבצדם :

- **"החברה"** - נגה נכסים מסחריים בע"מ.
- **"חוק החברות"** - חוק החברות, התשנ"ט – 1999 וכל חוק שיתקן או שיחליף אותו, כתוקפו מעת לעת.
- **"נושא משרה בחברה"** - מי שמכהן מעת לעת בחברה כנושא משרה, כהגדרתו של מונח זה בסעיף 1 לחוק החברות, לרבות נושא משרה בחברה, המכהן מטעם החברה בחברה אחרת כלשהי בה מחזיקה החברה בניירות ערך כלשהם, במישרין ו/או בעקיפין באמצעות חברות אחרות.
- **"חברה אחרת"** - כל תאגיד (לרבות שותפות), בין בישראל ובין בחו"ל, אשר החברה מחזיקה בניירות הערך, במישרין או בעקיפין, או בזכות למנות חברי דירקטוריון (או כל גוף בעל סמכויות דומות, יהא שמו אשר יהא).

- הואיל** והינך מכהן כנושא משרה בחברה ;
- והואיל** והוראות תקנון ההתאגדות של החברה מתירות לחברה, בכפוף להוראות הקבועות בחוק החברות, לפטור נושא משרה בחברה מאחריותו כלפי החברה בגין הפרת חובת הזהירות ;
- והואיל** וביום 30 באוגוסט, 2026 אישר דירקטוריון החברה, הענקת כתב פטור זה ;
- והואיל** וביום 30 באוגוסט, 2026 אישרה גם האסיפה הכללית של החברה את הענקת כתב הפטור ;

לפיכך :

בכפוף לכל דין, החברה מתחייבת בזאת לפטור אותך מכל אחריות כלפיה בשל כל נזק שייגרם ו/או שנגרם לה, בין במישרין ובין בעקיפין, בשל הפרת חובת הזהירות שלך כלפיה ו/או כלפי חברות מוחזקות שלה, בפעולותיך בתום לב ובתוקף היותך נושא משרה בחברה, למעט ביחס להפרת חובת הזהירות בחלוקה (כמשמעות מונח זה בחוק החברות) וכן ביחס לנזק שייגרם לחברה עקב הפרת חובת הזהירות של נושא משרה בחברה, בקבלת החלטה או באישור עסקה שלבעל שליטה בחברה (ככל ויהיה) או שלנושא משרה כלשהו בחברה יש בה עניין אישי (למעט עניין אישי הנובע מכהונה כנושא משרה בחברה ו/או כנושא משרה בחברה אחרת) ואשר ניתן בגינו גילוי כנדרש על פי דין.

ככל שהדבר יותר על פי כל דין, החברה פוטרת אותך מכל אחריות בשל כל נזק שייגרם לה ו/או שנגרם לה, בין במישרין ובין בעקיפין, בשל הפרת חובת הזהירות שלך כלפיה ו/או כלפי חברה אחרת שלה, בפעולותיך בתום לב ובתוקף היותך נושא משרה בחברה, בטרם כניסתו לתוקף של כתב פטור זה.

הפטור הנ"ל מהפרת חובת הזהירות, לא יחול בכל הליך של 'תביעה שכנגד' של החברה כנגד נושא המשרה כתגובה לתובענה של נושא המשרה כנגד החברה, למעט מקום בו התובענה של נושא המשרה הינה לשמירה על זכויות מגן בדיני העבודה שמקורם בדין ו/או בהסכם עבודה אישי בינו לבין החברה.

התחייבויות החברה על פי כתב פטור זה יפורשו בהרחבה ובאופן המיועד לקיימן, ככל שמותר על פי דין, לשם התכלית שלה נועדו. במקרה של סתירה בין הוראה כלשהי בכתב פטור זה לבין הוראת דין שלא ניתן להתנות עליה, לשנותה או להוסיף עליה, תגבר הוראת הדין האמורה, אך לא יהיה בכך כדי לפגוע או לגרוע מתוקפן של שאר הוראות כתב פטור זה. אין באמור בכתב פטור זה כדי לגרוע מהאמור בכל הקשור להתחייבות החברה לשיפוי.

הפטור מאחריות שניתן 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.

נספח ג'

מדיניות תגמול

נגה נכסים מסחריים בע"מ ("החברה")

מדיניות תגמול לנושאי משרה

מבוא

להלן מובאת מדיניות תגמול לנושאי המשרה של החברה בהתאם לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות").

חלק א' - מטרות ועקרונות

1. מטרות מדיניות התגמול

- 1.1. מדיניות התגמול נועדה לקידום מטרות החברה, האסטרטגיה העסקית שלה ומדיניותה בראייה ארוכת טווח ומימוש יעדי החברה ותכנית העבודה שלה.
- 1.2. כמו כן, מטרת מדיניות התגמול הינה מתן כלים לשם גיוס, שימור והנעה של נושאי המשרה של החברה, בהתחשב, בין היתר, במדיניות ניהול הסיכונים של החברה, תוך יצירת תמריצים ראויים לנושאי המשרה של החברה, וזאת בפרט לאור תחום הנדל"ן המניב בו היא פועלת אשר הינו תחום תחרותי ואשר מציב אתגר בכל הנוגע לגיוס ושימור כוח אדם איכותי ומקצועי.
- 1.3. מדיניות התגמול יוצרת תגמול מבוסס ביצועים, קושרת בין הביצועים והתרומה של נושאי המשרה להשגת יעדי החברה, ויוצרת תמריצים ראויים לנושאי המשרה של החברה להשאת רווחיה וזאת תוך צמצום נטילת סיכונים בלתי סבירים.

2. תוקף ותחולת מדיניות התגמול

- 2.1. מדיניות התגמול של החברה חלה על נושא המשרה של החברה (כהגדרת המונח "נושא משרה" בחוק החברות), אשר מכהן או שיכהן מעת לעת בחברה בלבד. מדיניות התגמול אינה חלה על נושאי משרה בחברות מוחזקות של החברה.
- 2.2. מדיניות התגמול תהא טעונה אישור רק בחלוף חמש (5) שנים מהמועד שבו הפכה החברה לחברה ציבורית, וזאת בהתאם לתקנות החברות (הקלות לעניין החובה לקבוע מדיניות תגמול), התשע"ג-2013.
- 2.3. ועדת התגמול תבחן מעת לעת את הצורך לעדכן או לשנות את מדיניות התגמול.
- 2.4. יודגש, כי אין במסמך זה כדי להוות הסכם לטובת צד שלישי כלשהו, אין בו כדי להקים כל זכות שהיא לנושאי המשרה בחברה, ולא תהיה לנושא משרה בחברה זכות מוקנית, מכוח עצם אימוץ מדיניות תגמול זו, לקבל איזה מרכיבי התגמול המפורטים במדיניות התגמול.
- 2.5. רכיבי התגמול הספציפיים של כל נושא משרה בחברה ותנאיהם נקבעו או ייקבעו במסגרת ההסדרים הפרטניים שסוכמו או שישוכמו בין החברה לנושא המשרה בקשר לתנאי הכהונה וההעסקה של נושא המשרה. אין במדיניות התגמול כדי לגרוע מהוראותיהם של הסכמים קיימים או הסכמות קודמות או תגמולים אשר אושרו עובר לאישורה של תכנית התגמול.
- 2.6. אישור תנאי העסקה ושינויים בתוכניות התגמול של נושאי המשרה במסגרת המדיניות ידונו ויאשרו על ידי האורגנים המוסמכים של החברה בהתאם להוראות מדיניות התגמול ובכפוף להוראות הדין.

2.7. אם וככל שלאחר מועד אישור מדיניות התגמול בהתאם להוראות החוק, ייקבעו בחוק, בתקנות או בצווים שיוצאו מכוחו הקלות ביחס לדרישות החובה או בתנאי סף שצריכים להיכלל במדיניות התגמול נכון למועד אישורה, יראו בהקלות האמורות ככלולות במדיניות התגמול על אף כל הוראה אחרת הקבועה בה.

חלק ב' - התגמול הכולל

3. השיקולים בקביעת התגמול של נושאי המשרה

- בבחינת תנאי התגמול הכולל המוצעים לנושא משרה, קרי התגמול הקבוע (לרבות התנאים הנלווים) והתגמול המשתנה (מענקים ותגמול הוני), ייבחנו על ידי האורגנים הרלבנטיים בחברה, בין היתר, הנושאים הבאים, והכל בהתחשב במצבה הפיננסי של החברה ובהיקף פעילותה כפי שיהיו באותו מועד:
- א. השכלתו, כישוריו, מומחיותו, ניסיונו המקצועי והישגיו של נושא המשרה לרבות היכרותו של נושא המשרה עם החברה ועם השוק בו פועלת החברה;
 - ב. תפקידו של נושא המשרה ותחומי אחריותו;
 - ג. היקף העסקתו של נושא המשרה;
 - ד. הסכמי שכר קודמים שנחתמו עמו (ככל שנחתמו);
 - ה. פועלו האישי של כל נושא משרה, מידת השקעתו ותרומתו להצלחת החברה ולפעילותה;
 - ו. אתגרים מיוחדים בעלי חשיבות לחברה עימם התמודד נושא המשרה;
 - ז. בחינת היחס שבין תנאי ההעסקה של נושא המשרה לשכר של שאר עובדי החברה, לרבות נושאי משרה נוספים בחברה בדרגי ניהול זהים או דומים (ככל שישנם כאלה), ובפרט היחס בין התגמול המוצע לאותו נושא משרה לבין השכר הממוצע ולשכר החציוני של שאר עובדי החברה ועובדי קבלן המועסקים אצל החברה (ככל שישנם) והשפעת הפערים ביניהם על יחסי העבודה בחברה. יצוין כי, לאור המבנה הניהולי הייחודי של החברה, החברה סבורה כי, בשלב זה, המשקל שיש לתת ליחס כאמור הינו אפסי.
 - ח. הרכב התגמול הכולל המוצע לנושא המשרה.

4. רכיבי התגמול הכולל

התגמול הכולל של נושאי המשרה יכול להיות מורכב ממספר רכיבים (כולם או חלקם), המפורטים להלן: תגמול קבוע ותגמול משתנה.

יובהר כי אין בקיומה של מדיניות תגמול זו כדי להעיד על זכאותו של מי מנושאי המשרה בחברה לקבלת כל אחד מרכיבי התגמול הכולל המפורטים להלן; וכי במקרה שנושא משרה יקבל תגמול שאינו כולל חלק מרכיבי התגמול המפורטים במדיניות תגמול זו, לא ייחשב הדבר כסטייה או כחריגה ממדיניות התגמול של החברה.

יובהר, כי ביישום הוראות מדיניות תגמול זו ביחס לנושא משרה אשר יתקשר עם החברה במתכונת של נותן שירותים כנגד דמי ניהול חודשיים, יותאמו הסכומים הנכללים במדיניות זו במונחי "שכר בסיס" לדמי ניהול שווי ערך (קרי, בתוספת שיעורי ההפרשות המקובלות, אך ללא הבאה בחשבון של תשלום מע"מ).

5. **היחס בין הרכיבים המשתנים והקבועים בחבילת התגמול של נושא המשרה**

על מנת ליצור חבילת תגמול כולל מאוזנת, חלק רכיבי התגמול המשתנה והתגמול ההוני לא יעלה על 60% מסך חבילת התגמול הכולל לנושא משרה.

6. **שינוי לא מהותי בתנאי התגמול**

שינויים לא מהותיים בתנאי העסקה של נושאי המשרה יאושרו על ידי ועדת התגמול, וזאת כל עוד תנאי הכהונה והעסקה העדכניים של נושאי המשרה כאמור תואמים את הוראות מדיניות תגמול זו.

"שינוי לא מהותי" לעניין סעיף זה, משמע שינוי בחבילת התגמול הכולל בשיעור של עד 15% מהתגמול הכולל לנושא המשרה במצטבר ל-3 שנים.

חלק ג' - רכיב התגמול הקבוע

7. **שכר בסיס**

7.1. תקרת שכר הבסיס של נושאי המשרה בחברה ברוטו (לא כולל תנאים נלווים), עבור היקף משרה של 100%,¹ תהיה כמפורט להלן (הסכומים המפורטים להלן יהיו צמודים לעלייה במדד המחירים לצרכן הידוע במועד אישור מדיניות התגמול):

7.1.1. יו"ר דירקטוריון החברה - עד לסך של 1,400 אלפי ש"ח בשנה.

7.1.2. מנכ"ל החברה - עד לסך של 1,400 אלפי ש"ח בשנה.

7.1.3. נושאי משרה אחרים - עד לסך של 1,250 אלפי ש"ח בשנה.

חריגה של עד 10% מעל הסכומים המפורטים בסעיף 7.1 לעיל לא יחשבו לחריגה או לסטייה מהוראות מדיניות התגמול.

7.2. האורגנים של החברה יהיו רשאים לעדכן מעת לעת את שכרם של נושאי המשרה בהתאם לעקרונות המפורטים במדיניות זו וע"פ הדין, לרבות בהתאם להוראות חוק החברות והתקנות מכוחו.

7.3. בשל אופי תפקיד נושאי המשרה, חוק שעות עבודה ומנוחה, התשי"א-1951, לא יחול לגבי נושאי המשרה והם לא יהיו זכאים לתגמול נוסף עבור עבודה בשעות נוספות או בזמן המנוחה השבועית.

8. **תנאים נלווים והטבות**

להלן פירוט התנאים הנלווים וההטבות אשר יכול ויהיו (כולם או חלקם) חלק מהתגמול לנושאי המשרה:

8.1. **תנאים נלווים המחויבים לפי דין**, המעוגנים בחוקי העבודה/צווי ההרחבה השונים, כגון: הפרשות לקרן פנסיה/ביטוח מנהלים, הפרשות לפיצויים, ימי חופשה, דמי מחלה, וכיו"ב. תנאים אלו ייקבעו על פי הוראות הדין כפי שתהיינה מעת לעת.

8.2. **תנאים נלווים והטבות נוספות**, כגון: רכב (ונושא המשרה יוכל לבחור לוותר על העמדת הרכב לשימוש ולקבל תוספת לשכר הקבוע חלק העמדת הרכב לשימוש), טלפון נייד, אינטרנט, עיתון יומי, סקר רפואי, ארוחות צהריים, דמי חברות בארגון מקצועי, הכשרות מקצועיות

¹ ביחס לנושאי משרה בהיקף העסקה חלקי - לצורך חישוב תקרת השכר הקבוע תבוצע התאמה לפי היקף העסקה של נושא המשרה בחברה. כמו כן, ביחס לנושאי משרה המספקים לחברה שירותים במסגרת הסכם שירותים עם חברה בשליטתם, יחושבו דמי הניהול כתקנון מרכיב השכר הקבוע.

וכיו"ב. גילום שווי ההטבות הנ"ל, כולו או חלקו, ככל שנדרש על פי דין, יהיה לפי שיקול דעת הנהלת החברה.

8.3. החזר הוצאות - נושא המשרה יהיה זכאי להחזר הוצאות עסקיות שהוציא במהלך עבודתו, בהתאם למקובל על פי נהליה של החברה, כפי שיהיו מעת לעת.

8.4. פטור, שיפוי וביטוח - לפרטים ראו חלק ו' למדיניות.

יודגש כי התנאים המפורטים לעיל אינם מהווים רשימה סגורה והם משקפים את עיקרי התנאים הנלווים המקובלים.

9. הודעה מוקדמת

9.1. במקרה של סיום ההעסקה (למעט במקרה של סיום העסקה על ידי החברה בנסיבות המקנות על פי חוק זכאות לפטר עובד ללא תשלום פיצויי פיטורין, לרבות אם נושאי המשרה הורשעו בעבירה פלילית שיש עמה קלון; מעלו באמון; פעלו בחוסר יושר ו/או בחוסר נאמנות או ניסו לגרום או סייעו לאחרים בגרימת נזק במזיד לרכוש או לעסקי או למוניטין החברה או תאגידים הקשורים עמה), נושא המשרה יהיה זכאי לתקופת הודעה מוקדמת כפי שייקבע בהסכם ההעסקה (או הסכם ניהול, לפי העניין), שבין החברה לבין נושא המשרה, ובכל מקרה, תקופת ההודעה המוקדמת לא תעלה על תקופה של ששה (6) חודשים. במהלך תקופת ההודעה המוקדמת יהא נושא המשרה זכאי לתשלום שכרו לרבות כל התנאים הנלווים ולרבות מענקים.

9.2. תקופת ההודעה המוקדמת לכל נושא משרה תיקבע על ידי החברה טרם ההתקשרות בהסכם עם נושא המשרה.

9.3. במהלך תקופת ההודעה המוקדמת, החברה תהיה רשאית לקבוע, על פי שיקול דעתה הבלעדי, האם בתקופת ההודעה המוקדמת, נושא המשרה יהיה מחויב להמשיך ולמלא את תפקידו מבלי לפגוע בזכויותיו של נושא המשרה לקבלת מלוא תשלום התמורה החודשית בהתאם להסכם עמו בתקופת ההודעה המוקדמת.

10. סיום העסקה

10.1. במקרה של סיום העסקה (למעט במקרה של סיום העסקה על ידי החברה בנסיבות המקנות על פי חוק זכאות לפטר עובד ללא תשלום פיצויי פיטורין לרבות אם נושאי המשרה הורשעו בעבירה פלילית שיש עמה קלון; מעלו באמון; פעלו בחוסר יושר ו/או בחוסר נאמנות או ניסו לגרום או סייעו לאחרים בגרימת נזק במזיד לרכוש או לעסקי או למוניטין החברה או תאגידים הקשורים עמה), יהא זכאי נושא המשרה לפיצויי פיטורין. החברה תהיה רשאית לקבוע את פיצויי הפיטורין בהתאם לסעיף 12 או לסעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, תשכ"ג-1963.

10.2. במקרה של סיום העסקה עקב התפטרות, ועדת התגמול והדירקטוריון יהיו רשאים לאשר לנושא משרה אשר סיים את כהונתו, פיצויי פיטורים בסכום שלא יעלה על הסכום לו היה זכאי במקרה של פיטורים.

חלק ד' - תגמול משתנה

11. מענק שנתי

11.1. החברה רשאית להעניק לנושאי המשרה מענק שנתי כספי, הנועד לתגמול ולתמריץ את נושא המשרה להשגת יעדי החברה בראיה ארוכת טווח, ומבטא את הקשר בין הצלחת נושא המשרה בתפקידו לבין התגמול.

- 11.2. המענק השנתי תלוי בעמידה ביעדים שנקבעו מראש וכן מרכיב של שיקול דעת, כאשר ביחס ליו"ר הדירקטוריון, רכיב שיקול הדעת יאושר בהתאם להחלטות האורגנים המוסמכים של החברה על פי דין. היעדים לנושאי המשרה יקבעו אחת לשנה על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, אשר ידונו אחת לשנה ביעדים בגינם יהיה זכאי נושא המשרה לתגמול משתנה עד ולא יאוחר ממועד אישור הדוחות הכספיים של השנה החולפת.
- 11.3. קביעת היעדים לנושאי המשרה תיעשה על בסיס ביצועים הניתנים למדידה, על פי תכנית העבודה והאסטרטגיה ארוכת הטווח של החברה. היעדים יתחלקו ליעדים ארגוניים שיכול ויכללו את אחד או יותר מהיעדים הבאים: יעדי תקציב, גיוסי הון/חוב, יעדי תזרים מזומנים, רווח נקי, NOI, רווח לפני מס, יעדי תשואה שנתית על ההון או על הנכסים; וליעדים אישיים (כגון הרחבת פעילות, יעדי ביצוע עסקאות, יעדי גיוס מימון וכיו"ב).
- 11.4. כמות היעדים לכל נושא משרה לא תעלה על 6 יעדים בשנה, ומשקלם של היעדים הארגוניים יהיה בין 40%-60% ושל היעדים האישיים יהיה בין 30%-60%. רכיב שיקול דעת יכול שיהיה בין 0%-100% כמפורט להלן.
- 11.5. על אף כל האמור לעיל, המענק השנתי לנושאי משרה הכפופים למנכ"ל יכול להיות מענק אשר מבוסס כולו על מענק בשיקול דעת ויקבע על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתחשב בהמלצת המנכ"ל, וזאת חלף או בנוסף למענק השנתי המחושב לפי תכנית המענקים השנתית כמפורט לעיל, ובלבד שסך המענק השנתי לכל אחד מנושאי המשרה כאמור לא יעלה על תקרת המענק השנתי כאמור בסעיף 11.8 למדיניות.
- 11.6. ביחס למנכ"ל החברה – רכיב שיקול הדעת לא יעלה על 3 משכורות חודשיות, ויאושר על פי שיקול דעת ועדת התגמול ודירקטוריון, וזאת חלף או בנוסף למענק המחושב לפי תכנית המענקים השנתית כמפורט לעיל, ובלבד שהמענק השנתי המקסימאלי למנכ"ל (לרבות המענק שיחושב על פי עמידה ביעדים מדידים כאמור) לא יעלה על תקרת המענק השנתי כאמור בסעיף 11.8 למדיניות.
- 11.7. תשלום אשר ישולם לנושא משרה בגין זכאותו לתגמול משתנה, ככל שישולם, אינו ולא ייחשב כחלק מהתגמול הקבוע של נושא המשרה ולא ישמש בסיס לחישוב, זכאות או צבירה של זכות כלשהי, לרבות בתשלום דמי חופשה, פיצויי פיטורין, הפרשות סוציאליות וכיו"ב.
- 11.8. ועדת התגמול ודירקטוריון החברה יהיו רשאים לאשר תגמול משתנה חלקי לנושא משרה אשר הפסיק לכהן בתפקידו בחברה או הצטרף לחברה במהלך השנה, בהתאם לחלק היחסי בשנה הקלנדרית בה כיהן בתפקידו, אשר בגינה ניתן התגמול המשתנה, וזאת בלבד שהעסקתו של נושא המשרה לא הגיעה לידי סיום בנסיבות שיש בהן כדי לשלול את זכותו לפיצויי פיטורין על פי דין.
- 11.9. תקרת הגמול המשתנה - רכיב הגמול המשתנה לא יעלה על מכפלה של 12 פעמים התגמול הקבוע (או דמי הניהול החודשיים, לפי העניין) ביחס למנכ"ל ומכפלה של 9 פעמים התגמול הקבוע (או דמי הניהול החודשיים, לפי העניין) ביחס ליתר נושאי המשרה, בגין חודש דצמבר של השנה שבגינה ניתן המענק.
- 11.10. השבת סכומים - נושא המשרה יהיה מחויב להשיב לחברה סכומים ששולמו לו כתגמול משתנה, אם יתברר כי בסיס הנתונים ששימש לחישוב התגמול המשתנה במהלך תקופה של שלושה דוחות כספיים תקופתיים עוקבים לאחר מועד אישור המענק, הינו מוטעה וכפועל יוצא נדרש להציגו מחדש בדוחותיה הכספיים של החברה. השבה כאמור לא תחול במקרה של הצגה מחדש של הדוחות הכספיים הנובעת משינויי מדיניות חשבונאית בעקבות שינויים בתקינה

החשבונאית או בכללי הדיווח, שהתרחשו לאחר מועד פרסום הדוחות הכספיים שבגינם ניתן התגמול המשתנה. השבת הסכומים הנ"ל תבוצע בדרך של קיזוז מהמענק בשנה העוקבת והיתרה, ככל שתהיה, תסולק ב-12 תשלומים חודשיים שווים. במקרה בו סכום ההשבה נמוך מ-25% מהתגמול המשתנה באותה שנה תוכל ועדת התגמול לקבוע כי נושא המשרה אינו נדרש להשיבו. במקרה בו נושא המשרה אינו מכהן עוד כנושא משרה בחברה, יידרש נושא המשרה להשבה לפי שיקול דעת ועדת התגמול.

11.10. הפחתת מענק שנתי לפי שיקול דעת הדירקטוריון - לדירקטוריון החברה, לאחר שקיבל את המלצת ועדת התגמול, תהיה סמכות להפחתה של עד 100% מגובה התגמול המשתנה ביחס לשנה מסוימת, בשים לב לבחינת סבירות התגמול המשתנה לו היה זכאי נושא המשרה בגין עמידה ביעדים באותה שנה לעומת תרומתו של נושא המשרה להשגתם ולמצבה העסקי והכספי של החברה.

11.11. תגמול משתנה בנסיבות מיוחדות - הדירקטוריון רשאי להחליט, לאחר קבלת המלצת ועדת התגמול ומנכ"ל החברה ובכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי דין, על מתן מענק חד פעמי לנושא משרה בגין השנה שחלפה, בגין תרומה יוצאת דופן לחברה או מאמצים ניכרים מצד נושא המשרה בחברה או במקרה בו התגמול המשתנה לאותו נושא משרה בגין השנה שחלפה אינו משקף לדעת חברי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה את תרומתו של נושא המשרה לחברה באותה שנה (וזאת בנוסף למענק השנתי כאמור בסעיף 11.8 לעיל). מענק מיוחד כאמור לא יעלה על מכפלה של שלוש (3) פעמים התגמול הקבוע/דמי הניהול החודשיים, לפי העניין, של נושא המשרה כאמור, בגין חודש דצמבר של השנה שבגינה ניתן המענק.

11.12. יצוין כי ככל ומי מנושאי המשרה יחשב לבעל שליטה בחברה, אזי אישור הענקת המענק יהא כפוף לאישור לפי הדין, לרבות בהתאם להוראות חוק החברות והתקנות מכוחו.

12. תגמול הוני

12.1. החברה תהא רשאית להעניק לנושאי המשרה המכהנים בחברה תגמול הוני מבוסס מניות, כגון: מניות חסומות, יחידות מניה חסומות, אופציות למניות רגילות, מניות "פאנטום" (אופציות שסילוקן יכול שיהא במזומן), וזאת בהתאם לתכנית תגמול לטווח ארוך שתגובש ותאומץ על ידי החברה, בכפוף להוראות הדין, כפי שתהיינה מעת לעת, וזאת כמנגנון ראוי לשימור ההון האנושי לטווח ארוך, ליצירת קירבת אינטרסים בין נושאי המשרה לבעלי המניות ולאיוון בין שיקולי טווח קצר לבין שיקולי טווח ארוך.

12.2. תגמול הוני לנושאי משרה המכהנים בחברה יכלול, בין היתר, את התנאים הבאים:

12.2.1. התקופה הנדרשת עד להבשלה מלאה של התגמול ההוני שיוענק לנושא משרה לא תפחת מתקופה של שלוש (3) שנים ממועד הענקת התגמול ההוני. על אף האמור, האורגנים המוסמכים של החברה יהיו רשאים לקבוע האצה (אקסלרציה) בהבשלה של התגמול ההוני בנסיבות מסוימות;

12.2.2. מחיר המימוש ייקבע לפי המחיר הממוצע של מניית החברה בבורסה בתקופה שלא תפחת משלושים (30) ימי המסחר שקדמו למועד אישור ההענקה על ידי דירקטוריון החברה ותיקבע לפי שיקול דעת ועדת התגמול ודירקטוריון החברה (יובהר כי ניתן יהיה לקבוע מימוש באמצעות מנגנון מימוש Cashless Exercise, בכפוף לכל דין);

12.2.3. השווי ההוגן המירבי (במועד אישור ההענקה על ידי דירקטוריון החברה) של התגמול ההוני לנושא משרה, על פי אחת משיטות הערכות השווי המקובלות,

בחלוקה למספר שנות הבשלה (באופן ליניארי), לא יעלה על מכפלה של 12 פעמים התגמול הקבוע/דמי הניהול החודשיים, לפי העניין, של נושא המשרה לשנת הבשלה (לפי תחשיב שיבוצע במועד אישור הענקת התגמול ההוני על ידי דירקטוריון החברה). יובהר כי, סכום זה אינו בהכרח עקבי לסכומי רישום ההוצאה בדוחות הכספיים על פי כללי החשבונאות הנהוגים בישראל; ככל שתוענקנה אופציות במסגרת התגמול ההוני, אורך חיי האופציות לא יעלו על 10 שנים ממועד הענקתן;

12.2.4. במקרה בו הסתיימו יחסי עובד-מעסיק או הסתיימה ההתקשרות בין נושא המשרה לחברה, מועד הפקיעה של האופציות שהבשילו לא יעלה על תקופה של 180 יום מיום סיום יחסי ההעסקה או ההתקשרות, לפי העניין. לדירקטוריון החברה יהיה שיקול דעת האם להאריך תקופה זו, ובלבד שתקופה מוארכת כאמור לא תעלה על שנה.

12.3. יצוין כי ככל ומי מנושאי המשרה יחשב לבעל שליטה בחברה, אזי אישור הענקת תגמול הוני יהא כפוף לאישור לפי הדין, לרבות בהתאם להוראות חוק החברות והתקנות מכוחו.

חלק ו' - גמול דירקטורים

13. חברי הדירקטוריון שהינם דירקטורים בלתי תלויים (ובכלל זה דח"צים) יהיו זכאים לגמול שנתי וגמול השתתפות בגובה הסכומים המפורטים בתוספת השניה ובתוספת השלישית לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 (להלן: "**תקנות הגמול**") ובהתאם לדרגת ההון של החברה (כהגדרתה בתקנות הגמול), כפי שתהיה מעת לעת. כמו כן, יהיו דירקטורים כאמור זכאים להחזר הוצאות כמפורט בתקנות הגמול. בנוסף, החברה תהא רשאית לשלם לכל דירקטור שהדירקטוריון יקבע לגביו שהינו בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או שבשל השכלתו, ניסיונו וכישוריו הינו בעל מיומנות גבוהה והבנה עמוקה בתחום עיסוקה העיקרי של החברה, גמול השתתפות בשיבות וגמול שנתי בגובה הגמול הקבוע "לדירקטור חיצוני מומחה" כהגדרתו בתקנות הגמול.

14. בנוסף, הדירקטורים יהיו זכאים לכיסוי במסגרת פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה וכן לכתב פטור או שיפוי, הנהוגים בחברה מעת לעת.

חלק ז' - פטור, ביטוח ושיפוי

15. בכפוף להוראות חוק החברות, לתקנון החברה ולאישור האורגנים המוסמכים בחברה, נושאי המשרה בחברה (לרבות דירקטורים), המכהנים או שיכהנו בחברה מעת לעת (לרבות מי שימונו מטעם החברה לכהן בחברות המוחזקות על ידה), יהיו זכאים לקבל מהחברה, בנוסף לחבילת הגמול כאמור במדיניות תגמול זו:

15.1. כתב התחייבות לשיפוי מראש בשל חבות או הוצאה שהוטלה על נושא המשרה או שהוציא עקב פעולה שעשה בתוקף היותו נושא משרה, בהתאם לנהוג בחברה מעת לעת, ובלבד שסכום השיפוי הכולל שתשלם החברה לכל נושאי המשרה במצטבר, על פי כל כתבי השיפוי שהוצאו ויוצאו להם על ידי החברה על פי החלטת השיפוי לא יעלה על הגבוה מבין: (1) שיעור של 25% מההון העצמי של החברה על פי הדוחות הכספיים האחרונים של החברה שיפורסמו לפני תשלום סכום השיפוי בפועל או (2) על 15 מיליון דולר ארה"ב.

15.2. פטור, מראש ובדיעבד, מאחריותם, כולה או מקצתה, בשל כל נזק מכל סוג שנגרם או ייגרם, במישרין או בעקיפין, לחברה עקב הפרת חובת הזהירות כלפיה, במידה המרבית המותרת על

פי הוראות כל דין ובתוקף היותם נושאי משרה או מועסקים בחברה או בחברות מוחזקות של החברה, כפי שתהיינה מעת לעת.

15.3. נושאי המשרה בחברה יהיו זכאים, בכפוף להוראות חוק החברות ולתקנון החברה, לקבלת כיסוי ביטוחי במסגרת ביטוח אחריות נושאי משרה בחברה ובחברות מוחזקות, לרבות ביטוח מסוג "Run Off", "Claims Made", או כל כיסוי ביטוחי אחר אשר יחול על נושאי המשרה בחברה, בהתאם להחלטות האורגנים המוסמכים של החברה; ובלבד שגבול כיסוי האחריות לא יעלה על 30 מיליון דולר ארה"ב למקרה ולתקופת ביטוח שנתית וההתקשרות בפוליסת הביטוח היא בתנאי שוק (עלות הפרמיה וגובה ההשתתפות העצמית יהיו בהתאם לתנאי השוק במועד עריכת או חידוש הפוליסה, לפי העניין), ואינה עשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכוש או התחייבויותיה.

בנוסף, הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה אשר ימונו מטעם החברה לכהן בחברות המוחזקות על ידה יהיו זכאים לקבלת כיסוי ביטוחי גם במסגרת ביטוח אחריות נושאי משרה של אותה חברה מוחזקת במידה שהיא תתקשר בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה.

ביטוח ה- Run Off יהיה לתקופה של עד שבע שנים ממועד אי חידוש או ביטול פוליסת ביטוח נושאי משרה בחברה ("המועד הקובע"), ביחס לתביעות שתוגשנה לאחר המועד הקובע בגין מעשים שנעשו קודם למועד הקובע, בגבולות הכיסוי של ביטוח נושאי המשרה (לרבות ההשתתפות העצמית) כפי שיהיה בתוקף בחברה בעת רכישת ביטוח ה- Run Off, והפרמיה של ביטוח זה לא תעלה על שלוש פעמים מכפלת הפרמיה השנתית של ביטוח נושאי המשרה בשנת הרכישה.

חלק ח' - הוראות כלליות

16. אין במדיניות התגמול כדי לגרוע מתנאי הכהונה שנקבעו לנושאי משרה בחברה טרם רישומן למסחר של מניות החברה על פי תשקיף להשלמה, פיצול ורישום למסחר שהחברה פרסמה בחודש אוגוסט 2026 ("התשקיף") ואלו כלולים במדיניות התגמול על דרך ההפניה ומהווים חלק ממנה.

17. אין באמור במדיניות התגמול בכדי להקנות זכות כלשהי לנושאי המשרה בחברה, והזכויות המוקנות להם הן על פי הסכמי העסקתם, כפי שיהיו מעת לעת.

18. יובהר, כי תגמול נמוך מהמצוין במדיניות זו לא יהווה חריגה ממדיניות התגמול.

19. התקשרות עם נושא משרה בקשר עם תנאי כהונתו והעסקתו יכול שתיעשה עם חברה בשליטתו המלאה של נושא המשרה (בשינויים המחויבים, במטרה לשמור על עלות תגמול שווה ערך), ובלבד ש: (א) ההתקשרות תכלול תנאים, להנחת דעתה של ועדת התגמול, לפיהם ההתחייבויות והשירותים שיינתנו לחברה יבוצעו באופן אישי על ידי נושא המשרה; ו- (ב) הסכומים שתשלם החברה במקרה כזה יהיו שווים לעלות המעסיק בהתקיים יחסי עבודה (סכומי מע"מ שתשלם החברה במקרים אלו לא יילקחו בחשבון לצורך בחינת עמידת החברה בתקרות האמורות בסעיף 7.1 למדיניות התגמול).

20. התקשרות החברה בהסכמי העסקה עם נושאי משרה או כל הענקת תגמול לנושאי משרה יכול שתיעשה באמצעות החברה או באמצעות תאגיד אחר שהחברה תחזיק בו מניות, במישרין או בעקיפין.

21. מקום בו הוראות הדין, כפי שיחולו מעת לעת, יאפשרו מתן הקלות בנוגע לאופן תגמול נושאי משרה או בנוגע לאופן הליכי אישור תגמול נושאי משרה, יחולו הוראות אלו על מדיניות התגמול של החברה בכפוף לאישור ועדת תגמול ודירקטוריון החברה, ויהיו חלק ממדיניות תגמול זו.

22. למונחים המצוינים במדיניות התגמול תובא הפרשנות הקבועה להם בחוק החברות, אלא אם נאמר במפורש אחרת.
23. מדיניות תגמול זו מנוסחת בלשון זכר מטעמי נוחות בלבד והיא מיועדת לנשים וגברים כאחד.

פרק 9 – פרטים בדבר חברות בנות וקשורות

9.1 ריכוז נתונים אודות חברות בנות וקשורות

להלן יובאו פרטים אודות חברות בנות וחברות קשורות של החברה והאחזקות במניותיהן, נכון למועד התסקיף:

שם החברה	מדינת התאגדות	סוג מניות	הון המניות הרשום	הון מניות מונפק ונפרע	הון מוחזק	שיעור ההחזקה	בדילול מלא
Noga Finland Retail Properties Oy ("נגה פינלנד")	פינלנד	מניות רגילות ללא ע.ג.	1,000	1,000	100%	100%	100%
חברות המוחזקות על ידי נגה פינלנד							
Kiinteistö Oy Myyrmanni Myyrmanni ") ("Company	פינלנד	מניות רגילות ללא ע.ג.	82,710.95	37,829	100%	100%	100%
Kiinteistö Oy Lahden Trio Trio ") ("Company	פינלנד	מניות מסוג A	9,883,300	186,687	89.86%	89.86%	89.86%
		מניות מסוג B		11			
Kiint. Oy Lahden Hansa Trio Hotel ") ("Company	פינלנד	מניות רגילות ללא ע.ג.	8,000	30,000	100%	100%	100%
Kiinteistö Oy Tampereen Koskikeskus Koskikeskus ") (" Company	פינלנד	מניות רגילות ללא ע.ג. כל אחת	23,714.50	55,474	100%	100%	100%
1Myyrmanni Company על ידי חברות המוחזקות							
Myyrmaen Autopaikoitus Oy ("Myyrmanni Parking Company")	פינלנד	מניות מסוג A	3,153.52	95	100%	100%	100%
		מניות מסוג B-1		140			
		מניות מסוג B-2		140			
Trio Hotel Company על ידי חברות המוחזקות							
Kiinteistö Oy Hansaparkki ("Trio Parking Company ")	פינלנד	מניות מסוג A	8,100	256	36%	36%	36%
		מניות מסוג B		194			

9.2 פירוט הרווח הכולל של החברות המוחזקות והכנסות החברה מהן

¹ יוער כי, ביום 26.5.2026 Myyrmanni Company רכשה מתאגיד בנקאי את החזקותיו בחברת Myyrmanni Parking Company, חברה חנייה (Parking Company) המחזיקה בקרקע בשני מתחמי חניה הצמודים לנכס. בהתאם, לאחר הרכישה, החברה מחזיקה באמצעות החברה כאמור במלוא הזכויות בחניון

להלן פרטים אודות הרווח הכולל של חברות בנות וחברות קשורות לימים 31 במרץ 2026, 31 בדצמבר 2025 ו- 31 בדצמבר 2024 (באלפי אירו) על פי הדוחות הכספיים פרופורמה של החברה:

שם החברה	רווח (הפסד) לפני מס			רווח (הפסד) נקי		
	ליום 31.12.2024	ליום 31.12.2025	ליום 31.3.2026	ליום 31.12.2024	ליום 31.12.2025	ליום 31.3.2026
Myyrmani ² Company	263	9,301	6,285	816	7,874	4,727
³ Trio Company	(15,608)	(3,172)	3,346	(13,969)	(4,025)	2,222
Koskikeskus Company	6,246	4,659	1,460	5,874	4,781	1,924

9.3 פירוט הדיבידנד, הריבית ודמי הניהול מחברות בנות וקשורות

נכון ליום 31.12 לשנים 2024 ו-2025, וכן ליום 31.3.2026, החברה טרם התאגדה ולכן לא קיבלה דיבידנד, ריבית ודמי ניהול מחברות קשורות.

9.4 פרטים אודות פעילותן של חברות הבנות של החברה

9.4.1 גנה פינלנד – חברת אחזקות. פעילותה היחידה של גנה פינלנד הינה החזקה בנכסי נדלן מניב (באמצעות תאגידי נכס) בפינלנד.

9.4.2 Myyrmani Company – חברת מקרקעין משותף (Mutual Real Estate Company ("MREC")) אשר התאגדה בפינלנד. פעילותה של Myyrmani Company הינה החזקה בנכס נדל"ן מניב הידוע כמרכז קניות מירמאני (Myyrmani shopping Centre) וכן החזקה באמצעות Myyrmani Parking Company בשני מתחמי חניה הצמודים למרכז הקניות. לפרטים אודות הנכס הנ"ל, ראו סעיף 6.16.8.1 לפרק 6 לתשקיף.

9.4.3 Myyrmani Parking Company – חברה אשר התאגדה בפינלנד. פעילותה היחידה של החברה הינה החזקה בקרקע עליה מצויים שני מתחמי חניה הצמודים לנכס המוחזק על ידי Myyrmani Company. לפירוט הזכויות ביחס למקרקעין עליהם ממוקמים מתחמי החניה ראו סעיף 6.16.8.1.1 לפרק 6 לתשקיף.

9.4.4 Trio Company – חברה מסוג MREC אשר התאגדה בפינלנד. פעילותה היחידה של טריו הינה החזקה בנכס נדל"ן מניב הידוע כמרכז קניות טריו (Trio Shopping Centre). לפרטים אודות הנכס הנ"ל, ראו סעיף 6.16.8.2 לפרק 6 לתשקיף.

9.4.5 Trio Hotel Company – חברה מסוג MREC אשר התאגדה בפינלנד, המחזיקה בזכויות בנכס מסחרי המשמש כיום כמלון, המהווה חלק מהמתחם עליו מצוי הנכס Trio Shopping Center. החברה מחזיקה באמצעות Trio Parking Company בחלק מזכות שימוש קבועה (Easement Right) במתחם חניה הצמוד לנכס המוחזק על ידה, אם כי השטח כאמור מצוי בבעלות עיריית להאטי.

² על פי הדוחות הכספיים פרופורמה של החברה, הנתונים לעיל מוצגים במאוחד ביחס לחברות Myyrmani Company ו-Myyrmani Parking Company.

³ על פי הדוחות הכספיים פרופורמה של החברה, הנתונים לעיל מוצגים במאוחד ביחס לחברות Trio Company, Trio Parking Company ו-Trio Hotel Company.

9.4.6 Koskikeskus Company – חברה מסוג MREC אשר התאגדה בפינלנד. פעילותה היחידה של Koskikeskus Company הינה החזקה בנכס נדל"ן מניב הידוע כמרכז קניות קוסקיקסקוס (Koskikeskus shopping Centre). לפרטים אודות הנכס הנ"ל, ראו סעיף 6.16.8.3 לפרק 6 לתשקיף.

9.4.7 Trio Parking Company - חברה שהתאגדה בפינלנד. Trio Hotel Company מחזיקה ב- 160 מניות מסוג B (כ- 82.5% ממניות B) של Trio Parking Company. ⁴ יתרת מניות B מוחזקות בידי צד שלישי. בנוסף, עיריית להטי מחזיקה במלוא הון המניות מסוג A של Trio Parking Company, המקנות לעירייה את מלוא הזכויות במקרקעין עליהם מצוי החניון..

⁴ מניות אלה אינן מקנות ל- Trio Hotel Company זכויות כלכליות ואינן משתקפות בשווי הנכס.

פרק 10 – דוחות כספיים

- 10.1. בהתאם להוראות סעיף 56ב לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף - מבנה וצורה), תשכ"ט-1969 ("תקנות פרטי תשקיף"), דוחותיה הכספיים של החברה מצורפים בפרק זה כדלקמן :
- 10.1.1. הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.
- 10.1.2. הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה של החברה ליום 31 במרץ 2026.
- 10.1.3. הדוחות הכספיים של החברה ליום 28 באפריל 2026 (מועד הקמת החברה).
- 10.1.4. הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה של החברה ליום 30 ביוני 2026.
- 10.2. מצורף מכתב הסכמה של רואה החשבון המבקר של החברה, שבו נכללת הסכמתו של רואה החשבון המבקר לכלול בתשקיף זה את דוח רואה החשבון המבקר ואת דוח הסקירה, לדו"חות המוזכרים בסעיף 10.1 לעיל.
- 10.3. לפרק 2 לתשקיף זה צורפו מכתבי הסכמה מאת מעריכי השווי שעל הערכותיהם התבססו הדוחות הכספיים של החברה המוזכרים בסעיף 10.1.2 לעיל.
- 10.4. בהתאם לתקנה 60ב(ב) לתקנות פרטי תשקיף, מצורף לתשקיף המדף דוח אירועים, כהגדרתו בתקנה 56א לתקנות פרטי תשקיף, בדבר אירועים שהתרחשו לאחר מועד חתימת הדוחות הכספיים פרופורמה ליום 31 במרץ 2026, קרי מיום 30 באוגוסט 2026, ועד סמוך לפרסום התשקיף.

30 באוגוסט, 2026

לכבוד:
חברת נגה נכסים מסחריים בע"מ
אהרון בקר 8
תל-אביב
ג.א.נ.,

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף להשלמה, חלוקת דיבידנד בעין ותשקיף מדף ("התשקיף") של נגה נכסים מסחריים בע"מ ("החברה") מחודש אוגוסט 2026

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בקשר לתשקיף מחודש אוגוסט, 2026:

- (1) דוח רואה החשבון המבקר מיום 30 באוגוסט, 2026 על הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה Carve-out של החברה לימים 31 בדצמבר 2025 ו- 2024 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025.
- (2) דוח סקירה מיום 30 באוגוסט, 2026 על מידע כספי תמציתי מאוחד פרופורמה Carve-out של החברה ליום 31 במרץ 2026, ולתקופות של שלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
- (3) דוח סקירה מיום 30 באוגוסט, 2026 על מידע כספי תמציתי מאוחד פרופורמה Carve-out של החברה ליום 30 ביוני 2026, ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
- (4) דוח סקירה מיום 30 באוגוסט, 2026 על הדוחות הכספיים של החברה ליום 26 באפריל 2026 (מועד הקמת החברה).

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

נגה נכסים מסחריים בע"מ

חלק ג' - דוחות כספיים מאוחדים פרפורמה Carve-out ליום 31 בדצמבר, 2025

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח רואה החשבון המבקר
5	דוחות מאוחדים פרפורמה Carve-out על המצב הכספי
6	דוחות מאוחדים פרפורמה Carve-out על רווח או הפסד
7	דוחות מאוחדים פרפורמה Carve-out על השינויים בהון
8	דוחות מאוחדים פרפורמה Carve-out על תזרימי המזומנים
10	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים פרפורמה Carve-out

דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי **לבעלי המניות של נגה נכסים מסחריים בע"מ**

חוות הדעת

ביקרנו את הדוחות הכספיים פרופורמה Carve-out המאוחדים של נגה נכסים מסחריים בע"מ (להלן: "החברה") הכוללים את הדוחות פרופורמה Carve-out המאוחדים על המצב הכספי לימים 31 בדצמבר 2025 ו-2024, ואת הדוחות פרופורמה Carve-out המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל, על השינויים בהון ועל תזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 ואת הביאורים לדוחות הכספיים פרופורמה Carve-out המאוחדים, לרבות עיקרי המדיניות החשבונאית.

לדעתנו, הדוחות הכספיים פרופורמה Carve-out המאוחדים המוצגים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי המאוחד לימים 31 בדצמבר 2025 ו-2024 ואת התוצאות הכספיות המאוחדות ותזרימי המזומנים פרופורמה Carve-out המאוחדים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) ולהוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

בסיס לחוות הדעת

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. חובותינו על פי תקנים אלו מתוארות בפיסקת חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של הדוחות הכספיים פרופורמה Carve-out המאוחדים בדוח זה. אנו בלתי תלויים בחברה ובחברה המאוחדת שלה בהתאם להוראות הדין החלות בישראל בעניין אי תלות ומניעת ניגוד עניינים של רואה החשבון המבקר בישראל. כמו כן, קיימנו את חובות האתיקה האחרות שלנו בהתאם לחוק רואי חשבון, תשט"ו-1955, ותקנות מכוחו. אנו סבורים שראיות הביקורת אשר הושגו הן נאותות ומספיקות על מנת להוות בסיס לחוות דעתנו.

ענייני מפתח בביקורת

ענייני מפתח בביקורת המפורטים להלן הם העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדיקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המקצועי, היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים פרופורמה Carve-out המאוחדים לתקופה השוטפת. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר: (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים פרופורמה Carve-out המאוחדים וכן (2) שיקול דעתנו לגביהם היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים פרופורמה Carve-out המאוחדים בכללותם, התקשור של עניינים אלה להלן, אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים פרופורמה Carve-out המאוחדים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעות חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

בהתאם למתואר בביאור 5 לדוחות הכספיים פרופורמה Carve-out המאוחדים, החברה מודדת את הנדל"ן להשקעה לראשונה לפי עלות ובתקופות עוקבות נמדד הנדל"ן להשקעה לפי שווי הוגן. שינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח והפסד. יתרת הנדל"ן להשקעה של הקבוצה ליום 31 בדצמבר, 2025, הינה בסך של 415,805 אלפי אירו המהווים כ-98% מנכסי הקבוצה.

קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה הינו אומדן קריטי, הכרוך באי וודאויות והוא כולל שיקול דעת של המופקדים על ממשל תאגידי וההנהלה בביצוע אומדנים והערכות. הערכות שווי נדל"ן להשקעה נערכות על ידי שמאי מקרקעין חיצוניים ומתבססות על הנחות שחלקן סובייקטיביות בהתחשב בנסיבות ובמידע הטוב ביותר נכון ליום 31 בדצמבר, 2025.

נכסי הנדל"ן בקבוצה נמדדים בשווי הוגן ברמה 3 בהיררכיית השווי ההוגן וזאת משום שנתונים משמעותיים ששימשו במדידת השווי ההוגן אינם נצפים בשוק.

השווי ההוגן נקבע כדלקמן:

שווי הוגן של כלל נכסי הנדל"ן להשקעה נקבע על בסיס הערכות שווי שבוצעו על ידי מעריכים חיצוניים בלתי תלויים ובעלי כישורים מקצועיים מתאימים לגבי מיקום וסוג הנדל"ן להשקעה המוערך.

השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נקבע בהתבסס על עסקאות שנערכו לאחרונה בשוק ביחס לנדל"ן דומה ובמיקום דומה לזה של הנדל"ן שבבעלות החברה, במידה שקיימות עסקאות כאלו, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות וכן בהתבסס על היוון תחזיות תזרימי מזומנים הצפויים לנבוע מהנכסים. בביצוע הערכת השווי החברה משתמשת בהנחות מפתח אשר כוללות הערכות למחירי שכירות משוערים, ושיעורי היוון אשר מותאמים לאופי הנדל"ן ולתנאי השוק.

לשינויים באומדנים ובהנחות הנ"ל עלולה להיות השפעה מהותית על השווי ההוגן המשוער של נדל"ן להשקעה שניתן לו גילוי בדוחות הכספיים של החברה. זיהינו נושא זה כעניין מפתח בביקורת.

ביקורת נאותות מדידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה דורשת שיקול דעת סובייקטיבי מצד רואה החשבון המבקר וכן נדרשים ידע וניסיון על מנת לבחון את סבירות ההנחות ששימשו את ההנהלה בקביעת חישוב השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה.

נהלי הביקורת שביצענו כמענה לעניין המפתח בביקורת

כמענה לאי הוודאויות הכרוכות בקביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, ביצענו בעיקר את הנהלים הבאים:

- בחינת תהליך ההערכה לחישוב ולקביעת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה.
- קבלה של הערכות שווי חתומות והערכת הכשירות ואי התלות של מערכי השווי בלתי תלויים אשר מעסיקה החברה.
- בחינת הנחות המפתח ונושאים הכוללים שיקול דעת רחב, הבנת הגישות ששימשו את מערכי השווי של החברה בקביעת השווי ההוגן.
- סקירת המתודולוגיה שנבחרה לקביעת השווי ההוגן ובדיקה כי היא תואמת למאפייני הנכס.
- בדיקה של שלמות ודיוק המידע והנתונים המשמשים במודל לקביעת השווי ההוגן.
- בחינת סבירות האומדנים שנבחרו בהתאם לפרקטיקה ולנתוני השוק, תוך התחשבות בעסקאות השוטפות בשוק.
- הערכת נאותות הגילויים הקשורים לשיטות ההערכה וההנחות ששימשו את מערכי השווי.

חובות של הדירקטוריון וההנהלה לדוחות הכספיים פרופורמה Carve-out המאוחדים

הדירקטוריון וההנהלה אחראים להכנה ולהצגה נאותה של הדוחות הכספיים פרופורמה Carve-out המאוחדים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) ולהוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010; וכן הם אחראים לבקרה הפנימית הנחוצה בהתאם לקביעת הדירקטוריון וההנהלה על מנת לאפשר הכנת דוחות כספיים מאוחדים ללא הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות.

בהכנת הדוחות הכספיים פרופורמה Carve-out המאוחדים, הדירקטוריון וההנהלה אחראים להעריך את יכולת החברה להמשיך ולפעול כעסק ח' לתת גילוי, ככל שנדרש, לעניינים הקשורים לעסק ח' וליישם בסיס חשבונאי של עסק ח', 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 פרופורמה Carve-out המאוחדים

המטרות שלנו הן להשיג מידה סבירה של ביטחון כי הדוחות הכספיים פרופורמה Carve-out המאוחדים בכללותם אינם כוללים הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות, ולתת דוח רואה החשבון המבקר הכולל את חוות דעתנו. מידה סבירה של ביטחון היא רמה גבוהה של ביטחון, אך היא אינה מהווה ערובה לכך שביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל תגלה תמיד הצגה מוטעית מהותית כאשר היא קיימת. הצגות מוטעות יכולות לנבוע מתרמית או מטעות והן נחשבות מהותיות אם, בנפרד או במצטבר, ניתן לצפות באופן סביר שהן ישפיעו על ההחלטות הכלכליות של משתמשים אשר התקבלו על בסיס דוחות כספיים מאוחדים אלו.

בביקורת המבוצעת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, אנו מפעילים שיקול דעת מקצועי ושומרים על ספקנות מקצועית במהלך הביקורת. בנוסף אנו:

- מזהים ומעריכים את הסיכונים להצגה מוטעית מהותית בדוחות הכספיים פרופורמה Carve-out המאוחדים, 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 שואו בדון או עקיפה של בקרה פנימית.
- משיגים הבנה של הבקרה הפנימית הרלוונטית לביקורת על מנת לתכנן נוהלי ביקורת מתאימים בנסיבות העניין, אך לא לצורך מתן חוות דעת על אפקטיביות הבקרה הפנימית של החברה.
- מעריכים את נאותות המדיניות החשבונאית שיושמה ואת סבירותם של האומדנים החשבונאיים והגילויים הקשורים אשר נעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה.
- מגיעים למסקנה בקשר לנאותות קביעת הדירקטוריון וההנהלה בדבר קיומה של הנחת העסק הח', 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 ח'. אם הגענו למסקנה כי קיימת אי ודאות מהותית, נדרש מאיתנו

להפנות את תשומת הלב בדוח רואה החשבון המבקר שלנו לגילויים הקשורים בדוחות הכספיים פרופורמה Carve-out המאוחדים או, אם גילויים אלו אינם מספקים, לכלול שינוי מהנוסח האחד בחות 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 פרופורמה Carve-out המאוחדים, לרבות הגילויים, והאם הדוחות הכספיים פרופורמה Carve-out המאוחדים משקפים את העסקאות והאירועים העומדים בבסיסם באופן המשיג הצגה נאותה.

אנו מתקשרים עם הדירקטוריון והנהלה, 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 והנהלה, קבענו את העניינים המשמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים לתקופה השוטפת ולכן הם ענייני המפתח בביקורת. אנו מתארים עניינים אלו בדוח רואה החשבון המבקר שלנו, אלא אם הוראות חוק או רגולציה מונעות גילוי לצדדים חיצוניים לגבי אותו עניין. שותף ההתקשרות של הביקורת נשוא דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי הוא אסף רבינוביץ.

קוסט פורר גבאי את קסירר

רואי חשבון

תל אביב,

30 באוגוסט 2026

ליום 31 בדצמבר			
2024	2025		
אלפי אירו		באור	
נכסים			
<u>נכסים שוטפים</u>			
5,403	3,140	1	מזומנים ושווי מזומנים
598	492	3	לקוחות והכנסות לקבל
1,898	1,557	4	חייבים ויתרות חובה
7,899	5,189		
<u>נכסים לא שוטפים</u>			
4	-		השקעות אחרות
419,205	415,805	5	נדל"ן להשקעה
827	3,265		נכס זכות שימוש
420,036	419,070		
427,935	424,259		
התחייבויות והון			
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
4,275	1,322	1	ספקים ונותני שירותים
2,498	4,120	6	זכאים ויתרות זכות
154,997	167,162	9	הלוואות מצדדים קשורים
8,153	6,823	9	ריבית לשלם לצדדים קשורים
169,923	179,427		
<u>התחייבויות לא שוטפות</u>			
966	3,422	10	התחייבויות אחרות
29,939	32,164	7	מסים נדחים
30,905	35,586		
8			
8,959	8,959		הון המיוחס לבעלי מניות החברה
30,998	30,998		הון מניות
114,237	120,605		פרמיה על מניות
119,454	120,454		יתרת רווח
(45,790)	(70,707)		קרנות הון
227,107	209,246		קרן עסקאות עם בעל שליטה
<u>סה"כ הון</u>			
427,935	424,259		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה Carve-out.
30 באוגוסט, 2026

גיל קוטלר	קרן כליפה	תאריך אישור הדוחות הכספיים
דירקטור שהוסמך ע"י הדירקטוריון לחתום חלף נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים	יו"ר דירקטוריון (אשר הוסמכה לחתום גם בתור מנכ"לית, בהיעדר מנכ"ל לחברה)	

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר				
2023	2024	2025		
אלפי אירו				
(למעט נתוני רווח נקי (הפסד) למניה)			באור	
35,592	38,721	38,887	11	הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות
(11,814)	(12,770)	(11,377)	12	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות
23,778	25,951	27,510		הכנסה תפעולית, נטו
(13,958)	(26,814)	(9,682)	5	ירידת ערך נדל"ן להשקעה
(2,330)	(2,484)	(2,875)	1	הוצאות הנהלה וכלליות
(5)	(37)	(189)		הוצאות אחרות
7,485	(3,384)	14,764		רווח (הפסד) תפעולי
(7,864)	(7,983)	(7,282)		הוצאות מימון
107	89	88		הכנסות מימון
(272)	(11,278)	7,570		רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
54	2,256	(1,514)	7	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
(218)	(9,022)	6,056		סה"כ רווח כולל
0.01	(0.45)	0.30		רווח נקי (הפסד) למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (באירו)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה Carve-out.

הון מניות	פרמיה על מניות	יתרת רווח	קרנות הון	קרן עסקאות עם בעל שליטה	סה"כ הון
בלתי מבוקר					
אלפי אירו					
8,959	30,998	113,486	(45,790)	209,246	יתרה ליום 1 בינואר, 2025
-	-	6,056	-	6,056	סך רווח כולל
-	-	-	1,000	-	המרת חוב להון
-	-	-	-	(24,917)	חלוקות לבעלים
8,959	30,998	119,542	(70,707)	209,246	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025

הון מניות	פרמיה על מניות	יתרת רווח	קרנות הון	קרן עסקאות עם בעל שליטה	סה"כ הון
בלתי מבוקר					
אלפי אירו					
8,959	30,998	122,508	(22,160)	259,760	יתרה ליום 1 בינואר, 2024
-	-	(9,022)	-	(9,022)	סך הפסד כולל
-	-	-	-	(23,630)	חלוקות לבעלים
8,959	30,998	113,486	(45,790)	227,107	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024

הון מניות	פרמיה על מניות	יתרת רווח	קרנות הון	קרן עסקאות עם בעל שליטה	סה"כ הון
בלתי מבוקר					
אלפי אירו					
8,959	30,998	122,726	42,454	205,156	יתרה ליום 1 בינואר, 2023
-	-	(218)	-	(218)	סך הפסד כולל
-	-	-	77,000	77,000	המרת חוב להון
-	-	-	-	(22,179)	חלוקות לבעלים
8,959	30,998	122,508	119,454	259,759	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה Carve-out.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי אירו		
(218)	(9,022)	6,056

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
רווח נקי (הפסד)

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח והפסד:

7,757	7,894	7,194
13,958	26,814	9,682
102	112	375
54	(2,256)	1,514
21,763	32,564	18,765

הוצאות מימון, נטו
ירידת ערך נדל"ן להשקעה
פחת והפחתות
מסים על הכנסה (הטבת מס)

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

(1,699)	561	447
5,429	(951)	(2,138)
3,730	(390)	(1,691)

ירידה (עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל ובחייבים ויתרות חובה
עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים ובזכאים ויתרות זכות

25,275	23,152	23,130

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת לפני ריבית, דיבידנדים ומסים

מזומנים ששולמו והתקבלו במשך התקופה עבור:

(10)	(8)	(8)
107	89	92
97	81	84

ריבית ששולמה
ריבית שהתקבלה

25,372	23,233	23,214

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה Carve-out.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי אירו		
(34,237)	(10,013)	(6,282)
(34,237)	(10,013)	(6,282)
(21,505)	(23,629)	(24,206)
30,736	13,290	5,011
9,231	(10,339)	(19,195)
366	2,881	(2,263)
2,156	2,522	5,403
2,522	5,403	3,140

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
פיתוח של נדל"ן להשקעה

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

חלוקות לבעלים

קבלת הלוואות מצדדים קשורים

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי אירו		
77,000	-	1,000
-	-	2,813

פעולות מהותיות שלא במזומן

המרת חוב להון

גידול בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה Carve-out.

א. הישות המדווחת

נגה נכסים מסחריים בע"מ הוקמה ביום 28 באפריל, 2026, כחברה פרטית מוגבלת במניות.

החברה פועלת, בעצמה ובאמצעות חברות שבשליטתה (להלן ביחד "הקבוצה"), בתחום המרכזים המסחריים בפינלנד. למועד הדוח, החברה מחזיקה, בעקיפין, באמצעות תאגידים בשליטתה, בשלושה נכסי נדל"ן מניב בפינלנד וכן בזכויות במגרשי חניה הסמוכים לנכסים אלו.

ב. ליום 31 בדצמבר, 2025 (להלן - תאריך הדיווח) לחברה במאחד (להלן - הקבוצה) גרעון בהון החוזר בסך של כ-174 מיליוני אירו הנובע ברובו מהלוואות שניתנו על ידי CTY ואשר נכון לתאריך המאזן עומדות לפירעון בזמן הקצר. לאחר תאריך המאזן הוארכו מסגרות האשראי לתקופה העולה על 12 חודשים.

ג. שינוי המבנה

סמוך למועד התשקיף ובכפוף להשלמת ההצעה על פי התשקיף, יבוצע שינוי מבני בקבוצה כדלקמן (להלן - "שינוי המבנה"):

- ג'י סיטי תשקיע סך של כ-40 מיליון אירו בהון החברה, והחברה תשקיע מתוך סכום זה כ-39 מיליון אירו כאמור בהון נגה פינלנד.
- נגה פינלנד תיטול הלוואה מסיטיקון פינלנד בסך כולל של 108 מיליון אירו ("הלוואת המוכר"). את מרבית סכום ההלוואה הנ"ל נגה פינלנד תעמיד כהלוואות ל- Koskikeskus Company ול- Myyrmanni Company ומיד לאחר מכן, החברות הנ"ל יחלקו את הסכומים כאמור מתוך קרן הון עצמי בלתי מוגבלת (SVOP) לבעלי מניותיהן (קרי, לחברות מקבוצת CTY).
- בנוסף להלוואת המוכר, נגה פינלנד תיטול מסגרת אשראי מסיטיקון פינלנד, לצורך השקעות בנכסים, בסך כולל של עד 10 מיליון אירו.
- חברות הנכס Koskikeskus Company ו- Myyrmanni Company, יכריזו על חלוקת דיבידנד לבעלי מניותיהן (קרי, חברות מקבוצת CTY) כנגד שטרי חוב בסך של כ-166 מיליון אירו, אשר יישאו ריבית קבועה (לא צמודה) של 6%.
- נגה פינלנד תרכוש את מלוא זכויותיה של קבוצת CTY בחברות הנכס בתמורה לסכום של כ-36 מיליון אירו.

לאחר ביצוע כלל הפעולות המפורטות לעיל, יושלם שינוי המבנה, והחברה תחזיק, בעקיפין, בכל חברות הנכס.

למועד אישור הדוחות המאוחדים פרופורמה Carve-out, הסכמי הרכישה בין החברה והישות המעבירה טרם נחתמו. הרכישה כאמור אינה מותנת בתנאים מתלים, מלבד השלמת ההנפקה הראשונית לציבור (IPO) של אגרות חוב (סדרה א') של החברה בבורסה ("ההנפקה").

הרכישה אינה מהווה צירוף עסקים בתחולה של תקן דיווח כספי בינלאומי 3 (IFRS 3). החברה מטפלת ברכישה באופן דומה לשיטת איחוד העניין (POOLING OF INTERESTS METHOD). החברה ערכה דוחות כספיים מאוחדים פרופורמה-Carve-out לצורכי ההנפקה על מנת לשקף את הרכישה כאילו התרחשה בתחילת התקופה המוקדמת ביותר שמוצגת בדוחות (1 בינואר, 2023). כמו כן, הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה-Carve-out כוללים את המצב הכספי המאוחד, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של החברה ושל הפעילויות שנרכשו מהישות המעבירה. לעניין הנחות הפרופורמה-Carve-out בדוחות אלו ראה סעיף ז' להלן.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה Carve-out באור 1 - כללי (המשך)

ד. השפעות גאו-פוליטיות על פעילות החברה

השפעת מלחמת "חרבות ברזל", מבצע "עם כלביא", מבצע "שאגת הארי" והמצב הבטחוני והמדיני בישראל

בחודש אוקטובר 2023 פתח ארגון הטרור חמאס במתקפת טרור רצחנית על תושבי מדינת ישראל, אשר הובילה לפתיחתה של מלחמת "חרבות ברזל". מאז מדינת ישראל ניהלה לחימה בשבע גזרות שונות, לרבות בצפון הארץ, מול איראן והחות'ים בתימן. נכון למועד דוח זה, המצב הבטחוני בזירות השונות טרם התייצב, ואי הוודאות שאפיינה את תקופת המלחמה וההשפעות הנובעות ממנה, נמשכות גם בימים אלו. יחד עם זאת, נכסיה של החברה נמצאים מחוץ לישראל ועל כן אינם מושפעים ממצב זה.

מלחמת רוסיה-אוקראינה

המצב הבטחוני והפוליטי באירופה בעקבות פרוץ המלחמה בין רוסיה לאוקראינה במהלך חודש פברואר 2022, וכן החשש בפני הרעה משמעותית במצב הבטחוני באזורים נוספים, עשויים להוביל להשלכות מסוימות על הכלכלה האירופית בכלל והכלכלה הפינית בפרט ואף על תחום הנדל"ן בפינלנד. למועד התשיעי, לא הייתה למלחמה השפעה ישירה על פעילות הקבוצה.

ה. מידע כספי פרופורמה Carve-out נפרד

החברה לא כללה מידע כספי פרופורמה נפרד בהתאם להוראות תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970. הסיבה שבגינה לא כללה החברה מידע כספי פרופורמה נפרד הינה לאור זניחות תוספת המידע שיש לדוחות הכספיים הנפרדים פרופורמה של החברה על הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה. בהתאם, מעריכה החברה כי לא יהיה בדוחות כספיים נפרדים פרופורמה Carve-out משום תוספת מידע מהותי נוסף למשקיע הסביר, שאינו נכלל כבר במסגרת הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה של החברה.

הגדרות בדוחות כספיים פרופורמה Carve-out אלה:

"החברה"

נגה נכסים מסחריים בע"מ.

"הקבוצה"

החברה וכל חברות הבת שלה ו/או חברות שבשליטתה.

"נגה פינלנד"

Noga Finland Retail Properties Oy, חברה פרטית המאוגדת על פי דיני פינלנד, אשר הינה בבעלות מלאה של החברה.

"ג'י סיטי"

ג'י סיטי בע"מ, חברה ציבורית שהתאגדה בישראל, הנסחרת בבורסה החל משנת 1983 תחת הסימול "GCT".

"CTY"

Citycon Oyj, חברה ציבורית שהתאגדה בפינלנד והנסחרת בבורסת הלסינקי, פינלנד, החל משנת 1988. CTY מצויה בשליטת ג'י סיטי.

א. הנחות פרופורמה Carve-out

1. דוחות כספיים אלה הינם דוחות מאוחדים פרופורמה Carve-out של הפעילות והם מבוססים, בין היתר, על הדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים של CTY.

2. הדוחות הכספיים של החברה לימים 31 בדצמבר 2025 ו-31 בדצמבר 2024 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025, נגזרו מתוך הדוחות של CTY, כאמור ואושרו ע"י דירקטוריון החברה ביום 13 באוגוסט, 2026.

באור 1 - כללי (המשך)

3. בעריכת הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה Carve-out נדרשת הנהלת החברה להפעיל שיקול דעת ולהשתמש באומדנים, הנחות והערכות על מנת לזהות את ההכנסות וההוצאות המיוחסות באופן ישיר לפעילות, להקצות באופן נאות את העלויות המשותפות, המיוחסות לפעילות זו מכלל CTY וכן לזהות את יתרת הנכסים וההתחייבויות המיוחסים לפעילות זו. אומדנים והנחות אלו מפורטים בסעיפים 5, 6, ו-7 להלן.

4. הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה Carve-out אינם בהכרח משקפים את המצב הכספי, תוצאות הפעילות, השינויים בנכסים נטו ותזרימי המזומנים של הפעילות אילו הייתה פועלת כישות נפרדת לאורך התקופה המוצגת בדוח וכן אינם משקפים, בהכרח, את המצב הכספי, תוצאות הפעילות, השינויים בהון ותזרימי המזומנים של הפעילות בעתיד. הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה Carve-out ערוכים כדי לשקף את הנחות הנהלת החברה כדי לחלץ את המצב הכספי, תוצאות הפעילות, השינויים בהון ותזרימי המזומנים של הפעילות.

5. להלן האומדנים וההנחות ששימשו להכנת הדוחות על הרווח או הפסד ורווח כולל פרופורמה Carve-out:

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה Carve-out

- א. הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות - הכנסות מהשכרת נכסים ואחרות זהו במישרין עם פעילות הקבוצה ויוחסו לה באופן ספציפי.
- ב. הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות - הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות זהו במישרין עם פעילות הקבוצה ויוחסו לה באופן ספציפי.
- ג. הוצאות הנהלה וכלליות - הוצאות הנהלה וכלליות חושבו בשני שלבים: (1) חישוב של כלל דמי הניהול כחלק יחסי מהכנסות מהשכרת מבנים ואחרות בהתבסס על אומדן דמי הניהול שישולמו על ידי החברה ל-CTY לאחר השלמת שינוי המבנה תחת ההנחה כי עלויות אלו ישולמו על ידי החברה, באופן ישיר או באמצעות הסכם דמי ניהול מול CTY; (2) הפחתה מהסכום המחושב של הוצאות בגין שירותים מקצועיים ועלויות בגין שירותי אדמיניסטרציה שזוהו באופן ישיר לפעילות אשר נזקפו לסעיף הוצאות הפעלת נכסים ואחרות.
- ד. הוצאות מסים על הכנסה - הוצאות מסים על הכנסה חושבו בגין ההכנסה החייבת הרעיונית של הפעילות על בסיס שיעור המס בפינלנד. הוצאות מסים על הכנסה כוללות גם מיסים נדחים המשקפים את הפערים בין השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה לבסיס המס, הנובעים משינוי בשווי ההוגן ומהוצאות פחת המוכרות לצרכי מס.
6. להלן האומדנים וההנחות ששימשו להכנת הדוחות על המצב הכספי פרופורמה Carve-out:
- א. לקוחות והכנסות לקבל - יתרות בגין לקוחות והכנסות לקבל זהו במישרין עם פעילות הקבוצה ויוחסו לה באופן ספציפי.
- ב. נכס זכות שימוש - יתרת נכס זכות שימוש כוללת חכירות של מערכות ליצור, חיסכון ו/או אגירת אנרגיה בנכסים, שזוהו במישרין עם פעילות הקבוצה ויוחסו לה באופן ספציפי.
- ג. חייבים צדדים קשורים וחייבים אחרים - יתרות חייבים צדדים קשורים וחייבים אחרים זהו במישרין עם פעילות החברה ויוחסו לה באופן ספציפי. היתרות כוללות בעיקר חייבים בין חברות הנכס ו-CTY ומע"מ לקבל.
- ד. ספקים ונותני שרות - יתרות בגין ספקים ונותני שרות זהו במישרין עם פעילות הקבוצה ויוחסו לה באופן ספציפי.
- ה. זכאים ויתרות זכות - יתרות בגין זכאים ויתרות זכות זהו במישרין עם פעילות הקבוצה ויוחסו לה באופן ספציפי.
- ו. הלוואות מצדדים קשורים - הלוואות מצדדים קשורים כוללות מסגרות אשראי שהועמדו לטובת חברות הנכס על ידי Citycon Finland Oy ו-Koskikarhu Holding Oy, חברות בנות בבעלות מלאה של CTY (להלן - החברות הבנות), שזוהו במישרין עם פעילות הקבוצה ויוחסו לה באופן ספציפי. כמו כן, על מנת לשקף Carve-out של הפעילות ביחס להלוואות הונח כי:
- משיכות, בגין פיתוח ושיפור הנכסים, שבמקור נרשמו רק במועד סיום העבודות מידי שנה, נזקפו למסגרות האשראי במועד תחילת עבודות הפיתוח ונפרסו באופן שווה לאורך השנה שבה בוצעו.
 - יתרת הריבית לשלם בגין ההלוואות הוונה לקרן ההלוואה בשנה העוקבת להיווצרותה.
 - בוטלו חייבים בין חברות הנכס והחברות הבנות בגין הוצאות תפעוליות אחרות, שבמקור קוזזו מידי שנה כנגד יתרת ההלוואות.

באור 1 - כללי (המשך)

7. להלן האומדנים וההנחות ששימשו להכנת הדוחות על השינויים בהון ותזרימי מזומנים פרופורמה Carve-out:
- א. יתרת ההון משקפת את סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות של הפעילות לאותו מועד.
- ב. משיכות או השקעות בעלים מייצגות את תזרימי המזומנים החיוביים או השליליים שנבעו מהפעילות המועברת בתקופה כפי שהשתקף מהדוח על תזרימי המזומנים.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה Carve-out (להלן - הדוחות הכספיים) הוכנו על בסיס העלות ההיסטורית למעט נדל"ן להשקעה, שנמדד לפי שווי הוגן. הדוחות הכספיים נערכים על בסיס עסק חי. החברה מציגה את פרטי הרווח או ההפסד לפי שיטת מאפיין הפעילות.

בסיס העריכה של הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים נערכו בהתאם לתקנים חשבונאיים בינלאומיים ("IFRS Accounting Standards"), כפי שפורסם על ידי הועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים ("IASB"). כמו כן, הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם להוראות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע 2010.

מדיניות חשבונאית עקבית

המדיניות החשבונאית שיושמה בדוחות הכספיים יושמה באופן עקבי בכל התקופות המוצגות, למעט אם נאמר אחרת.

ב. גילוי לתקני IFRS חדשים ותיקונים לתקנים בתקופה שלפני יישומם

תקן דיווח כספי בינלאומי 18, הצגה וגילוי בדוחות הכספיים

בחודש אפריל 2024 פרסם המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (IASB) את תקן דיווח כספי בינלאומי 18 (IFRS 18), הצגה וגילוי בדוחות כספיים (להלן: "התקן החדש") אשר מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 (IAS 1), הצגת דוחות כספיים (להלן: "IAS 1").

מטרת התקן החדש הינה לשפר את יכולת ההשוואה והשקיפות בדוחות הכספיים.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה Carve-out

התקן החדש יכלול דרישות קיימות של IAS 1 ודרישות חדשות להצגה בדוח רווח או הפסד לרבות הצגת סכומים וסיכומי משנה אשר נדרשים בהתאם לתקן החדש, מתן גילוי על מדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה (management-defined performance measures) ודרישות חדשות להקבצה ופיצול של מידע פיננסי.

התקן החדש אינו משנה את הוראות ההכרה והמדידה של פריטים בדוחות הכספיים. עם זאת, מאחר ופריטים בדוח רווח או הפסד יצטרכו להיות מסווגים לאחת מחמש קטגוריות (פעילות תפעולית, פעילות השקעה, פעילות מימון, מסים על הכנסה ופעילות שהופסקה) הוא עשוי לשנות את הרווח התפעולי של הישות. כמו כן, פרסום התקן החדש גרם לתיקונים בהיקף מצומצם לתקני חשבונאות נוספים אשר ביניהם IAS 7, דוח על תזרימי מזומנים ו-IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים.

התקן החדש ייושם למפרע החל מתקופות הדיווח השנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027 או לאחריו. בהתאם להחלטת הרשות לניירות ערך, יישום מוקדם אפשרי, תוך מתן גילוי החל מהתקופה המתחילה ביום 1 בינואר 2025. החברה בוחנת את השפעת התקן החדש, לרבות השפעת התיקונים לתקני חשבונאות נוספים כתוצאה מהתקן החדש, על הדוחות הכספיים.

ג. עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים

בעת הכנת הדוחות הכספיים בהתאם לתקני IFRS נדרש דירקטוריון החברה להפעיל שיקול דעת, לבצע אומדנים ולהניח הנחות המשפיעות על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדווחים של הכנסות, הוצאות, נכסים והתחייבויות, וכן על הגילויים הנלווים. האומדנים וההנחות הקשורות מבוססים על ניסיון העבר וגורמים נוספים הנחשבים לסבירים בנסיבות העניין. תוצאותיהם משמשות בסיס לקבלת החלטות שיפוטיות

בנוגע לערכי נכסים והתחייבויות, כאשר ערכים אלו אינם נראים באופן ישיר ממקורות אחרים. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מהאומדנים שנקבעו.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה Carve-out באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

השיקולים

סיווג החכירה – החברה כמחכירה

לצורך הבחינה האם יש לסווג חכירה כמימונית או תפעולית, בוחנת החברה האם החכירה מעבירה במהותה את כל הסיכונים וההטבות הנלווים לבעלות בנכס. בכלל זאת בוחנת החברה, בין היתר, את קיומה של אופציית רכישה במחיר הזדמנותי, את תקופת החכירה ביחס לאורך החיים הכלכלי של הנכס ואת הערך הנוכחי של תשלומי החכירה המינימליים ביחס לשווי ההון של הנכס.

אומדנים והנחות

בעת הכנת הדוחות הכספיים, נדרשת ההנהלה להסתייע באומדנים, והנחות המשפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדווחים של נכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות. בגיבוש האומדנים החשבונאיים הנהלת החברה מתבססת על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים והנחות סבירות, בהתאם לנסיבות. שינויים באומדנים החשבונאיים נזקפים בתקופה בה נעשה שינוי האומדן.

להלן ההנחות העיקריות שנלקחו לצורך עריכת הדוחות הכספיים בקשר לאי הודאות לתאריך הדיווח ואומדנים קריטיים שחושבו על ידי החברה ואשר שינוי מהותי בהנחות ו/או באומדנים אלו עשויים לשנות את ערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות הכספיים בשנה העוקבת:

נושא	אומדנים והנחות עיקריים	השפעה אפשרית/הפניה
הערכת שווי נדל"ן להשקעה	שיעורי התשואה הנדרשים לגבי נכסי הקבוצה, מחירי ההשכרה העתידיים, שיעורי התפוסה, מחיר חידושי חוזים, ההסתברות והמועד להשכרת שטחים פנויים, הוצאות תפעול הנכסים, איתנותם הפיננסית של השוכרים והשקעות הוניות נדרשות.	קביעת השווי ההון של נדל"ן להשקעה למול רווחי (הפסדי) שיערוך בדוח רווח הפסד, ראה באור 5.

ד. השקעה בחברות נכס Mutual Real Estate Company (MREC)

השימוש בחברה מסוג MREC על מנת להחזיק בנכסי נדל"ן הינו מבנה מקובל בפינלנד. במקרים בהם החברה מחזיקה ב-MREC במשותף עם מחזיקים נוספים, תקנון ה-MREC וההסכמים בין בעלי המניות מחלקים את נכס הנדל"ן לחלקים אשר משויכים באופן ספציפי לכל אחד מבעלי המניות. כמו כן, במקרה שישינה הלוואה, הסכמי בעלי המניות קובעים גם מי נושא בעלויות הריבית ובפרעון ההלוואה.

Trio Company, אשר מחזיקה ישירות במרכז הקניות Trio (להלן – "הנכס"), מוחזקת בשיעור של 89.86% על ידי CTY, ויתרת ה-10.14% מוחזקים על ידי תאגיד בנקאי. בהסכם בעלי המניות של Trio Company נקבע מנגנון שלפיו החלטות מסוימות, ובכלל זה נטילת חוב, שעבוד הנכס או מכירתו, וכן העברת המניות בחברה עצמה, טעונות הסכמה פה אחד של כלל בעלי המניות.

מכיוון שהבעלות על מניות ספציפיות ב-MREC מזכה (ומחייבת) את בעליהן להחזיק ולשלוט בחלקים פיזיים ספציפיים של הנכס (למשל, אזורי משרדים או מסחר ספציפיים) וכן בצד ההתחייבויות, החברה מאחדת "באיחוד יחסי" בדוחות כספיים אלה את חלקה האפקטיבי כאמור, בנכסים, בהתחייבויות, בהכנסות ובהוצאות של הנכס.

כמו כן, CTY מחזיקה בשיעור של 100% מחברת Trio Hotel Company, חברת נכס המחזיקה בזכויות בנכס מסחרי המשמש כיום כמלון, המצוי בעיר לאהטי, פינלנד (להלן – "חברת המלון"). המלון הינו חלק מהמתחם עליו מצוי הנכס Trio. חברת המלון מחזיקה ב-160 מניות מסוג B (כ-82.5% ממניות B) של Trio Parking Company, ויתרת מניות B מוחזקת בידי צד שלישי. בנוסף, עיריית להטי מחזיקה במלוא הון המניות מסוג A של Trio Parking Company, המקנות לעירייה את מלוא הזכויות

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה Carve-out באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

במקרקעין עליהם מצוי החניון. חברת Trio Hotel Company מחזיקה בחניון הצמוד למרכז הקניות. אם כי החזקה בחניון כאמור אינה מקנה ל- Trio Hotel Company זכויות כלכליות (ואינה משתקפת בשווי הנכס) והקרקע נמצאת בבעלות עיריית להאטי.

ה. מטבע הפעילות, מטבע ההצגה ומטבע חוץ

מטבע הפעילות של החברה הינו אירו.

דוחות הכספיים אלו מוצגים באירו ("EUR"), אשר נחשב על ידי דירקטוריון החברה כמטבע ההצגה המתאים, וזאת בשל העובדה שרוב העסקאות של הקבוצה נקובות או מבוססות על מטבע זה. כל המידע הכספי מוצג באירו, וכל הערכים מעוגלים לאלף הקרוב (אלפי אירו), אלא אם צוין אחרת, למעט מידע הנוגע למניות ולמידע למניה.

ו. תקופת המחזור התפעולי

המחזור התפעולי הינו שנה.

ז. נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה, או שניהם) המוחזק על ידי הבעלים (מחכיר בחכירה תפעולית) או חוכר בחכירה לצורך הפקת דמי שכירות או לשם עליית ערך, או שתיהן, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל.

נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי עלותן וכולל עלויות רכישה ישירות. לאחר ההכרה הראשונית, נדל"ן להשקעה נמדד בשווי ההוגן, אשר משקף את תנאי השוק במועד הדיווח. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, נזקפים לרווח או הפסד במועד התהוותם. נדל"ן להשקעה אינו מופחת באופן שיטתי.

לצורך קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה מתבססת החברה על הערכת שווי המבוצעת על ידי מעריכים חיצוניים בלתי תלויים שהינם מומחים בהערכות שווי של נדל"ן והינם בעלי הידע והניסיון הנדרשים ועל ידי הנהלת החברה שהינה בעלת ידע מקצועי נרחב וכן על ידי מעריכי שווי מומחים פנימיים.

לשווי הוגן נדל"ן להשקעה, קריטריונים לבחירת מעריך השווי ומודל הערכת השווי, ראה באור 5.

ח. חכירות

החברה מטפלת בחוזה כחוזה חכירה כאשר בהתאם לתנאי החוזה מועברת זכות לשלוט בנכס מזוהה לתקופת זמן בעבור תמורה.

הקבוצה כמחכיר

החברה מחכירה את נכסי הנדל"ן להשקעה שלה במסגרת חכירות תפעוליות.

חכירה תפעולית הינה עסקת חכירה בה לא מועברים באופן ממשי כל הסיכונים וההטבות הקשורים לבעלות על הנכס. החברה מסווגת את החכירות כחכירות תפעוליות בעיקר מפני שאורך תקופת החכירות קצר משמעותית מאורך חיי הנדל"ן.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ט. מכשירים פיננסיים

1. נכסים פיננסיים

נכסים והתחייבויות פיננסיים נמדדים לראשונה לפי שווי הוגן דרך רווח והפסד (FVPL), נוספות לעלות הרכישה גם עלויות עסקה שניתן לייחס ישירות לרכישה או להנפקה. לקוחות שאינם כוללים רכיב מימון מהותי נמדדים לראשונה לפי מחיר העסקה. במקרה של נכס פיננסי או התחייבות פיננסית כלפי צד קשור, החברה בוחנת האם שווי העסקה מייצג בקירוב את השווי ההוגן של הפריט.

2. ירידת ערך נכסים פיננסיים

החברה בוחנת בכל מועד דיווח את ההפרשה להפסד בגין מכשירי חוב פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

החברה מבחינה בין שני מצבים של הכרה בהפרשה להפסד;

א) מכשירי חוב אשר לא חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה, או מקרים בהם סיכון האשראי נמוך – ההפרשה להפסד שתוכר בגין מכשירי חוב זה תיקח בחשבון הפסדי אשראי חזויים בתקופה של 12 חודשים לאחר מועד הדיווח או

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה Carve-out

(ב) מכשירי חוב אשר חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה בהם ואשר סיכון האשראי בגינם אינו נמוך, ההפרשה להפסד שתוכר תביא בחשבון הפסדי אשראי החזויים - לאורך יתרת תקופת חיי המכשיר. עבור מכשירים פיננסיים בעלי סיכון אשראי נמוך, החברה מניחה כי סיכון האשראי לא עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה בהם לראשונה.

3. התחייבויות פיננסיות

במועד ההכרה לראשונה, הקבוצה מודדת את ההתחייבויות הפיננסיות בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין להנפקה של ההתחייבות הפיננסית.

לאחר ההכרה הראשונית, הקבוצה מודדת את כל התחייבויות פיננסיות לפי העלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית. אשראי לזמן קצר מוצג לפי תנאיו, בדרך כלל בערכו הנומינלי.

4. גריעת התחייבויות פיננסיות

החברה גורעת התחייבויות פיננסיות כאשר ורק כאשר, היא מסולקת – דהיינו, כאשר המחויבות שהוגדרה בחוזה נפרעת או מבטלת או פוקעת.

במקרה של שינוי תנאים בגין התחייבות פיננסית קיימת, החברה בוחנת האם תנאי ההתחייבות שונים מהותית מהתנאים הקיימים ומביאה בחשבון שיקולים איכותיים וכמותיים.

כאשר נעשה שינוי מהותי בתנאי התחייבות פיננסית קיימת או החלפה של התחייבות בהתחייבות אחרת בעלי תנאים השונים באופן מהותי, בין החברה לבין אותו מלווה, העסקה מטופלת כגריעה של ההתחייבות המקורית והכרה של התחייבות חדשה. ההפרש בין היתרה של שתי ההתחייבויות הנ"ל בדוחות הכספיים נזקף לרווח או הפסד.

במקרה בו נעשה שינוי שאינו מהותי בתנאי התחייבות קיימת או החלפה של התחייבות בהתחייבות אחרת בעלי תנאים שאינם שונים באופן מהותי, בין החברה לבין אותו מלווה, החברה מעדכנת את סכום ההתחייבות, קרי היוון של תזרימי המזומנים החדשים בשיעור הריבית האפקטיבית המקורית, כאשר ההפרשים נזקפים לרווח או הפסד.

י. מסים על ההכנסה

1. מסים שוטפים

חבות בגין מסים 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.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

מסים נדחים

מסים נדחים מחושבים בגין הפרשים זמניים בין הסכומים הנכללים בדוחות הכספיים לבין הסכומים המובאים בחשבון לצורכי מס.

יתרות המסים 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 מסים נדחים נבחנים בהתאם לצפי ניצולם. הפסדים מועברים והפרשים זמניים ניתנים לניכוי בגינם לא הוכרו נכסי מסים נדחים נבחנים בכל תאריך דיווח ומוכר בגינם נכס מס נדחה מתאים אם צפוי שינוצלו. כל הפחתה והכרה כאמור נזקפות לרווח או הפסד.

המסים הנדחים בגין נדל"ן להשקעה המוחזק במטרה להשיב את מרבית (substantially all) ההטבות הכלכליות הגלומות בו בדרך של מימוש ולא בדרך של שימוש, נמדדים לפי אופן היישוב הצפוי של נכס הבסיס, על בסיס מימוש ולא שימוש.

במקרים בהם הקבוצה מחזיקה בחברות נכס (Single asset entities), והאופן שבו הקבוצה צופה לממש את ההשקעה הוא על ידי מכירת מניות חברת הנכס ולא על ידי מימוש הנכס עצמו, הקבוצה מכירה במסים נדחים בהתייחס להפרשים הזמניים הפנימיים (inside differences) הנובעים מהפער בין בסיס המס של הנכס לבין ערכו בספרים ובמידה ורלוונטי, גם ביחס להפרשים הזמניים החיצוניים (outside differences) הנובעים מהפער בין בסיס המס של מניות חברת הנכס לבין חלק הקבוצה המחזיקה בנכסים נטו של חברת הנכס בדוחות המאוחדים.

בחישוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, כל עוד קרוב לוודאי שמכירת ההשקעות בחברות מוחזקות אינה צפויה בעתיד הנראה לעין. כמו כן, לא מובאים בחשבון מסים נדחים בגין חלוקת רווחים על ידי חברות מוחזקות כדידינדים, מאחר שחלוקת דידינד אינה כרוכה בחבות מס נוספת או בשל מדיניות הקבוצה שלא ליזום חלוקת דידינד הגוררת חבות מס נוספת.

מסים נדחים מקוזזים אם קיימת זכות חוקית בת אכיפה המאפשרת קיזוז נכס מס שוטף כנגד התחייבות מס שוטף והמסים הנדחים מתייחסים לאותה ישות החייבת במס ולאותה רשות מס.

יא. הכרה בהכנסות

הכנסות כוללות הכנסות משכירות ומתן שירותי ניהול.

הכנסות מחוזי שכירות

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה Carve-out

הכנסות משכירות מוכרות לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות. הכנסות משכירות בהן קיימת עלייה קבועה בדמי השכירות לאורך תקופת החוזה, מוכרות כהכנסה בהתאם לשיטת הקו הישר, וזאת רק כאשר קיימת וודאות לגבי גביית הפרשי שכירות בעתיד. הכנסות השכירות מוצגות בניכוי הפחתת תמריצי חכירה שניתנו לשוכרים בקו ישר על פני תקופת השכירות, באותם המקרים בהם השוכרים הם המוטב העיקרי מהתמריצים.

הכנסות ממתן שירותי ניהול

הכנסות ממתן שירותים מוכרות לאורך זמן על פני התקופה בה הלקוח מקבל וצורך את ההטבות המופקות על ידי ביצועי החברה. החברה גובה תשלום מלקוחותיה בהתאם לתנאי התשלום שסוכמו בהסכמים ספציפיים, כאשר התשלומים יכולים להיות טרום תקופת מתן השירות או לאחר תקופת מתן השירות, ובהתאם מכירה החברה בנכס או בהתחייבות בגין החוזה עם הלקוח. בקביעת סכום ההכנסה מחוזים עם לקוחות, החברה בוחנת האם היא פועלת כספק עיקרי או כסוכן בחוזה. החברה פועלת כספק עיקרי ולכן מכירה בהכנסות בסכום ברוטו של התמורה, לפני ניכוי עלויות קשורות.

יב. מגזרי פעילות

החברה פועלת כמגזר פעילות אחד ואינה מנתחת את תוצאותיה לפי מגזרים. הנתונים הכספיים המוצגים בדוח רווח או הפסד ובדוח על המצב הכספי משקפים את כלל פעילויות של הקבוצה כמגזר יחיד.

באור 3 – לקוחות, הכנסות לקבל

א. הרכב:

31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי אירו	
751	1,003
(153)	(511)
598	492

חובות פתוחים, נטו (ראה סעיף ב' ו- ג' להלן)
ההפרשה לחומס

ב. דוח גיול לקוחות:

31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי אירו	
333	12
121	98
98	115
19	257
58	383
122	138
751	1,003

לתשלום במסגרת התקופה שנקבעה
פיגור של 0-30 ימים
פיגור של 31-90 ימים
פיגור של 91-180 ימים
פיגור של 181-360 ימים
פיגור של 361 ימים ומעלה
יתרה

ג. הטבלה שלהלן מציגה התאמות של השינויים בהפרשה לחובות מסופקים:

31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי אירו	
(413)	(153)
45	(358)
215	-
(153)	(511)

יתרה ליום 1 בינואר
יתרות שהופרשו במהלך השנה
יתרות שנמחקו
יתרה ליום 31 בדצמבר

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה Carve-out
באור 4 – חייבים ויתרות חובה
ההרכב:

31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי אירו	
100	125
1,195	327
604	1,105
1,899	1,557

מוסדות ממשלתיים
צדדים קשורים (ראה באור 1ז'ג')
אחרים

באור 5 - נדל"ן להשקעה
א. התנועה וההרכב:

31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי אירו	
436,007	419,205
10,012	6,282
(26,814)	(9,682)
419,205	415,805

יתרה ליום 1 בינואר
רכישות ותוספות
ירידת ערך, נטו
יתרה ליום 31 בדצמבר

ב. הקריטריונים לבחירת מערכי שווי חיצוניים כוללים כישורים מקצועיים מוכרים, מוניטין בענף, וניסיון רלוונטי ועדכני במיקומים ובקטגוריות הנכסים המוערכים.

השווי הוגן של כלל נכסי הנדל"ן להשקעה נקבע על בסיס הערכות שווי חיצוניות ובלתי תלויות שבוצעו על ידי מערכי שווי חיצוניים בלתי תלויים שהינם בעל כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך. ההערכה הוכנה בהתאם לסטנדרטים להערכת שווי של המוסד המלכותי להערכה מקצועית (Royal Institution of Chartered Surveyors), כפי שפורסמו על ידי המוסד המלכותי להערכה מקצועית ("הספר האדום").

רוב הנתונים הבלתי ניתנים לצפייה, אשר נחשבים מהותיים, מסופקים על ידי מערכי שווי חיצוניים, עצמאיים ובינלאומיים של החברה ומשקפים את הערכות השוק הנוכחיות, תוך התחשבות במאפיינים הייחודיים של כל נכס.

תוצאות הערכות השווי של נדל"ן להשקעה מוצגות בפני דירקטוריון החברה. הצגה זו כוללת דיון בשינויים מהותיים בהנחות המרכזיות ששימשו בהערכות השווי, שינויים מהותיים (או היעדר שינויים, ככל שאלו לא צפויים) בשווי הנכסים, וכן בהתפתחויות הכלכליות בשוק בו ממוקמים הנכסים.

השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נקבע באמצעות מודל היוון תזרימי מזומנים. המודל מבוסס על הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים נטו הצפויים להיווצר מהנכסים, תוך התחשבות בסך ההכנסות השנתיות נטו מהשכרה. תזרימי המזומנים נטו הצפויים מהוונים באמצעות שיעור היוון המבוסס על עסקאות נדל"ן עדכניות, ידע שוק כללי וציפיות של קרנות השקעה. שיעור היוון זה נחשב ל"תשואה הכוללת את כלל הסיכונים" (all risks yield) והוא משקף את תפיסת המשקיעים בנוגע למאפיינים הספציפיים של הנכס ומצב ההשכרה שלו. הקבוצה מסווגת את ההשקעות הקיימות ברמה 3 בהיררכיית השווי ההוגן.

ג. דמי שכירות חודשיים ממוצעים, שיעורי תפוסה ממוצעים ושיעורי היוון (Cap rates):

שנת 2025		שנת 2024	
דמי שכירות חודשיים ממוצעים (יורו) (ERV)		שיעור היוון	
27.3	18.6-29.3	שיעור תפוסה	
6.9%	8.3%-6.1%	שנת 2024	
94.5%	-88.5%	דמי שכירות חודשיים ממוצעים (יורו) (ERV)	
25.7	18-27.5	שיעור היוון	
6.7%	8.2%-5.9%	שיעור תפוסה	
93.6%	-85.1%		

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה Carve-out

באור 5 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ד. להלן ניתוח רגישות של השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה (השפעה על הרווח (הפסד) לפני מס) לפרמטרים העיקריים ששימשו בהערכת השווי:

שווי הוגן כולל מוערך לאחר השינוי	שינוי מוערך	
אלפי אירו		31 בדצמבר 2025
443,605	27,800	עלייה של 5% בשווי שכירות מוערך
388,005	(27,800)	ירידה של 5% בשווי שכירות מוערך
399,905	(15,900)	עליה של 25 נקודות בסיס (bp) בשיעור ההיוון
433,005	17,200	ירידה של 25 נקודות בסיס (bp) בשיעור ההיוון
		31 בדצמבר 2024
444,505	28,300	עלייה של 5% בשווי שכירות מוערך
387,905	(28,300)	ירידה של 5% בשווי שכירות מוערך
398,605	(17,600)	עליה של 25 נקודות בסיס (bp) בשיעור ההיוון
435,405	19,200	ירידה של 25 נקודות בסיס (bp) בשיעור ההיוון

באור 6 – זכאים ויתרות זכות

ההרכב:

31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי אירו		
1,981	3,695	צדדים קשורים (ראה באור 1'6ה')
517	425	זכאים אחרים
2,498	4,120	

באור 7 - מסים על ההכנסה

א. חוקי המס החלים על חברות הקבוצה

1. מיסוי בישראל

א. רווחי/הפסדי הון

מס רווח הון החל על חברות בישראל הינו מס החברות כאמור בסעיף ד' להלן.

ב. מיסוי הכנסות מדיבידנד

בהתאם להוראות סעיף 126(ב) לפקודת מס הכנסה ("הפקודה"), לא תיכלל בחישוב ההכנסה החייבת של החברה הכנסה מחלוקת רווחים או מדיבידנד שמקורם בהכנסות שהופקו או שנצמחו בישראל שנתקבלו במישרין או בעקיפין מחבר בני אדם אחר החייב במס חברות בישראל.

בהתאם להוראות סעיף 126(ב) לפקודה, דיבידנד המתקבל בידי החברה מחברה זרה יתחייב בידיה בישראל בשיעור מס חברות, כאמור בסעיף ד' להלן, תוך מתן זיכוי בגין המס שנוכה במקור בחו"ל על הדיבידנד (זיכוי ישיר). עודף זיכוי ישיר ניתן להעברה עד לתום 5 שנות המס הבאות.

יחד עם זאת, לבקשת החברה ובהתקיים תנאים מסוימים, החברה רשאית לבחור בחלופה לפיה יוטל מס בשיעור מס חברות, כאמור בסעיף ד' להלן, ביחס להכנסה ברוטו ממנה חולק הדיבידנד (סכום הדיבידנד שחולק בתוספת המס שנוכה במקור ומס החברות הזר ששולם בגינו), תוך קבלת זיכוי הן בגין המס הזר ששולם על ההכנסה ממנה חולק הדיבידנד בחברה הזרה (זיכוי עקיף), והן בגין המס שנוכה במקור בחו"ל ביחס לאותו דיבידנד. יצוין, כי זיכוי עקיף ניתן עד לשתי רמות בלבד ובתנאים מסוימים. עודף זיכוי עקיף לא ניתן להעברה לשנים הבאות.

באור 7 - מסים על ההכנסה (המשך)

ג. רווחי/הפסדי הון ממכירת מניות של חברות בנות

רווח הון ריאלי שנבע לחברה ממכירת החזקותיה הישירות באחת או יותר מהחברות הזרות בקבוצה יתחייב במס בישראל, תוך קבלת זיכוי מהמס הזר ששולם בחו"ל בגין רווח ההון מאותה מכירה ובכפוף להוראות האמנה למניעת כפל מס הרלוונטית.

ד. שיעורי המס החלים על חברות הקבוצה בישראל

שיעור מס החברות בישראל בשנים 2023-2025 הינו 23%.

ה. שליטה וניהול מישראל

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה Carve-out

ככלל, חברה נחשבת חברה תושבת ישראל לצרכי מס אם היא התאגדה בישראל או אם השליטה והניהול על עסקיה מופעלים מישראל.

החברה מחזיקה בחברות בנות אשר התאגדו מחוץ לישראל וכוונת החברה להפעיל שליטה וניהול על עסקיהן מחוץ לישראל.

1. חברה נשלטת זרה

ככלל, בישראל קיים משטר של חברה נשלטת זרה (CFC) אשר מאפשר, בתנאים מסוימים, למסות בישראל כדידינד רעיוני את ההכנסות הפאסיביות של חברות זרות הנשלטות על ידי חברות תושבות ישראל, כל עוד ההכנסות הללו מחויבות במס בשיעור של 15% או פחות.

2. מיסוי בפינלנד

נגה פינלנד וחברות הנכס הינן חברות תושבת מס בפינלנד. ככלל, שיעור מס החברות בפינלנד בשנת 2025 הינו 20%. ככלל, תחת הדין הפנימי, שיעור ניכוי מס במקור על חלוקת דיבידנד מפינלנד הינו 20% (או 35% במקרים מסוימים). שיעור ניכוי מס במקור על חלוקת דיבידנד מפינלנד לישראל עומד על 5% בהתאם להוראות אמנת המס בין ישראל לפינלנד (במידה ושיעור ההחזקה הינו לפחות 10%, אחרת שיעור ניכוי המס במקור הינו 15%). בעקבות שינוי חקיקה בפינלנד, החל מה- 1 בינואר 2014, הניכוי במקור חל גם על החזר השקעה של חברות נסחרות (שינוי החקיקה הנ"ל לא יחול על חברות שאינן נסחרות, אלא בתנאים מסוימים).

ככלל, בהתאם להוראות הדין הפנימי בפינלנד, תשלומי ריבית המשולמים לתושב חוץ פטורים מניכוי מס במקור. עם זאת, ככל שתשלומי הריבית יסווג מחדש על ידי רשויות המס בפינלנד כחלוקת רווחים (או כהשקעה המקבילה מהותית להון עצמי), יחול בגינם ניכוי מס במקור בשיעור של 20%, בכפוף להקלות או שיעורים מופחתים אפשריים מכוח הוראות האמנה הרלוונטיות לחלוקת רווחים. בהתאם לאמנה למניעת כפל מס בין ישראל לפינלנד, תקרת ניכוי המס במקור על תשלומי ריבית נקבעה לשיעור של 10%.

מס העברה ברכישת חברות נכס

בעת רכישת חברות הנכס על ידי נגה פינלנד, ידווח וישולם מס העברה (Transfer Tax) בהתאם למחיר הרכישה, אשר משקף את שווי השוק של מניות החברות במועד הרכישה בתוספת התאמות, כמתחייב מהדין הפנימי. בסיס מס זה נמוך משווי הנדל"ן ברוטו, וזאת בשל השפעתן הישירה של הלוואות הבעלים שהועמדו לחברות הנכס Myyrmanni Company ו-Koskikeskus Company על ידי נגה פינלנד. כלומר, קיים סיכון שרשות המיסים הפינית תסווג את ההלוואות כחלק ממחיר הרכישה ותדרוש תשלום מס העברה נוסף בסך של כ-1.5 מיליון יורו בגין. בהתבסס על חוות דעת של יועציה המשפטיים בפינלנד, החברה סבורה כי בסיס המס שדווח נקבע כדיון, וכי ההפחתה האמורה בערך המניות משקפת נאמנה את המבנה ההוני של החברות במועד הרכישה, בהתאם לדין הפנימי.

הוצאות פחת בחברות נכס

החל משנת 2026, אימצו שתי חברות הנכס Myyrmanni Company ו-Koskikeskus Company את תקן IAS 40 למדידת נכסי הנדל"ן לפי שווי הוגן. בהתאם להוראות התקן, אין להכיר בהוצאות פחת בגין נכסים אלו בדוחות הכספיים. הדבר יצר פער אל מול הוראות דיני המס בפינלנד, המקשים על הכרה בהוצאות פחת לצרכי מס בהיעדר רישומן החשבונאי.

באור 7 - מסים על ההכנסה (המשך)

על מנת לגשר על פער זה ולבסס את זכותן של חברות הנכס להכרה בהוצאות פחת לצרכי מס, פנתה החברה, באמצעות יועציה, לוועדה המייעצת לענייני חשבונאות בפינלנד (KILA) בבקשה לקבלת אישור עקרוני להכרה ב"פרשי פחת" המהווים את הפער שבין הפחת החשבונאי (לפי דוח רווח והפסד שהינו 0 כאמור) לבין הפחת המקסימלי המותר בניכוי לפי חוקי המס. בכפוף לתשובה חיובית מטעם הוועדה, בכוונת החברה להגיש בקשה להחלטה מקדמית (רולינג) מרשות המיסים הפינית על מנת להתיר את הוצאות הפחת לצרכי מס (בגובה הפרשי הפחת כאמור) אשר נרשמו בדוחות הכספיים.

הליכים אלו נמצאים בעיצומם וצפויים להסתיים לאחר מועד ההנפקה המתוכנן. בהתבסס על הערכות יועציה המשפטיים של החברה, הסבירות להצלחה בהליכים אלו מוערכת כגבוהה. יצוין כי ככל שלא תתקבל עמדת החברה, משמעות הדבר הינה אי-הכרה בהוצאות פחת שנתיות בהיקף של כ-4.8 מיליון אירו עבור שתי חברות הנכס. עם זאת, תרחיש זה צפוי להוביל לקיטון מקביל בהוצאות המיסים הנדחים של החברה, מאחר ובסיס המס של הנכסים יוותר ללא שינוי (ולא יופחת), ובכך יצומצם הפער הזמני החייב במס בין שוויים ההוגן של הנכסים לבין בסיס המס שלהם, וזאת בהשוואה למצב בו הנכסים היו מופחתים לצורכי מס.

הוצאות מימון בחברות נכס

לחברות הנכס בפינלנד קיימות הוצאות מימון שוטפות בגין המימון שהתקבל מנגה פינלנד. על פי הדין הפנימי, קיימות הוצאות המגבילות את ההכרה בהוצאות ריבית נטו לשיעור של 25% מה-EBITDA המותאם. יחד עם זאת, הדין הפנימי מאפשר הטבה של Group Escape Rule המאפשר לישות בקבוצה לנכות הוצאות ריבית ללא מגבלה, וזאת בתנאי שיחס ההון העצמי של הישות לסך נכסיה שווה או גבוה מיחס ההון העצמי על בסיס המאזן המאוחד של החברה האם הסופית השולטת לסך נכסיה. אי-עמידה בתנאי זה תמנע את החלת ההטבה. תנאי מהותי נוסף להחלת ההטבה הוא כי סך הריבית המשולמת במישרין או בעקיפין ל"בעלי מניות מוסמכים" (ככלל, מחזיקים מעל 10% בהון או בזכויות ההצבעה) אינו עולה על 20% מכלל הוצאות הריבית החיצוניות של הקבוצה. אי-עמידה בתנאי זה תמנע את החלת ההטבה.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה Carve-out

החברה סבורה שהחברות הבנות הפיניות עומדות בתנאי הזכאות להחלת ההטבה מכוח ה-Group Escape Rule. על מנת להמשיך ולהיות זכאים להטבות כאמור, על החברות להמשיך ולעמוד בתנאים מסוימים הקבועים בדין הפיני. אין ודאות כי ההטבה מכוח ה-Group Escape Rule תתקבל על ידי רשויות המס בפינלנד, או כי החברות תמשכנה להיות זכאיות להטבות בעתיד. לדוגמא, אם בעתיד יהיה בעל שליטה בחברה, ויחס ההון העצמי על בסיס המאזן המאוחד של החברה האם הסופית שתשלוט לסך נכסיה יהיה גבוה מיחס ההון העצמי של הישות לסך נכסיה, אזי החברות לא יהיו זכאיות להטבה. אם הטבות המס כאמור יופחתו, יבוטלו או יופסקו, או אם החברות לא תעמודנה בתנאים הנדרשים, הוצאות המימון לא יוכרו באופן מלא כאמור וההכנסה החייבת במס תהיה כפופה לשיעורי מס החברות הרגילים בפינלנד. בהתבסס על היקף הוצאות המימון של החברות הבנות הפיניות נכון למועד הדוח, המשמעות של אי הכרה בהוצאות המימון כאמור תהיה נאמדת בהיקף של כ-13 מיליון אירו לשנה (מונחי הוצאה). שיעור מס החברות הסטנדרטי בפינלנד עומד כיום על 20%.

ב. מסים נדחים

הרכב המסים הנדחים:

המסים הנדחים מחושבים לפי שיעורי מס של 20%.

31 בדצמבר

2024	2025
אלפי אירו	
29,939	32,164
29,939	32,164

במסגרת התחייבויות לא שוטפות

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה Carve-out

באור 7 - מסים על ההכנסה (המשך)

ג. מסים על ההכנסה (הטבת מס) הכלולים בדוחות רווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום

31 בדצמבר

2023	2024	2025
אלפי אירו		
54	2,256	(1,514)
54	2,256	(1,514)

מסים נדחים

ד. להלן התאמה בין שיעור המס הסטטוטורי לשיעור המס האפקטיבי:

לשנה שהסתיימה ביום

31 בדצמבר

2023	2024	2025
אלפי אירו		
(272)	(11,278)	7,570
20.0%	20.0%	20.0%
(55)	(2,256)	1,514
(55)	(2,256)	1,514
20.0%	20.0%	20.0%

רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה

שיעור המס הסטטוטורי

מס מחושב לפי שיעור המס הסטטוטורי

מסים על ההכנסה (הטבת מס)

שיעור מס אפקטיבי

באור 8 - הון

כמתואר בבאור 1 לעיל, החברה התאגדה ביום 28 באפריל 2026. למועד זה הוקצו לבעלים 20 מיליון מניות רגילות ללא ערך נקוב.

בשנים 2023 ו-2025 הומרו הלוואות מצדדים קשורים להון בסך של 1 מיליון אירו ו-77 מיליון אירו בהתאמה.

באור 9 - עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. עסקאות עם צדדים קשורים

לשנה שהסתיימה ביום

31 בדצמבר

2023	2024	2025
אלפי אירו		
(2,613)	(2,781)	(2,777)
77	77	53
(6,639)	(5,774)	(3,932)

דמי ניהול

הכנסות מימון

הוצאות מימון

(1) דמי הניהול כוללים שני רכיבים להלן:

- חיובים בגין שירותי ניהול ושיווק לחברות הנכס הניתנים על ידי חברת בת בבעלות מלאה של CTY, זוהו במישור עם פעילות הקבוצה ויוחסו לה באופן ספציפי.
- עם השלמת ההצעה על פי תסקיף זה, כל אחת מחברות הנכס תתקשרנה בהסכם ניהול של הנכס שבבעלותה עם חברה בשליטתה של ג'י סיטי ("חברת ניהול הנכסים") על פיו חברת ניהול הנכסים תעניק שירותי ניהול ופיקוח שוטף של הנכס, טיפול בהשכרת שטחי המסחר, ניהול מו"מ עם שוכרים, לרבות גבייה, הנהלת חשבונות, ותחזוקה שוטפת של הנכס (להלן: "הסכם ניהול הנכסים").

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה Carve-out באור 9 - עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

בהתאם להסכם ניהול הנכסים, חברת ניהול הנכסים תהיה זכאית לדמי ניהול שנתיים בשיעור של 4% מהכנסות השכירות ברוטו של חברת הנכס (Gross Rental Income), כאשר בנוסף, חברת ניהול הנכסים תהיה זכאית להחזרי הוצאות מחברות הנכס בגין שירותים שקיבלו לצורך ההסכם מיועצים, קבלנים, עורכי דין וכיו"ב (לרבות החזרים בגין דמי תיווך ששולמו לצד ג').

ההסכם ייחתם לתקופה ראשונית של 5 שנים, כאשר לכל אחד מהצדדים אפשרות לסיימו בהודעה מראש בת 6 חודשים. כמו כן, נגה פינלנד תתקשר בהסכם ניהול נכסים עם חברה בשליטתה (בעקיפין) של ג'י סיטי (להלן – "חברת הניהול"), לפיו תעניק חברת הניהול לחברה שירותי פיקוח וייעוץ בנוגע לפעילותה בפינלנד. שירותי הניהול הינם ביחס לנכסים וחברות הנכס של החברה בפינלנד והם יכללו, בין היתר, סיוע בתפעול ואדמיניסטרציה יומיומית של נכסי החברה ופעילותה, בהתאם להנחיות ולפיקוח דירקטוריון החברה, וכן ליווי וייעוץ בנושאי השבחת הנכסים, השכרה ופיתוח נכסים (לרבות היבטי תכנון ורישוי), העצמת זכויות, רכישה ומכירת נכסים, מימון מקומי בפינלנד, ליווי מול ספקים וצדדים שלישיים אחרים, וכן שירותי מטה. ההסכם ייחתם לתקופה ראשונית של 5 שנים.

בתמורה לשירותי הניהול, תשולם לחברת הניהול תמורה הכוללת דמי ניהול בסיסיים בשיעור שנתי של 0.5% משווי נכסי נגה פינלנד, כפי שייקבע בדוחות הכספיים המאוחדים שלה ("דמי הניהול הבסיסיים"), שישולמו בתשלומים רבעוניים במשך תקופת ההסכם. בנוסף, חברת הניהול תהיה זכאית לדמי הצלחה מותנים חד-פעמיים המחושבים כ-20% מהתשואה השנתית (IRR) העולה על 8% ביחס לכלל נכסי החברה הרלוונטיים המנוהלים על ידי חברת הניהול אשר יחושבו במועד סיום הסכם ניהול זה.

בהתאם להסכם הניהול, נגה פינלנד תישא בכל הוצאותיה התפעוליות, למעט הוצאות המוטלות במפורש על חברת הניהול. חברת הניהול איננה זכאית להחזר בגין שכר עובדים, דמי שכירות והוצאות הנהלה וכלליות אחרות, אלא במקרים קונקרטיים אשר מפורטים בהסכם הניהול.

בהתאם לתנאים הנקובים בהסכמים הצפויים המתוארים לעיל חושבו דמי הניהול בדוחות כספיים אלה. דמי הניהול המחושבים מוצגים במסגרת סעיף הוצאות הנהלה וכלליות (לפירוט בדבר אופן החישוב, ראה באור 5'ג').

(2) הכנסות מימון כוללות הכנסות ריבית כתוצאה מהעברות מעת לעת של יתרות המזומנים בחברות הנכס לחברות אחרות בתוך קבוצת CTY כחלק מניהול המזומנים הכולל ב-CTY.

(3) הוצאות מימון כוללות הוצאות ריבית בגין הלוואות שניתנו על ידי החברות הבנות לחברות הנכס וכן הוצאות ריבית מחושבות בהתאם להנחת הפרופורמה בדבר אופן ייחוס ההלוואות בגין שיפורים בנכסים (ראה באור 16'ז').

ב. יתרות זמן קצר עם צדדים קשורים:

31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי אירו	
1,195	327
(1,981)	(3,695)
(5,974)	(3,605)
(153,802)	(163,788)

חייבים ויתרות חובה (1)

זכאים ויתרות זכות (1)

ריבית לשלם לצדדים קשורים

הלוואות מצדדים קשורים (2)

(1) ראה באור 16'ג' ו-16'ה'.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה Carve-out באור 9 - עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

(2) הלוואות מצדדים קשורים כוללות מסגרות אשראי שהועמדו לטובת חברות נכס על ידי Citycon Finland Oy ו-Koskikarhu Holding Oy, חברות בנות בבעלות מלאה של CTY (להלן – החברות הבנות). הלוואות נקובות ביורו, נושאות ריבית שנתית משתנה (EUROBOR 12M+2.15%), ועומדות לפירעון ביום 31 בדצמבר 2025. לאחר תאריך המאזן, ב-1 בינואר, 2026, מסגרות האשראי הוארכו עד ל-31 במרץ, 2026 ובסמוך למועד הפירעון הן הוארכו שוב עד ל-30 ביוני, 2026. ב-30 ביוני, 2026 מסגרות האשראי הוארכו עד ל-1 ביולי, 2031 ושעור הריבית עודכן ל-EUROBOR 3M+4.04%/3.9%.

החברה התקשרה עם מעריך שווי בלתי תלוי על מנת לאמוד את השווי ההוגן של מסגרות האשראי נכון ל-31 בדצמבר 2021, מועד הקמתן המקורי. (להלן – "מועד ההקמה") בהתאם להערכת השווי, לפיה לא קיים פער מהותי בין יתרת הלוואות בספרים לבין שוויין ההוגן במועד ההקמה, לא בוצעה התאמה ליתרות הלוואה בדוחות כספיים אלה, למעט הנחות הפרופורמה שנלקחו על מנת לשקף Carve-out של הפעילות. לפרטים דבר פירוט ההנחות ראה באור 10'16.

באור 10 – התחייבויות אחרות

ההרכב:

31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי אירו	
203	468
763	3,133
966	3,601

פקדונות משוכרים

התחייבויות בגין חכירות (1)

(1) בימים 10 בינואר, 2025, 2 באפריל, 2025, ו-15 באפריל, 2025, נחתמו הסכמי מסגרת משולשים בין CTY, Koskikeskus Company, Trio Company, Myyrmanni Company, בהתאמה, לבין חברת חכירה מימונית וחברה תפעולית שאינן קשורות לחברה ו/או לבעלי השליטה בה בקשר עם חכירה מימונית ותפעול פרויקט לחיסכון באנרגיה בנכסים של CTY, ובניהם נכסי חברות הנכס. בהתאם להסכמים, צד אחד מעמיד חכירה מימונית ל-CTY ("המחכיר"), וצד נוסף מעמיד שירותי תפעול למערכות. תקופת הסכמי המסגרת הינה ללא הגבלה של זמן. על אף האמור, כל אחד מהצדדים רשאי להביא את הסכם המסגרת לידי סיום, בכפוף למתן הודעה מוקדמת בכתב של שלושה (3) חודשים מראש. בהתאם להסכם המסגרת, תקופת החכירה המרבית שניתן לקבוע בהסכמי החכירה שייחתמו מכוחו היא 120 חודשים. בסיום תקופת החכירה של כל מערכת שמומנה תחת הסכם המסגרת CTY תרכוש את המערכות כאמור מהמחכיר. בהתאם להסכם המסגרת, בהתקיים שינוי שליטה ב-CTY ו/או בחברות הנכס שלה, למחכיר האפשרות לדרוש פירעון מוקדם של המימון שניתן על ידו בתוספת קנס המסתכם במצטבר ביחס לנכסי החברה, נכון למועד התשקיף, על סך של כ-5.3 מיליון אירו. במסגרת הסכם המסגרת, במקרה של פירעון מוקדם כאמור CTY התחייבה לרכוש את זכויות המחכיר בפרויקטים אלו ולשפות את חברות הנכס בגין קנסות שיושטו עליהן כאמור בסכום שלא יעלה על כ-7.4 מיליון אירו (במצטבר).

בנוסף, במהלך שנת 2026 הגיעו CTY, Myyrmanni Company ו-Koskikeskus Company והמחכיר להסכמות ביחס לחלק מהפרויקטים הקיימים בנכסי חברות הנכס, על פיהן הומחו זכויות המחכיר בפרויקטים אלו לידי CTY, ולמעשה חברות הנכס מחכירות את המערכות שהוקמו במסגרת פרויקטים אלו לפי חלקן ישירות מ-CTY תמורת דמי חכירה חודשיים בסך של כ-17 אלפי אירו.

כמו כן, ככל שבעתיד (לרבות לאור שינוי המבנה) המחכיר ידרוש פירעון מוקדם של דמי החכירה בגין יתרת הפרויקטים הקיימים בחברות הנכס שמומנו על ידו (ושטרם הומחו ל-CTY), CTY התחייבה להיכנס בנעלי המחכיר ולאפשר לחברה להשתמש במערכות כאמור תמורת דמי חכירה חודשיים בסך של כ-54 אלפי אירו.

באור 11 - הכנסות מהשכרת מבנים

הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות כוללות הכנסות מדמי שירות בסך של כ-12.1 מיליון אירו (שנת 2024 כ-12.1 מיליון אירו ושנת 2023 כ-10.4 מיליון אירו) ומייצגות הכנסות משירותים אחרים לשוכרים בעיקר עבור שירותים ציבוריים, שיווק, תיקונים ותחזוקה.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה Carve-out
באור 12 – הוצאות הפעלת נכסים להשכרה

לשנה שהסתיימה ביום		
31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי אירו		
4,355	5,149	4,085
1,973	1,996	2,039
933	1,007	1,006
2,188	2,400	1,892
1,377	1,373	1,135
662	842	717
106	(45)	294
220	48	209
11,814	12,770	11,377

חשמל ומים
הוצאות אבטחה, ניקיון ועלויות תפעול נוספות
אגרות והיטלים על נכסים
אחזקה ותיקונים
דמי ניהול
שיווק וייעוץ
הפרשה לחובות מסופקים ואבודים
אחרות

באור 13 - מכשירים פיננסיים

א. שווי הוגן

מדידות שווי הוגן המוכרות בדוח המאוחד על המצב הכספי מסווגות בהתאם להיררכיית השווי ההוגן, המשקפת את מידת ההסתמכות על נתונים לצורך קביעת השווי:

- רמה 1: מחירים מצוטטים (ללא התאמות) בשווקים פעילים לנכסים או התחייבויות זהים, אשר לישות קיימת גישה אליהם במועד המדידה;
- רמה 2: נתונים נצפים מהשוק, במישרין או בעקיפין, שאינם כלולים ברמה 1 לעיל;
- רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על נתוני שוק נצפים.

הלוואות מצדדים קשורים:

31 בדצמבר 2024		31 בדצמבר 2025		רמה במדרג השווי ההוגן
שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן	יתרה	
אלפי אירו				

התחייבויות פיננסיות

הלוואות מצדדים קשורים

154,992	154,997	147,863	167,162	3

יתר ההתחייבויות הפיננסיות המוצגות לפי עלות מופחתת, אינן שונות באופן מהותי מהשווי ההוגן שלהן. השווי ההוגן של הנכסים הפיננסיים תואם את ערכם בספרים.

שווי ההוגן של ההלוואות נקבע על ידי מעריך שווי חיצוני באמצעות מודלים של תזרימי מזומנים מהוונים, ואסטרטגיות נגזרים ללא עלות לצורך קיבוע ערכים עתידיים של משתני שוק.

מדידות השווי ההוגן של הלוואות מצדדים קשורים מסווגות במסגרת רמה 3 של היררכיית השווי ההוגן.

באור 13 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. ניהול סיכונים

מטרת הקבוצה היא לנהל, ולהפעיל נכסי נדל"ן מסחרי בפינלנד, במטרה להגדיל את ערכם. חשיפות הסיכון של הקבוצה נבחנות באופן תקופתי ומדווחות לדירקטוריון.

1. סיכון האשראי

סיכון אשראי מוגדר כהפסדים בלתי צפויים בנכסים פיננסיים במקרה של חדלות פירעון מצד גורמים שכנגד. הקבוצה עוקבת באופן שוטף אחר איכות האשראי של שוכרים באמצעות סקירה תקופתית של יתרות חייבים.

החברה פועלת לצמצום ריכוזיות הסיכון האשראי על ידי פיזור החשיפה למספר רב של גורמים שכנגד.

איכות האשראי של שוכר עשויה להידרדר בטווח הקצר או הבינוני, למשל עקב שינוי בסביבה הכלכלית, דבר העלול להוביל לסיכון שהשוכר ייקלע לחדלות פירעון או שלא יוכל לעמוד בהתחייבויותיו לפי הסכם השכירות. הפסדי אשראי מהותיים עלולים להשפיע לרעה באופן מהותי על פעילות הקבוצה, מצבה הפיננסי, תזרימי המזומנים, תחזיותיה ותוצאות פעילותה.

נגה נכסים מסחריים בע"מ | דוח שנתי 2025

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה Carve-out

בנוסף, הקבוצה מחזיקה בביטחונות משוכרים אשר עשויים להפחית את ההשפעה הפיננסית במקרה של חדלות פירעון. הביטחונות מיוצגים על ידי פיקדונות משוכרים ומכסים דמי שכירות לתקופה של חודש עד שלושה חודשים. בשנת 2025, החזיקה הקבוצה בפיקדונות לטווח ארוך מצד שוכרים בסך של כ- 468 אלפי אירו (שנת 2024 כ-203 אלפי אירו)

2. סיכון נזילות

הנזילות בקבוצה מנוהלת באמצעות תכנון נזילות מתאים ומבנה מימון הולם, הקשור ליעדי ניהול ההון בקבוצה. דרישות הנזילות של הקבוצה נובעות בעיקר מהצורך במימון פרויקטים של פיתוח מחדש, רכישת נכסים נוספים, השקעות הוניות אחרות, שירות חוב ועלויות שירות חוב. עד כה, הוצאות אלו מימנו באמצעות אשראי מצדדים קשורים, ובמידה פחותה יותר, מתזרימי מזומנים תפעוליים (לרבות הכנסות משכירות ודמי שירות).
מזומנים נזילים, הכוללים מזומנים ושווי מזומנים, הסתכמו בכ-3,140 אלפי אירו נכון ליום 31 בדצמבר 2025 (בהשוואה לכ-5,403 אלפי אירו נכון ליום 31 בדצמבר 2024). הקבוצה מכינה דוחות כושר פירעון לפי הצורך, במסגרתם נבחנים תזרימי המזומנים וצרכי הנזילות שלה.

3. סיכון שוק

סיכון שוק כולל פוטנציאל להפסדים וגם לרווחים, וכולל סיכון מחירים, סיכון מטבע וסיכון ריבית. הקבוצה פועלת בפילנד. פעילות הקבוצה חשופה לרמות סיכון נמוכות יותר בהשוואה לפעילות בשווקים מפותחים, אולם לקבוצה קיימים סיכונים משפטיים, כלכליים וגאו פוליטיים המשפיעים על הפעילות העסקית בפילנד.
למלחמת רוסיה אוקראינה, שהחלה בפברואר 2022, השפעה ישירה על כלכלת פילנד בשל הקרבה הגאוגרפית ויחסי המסחר טרם המלחמה. כמו כן, מלחמת "חרבות ברזל", מבצע "עם כלביא", מבצע "שאגת הארי" והמצב הבטחוני והמדיני בישראל, תורמים לאי-ודאות כלכלית גלובלית ולתנודתיות בשווקים הפיננסיים. יחד עם זאת, למעט רישומה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב, החברה אינה צופה השפעה מהותית על פעילותה העסקית. לפרטים נוספים, ראה באורים 11.
אסטרטגיית הקבוצה לניהול סיכון שוק נגזרת מיעדי ההשקעה שלה, הכוללים ניהול תיק הנכסים הקיים, זיהוי השקעות חדשות אטרקטיביות בעלות פוטנציאל בשוק, ביצוע בדיקות נאותות לרכישות וניהול כל שלבי תהליך הרכישה. הקבוצה מנהלת את סיכון השוק שלה על בסיס יומי בהתאם למדיניות ולנהלים הקיימים.
הקבוצה בוחנת את הביצועים הכוללים שלה בשוק מדי חודש.
למידע אודות נתונים בלתי נצפים המשמשים למדידת שווי הוגן ראה באור 5.

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה Carve-out באור 13 - מכשירים פיננסיים (המשך)

4. סיכון מחיר

נכסי ההשקעה של הקבוצה נמדדים לפי שווי הוגן. שווי זה מושפע מתנודתיות בשווקים הגלובליים וכן מהיקף מוגבל של מידע ציבורי עדכני וזמין בנוגע לשוק הנדל"ן בפינלנד, שם פועלת הקבוצה. לפיכך, הקבוצה חשופה לסיכונים מחיר הנובעים משינויים בערך נכסיה, אשר עשויים להשתנות באופן מהותי בתקופות עתידיות, ראה באור 5.

5. סיכון ריבית

מכשירים פיננסיים והלוואות מצדדים קשורים נושאים ריבית משתנה, לא חלו שינויים בשווי הוגן כתוצאה מתנודות בסיכון ריבית, מאחר שהמדידה מתבצעת לפי עלות מופחתת.

הקבוצה מנותחת את החשיפה לריבית הנובעת מהלוואות לטווח ארוך באופן שוטף. גורמים כלכליים כלליים רבים גורמים לתנודות בשיעורי הריבית. בנוסף, שיעורי הריבית רגישים מאוד למדיניות המוניטרית של ממשלות, לתנאים כלכליים ופוליטיים מקומיים ובינלאומיים, למצב בשווקים הפיננסיים ולרמות האינפלציה. שיעורי הריבית על הלוואות נדל"ן מושפעים גם מגורמים נוספים הקשורים למימון נדל"ן ולשווקי ההון, כגון שינויים בערכי נדל"ן ונזילות כוללת בשוקי החוב וההון בתחום הנדל"ן.

עלייה בשיעורי הריבית עלולה להשפיע לרעה על יכולתה של הקבוצה לממן או למחזר הלוואות נוספות, שכן זמינות המימון והמחזור עלולה להצטמצם ככל שההכנסות מהנכסים אינן גדלות מספיק כדי לשמור על כיסוי שירות החוב.

נגה נכסים מסחריים בע"מ

דוחות כספיים ביניים תמציתיים מאוחדים פרופורמה Carve-out ליום 31 במרס, 2026

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

2	סקירת דוחות כספיים ביניים תמציתיים מאוחדים
3	דוחות תמציתיים מאוחדים פרופורמה Carve-out על המצב הכספי
5	דוחות תמציתיים מאוחדים פרופורמה Carve-out על רווח או הפסד ורווח כולל
6	דוחות תמציתיים מאוחדים פרופורמה Carve-out על השינויים בהון
7	דוחות תמציתיים מאוחדים פרופורמה Carve-out על תזרימי המזומנים
9	באורים לדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים פרופורמה Carve-out

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של נגה נכסים מסחריים בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי פרופורמה Carve-out המצורף של נגה נכסים מסחריים בע"מ (להלן - החברה), הכולל את הדוח המאוחד על המצב הכספי פרופורמה Carve-out ליום 31 במרץ 2026 ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד פרופורמה Carve-out ועל הרווח הכולל פרופורמה Carve-out, השינויים בהון פרופורמה Carve-out ותזרימי המזומנים פרופורמה Carve-out לתקופות של שלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי פרופורמה Carve-out לתקופות ביניים אלה בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בבאור 2 ולהנחות המפורטות בבאור 1 למידע הכספי פרופורמה Carve-out וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי פרופורמה Carve-out לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי פרופורמה Carve-out 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 מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי פרופורמה Carve-out הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בבאור 2 ולהנחות המפורטות בבאור 1 למידע הכספי פרופורמה Carve-out.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
30 באוגוסט, 2026

ליום	ליום 31 במרס	
31 בדצמבר	2025	2026
2025	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי אירו	
3,140	3,257	2,866
492	416	344
1,557	1,094	6,319
5,189	4,767	9,529
-	4	-
415,805	419,806	422,600
3,265	3,226	7,448
419,070	423,036	430,048
424,259	427,803	439,577

נכסים

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
לקוחות והכנסות לקבל
חייבים ויתרות חובה

נכסים לא שוטפים

השקעות אחרות
נדל"ן להשקעה
נכס זכות שימוש

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים פרופורמה Carve-out.

ליום	ליום 31 במרס	
31 בדצמבר	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי אירו	

1,322	1,507	1,761
4,120	1,748	1,429
167,162	163,875	156,672
6,823	3,181	-
179,427	170,311	159,862

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

ספקים ונותני שירותים
זכאים ויתרות זכות
הלוואות מצדדים קשורים
ריבית לשלם לצדדים קשורים

התחייבויות לא שוטפות

-	-	197,328
3,422	3,125	7,315
32,164	30,126	33,716

הלוואות מצדדים קשורים
התחייבויות אחרות
מסים נדחים

35,586	33,251	238,359

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

8,959	8,959	8,959
30,998	30,998	30,998
119,542	116,496	126,689
120,454	119,454	120,454
(70,707)	(51,666)	(245,744)
209,246	224,241	41,356

הון מניות
פרמיה על מניות
יתרת רווח
קרנות הון
קרן עסקאות עם בעל שליטה
סה"כ הון

424,259	427,803	439,577

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים פרופורמה Carve-out.

30 באוגוסט, 2026

גיל קוטלר	קרן כליפה	תאריך אישור הדוחות הכספיים
דירקטור שהוסמך ע"י הדירקטוריון לחתום חלף נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים	יו"ר דירקטוריון (אשר הוסמכה לחתום גם בתור מנכ"לית, בהיעדר מנכ"ל)	

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
2025	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר	
אלפי אירו (למעט נתוני רווח נקי למניה)		
38,887 (11,377)	10,102 (3,291)	9,670 (3,248)
27,510	6,811	6,422
(9,682) (2,875) (189)	(764) (600) -	6,470 (836) -
14,764	5,447	12,056
(7,282) 88	(1,829) 144	(3,142) 19
7,570	3,762	8,933
(1,514) 6,056	(752) 3,010	(1,786) 7,147
0.30	0.15	0.36

הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות
הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות
הכנסה תפעולית, נטו

עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
הוצאות הנהלה וכלליות
הוצאות אחרות
רווח תפעולי

הוצאות מימון
הכנסות מימון
רווח לפני מסים על ההכנסה

מיסים על ההכנסה
סה"כ רווח כולל

רווח נקי למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (באירו)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים פרופורמה Carve-out.

דוחות תמציתיים מאוחדים פרופורמה Carve-out על השינויים בהון

הון מניות	פרמיה על מניות	יתרת רווח	קרנות הון	קרן עסקאות עם בעל שליטה	סה"כ הון
בלתי מבוקר					
אלפי אירו					
8,959	30,998	119,542	120,454	(70,707)	209,246
-	-	7,147	-	-	7,147
-	-	-	-	19,846	19,846
-	-	-	-	(6,005)	(6,005)
-	-	-	-	(188,877)	(188,877)
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025					
סך רווח כולל					
הטבה הונית מעסקה עם בעל שליטה					
חלוקות לבעלים					
השפעת השינוי המבני (*)					
8,959	30,998	126,689	120,454	(245,744)	41,356
יתרה ליום 31 במרס, 2026					

(*) ראה באור ג'1

הון מניות	פרמיה על מניות	יתרת רווח	קרנות הון	קרן עסקאות עם בעל שליטה	סה"כ הון
בלתי מבוקר					
אלפי אירו					
8,959	30,998	113,486	119,454	(45,790)	227,107
-	-	3,010	-	-	3,010
-	-	-	-	(5,876)	(5,876)
8,959	30,998	116,496	119,454	(51,666)	224,241
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024					
סך רווח כולל					
חלוקות לבעלים					
יתרה ליום 31 במרס, 2025					

הון מניות	פרמיה על מניות	יתרת רווח	קרנות הון	קרן עסקאות עם בעל שליטה	סה"כ הון
מבוקר					
אלפי אירו					
8,959	30,998	113,486	119,454	(45,790)	227,107
-	-	6,056	-	-	6,056
-	-	-	1,000	-	1,000
-	-	-	-	(24,917)	(24,917)
8,959	30,998	119,542	120,454	(70,707)	209,246
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024					
סך רווח כולל					
המרת חוב להון					
חלוקות לבעלים					
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025					

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים פרופורמה Carve-out.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
2025	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי אירו	
6,056	3,010	7,147

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
רווח נקי

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח והפסד:

7,194	1,685	3,123	הוצאות מימון, נטו
9,682	764	(6,470)	ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה
375	67	216	פחת והפחתות
1,514	752	1,786	מסים על הכנסה
18,765	3,268	(1,345)	

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

447	986	558	ירידה בלקוחות והכנסות לקבל ובחייבים ויתרות חובה
(2,138)	(3,206)	(1,979)	ירידה בספקים ונותני שירותים ובזכאים ויתרות זכות
(1,691)	(2,220)	(1,421)	
23,130	4,058	4,381	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת לפני ריבית, דיבידנדים ומסים

מזומנים ששולמו והתקבלו במשך התקופה עבור:

(8)	-	(1)	ריבית ששולמה
92	144	19	ריבית שהתקבלה
84	144	18	
23,214	4,202	4,399	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים פרופורמה Carve-out.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
2025	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי אירו	
(6,282)	(1,365)	(325)
(6,282)	(1,365)	(325)
(24,206)	(5,707)	(5,640)
5,011	724	1,292
(19,195)	(4,983)	(4,348)
(2,263)	(2,146)	(274)
5,403	5,403	3,140
3,140	3,257	2,866

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
פיתוח של נדל"ן להשקעה
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון
חלוקות לבעלים
קבלת הלוואות מצדדים קשורים
מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון

ירידה במזומנים ושווי מזומנים
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
2025	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי אירו	
1,000	-	-
2,813	2,466	4,399

פעולות מהותיות שלא במזומן
המרת חוב להון
גידול בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים פרופורמה Carve-out.

באור 1 - כללי

א. הישות המדווחת

נגה נכסים מסחריים בע"מ הוקמה ביום 28 באפריל, 2026, כחברה פרטית מוגבלת במניות. החברה פועלת, בעצמה ובאמצעות חברות שבשליטתה (להלן "הקבוצה"), בתחום המרכזים המסחריים בפינלנד. למועד הדוח, החברה מחזיקה, בעקיפין, באמצעות תאגידים בשליטתה, בשלושה נכסי נדל"ן מניב בפינלנד וכן בזכויות במגרשי חניה הסמוכים לנכסים אלו.

ב. ליום 31 במרץ, 2026 (להלן - תאריך הדיווח) לחברה במאוחד (להלן - הקבוצה) גרעון בהון החוזר בסך של כ-150 מיליון אירו הנובע ברובו מהלוואות שניתנו על ידי CTY ואשר נכון לתאריך המאזן עומדות לפירעון בזמן הקצר. לאחר תאריך המאזן הוורכו מסגרות האשראי לתקופה העולה על 12 חודשים.

ג. שינוי המבנה

סמוך למועד התשקיף ובכפוף להשלמת ההצעה על פי התשקיף, יבוצע שינוי מבני בקבוצה כדלקמן (להלן - "שינוי המבנה"):

- ג'י סיטי תשקיע סך של כ-40 מיליון אירו בהון החברה, והחברה תשקיע מתוך סכום זה כ-39 מיליון אירו בהון נגה פינלנד.
- נגה פינלנד תיטול הלוואה מסיטיקון פינלנד בסך כולל של 108 מיליון אירו ("הלוואת המוכר"). את מרבית סכום ההלוואה הנ"ל נגה פינלנד תעמיד כהלוואות ל-Koskikeskus Company ול-Myyrman Company ומיד לאחר מכן, החברות הנ"ל יחלקו את הסכומים כאמור מתוך קרן הון עצמי בלתי מוגבלת (SVOP) לבעלי מניותיהן (קרי, לחברות מקבוצת CTY).
- בנוסף להלוואת המוכר, נגה פינלנד תיטול מסגרת אשראי מסיטיקון פינלנד, לצורך השקעות בנכסים, בסך כולל של עד 10 מיליון אירו.
- חברות הנכס Koskikeskus Company ו-Myyrman Company, יכריזו על חלוקת דיבידנד לבעלי מניותיהן (קרי, חברות מקבוצת CTY) כנגד שטרי חוב בסך של כ-166 מיליון אירו, אשר יישאו ריבית קבועה (לא צמודה) של 6%.
- נגה פינלנד תרכוש את מלוא זכויותיה של קבוצת CTY בחברות הנכס בתמורה לסכום של כ-36 מיליון אירו.

לאחר ביצוע כלל הפעולות המפורטות לעיל, יושלם שינוי המבנה, והחברה תחזיק, בעקיפין, בכל חברות הנכס.

למועד אישור הדוחות המאוחדים פרופורמה Carve-out, הסכמי הרכישה בין החברה והישות המעבירה טרם נחתמו. הרכישה כאמור אינה מותנת בתנאים מתלים, מלבד השלמת ההנפקה הראשונית לציבור (IPO) של ואגרות חוב (סדרה א') של החברה בבורסה ("ההנפקה").

הרכישה אינה מהווה צירוף עסקים בתחולה של תקן דיווח כספי בינלאומי 3 (IFRS 3). החברה מטפלת ברכישה באופן דומה לשיטת איחוד העניין (POOLING OF INTERESTS METHOD). החברה ערכה דוחות כספיים מאוחדים פרופורמה Carve-out לצורכי ההנפקה על מנת לשקף את הרכישה כאילו התרחשה בתחילת התקופה המוקדמת ביותר שמוצגת בדוחות (1 בינואר, 2023). כמו כן, הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה Carve-out כוללים את המצב הכספי המאוחד, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של החברה ושל הפעילויות שנרכשו מהישות המעבירה. לעניין הנחות הפרופורמה Carve-out בדוחות אלו ראה סעיף ז' להלן.

באור 1 - כללי (המשך)

ד. השפעות גאו-פוליטיות על פעילות החברה

השפעת מלחמת "חרבות ברזל", מבצע "עם כלביא", מבצע "שאגת הארי" והמצב הבטחוני והמדיני בישראל

חודש אוקטובר 2023 פתח ארגון הטרור חמאס במתקפת טרור רצחנית על תושבי מדינת ישראל, אשר הובילה לפתיחתה של מלחמת "חרבות ברזל". מאז מדינת ישראל ניהלה לחימה בשבע גזרות שונות, לרבות בצפון הארץ, מול איראן והחות'ים בתימן. נכון למועד דוח זה, המצב הבטחוני בזירות השונות טרם התייצב, ואי הוודאות שאפיינה את תקופת המלחמה וההשפעות הנובעות ממנה, נמשכות גם בימים אלו. יחד עם זאת, נכסיה של החברה נמצאים מחוץ לישראל ועל כן אינם מושפעים ממצב זה.

מלחמת רוסיה-אוקראינה

המצב הבטחוני והפוליטי באירופה בעקבות פרוץ המלחמה בין רוסיה לאוקראינה במהלך חודש פברואר 2022, וכן החשש בפני הרעה משמעותית במצב הבטחוני באזורים נוספים, עשויים להוביל להשלכות מסוימות על הכלכלה האירופית בכלל והכלכלה הפינית בפרט ואף על תחום הנדל"ן בפינלנד. למועד התסקיף, לא הייתה למלחמה השפעה ישירה על פעילות הקבוצה.

ה. מידע כספי פרופורמה Carve-out נפרד

החברה לא כללה מידע כספי פרופורמה נפרד בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970. הסיבה שבגינה לא כללה החברה מידע כספי פרופורמה נפרד הינה לאור זניחות תוספת המידע שיש לדוחות הכספיים הנפרדים פרופורמה של החברה על הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה. בהתאם, מעריכה החברה כי לא יהיה בדוחות כספיים נפרדים פרופורמה Carve-out משום תוספת מידע מהותי נוסף למשקיע הסביר, שאינו נכלל כבר במסגרת הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה Carve-out של החברה.

ו. הגדרות בדוחות כספיים פרופורמה Carve-out אלה:

"החברה"

נגה נכסים מסחריים בע"מ.

"הקבוצה"

החברה וכל חברות הבת שלה ו/או חברות שבשליטתה.

"נגה פינלנד"

Noga Finland Retail Properties Oy, חברה פרטית המאוגדת על פי דיני פינלנד, אשר הינה בבעלות מלאה של החברה.

"ג'י סיטי"

ג'י סיטי בע"מ, חברה ציבורית שהתאגדה בישראל, הנסחרת בבורסה החל משנת 1983 תחת הסימול "GCT".

"CTY"

Citycon Oyj, חברה ציבורית שהתאגדה בפינלנד והנסחרת בבורסת הלסינקי, פינלנד, החל משנת 1988. CTY מצויה בשליטת ג'י סיטי.

באור 1 - כללי (המשך)

ז. הנחות פרופורמה Carve-out

1. דוחות כספיים אלה הינם דוחות מאוחדים פרופורמה Carve-out של הפעילות והם מבוססים, בין היתר, על הדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים של CTY.
2. תמצית הדוחות הכספיים ערוכה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 34, דיווח כספי לתקופות ביניים, וכן בהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. תמצית הדוחות הכספיים נערכה לפי אותה מדיניות חשבונאית ושיטות החישוב שישמשו בדוחות הכספיים השנתיים ובכפוף להנחות הפרופורמה המפורטות להלן.
3. בעריכת הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה Carve-out נדרשת הנהלת החברה להפעיל שיקול דעת ולהשתמש באומדנים, הנחות והערכות על מנת לזהות את ההכנסות וההוצאות המיוחסות באופן ישיר לפעילות, להקצות באופן נאות את העלויות המשותפות, המיוחסות לפעילות זו מכלל CTY וכן לזהות את יתרת הנכסים וההתחייבויות המיוחסים לפעילות זו. אומדנים והנחות אלו מפורטים בסעיפים 5, 6 ו-7 להלן.
4. הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה Carve-out אינם בהכרח משקפים את המצב הכספי, תוצאות הפעילות, השינויים בנכסים נטו ותזרימי המזומנים של הפעילות אילו הייתה פועלת כישות נפרדת לאורך התקופה המוצגת בדוח וכן אינם משקפים, בהכרח, את המצב הכספי, תוצאות הפעילות, השינויים בהון ותזרימי המזומנים של הפעילות בעתיד. הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה Carve-out ערוכים כדי לשקף את הנחות הנהלת החברה כדי לחלץ את המצב הכספי, תוצאות הפעילות, השינויים בהון ותזרימי המזומנים של הפעילות.
5. להלן האומדנים וההנחות ששימשו להכנת הדוחות על הרווח או הפסד ורווח כולל פרופורמה Carve-out:
 - א. הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות - הכנסות מהשכרת נכסים ואחרות זוהו במישרין עם פעילות הקבוצה ויוחסו לה באופן ספציפי.
 - ב. הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות - הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות זוהו במישרין עם פעילות הקבוצה ויוחסו לה באופן ספציפי.
 - ג. הוצאות הנהלה וכלליות - הוצאות הנהלה וכלליות חושבו בשני שלבים: (1) חישוב של כלל דמי הניהול כחלק יחסי מהכנסות מהשכרת מבנים ואחרות בהתבסס על אומדן דמי הניהול שישולמו על ידי החברה ל-CTY לאחר השלמת שינוי המבנה תחת ההנחה כי עלויות אלו ישולמו על ידי החברה, באופן ישיר או באמצעות הסכם דמי ניהול מול 2; CTY) הפחתה מהסכום המחושב של הוצאות בגין שירותים מקצועיים ועלויות בגין שירותי אדמיניסטרציה שזוהו באופן ישיר לפעילות אשר נזקפו לסעיף הוצאות הפעלת נכסים ואחרות.
 - ד. הוצאות מסים על הכנסה - הוצאות מסים על הכנסה חושבו בגין ההכנסה החייבת הרעיונית של הפעילות על בסיס שיעור המס בפינלנד. הוצאות מסים על הכנסה כוללות גם מיסים נדחים המשקפים את הפערים בין השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה לבסיס המס, הנובעים משינוי בשווי ההוגן ומהוצאות פחת המוכרות לצרכי מס.
6. להלן האומדנים וההנחות ששימשו להכנת הדוחות על המצב הכספי פרופורמה Carve-out:
 - א. לקוחות והכנסות לקבל - יתרות בגין לקוחות והכנסות לקבל זוהו במישרין עם פעילות הקבוצה ויוחסו לה באופן ספציפי.
 - ב. נכס זכות שימוש - יתרת נכס זכות שימוש כוללת חכירות של מערכות לייצור, חיסכון ו/או ייצור אנרגיה בנכסים, שזוהו במישרין עם פעילות הקבוצה ויוחסו לה באופן ספציפי.
 - ג. חייבים צדדים קשורים וחייבים אחרים - יתרות חייבים צדדים קשורים וחייבים אחרים זוהו במישרין עם פעילות החברה ויוחסו לה באופן ספציפי. היתרות כוללות בעיקר חיובים בין חברות הנכס ו-CTY ומע"מ לקבל.
 - ד. ספקים ונותני שרות - יתרות בגין ספקים ונותני שרות זוהו במישרין עם פעילות הקבוצה ויוחסו לה באופן ספציפי.
 - ה. זכאים ויתרות זכות - יתרות בגין זכאים ויתרות זכות זוהו במישרין עם פעילות הקבוצה ויוחסו לה באופן ספציפי.

באור 1 - כללי (המשך)

- ו. הלוואות מצדדים קשורים – הלוואות מצדדים קשורים כוללות מסגרות אשראי שהועמדו לטובת חברות הנכס על ידי Koskikarhu Holding Oy ו-Citycon Finland Oy, חברות בנות בבעלות מלאה של CTY (להלן – החברות הבנות), שזוהו במישרין עם פעילות הקבוצה ויוחסו לה באופן ספציפי. כמו כן, על מנת לשקף Carve-out של הפעילות ביחס להלוואות הונח כי:
 - משיכות, בגין פיתוח ושיפור הנכסים, שבמקור נרשמו רק במועד סיום העבודות מידי שנה, נזקפו למסגרות האשראי במועד תחילת עבודות הפיתוח ונפרסו באופן שווה לאורך השנה שבה בוצעו.
 - יתרת הריבית לשלם בגין הלוואות הוונה לקרן ההלוואה בשנה העוקבת להיווצרותה.
 - בוטלו חיובים בין חברות הנכס והחברות הבנות בגין הוצאות תפעוליות אחרות, שבמקור קוזזו מידי שנה כנגד יתרת הלוואות.
 - בנוסף להנחות לעיל, הונח כי נכון לתאריך המאזן הושלם שינוי המבנה וסך הלוואות מצדדים קשורים עומד על כ-354 מיליון אירו על מנת לשקף את ההתחייבות של הפעילות בגין רכישת הנכסים.
 - ככל והחברה לא תעמוד בהוראות הנחיות ותקנון הבורסה בדבר שווי החזקות ציבור מינימלי הנדרש לשם רישום למסחר של חברה חדשה, כפי שיחושב בהתאם להוראות הבורסה בטרם רישום החברה למסחר, סכומי ההשקעה של ג'י סיטי בחברה והלוואת המוכר שנגה פינלנד תיטול מסיטיקון פינלנד, יעודכנו כך שההשקעה של ג'י סיטי בחברה תגדל כנגד קיטון בהלוואת המוכר ביחס של 1 ל-1, כלומר כל 1 מיליון אירו גידול בהשקעה של ג'י סיטי בחברה, אשר יגדיל בהתאם את הונה העצמי של החברה, יקטין את הלוואת המוכר ב-1 מיליון אירו.
7. להלן האומדנים וההנחות ששימשו להכנת הדוחות על השינויים בהון ותזרימי מזומנים פרופורמה Carve-out:
 - א. יתרת ההון משקפת את סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות של הפעילות לאותו מועד.
 - ב. משיכות או השקעות בעלים מייצגות את תזרימי המזומנים החיוביים או השליליים שנבעו מהפעילות המועברת בתקופה כפי שהשתקף מהדוח על תזרימי המזומנים.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים פרופורמה Carve-out יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה Cave-out השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן- "הדוחות הכספיים השנתיים"), אשר אושרו על ידי דירקטוריון החברה ביום 30 באוגוסט, 2026. לאור זאת, לא הובאו במסגרת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים אלה (להלן- "תמצית הדוחות הכספיים") באורים בדבר עדכונים לא משמעותיים יחסית למידע שכבר דווח בבאורים לדוחות הכספיים השנתיים של החברה. תמצית הדוחות הכספיים ערוכה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 34, דיווח כספי לתקופות ביניים, וכן בהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. תמצית הדוחות הכספיים נערכה לפי אותה מדיניות חשבונאית ושיטות החישוב שיושמו בדוחות הכספיים השנתיים.

ב. גילוי לתקני IFRS חדשים ותיקונים לתקנים בתקופה שלפני יישומם

תקן דיווח כספי בינלאומי 18, הצגה וגילוי בדוחות הכספיים בחודש אפריל 2024 פרסם המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (IASB) את תקן דיווח כספי בינלאומי 18 (IFRS 18), הצגה וגילוי בדוחות כספיים (להלן: "התקן החדש") אשר מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 (IAS 1), הצגת דוחות כספיים (להלן: "IAS 1"). מטרת התקן החדש הינה לשפר את יכולת ההשוואה והשקיפות בדוחות הכספיים. התקן החדש יכלול דרישות קיימות של IAS 1 ודרישות חדשות להצגה בדוח רווח או הפסד לרבות הצגת סכומים וסיכומי משנה אשר נדרשים בהתאם לתקן החדש, מתן גילוי על מדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה (management-defined performance measures) ודרישות חדשות להקבצה ופיצול של מידע פיננסי. התקן החדש אינו משנה את הוראות ההכרה והמדדה של פריטים בדוחות הכספיים. עם זאת, מאחר ופריטים בדוח רווח או הפסד יצטרכו להיות מסווגים לאחת מחמש קטגוריות (פעילות תפעולית, פעילות השקעה, פעילות מימון, מסים על הכנסה ופעילות שהופסקה) הוא עשוי לשנות את הרווח התפעולי של הישות. כמו כן, פרסום התקן החדש גרם לתיקונים בהיקף מצומצם לתקני חשבונאות נוספים אשר ביניהם IAS 7, דוח על תזרימי מזומנים ו-IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים. התקן החדש ייושם למפרע החל מתקופות הדיווח השנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027 או לאחריו. בהתאם להחלטת הרשות לניירות ערך, יישום מוקדם אפשרי, תוך מתן גילוי החל מהתקופה המתחילה ביום 1 בינואר 2025. החברה בוחנת את השפעת התקן החדש, לרבות השפעת התיקונים לתקני חשבונאות נוספים כתוצאה מהתקן החדש, על הדוחות הכספיים.

באור 3 - מכשירים פיננסיים

א. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

הערך בספרים של נכסים והתחייבויות פיננסיים מסוימים לרבות מזומנים, לקוחות, חייבים אחרים, הלוואות ואשראי לזמן קצר, ספקים וזכאים אחרים תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם. השווי ההוגן והערכים בדוחות הכספיים של יתר ההתחייבויות הפיננסיות (כולל חלויות שוטפות) המוצגות בדוח על המצב הכספי לפי עלותן המופחתת, הינם כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר 2025		ליום 31 במרס 2025		ליום 31 במרס 2026	
שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן	יתרה
אלפי אירו					
147,86	167,16	162,33	163,87	346,23	354,00
3	2	8	5	8	0

הלוואות מצדדים קשורים (1)

(1) הלוואות מצדדים קשורים כוללות מסגרות אשראי שהועמדו לטובת חברות הנכס על ידי Citycon Finland Oy ו-Koskikarhu Holding Oy, חברות בנות בבעלות מלאה של CTY (להלן – החברות הבנות) ב-31 בדצמבר, 2021 והוארכו מחדש ב-1 בינואר, 2026. הלוואות נקובות באירו, נושאות ריבית שנתית משתנה (EUROBOR 12M+2.15%) ועומדות לפרעון ב-31 במרץ, 2026 ובסמוך למועד הפירעון הווארכו שוב עד ל-30 ביוני, 2026. ב-30 ביוני, 2026 מסגרות האשראי הווארכו עד ל-1 ביולי, 2031 ושעור הריבית עודכן ל-3.9%/3.9%+4.04% EUROBOR.

החברה התקשרה עם מעריך שווי בלתי תלוי על מנת לאמוד את השווי ההוגן של מסגרות האשראי נכון ל-1 בינואר 2026, מועד הארכתן (להלן – "מועד ההארכה"). בהתאם להערכת השווי, לפיה שוויין ההוגן של הלוואות במועד ההארכה נמוך בכ-19 מיליוני אירו מיתרת הלוואות בספרים, ובנוסף להנחות הפרופורמה שנקחו על מנת לשקף Carve-out של הפעילות (לפרטים בדבר פירוט ההנחות ראה באור 16'1), בוצעה התאמה ליתרת הלוואות כנגד קרן הטבת בעלים על מנת להציג בהתאם לשווי ההוגן במועד ההארכה.

ב. סיווג המכשירים הפיננסיים לפי מדרג שווי הוגן

במהלך תקופת הדיווח לא חל שינוי מהותי בקשר עם סיווג הנכסים וההתחייבויות הפיננסיות אשר נמדדים בדוחות הכספיים בשווי הוגן, בהשוואה לסיווגם ליום 31 בדצמבר, 2025. בנוסף, לא היו העברות בגין מדידת שווי הוגן של מכשירים פיננסיים בין רמה 1 ורמה 2, וכן לא היו העברות לתוך או מחוץ לרמה 3 בגין מדידת שווי הוגן של מכשירים פיננסיים.

באור 4 – מידע כספי תמציתי של חברות הנכס

בכפוף להשלמת ההצעה על פי התשקיף, ולהשלמת שינוי המבנה (ראה באור ג1'), בכוונת החברה להנפיק לציבור אגרות חוב (סדרה א) שתובטחנה בשעבוד קבוע ראשון בדרגה על מלוא אחזקות החברה בחברות Myyrmanni Company, Koskikeskus Company, Trio Company ו-Trio Hotel Company (להלן: "חברות הנכס").

להלן מידע כספי תמציתי של כל אחת מחברות הנכס, ובאורים עיקריים:

מידע כספי תמציתי של Myyrmanni:

מידע כספי תמציתי על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרס	
2025	2025	2026
אלפי אירו		
1,469	1,743	1,693
495	109	189
1,964	1,852	1,881
204,000	206,000	208,000
247	-	1,768
204,247	206,000	209,768
206,211	207,852	211,649
2,855	844	2,176
22,944	26,064	23,036
25,799	26,908	25,212
218	-	1,980
27,083	26,385	28,264
27,301	25,481	30,244
153,111	154,559	156,193
206,211	207,852	211,649

נכסים

נכסים לא שוטפים
מזומנים ושווה מזומנים
חייבים ויתרות חובה

נכסים לא שוטפים

נדל"ן להשקעה
נכס זכות שימוש

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות
זכאים ויתרות זכות
הלוואות מצדדים קשורים

התחייבויות לא שוטפות

התחייבויות אחרות
מסים נידחים

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

באור 4 – מידע כספי תמציתי של חברות הנכס (המשך)

מידע כספי תמציתי על הרווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
2025	2025	2026	
	אלפי אירו		
494	130	137	הכנסות מהשכרה
3,079	921	931	הכנסות מדמי ניהול
3,573	1,051	1,068	סך הכנסות
(3,714)	(1,060)	(979)	הוצאות תפעול נכס
(141)	(9)	(89)	סך הכנסה תפעולית, נטו
(33)	(1)	(58)	הוצאות הנהלה וכלליות
(912)	1,762	3,684	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
(1,086)	1,752	3,715	רווח (הפסד) תפעולי
3,864	971	790	הכנסות מימון
(1,090)	(284)	(348)	הוצאות מימון
(1,688)	2,439	4,157	רווח לפני מיסים על ההכנסה
(1,433)	(736)	(1,179)	הוצאות מיסים
255	1,703	2,978	רווח נקי

באור 4 – מידע כספי תמציתי של חברות הנכס (המשך)

מידע כספי תמציתי של Koskikeskus:

מידע כספי תמציתי על המצב הכספי

ליום	ליום 31 במרס	
31 בדצמבר	2025	2026
	אלפי אירו	
1,372	336	1,055
496	606	650
1,868	942	1,705
135,245	138,245	135,000
662	652	3,400
10	9	12
135,917	138,906	138,412
137,785	139,848	140,117
1,627	1,193	1,401
19,818	19,823	18,556
21,445	21,016	19,957
635	644	3,269
13,486	13,261	13,044
14,121	13,905	16,313
102,219	104,927	103,847
137,785	139,848	140,117

נכסים

נכסים לא שוטפים
מזומנים ושווה מזומנים
חייבים ויתרות חובה

נכסים לא שוטפים

נדל"ן להשקעה
נכס זכות שימוש
מסים נידחים

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות
זכאים ויתרות זכות
הלוואות מצדדים קשורים

התחייבויות לא שוטפות

התחייבויות אחרות
מסים נידחים

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

באור 4 – מידע כספי תמציתי של חברות הנכס (המשך)

מידע כספי תמציתי על הרווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
2025	2025	2026	
אלפי אירו			
1,225	325	362	הכנסות מהשכרה
2,727	790	879	הכנסות מדמי ניהול
3,952	1,115	1,241	סך הכנסות
(3,753)	(1,101)	(1,170)	הוצאות תפעול נכס
199	14	71	סך הכנסה תפעולית, נטו
(111)	(19)	(95)	הוצאות הנהלה וכלליות
(3,475)	(102)	(228)	ירידת ערך נדל"ן להשקעה
(38)	-	-	הוצאות אחרות
(3,425)	(107)	(252)	הפסד תפעולי
1,910	501	505	הכנסות מימון
(847)	(230)	(326)	הוצאות מימון
(2,362)	164	(73)	רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה
98	322	443	הכנסות (הוצאות) מיסים
(2,264)	486	370	רווח (הפסד) נקי

באור 4 – מידע כספי תמציתי של חברות הנכס (המשך)

מידע כספי תמציתי של Trio Consolidated, ראו הערה 3:

מידע כספי תמציתי על המצב הכספי

ליום	ליום 31 במרס	
31 בדצמבר	2025	2026 (*)
2025	2025	2026
אלפי אירו		
299	1,178	118
979	1,756	888
1,278	2,934	1,006
76,560	75,860	79,600
2,346	2,573	2,271
8,397	9,510	7,581
87,303	87,946	89,452
88,581	90,880	90,458
3,503	3,171	2,096
78,929	80,879	70,773
82,432	84,050	72,869
2,101	2,297	2,041
2,101	2,297	2,041
4,048	4,533	15,548
88,581	90,880	90,458

נכסים

נכסים לא שוטפים
מזומנים ושווה מזומנים
חייבים ויתרות חובה

נכסים לא שוטפים

נדל"ן להשקעה
נכס זכות שימוש
מסים נידחים

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות
זכאים ויתרות זכות
הלוואות מצדדים קשורים

התחייבויות לא שוטפות

התחייבויות אחרות

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

באור 4 – מידע כספי תמציתי של חברות הנכס (המשך)

מידע כספי תמציתי על הרווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
2025	2025	2026 (*)	
	אלפי אירו		
531	130	154	הכנסות מהשכרה
3,105	874	1,047	הכנסות מדמי ניהול
3,636	1,004	1,201	סך הכנסות
(3,450)	(1,026)	(1,027)	הוצאות תפעול נכס
186	(22)	174	סך הכנסה תפעולית, נטו
(344)	(68)	(164)	הוצאות הנהלה וכלליות
(5,295)	(2,426)	3,013	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
(5,453)	(2,516)	3,023	הפסד תפעולי
7,502	2,106	1,687	הכנסות מימון
(3,688)	(861)	(1,519)	הוצאות מימון
(1,639)	(1,271)	3,191	רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה
(891)	227	(815)	הכנסות (הוצאות) מיסים
(2,530)	(1,045)	2,376	רווח (הפסד) נקי

באור 4 – מידע כספי תמציתי של חברות הנכס (המשך)

(*) מידע כספי תמציתי של Trio Company ו-Trio Hotel Company:

מידע כספי תמציתי על המצב הכספי

ליום 31 במרס			
2026	2026	2026	
אלפי אירו			
Trio Consolidate d	Trio Hotel Company	Trio Company (1)	
			<u>נכסים</u>
			נכסים לא שוטפים
118	46	72	מזומנים ושווה מזומנים
888	59	829	חייבים ויתרות חובה
1,006	105	901	
			<u>נכסים לא שוטפים</u>
79,600	21,800	57,800	נדל"ן להשקעה
2,271	-	2,271	נכס זכות שימוש
7,581	2,153	5,428	מסים נידחים
89,452	23,953	65,499	
90,458	24,058	66,400	
			התחייבויות והון
2,096	652	1,444	התחייבויות שוטפות
70,773	11,649	59,124	זכאים ויתרות זכות
72,869	12,301	60,568	הלוואות מצדדים קשורים
			התחייבויות לא שוטפות
2,041	-	2,041	התחייבויות אחרות
2,041	-	2,041	
15,548	11,757	3,791	הון המיוחס לבעלי מניות החברה
90,458	24,058	66,400	

(1) המידע הכספי התמציתי של Trio Company כולל רק את חלקה הספציפי של החברה בשיעור של 89.86% בחברת הנכס.

באור 4 – מידע כספי תמציתי של חברות הנכס (המשך)

מידע כספי תמציתי על הרווח או הפסד

2026	ליום 31 במרס 2026	2026	
	אלפי אירו		
Trio Consolidated	Trio Hotel Company	Trio Company (1)	
154	3	151	הכנסות מהשכרה
1,047	335	712	הכנסות מדמי ניהול
1,201	338	863	סך הכנסות
(1,028)	(331)	(697)	הוצאות תפעול נכס
174	7	166	סך הכנסה תפעולית, נטו
(164)	(21)	(143)	הוצאות הנהלה וכלליות
3,013	806	2,207	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
3,023	792	2,230	הפסד תפעולי
1,687	149	1,538	הכנסות מימון
(1,519)	(251)	(1,267)	הוצאות מימון
3,191	690	2,501	רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה
(815)	(148)	(667)	הכנסות (הוצאות) מיסים
2,376	542	1,834	רווח (הפסד) נקי

(1) המידע הכספי התמציתי של Trio Company כולל רק את חלקה הספציפי של החברה בשיעור של 89.86% בחברת הנכס.

באור 4 – מידע כספי תמציתי של חברות הנכס (המשך)

באורים עיקריים

1. חברות הנכס מאוגדות כ-Mutual Real Estate Company (MREC), דהיינו חברה המחזיקה בבעלות על בניין או מקרקעין, או שולטת בהם. מניות בחברה זו מקנות לבעל המניות זכות להחזיק או להשתמש בדירה מסוימת, במשרד, בשטח מסחרי או בנכס מוגדר אחר.
2. כל אחת מחברות הנכס מחזיקה במרכז מסחרי כלהלן:

- Myyrmanni Company מחזיקה בבעלות מלאה במרכז קניות וחניון מירמאני (Myyrmanni) בואנטה, פינלנד. מרכז הקניות מוחזק ישירות והחניון מוחזק באמצעות חברה בת בבעלות מלאה.
 - Koskikeskus Company מחזיקה בבעלות מלאה במרכז קניות קוסקיקסקוס ('Koskikeskus'), בטמפרה, פינלנד.
 - Trio Company, שבכפוף להשלמת שינוי המבנה 89.86% ממניותיה תוחזקנה על ידי החברה, מחזיקה במרכז קניות בלאהטי, פינלנד. Trio Hotel Company מחזיקה בבעלות מלאה במלון בלאהטי, פינלנד, בסמוך למרכז הקניות.
3. עיקרי המדיניות החשבונאית
- המידע הכספי התמציתי ערוך על בסיס העלות, למעט נדל"ן להשקעה והלוואות מצדדים קשורים, אשר נמדדים בהתאם לשווים ההוגן (לעניין מדידת ההלוואות מצדדים קשורים ראה באור 3א1).
 - המידע הכספי התמציתי אינו כולל דוח על תזרימי המזומנים של חברות הנכס היות ויתרות המזומנים והשינוי בהן הינם מזעריים כתוצאה מניהול כלל הפעילות התפעולית במרכזים המסחריים, שבבעלות כל חברת נכס, על ידי סטיקון פינלנד. כמו כן, הפעילות התפעולית המזערית ברמת כל חברת נכס מאופסת מידי שנה על ידי חיובים בין-חברתיים מול סטיקון פינלנד.
 - המידע הכספי התמציתי ערוך בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - תקני IFRS) כפי שפורסמו על ידי המוסד הבינלאומי לתקינה חשבונאית (IASB). כמו כן, המידע הכספי התמציתי ערוך בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.
 - המידע הכספי התמציתי של Trio Company ו-Trio Hotel Company מוצג יחדיו. הצגת המידע התמציתי באופן זה משקפת את גישת ההנהלה, אשר רואה ב-Trio כמרכז מסחרי אחד הכולל בתוכו שוכרים ממגוון תחומים, לרבות תחום המלונאות.
 - המידע הכספי התמציתי של Trio Company מוצג בהתאם לשיטת האיחוד היחסי. הצגת המידע התמציתי באופן זה משקפת בצורה הטובה ביותר את זכויותיה של החברה, בכפוף להשלמת ההצעה ולהשלמת שינוי המבנה, במרכז הקניות והינו עקב ביחס להצגתו בדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים פרופורמה Carve-out.

באור 5 – מידע כספי תמציתי פרופורמה Carve-out של חברת נגה פינלנד

בכפוף להשלמת ההצעה על פי התשקיף, ולהשלמת שינוי המבנה (ראה באור 1ג'), בכוונת החברה להנפיק לציבור אגרות חוב (סדרה א) שתובטחנה בשעבוד קבוע ראשון בדרגה על מלוא אחזקות החברה בחברת Noga Finland Retail Properties Oy (להלן: "נגה פינלנד").

להלן מידע כספי תמציתי פרופורמה Carve-out של נגה פינלנד, ובאורים עיקריים:
מידע כספי תמציתי פרופורמה Carve-out על המצב הכספי

באורים לדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים פרופורמה Carve-out.

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרס	
2025	2025	2026
	אלפי אירו	
3,140	3,257	2,866
492	416	344
1,557	1,094	5,319
5,189	4,767	8,529
-	4	-
415,805	419,806	422,600
3,265	3,226	7,448
419,070	423,036	430,048
424,259	427,803	438,577

נכסים

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
לקוחות והכנסות לקבל
חייבים ויתרות חובה

נכסים לא שוטפים

השקעות אחרות
נדל"ן להשקעה
נכס זכות שימוש

באור 5 – מידע כספי תמציתי פרופורמה Carve-out של חברת נגה פינלנד (המשך)

ליום	ליום 31 במרס	
31 בדצמבר	2025	2026
אלפי אירו		
1,322	1,507	1,761
4,120	1,748	1,429
167,162	163,875	156,672
6,823	3,181	-
179,427	170,311	159,862
-	-	197,328
3,422	3,125	7,315
32,164	30,126	33,716
35,586	33,251	238,359
8,959	8,959	8,959
30,998	30,998	30,998
119,542	116,496	126,689
120,454	119,454	120,454
(70,707)	(51,666)	(246,744)
209,246	224,241	40,356
424,259	427,803	438,577

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

ספקים ונותני שירותים
זכאים ויתרות זכות
הלוואות מצדדים קשורים
ריבית לשלם לצדדים קשורים

התחייבויות לא שוטפות

הלוואות מצדדים קשורים
התחייבויות אחרות
מסים נדחים

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

הון מניות
פרמיה על מניות
יתרת רווח
קרנות הון
קרן עסקאות עם בעל שליטה
סה"כ הון

באור 5 – מידע כספי תמציתי פרופורמה Carve-out של חברת נגה פינלנד (המשך)

באורים לדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים פרופורמה Carve-out.

מידע כספי תמציתי פרופורמה Carve-out על הרווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
2025	2025	2026	
אלפי אירו			
38,887	10,102	9,670	הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות
(11,377)	(3,291)	(3,248)	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות
27,510	6,811	6,422	הכנסה תפעולית, נטו
(9,682)	(764)	6,470	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
(2,875)	(600)	(836)	הוצאות הנהלה וכלליות
(189)	-	-	הוצאות אחרות
14,764	5,447	12,056	רווח תפעולי
(7,282)	(1,829)	(3,142)	הוצאות מימון
88	144	19	הכנסות מימון
7,570	3,762	8,933	רווח לפני מסים על ההכנסה
(1,514)	(752)	(1,786)	מיסים על ההכנסה
6,056	3,010	7,147	סה"כ רווח כולל

באור 5 – מידע כספי תמציתי פרופורמה Carve-out של חברת נגה פינלנד (המשך)

מידע כספי תמציתי פרופורמה Carve-out על תזרימי המזומנים

באורים לדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים פרופורמה Carve-out.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
2025	2025	2026
אלפי אירו		
6,056	3,010	7,147
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת		
רווח נקי		
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:		
התאמות לסעיפי רווח והפסד:		
7,194	1,685	3,123
9,682	764	(6,470)
375	67	216
1,514	752	1,786
18,765	3,268	(1,345)
הוצאות מימון, נטו		
ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה		
פחת והפחתות		
מסים על הכנסה		
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:		
447	986	558
(2,138)	(3,206)	(1,979)
(1,691)	(2,220)	(1,421)
23,130	4,058	4,381
ירידה בלקוחות והכנסות לקבל ובחייבים ויתרות חובה		
ירידה בספקים ונותני שירותים ובזכאים ויתרות זכות		
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת לפני ריבית, דיבידנדים ומסים		
מזומנים ששולמו והתקבלו במשך התקופה עבור:		
(8)	-	(1)
92	144	19
84	144	18
23,214	4,202	4,399
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת		

באור 5 – מידע כספי תמציתי פרופורמה Carve-out של חברת נגה פינלנד (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
2025	2025	2026
אלפי אירו		

(6,282)	(1,365)	(325)
(6,282)	(1,365)	(325)

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
פיתוח של נדל"ן להשקעה
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

(24,206)	(5,707)	(5,640)
5,011	724	1,292
(19,195)	(4,983)	(4,348)

תזרימי מזומנים מפעילות מימון
חלוקות לבעלים
קבלת הלוואות מצדדים קשורים
מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון

(2,263)	(2,146)	(274)
5,403	5,403	3,140
3,140	3,257	2,866

ירידה במזומנים ושווי מזומנים
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
2025	2025	2026
אלפי אירו		

1,000	-	-
2,813	2,466	4,399

פעולות מהותיות שלא במזומן
המרת חוב להון
גידול בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה

באורים עיקריים

1. חברת נגה פינלנד, חברה פרטית המאוגדת על פי דיני פינלנד, אשר הינה בבעלות מלאה של החברה.
2. עיקרי המדיניות החשבונאית, אשר יושמו במידע הכספי התמציתי פרופורמה Carve-out המיוחס לנגה פינלנד, הם עקביים לאלה אשר יושמו בעריכת דוחות כספיים ביניים תמציתיים מאוחדים פרופורמה Carve-out אלה.
3. הנחות הפרופורמה, אשר יושמו במידע הכספי התמציתי פרופורמה Carve-out המיוחס לנגה פינלנד, הם עקביים לאלה אשר יושמו בעריכת דוחות כספיים ביניים תמציתיים מאוחדים פרופורמה Carve-out אלה.

נגה נכסים מסחריים בע"מ

דוחות כספיים ביניים תמציתיים מאוחדים פרופורמה Carve-out ליום 30 ביוני, 2026

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

2	סקירת דוחות כספיים ביניים תמציתיים מאוחדים
3	דוחות תמציתיים מאוחדים פרופורמה Carve-out על המצב הכספי
5	דוחות תמציתיים מאוחדים פרופורמה Carve-out על רווח או הפסד ורווח כולל
6	דוחות תמציתיים מאוחדים פרופורמה Carve-out על השינויים בהון
8	דוחות תמציתיים מאוחדים פרופורמה Carve-out על תזרימי המזומנים
11	באורים לדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים פרופורמה Carve-out

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של נגה נכסים מסחריים בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי פרופורמה Carve-out המצורף של נגה נכסים מסחריים בע"מ (להלן - החברה), הכולל את הדוח המאוחד על המצב הכספי פרופורמה Carve-out ליום 30 ביוני 2026 ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד פרופורמה Carve-out ועל הרווח הכולל פרופורמה Carve-out, השינויים בהון פרופורמה Carve-out ותזרימי המזומנים פרופורמה Carve-out לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי פרופורמה Carve-out לתקופות ביניים אלה בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בבאור 2 ולהנחות המפורטות בבאור 1 למידע הכספי פרופורמה Carve-out וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי פרופורמה Carve-out לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי פרופורמה Carve-out 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 מזהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי פרופורמה Carve-out הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בבאור 2 ולהנחות המפורטות בבאור 1 למידע הכספי פרופורמה Carve-out.

בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

קוסט פורר גבאי את קסירר

רואי חשבון

תל-אביב,

30 באוגוסט, 2026

ליום	ליום 30 ביוני	
31 בדצמבר	2025	2026
2025	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי אירו	
3,140	2,935	3,630
492	774	283
1,557	1,774	7,677
5,189	5,483	11,590
-	4	-
415,805	420,005	422,600
3,265	3,138	7,227
419,070	423,147	429,827
424,259	428,630	441,417

נכסים

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
לקוחות והכנסות לקבל
חייבים ויתרות חובה

נכסים לא שוטפים

השקעות אחרות
נדל"ן להשקעה
נכס זכות שימוש

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים פרופורמה Carve-out.

ליום	ליום 30 ביוני	
31 בדצמבר	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי אירו	
1,322	2,050	2,054
4,120	2,275	3,197
167,162	165,467	-
6,823	5,029	-
179,427	174,821	5,251
-	-	354,000
3,422	3,154	7,184
32,164	30,965	34,856
35,586	34,119	396,040
8,959	8,959	8,959
30,998	30,998	30,998
119,542	118,332	129,396
120,454	119,454	120,454
(70,707)	(58,053)	(249,681)
209,246	219,690	40,126
424,259	428,630	441,417

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

ספקים ונותני שירותים
זכאים ויתרות זכות
הלוואות מצדדים קשורים
ריבית לשלם לצדדים קשורים

התחייבויות לא שוטפות

הלוואות מצדדים קשורים
התחייבויות אחרות
מסים נדחים

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

הון מניות
פרמיה על מניות
יתרת רווח
קרנות הון
קרן עסקאות עם בעל שליטה
סה"כ הון

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים פרופורמה Carve-out.

30 באוגוסט, 2026

תאריך אישור הדוחות הכספיים

קרן כליפה

יו"ר דירקטוריון (אשר הוסמכה
לחתום גם בתור מנכ"לית, בהיעדר
מנכ"ל)

גיל קוטלר

דירקטור שהוסמך ע"י הדירקטוריון
לחתום חלף נושא המשרה הבכיר
בתחום הכספים

דוחות תמציתיים מאוחדים פרופורמה Carve-out על רווח או הפסד ורווח כולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
2025	2025	2026	2025	2026	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי אירו				
38,887	9,485	9,642	19,587	19,312	הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות
(11,377)	(2,648)	(2,349)	(5,939)	(5,597)	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות
27,510	6,837	7,293	13,648	13,715	הכנסה תפעולית, נטו
(9,682)	(2,056)	(335)	(2,820)	6,135	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
(2,875)	(806)	(683)	(1,406)	(1,519)	הוצאות הנהלה וכלליות
(189)	-	(52)	-	(52)	הוצאות אחרות
14,764	3,975	6,223	9,422	18,279	רווח תפעולי
(7,282)	(1,695)	(2,857)	(3,524)	(5,999)	הוצאות מימון
88	16	19	160	38	הכנסות מימון
7,570	2,296	3,385	6,058	12,318	רווח לפני מסים על ההכנסה
(1,514)	(460)	(678)	(1,212)	(2,464)	מיסים על ההכנסה
6,056	1,836	2,707	4,846	9,854	סה"כ רווח כולל
0.32	0.09	0.14	0.24	0.49	רווח נקי למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (באירו)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים פרופורמה Carve-out.

דוחות תמציתיים מאוחדים פרופורמה Carve-out על השינויים בהון

הון מניות	פרמיה על מניות	יתרת רווח	קרנות הון	קרן עסקאות עם בעל שליטה	סה"כ הון
בלתי מבוקר					
אלפי אירו					
8,959				(70,707)	209,246
-	-	9,854	-	-	9,854
-	-	-	-	9,938	9,938
-	-	-	-	(12,896)	(12,896)
-	-	-	-	176,016	(176,016)
8,959				249,681	40,126

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025

סך רווח כולל

הטבה הונית מעסקה עם בעל שליטה

חלוקות לבעלים

השפעת השינוי המבני (*)

יתרה ליום 30 ביוני, 2026

* ראה באור 1'ב
הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים פרופורמה Carve-out.

הון מניות	פרמיה על מניות	יתרת רווח	קרנות הון	קרן עסקאות עם בעל שליטה	סה"כ הון
בלתי מבוקר					
אלפי אירו					
8,959	30,998			45,790	
-	-	4,846	-	-	4,846
-	-	-	-	12,263	12,263
8,959	30,998			58,053	

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024

סך רווח כולל

חלוקות לבעלים

יתרה ליום 30 ביוני, 2025

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים פרופורמה Carve-out.

הון מניות	פרמיה על מניות	יתרת רווח	קרנות הון	קרן עסקאות עם בעל שליטה	סה"כ הון
בלתי מבוקר					
אלפי אירו					
8,959				249,744	37,356
-	-	2,707	-	-	2,707
-	-	-	-	(9,908)	(9,908)
-	-	-	-	(6,891)	(6,891)
-	-	-	-	16,861	16,861
8,959				249,681	40,126

יתרה ליום 31 מרץ, 2026

סך רווח כולל

צמצום הטבה הונית מעסקה עם בעל שליטה

חלוקות לבעלים

השפעת השינוי המבני (*)

יתרה ליום 30 ביוני, 2026

* ראה באור 1'ב
הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים פרופורמה Carve-out.

דוחות תמציתיים מאוחדים פרופורמה Carve-out על השינויים בהון

הון מניות	פרמיה על מניות יתרת רווח	קרנות הון	קרן עסקאות עם בעל שליטה	סה"כ הון
בלתי מבוקר				
אלפי אירו				
8,959			51,666)	224,241
-	-	-	-	1,836
-	-	-	(6,387)	(6,387)
8,959			58,053)	219,690

יתרה ליום 31 מרץ, 2025

סך רווח כולל

חלוקות לבעלים

יתרה ליום 30 ביוני, 2025

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים פרופורמה Carve-out.

הון מניות	פרמיה על מניות יתרת רווח	קרנות הון	קרן עסקאות עם בעל שליטה	סה"כ הון
מבוקר				
אלפי אירו				
8,959	30,998		(45,790)	
-	-	6,056	-	6,056
-	-	-	-	1,000
-	-	-	(24,917)	(24,917)
8,959	30,998		(70,707)	

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024

סך רווח כולל

המרת חוב להון

חלוקות לבעלים

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים פרופורמה Carve-out.

דוחות תמציתיים מאוחדים פרופורמה Carve-out על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2025	2026	2025	2026
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
	אלפי אירו			

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח נקי

6,056	1,836	2,707	4,846	9,854

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח והפסד:

7,194	1,679	2,838	3,364	5,961	הוצאות מימון, נטו
9,682	2,056	335	2,820	(6,135)	ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה
375	88	220	155	436	פחת והפחתות
1,514	460	678	1,212	2,464	מסים על הכנסה
18,765	4,283	4,071	7,551	2,726	
447	(1,038)	263	(52)	821	ירידה (עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל ובחייבים ויתרות חובה
(2,138)	1,608	1	(1,598)	(1,978)	עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים ובזכאים ויתרות זכות
(1,691)	570	264	(1,650)	(1,157)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת לפני ריבית, דיבידנדים ומסים
23,130	6,689	7,042	10,747	11,423	
(8)	(102)	(41)	(102)	(42)	ריבית ששולמה
92	16	19	160	38	ריבית שהתקבלה
84	(86)	(22)	58	(4)	
23,214	6,603	7,020	10,805	11,419	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים פרופורמה Carve-out.

דוחות תמציתיים מאוחדים פרופורמה Carve-out על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2025	2026	2025	2026
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
מבוקר	אלפי אירו			
(6,282)	(2,255)	(335)	(3,620)	(660)
(6,282)	(2,255)	(335)	(3,620)	(660)
(24,206)	(6,262)	(6,517)	(11,969)	(12,157)
5,011	1,592	596	2,316	1,888
(19,195)	(4,670)	(5,921)	(9,653)	(10,269)
(2,263)	(322)	764	(2,468)	490
5,403	3,257	2,866	5,403	3,140
3,140	2,935	3,630	2,935	3,630

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
פיתוח של נדל"ן להשקעה
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון
חלוקות לבעלים
קבלת הלוואות מצדדים קשורים
מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים פרופורמה Carve-out.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2025	2026	2025	2026
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
	אלפי אירו			
1,000	-	-	-	-
2,813	-	(2)	2,466	4,397

(א) פעולות מהותיות שלא במזומן
המרת חוב להון
גידול בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין
חכירה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים פרופורמה Carve-out.

באור 1 - כללי

א. הישות המדווחת

נגה נכסים מסחריים בע"מ הוקמה ביום 28 באפריל, 2026, כחברה פרטית מוגבלת במניות. החברה פועלת, בעצמה ובאמצעות חברות שבשליטתה (להלן ביחד "הקבוצה"), בתחום המרכזים המסחריים בפינלנד. למועד הדוח, החברה מחזיקה, בעקיפין, באמצעות תאגידים בשליטתה, בשלושה נכסי נדל"ן מניב בפינלנד וכן בזכויות במגרשי חניה הסמוכים לנכסים אלו.

ב. שינוי המבנה

- סמוך למועד התשקיף ובכפוף להשלמת ההצעה על פי התשקיף, יבוצע שינוי מבני בקבוצה כדלקמן (להלן - "שינוי המבנה"):
- ג'י סיטי תשקיע סך של כ-40 מיליון אירו בהון החברה, והחברה תשקיע מתוך סכום זה כ-39 מיליון אירו בהון נגה פינלנד.
 - נגה פינלנד תיטול הלוואה מסיטיקון פינלנד בסך כולל של 108 מיליון אירו ("הלוואת המוכר"). את מרבית סכום ההלוואה הנ"ל נגה פינלנד תעמיד כהלוואות ל-Koskikeskus Company ול-Myyrman Company ומיד לאחר מכן, החברות הנ"ל יחלקו את הסכומים כאמור מתוך קרן הון עצמי בלתי מוגבלת (SVOP) לבעלי מניותיהן (קרי, לחברות מקבוצת CTY).
 - בנוסף להלוואת המוכר, נגה פינלנד תיטול מסגרת אשראי מסיטיקון פינלנד, לצורך השקעות בנכסים, בסך כולל של עד 10 מיליון אירו.
 - חברות הנכס Koskikeskus Company ו-Myyrman Company, יכריזו על חלוקת דיבידנד לבעלי מניותיהן (קרי, חברות מקבוצת CTY) כנגד שטרי חוב בסך של כ-166 מיליון אירו, אשר יישאו ריבית קבועה (לא צמודה) של 6%.
 - נגה פינלנד תרכוש את מלוא זכויותיה של קבוצת CTY בחברות הנכס בתמורה לסכום של כ-36 מיליון אירו.
- לאחר ביצוע כלל הפעולות המפורטות לעיל, יושלם שינוי המבנה, והחברה תחזיק, בעקיפין, בכל חברות הנכס.
- למועד אישור הדוחות המאוחדים פרופורמה Carve-out, הסכמי הרכישה בין החברה והישות המעבירה טרם נחתמו. הרכישה כאמור אינה מותנת בתנאים מתלים, מלבד השלמת ההנפקה הראשונית לציבור (IPO) של ואגרות חוב (סדרה א') של החברה בבורסה ("ההנפקה").
- הרכישה אינה מהווה צירוף עסקים בתחולה של תקן דיווח כספי בינלאומי 3 (IFRS 3). החברה מטפלת ברכישה באופן דומה לשיטת איחוד העניין (POOLING OF INTERESTS METHOD). החברה ערכה דוחות כספיים מאוחדים פרופורמה-Carve-out לצורכי ההנפקה על מנת לשקף את הרכישה כאילו התרחשה בתחילת התקופה המוקדמת ביותר שמוצגת בדוחות (1 בינואר, 2023). כמו כן, הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה-Carve-out כוללים את המצב הכספי המאוחד, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של החברה ושל הפעילויות שנרכשו מהישות המעבירה. לעניין הנחות הפרופורמה Carve-out בדוחות אלו ראה סעיף ו' להלן.

באור 1 - כללי (המשך)

ג. השפעות גאו-פוליטיות על פעילות החברה

השפעת מלחמת "חרבות ברזל", מבצע "עם כלביא", מבצע "שאגת הארי" והמצב הבטחוני והמדיני בישראל

חודש אוקטובר 2023 פתח ארגון הטרור חמאס במתקפת טרור רצחנית על תושבי מדינת ישראל, אשר הובילה לפתיחתה של מלחמת "חרבות ברזל". מאז מדינת ישראל ניהלה לחימה בשבע גזרות שונות, לרבות בצפון הארץ, מול איראן והחות'ים בתימן. נכון למועד דוח זה, המצב הבטחוני בזירות השונות טרם התייצב, ואי הוודאות שאפיינה את תקופת המלחמה וההשפעות הנובעות ממנה, נמשכות גם בימים אלו. יחד עם זאת, נכסיה של החברה נמצאים מחוץ לישראל ועל כן אינם מושפעים ממצב זה.

מלחמת רוסיה-אוקראינה

המצב הבטחוני והפוליטי באירופה בעקבות פרוץ המלחמה בין רוסיה לאוקראינה במהלך חודש פברואר 2022, וכן החשש בפני הרעה משמעותית במצב הבטחוני באזורים נוספים, עשויים להוביל להשלכות מסוימות על הכלכלה האירופית בכלל והכלכלה הפינית בפרט ואף על תחום הנדל"ן בפינלנד. למועד התשיקף, לא הייתה למלחמה השפעה ישירה על פעילות הקבוצה.

ד. מידע כספי פרופורמה Carve-out נפרד

החברה לא כללה מידע כספי פרופורמה נפרד בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970. הסיבה שבגינה לא כללה החברה מידע כספי פרופורמה נפרד הינה לאור זניחות תוספת המידע שיש לדוחות הכספיים הנפרדים פרופורמה של החברה על הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה. בהתאם, מעריכה החברה כי לא יהיה בדוחות כספיים נפרדים פרופורמה Carve-out משום תוספת מידע מהותי נוסף למשקיע הסביר, שאינו נכלל כבר במסגרת הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה Carve-out של החברה.

ה. הגדרות בדוחות כספיים פרופורמה Carve-out אלה:

"החברה"

נגה נכסים מסחריים בע"מ.

"הקבוצה"

החברה וכל חברות הבת שלה ו/או חברות שבשליטתה.

"נגה פינלנד"

Noga Finland Retail Properties Oy, חברה פרטית המאוגדת על פי דיני פינלנד, אשר הינה בבעלות מלאה של החברה.

"ג'י סיטי"

ג'י סיטי בע"מ, חברה ציבורית שהתאגדה בישראל, הנסחרת בבורסה החל משנת 1983 תחת הסימול "GCT".

"CTY"

Citycon Oyj, חברה ציבורית שהתאגדה בפינלנד והנסחרת בבורסת הלסינקי, פינלנד, החל משנת 1988. CTY מצויה בשליטת ג'י סיטי.

באור 1 - כללי (המשך)

ו. הנחות פרופורמה Carve-out

1. דוחות כספיים אלה הינם דוחות מאוחדים פרופורמה Carve-out של הפעילות והם מבוססים, בין היתר, על הדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים של CTY.
2. תמצית הדוחות הכספיים ערוכה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 34, דיווח כספי לתקופות ביניים, וכן בהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. תמצית הדוחות הכספיים נערכה לפי אותה מדיניות חשבונאית ושיטות החישוב שיושמו בדוחות הכספיים השנתיים ובכפוף להנחות הפרופורמה המפורטות להלן.
3. בעריכת הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה Carve-out נדרשת הנהלת החברה להפעיל שיקול דעת ולהשתמש באומדנים, הנחות והערכות על מנת לזהות את ההכנסות וההוצאות המיוחסות באופן ישיר לפעילות, להקצות באופן נאות את העלויות המשותפות, המיוחסות לפעילות זו מכלל CTY וכן לזהות את יתרת הנכסים וההתחייבויות המיוחסים לפעילות זו. אומדנים והנחות אלו מפורטים בסעיפים 5, 6 ו-7 להלן.
4. הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה Carve-out אינם בהכרח משקפים את המצב הכספי, תוצאות הפעילות, השינויים בנכסים נטו ותזרימי המזומנים של הפעילות אילו הייתה פועלת כישות נפרדת לאורך התקופה המוצגת בדוח וכן אינם משקפים, בהכרח, את המצב הכספי, תוצאות הפעילות, השינויים בהון ותזרימי המזומנים של הפעילות בעתיד. הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה Carve-out ערוכים כדי לשקף את הנחות הנהלת החברה כדי לחלץ את המצב הכספי, תוצאות הפעילות, השינויים בהון ותזרימי המזומנים של הפעילות.
5. להלן האומדנים וההנחות ששימשו להכנת הדוחות על הרווח או הפסד ורווח כולל פרופורמה Carve-out:
 - א. הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות - הכנסות מהשכרת נכסים ואחרות זוהו במישרין עם פעילות הקבוצה ויוחסו לה באופן ספציפי.
 - ב. הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות - הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות זוהו במישרין עם פעילות הקבוצה ויוחסו לה באופן ספציפי.
 - ג. הוצאות הנהלה וכלליות - הוצאות הנהלה וכלליות חושבו בשני שלבים: (1) חישוב של כלל דמי הניהול כחלק יחסי מהכנסות מהשכרת מבנים ואחרות בהתבסס על אומדן דמי הניהול שישולמו על ידי החברה ל-CTY לאחר השלמת שינוי המבנה תחת ההנחה כי עלויות אלו ישולמו על ידי החברה, באופן ישיר או באמצעות הסכם דמי ניהול מול 2; CTY) הפחתה מהסכום המחושב של הוצאות בגין שירותים מקצועיים ועלויות בגין שירותי אדמיניסטרציה שזוהו באופן ישיר לפעילות אשר נזקפו לסעיף הוצאות הפעלת נכסים ואחרות.
 - ד. הוצאות מסים על הכנסה - הוצאות מסים על הכנסה חושבו בגין ההכנסה החייבת הרעיונית של הפעילות על בסיס שיעור המס בפילנד. הוצאות מסים על הכנסה כוללות גם מיסים נדחים המשקפים את הפערים בין השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה לבסיס המס, הנובעים משינוי בשווי ההוגן ומהוצאות פחת המוכרות לצרכי מס.
6. להלן האומדנים וההנחות ששימשו להכנת הדוחות על המצב הכספי פרופורמה Carve-out:
 - א. לקוחות והכנסות לקבל - יתרות בגין לקוחות והכנסות לקבל זוהו במישרין עם פעילות הקבוצה ויוחסו לה באופן ספציפי.
 - ב. נכס זכות שימוש - יתרת נכס זכות שימוש כוללת חכירות של מערכות לייצור, חיסכון ו/או ייצור אנרגיה בנכסים, שזוהו במישרין עם פעילות הקבוצה ויוחסו לה באופן ספציפי.
 - ג. חייבים צדדים קשורים וחייבים אחרים - יתרות חייבים צדדים קשורים וחייבים אחרים זוהו במישרין עם פעילות החברה ויוחסו לה באופן ספציפי. היתרות כוללות בעיקר חיובים בין חברות הנכס ו-CTY ומע"מ לקבל.
 - ד. ספקים ונותני שרות - יתרות בגין ספקים ונותני שרות זוהו במישרין עם פעילות הקבוצה ויוחסו לה באופן ספציפי.
 - ה. זכאים ויתרות זכות - יתרות בגין זכאים ויתרות זכות זוהו במישרין עם פעילות הקבוצה ויוחסו לה באופן ספציפי.

באור 1 - כללי (המשך)

- ו. הלוואות מצדדים קשורים – הלוואות מצדדים קשורים כוללות מסגרות אשראי שהועמדו לטובת חברות הנכס על ידי Koskikarhu Holding Oy-i Citycon Finland Oy, חברות בנות בבעלות מלאה של CTY (להלן – החברות הבנות), שזוהו במישרין עם פעילות הקבוצה ויוחסו לה באופן ספציפי. כמו כן, על מנת לשקף Carve-out של הפעילות ביחס להלוואות הונח כי:
 - משיכות, בגין פיתוח ושיפור הנכסים, שבמקור נרשמו רק במועד סיום העבודות מידי שנה, נזקפו למסגרות האשראי במועד תחילת עבודות הפיתוח ונפרסו באופן שווה לאורך השנה שבה בוצעו.
 - יתרת הריבית לשלם בגין הלוואות הונחה לקרן ההלוואה בשנה העוקבת להיווצרותה.
 - בוטלו חיובים בין חברות הנכס והחברות הבנות בגין הוצאות תפעוליות אחרות, שבמקור קוזזו מידי שנה כנגד יתרת הלוואות.
 - בנוסף להנחות לעיל, הונח כי נכון לתאריך המאזן הושלם שינוי המבנה וסך הלוואות מצדדים קשורים עומד על כ-354 מיליון אירו על מנת לשקף את ההתחייבות של הפעילות בגין רכישת הנכסים.
 - ככל והחברה לא תעמוד בהוראות הנחיות ותקנון הבורסה בדבר שווי החזקות ציבור מינימלי הנדרש לשם רישום למסחר של חברה חדשה, כפי שיחושב בהתאם להוראות הבורסה בטרם רישום החברה למסחר, סכומי ההשקעה של ג'י סיטי בחברה והלוואת המוכר שנגה פינלנד תיטול מסיטיקון פינלנד, יעודכנו כך שההשקעה של ג'י סיטי בחברה תגדל כנגד קיטון בהלוואת המוכר ביחס של 1 ל-1, כלומר כל 1 מיליון אירו גידול בהשקעה של ג'י סיטי בחברה, אשר יגדיל בהתאם את הונה העצמי של החברה, יקטין את הלוואת המוכר ב-1 מיליון אירו.
7. להלן האומדנים וההנחות ששימשו להכנת הדוחות על השינויים בהון ותזרימי מזומנים פרופורמה Carve-out:
 - א. יתרת ההון משקפת את סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות של הפעילות לאותו מועד.
 - ב. משיכות או השקעות בעלים מייצגות את תזרימי המזומנים החיוביים או השליליים שנבעו מהפעילות המועברת בתקופה כפי שהשתקף מהדוח על תזרימי המזומנים.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים פרופורמה Carve-out
יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה Cave-out השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן- "הדוחות הכספיים השנתיים"), אשר אושרו על ידי דירקטוריון החברה ביום 30 באוגוסט, 2026. לאור זאת, לא הובאו במסגרת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים אלה (להלן- "תמצית הדוחות הכספיים") באורים בדבר עדכונים לא משמעותיים יחסית למידע שכבר דווח בבאורים לדוחות הכספיים השנתיים של החברה. תמצית הדוחות הכספיים ערוכה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 34, דיווח כספי לתקופות ביניים, וכן בהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. תמצית הדוחות הכספיים נערכה לפי אותה מדיניות חשבונאית ושיטות החישוב שיושמו בדוחות הכספיים השנתיים.

ב. גילוי לתקני IFRS חדשים ותיקונים לתקנים בתקופה שלפני יישומם

תקן דיווח כספי בינלאומי 18, הצגה וגילוי בדוחות הכספיים
בחודש אפריל 2024 פרסם המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (IASB) את תקן דיווח כספי בינלאומי 18 (IFRS 18), הצגה וגילוי בדוחות כספיים (להלן: "התקן החדש") אשר מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 (IAS 1), הצגת דוחות כספיים (להלן: "IAS 1"). מטרת התקן החדש הינה לשפר את יכולת ההשוואה והשקיפות בדוחות הכספיים. התקן החדש יכלול דרישות קיימות של IAS 1 ודרישות חדשות להצגה בדוח רווח או הפסד לרבות הצגת סכומים וסיכומי משנה אשר נדרשים בהתאם לתקן החדש, מתן גילוי על מדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה (management-defined performance measures) ודרישות חדשות להקבצה ופיצול של מידע פיננסי. התקן החדש אינו משנה את הוראות ההכרה והמדידה של פריטים בדוחות הכספיים. עם זאת, מאחר ופריטים בדוח רווח או הפסד יצטרכו להיות מסווגים לאחת מחמש קטגוריות (פעילות תפעולית, פעילות השקעה, פעילות מימון, מסים על הכנסה ופעילות שהופסקה) הוא עשוי לשנות את הרווח התפעולי של הישות. כמו כן, פרסום התקן החדש גרם לתיקונים בהיקף מצומצם לתקני חשבונאות נוספים אשר ביניהם IAS 7, דוח על תזרימי מזומנים ו-IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים. התקן החדש ייושם למפרע החל מתקופות הדיווח השנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027 או לאחריו. בהתאם להחלטת הרשות לניירות ערך, יישום מוקדם אפשרי, תוך מתן גילוי החל מהתקופה המתחילה ביום 1 בינואר 2025. החברה בוחנת את השפעת התקן החדש, לרבות השפעת התיקונים לתקני חשבונאות נוספים כתוצאה מהתקן החדש, על הדוחות הכספיים.

באור 3 - מכשירים פיננסיים

א. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

הערך בספרים של נכסים והתחייבויות פיננסיים מסוימים לרבות מזומנים, לקוחות, חייבים אחרים, הלוואות ואשראי לזמן קצר, ספקים וזכאים אחרים תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם.

השווי ההוגן והערכים בדוחות הכספיים של יתר ההתחייבויות הפיננסיות (כולל חלויות שוטפות) המוצגות בדוח על המצב הכספי לפי עלותן המופחתת, הינם כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר 2025		ליום 30 ביוני 2025		ליום 30 ביוני 2026	
שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן	יתרה
אלפי אירו					

147,86	167,16	166,26	165,46	351,73	354,00
3	2	1	7	7	0
הלוואות מצדדים קשורים (1) (רמה 3)					
(1) הלוואות מצדדים קשורים כוללות מסגרות אשראי שהועמדו לטובת חברות הנכס על ידי Citycon Finland Oy ו-Koskikarhu Holding Oy, חברות בנות בבעלות מלאה של CTY (להלן – החברות הבנות) ב-31 בדצמבר, 2021 והוארכו מחדש ב-1 בינואר, 2026. הלוואות נקובות באירו, נושאות ריבית שנתית משתנה (EUROBOR 12M+2.15%) ועומדות לפרעון ב-31 במרץ, 2026 ובסמוך למועד הפירעון הן הוארכו שוב עד ל-30 ביוני, 2026. ב-30 ביוני, 2026 מסגרות האשראי הוארכו עד ל-1 ביולי, 2031 ושעור הריבית עודכן ל-3.9%/3.9%+4.04% EUROBOR, מתוקף של ינואר, 2026.					
החברה התקשרה עם מעריך שווי בלתי תלוי על מנת לאמוד את השווי ההוגן של מסגרות האשראי נכון ל-1 בינואר 2026, מועד הארכתן (להלן – "מועד ההארכה"). בהתאם להערכת השווי, לפיה שוויין ההוגן של הלוואות במועד ההארכה נמוך בכ-9 מיליוני אירו מיתרת הלוואות בספרים, ובנוסף להנחות הפרופורמה שנלקחו על מנת לשקף Carve-out של הפעילות (לפרטים בדבר פירוט ההנחות ראה באור 16'1), בוצעה התאמה ליתרת הלוואות כנגד קרן הטבת בעלים על מנת להציג בהתאם לשווי ההוגן במועד ההארכה.					

ב. סיווג המכשירים הפיננסיים לפי מדרג שווי הוגן

במהלך תקופת הדיווח לא חל שינוי מהותי בקשר עם סיווג הנכסים וההתחייבויות הפיננסיות אשר נמדדים בדוחות הכספיים בשווי הוגן, בהשוואה לסיווגם ליום 31 בדצמבר, 2025. בנוסף, לא היו העברות בגין מדידת שווי הוגן של מכשירים פיננסיים בין רמה 1 ורמה 2, וכן לא היו העברות לתוך או מחוץ לרמה 3 בגין מדידת שווי הוגן של מכשירים פיננסיים.

באור 4 – מידע כספי תמציתי של חברות הנכס

בכפוף להשלמת ההצעה על פי התשקיף, ולהשלמת שינוי המבנה (ראה באור 1ב'), בכוונת החברה להנפיק לציבור אגרות חוב (סדרה א) שתובטחנה בשעבוד קבוע ראשון בדרגה על מלוא אחזקות החברה בחברות Myyrmanni Company, Trio Hotel Company ו-Koskikeskus Company (להלן: "חברות הנכס").

להלן מידע כספי תמציתי של כל אחת מחברות הנכס, ובאורים עיקריים:

מידע כספי תמציתי של Myyrmanni:

מידע כספי תמציתי על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 30 ביוני		
2025	2025	2026	
אלפי אירו			
			נכסים
			<u>נכסים לא שוטפים</u>
1,469	1,183	882	מזומנים ושווה מזומנים
495	620	231	חייבים ויתרות חובה
1,964	1,803	1,113	
			<u>נכסים לא שוטפים</u>
204,000	211,000	208,000	נדל"ן להשקעה
247	-	651	נכס זכות שימוש
204,247	211,000	208,651	
206,211	212,803	209,764	
			התחייבויות והון
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
2,855	1,966	1,721	זכאים ויתרות זכות
22,944	24,400	-	הלוואות מצדדים קשורים
25,799	26,366	1,721	
			<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
218	-	600	התחייבויות אחרות
-	-	23,104	הלוואות מצדדים קשורים
27,083	27,731	28,525	מסים נידחים
27,301	27,731	52,230	
153,111	158,706	155,813	הון המיוחס לבעלי מניות החברה
206,211	212,803	209,764	

באור 4 – מידע כספי תמציתי של חברות הנכס (המשך)

מידע כספי תמציתי על הרווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני			
2025	2025	2026	2025	2026	
אלפי אירו					
494	123	125	253	262	הכנסות מהשכרה
3,079	636	875	1,557	1,806	הכנסות מדמי ניהול
3,573	759	1,000	1,810	2,068	סך הכנסות
(3,714)	(820)	(1,042)	(1,880)	(2,021)	הוצאות תפעול נכס
(141)	(61)	(42)	(70)	47	סך הכנסה תפעולית, נטו
(33)	(4)	(110)	(5)	(71)	הוצאות הנהלה וכלליות
-	-	152	-	152	הכנסות אחרות
(912)	4,801	34	6,563	3,622	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
(1,086)	4,736	34	6,488	3,750	רווח (הפסד) תפעולי
3,864	1,012	363	1,983	1,153	הכנסות מימון
(1,090)	(255)	(414)	(539)	(763)	הוצאות מימון
1,688	5,493	(17)	7,932	4,140	רווח לפני מיסים על ההכנסה
(1,433)	(1,345)	(262)	(2,081)	(1,441)	הוצאות מיסים
(255)	4,148	(279)	5,851	2,699	רווח נקי

באור 4 – מידע כספי תמציתי של חברות הנכס (המשך)

מידע כספי תמציתי של Koskikeskus:

מידע כספי תמציתי על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 30 ביוני 2025	2026
אלפי אירו		

נכסים

נכסים לא שוטפים

מזומנים ושווה מזומנים
חייבים ויתרות חובה

1,372	542	2,428
496	497	330
1,868	1,039	2,758

נכסים לא שוטפים

נדל"ן להשקעה
נכס זכות שימוש

135,245	133,245	134,998
672	648	3,873
135,917	133,893	138,871
137,785	134,932	141,629

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

זכאים ויתרות זכות
הלוואות מצדדים קשורים

1,627	1,414	2,423
19,818	19,539	-
21,445	20,953	2,423

התחייבויות לא שוטפות

התחייבויות אחרות
הלוואות מצדדים קשורים
מסים נידחים

635	631	3,703
-	-	18,792
13,486	12,806	13,687
14,121	13,437	36,182

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

102,219	100,542	103,024
137,785	134,932	141,629

באור 4 – מידע כספי תמציתי של חברות הנכס (המשך)

מידע כספי תמציתי על הרווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
2025	2025	2026	2025	2026	
אלפי אירו					
1,225	289	332	614	694	הכנסות מהשכרה
2,727	549	679	1,339	1,558	הכנסות מדמי ניהול
3,952	838	1,011	1,953	2,252	סך הכנסות
(3,753)	(802)	(805)	1,903	(1,975)	הוצאות תפעול נכס
199	36	206	50	277	סך הכנסה תפעולית, נטו
(149)	(30)	(307)	(49)	(287)	הוצאות הנהלה וכלליות
(3,475)	(5,130)	115	5,234	(228)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן
(3,425)	(5,120)	14	5,233	(238)	רווח (הפסד) תפעולי
1,910	496	501	997	1,006	הכנסות מימון
(847)	(211)	(53)	(441)	(379)	הוצאות מימון
(2,362)	(4,840)	462	4,677	389	רווח לפני מיסים על
98	454	(641)	776	(198)	הוצאות מיסים
(2,264)	(4,380)	(179)	3,901	191	רווח נקי

באור 4 – מידע כספי תמציתי של חברות הנכס (המשך)

מידע כספי תמציתי של Trio Consolidated, ראה הערה 3:

מידע כספי תמציתי על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 30 ביוני 2025	2026 (*)
אלפי אירו		
299	1,211	316
979	2,240	1,252
1,278	3,451	1,568
76,560	75,760	79,600
2,346	2,500	2,196
8,397	9,562	7,342
87,303	87,824	89,138
88,581	91,275	90,706
3,503	4,508	2,637
78,929	80,985	-
82,432	85,493	2,637
-	-	74,532
2,101	2,234	1,981
2,101	2,234	76,513
4,048	3,548	11,556
88,581	91,275	90,706

נכסים

נכסים לא שוטפים

מזומנים ושווה מזומנים

חייבים ויתרות חובה

נכסים לא שוטפים

נדל"ן להשקעה

נכס זכות שימוש

מסים נידחים

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

זכאים ויתרות זכות

הלוואות מצדדים קשורים

התחייבויות לא שוטפות

הלוואות מצדדים קשורים

התחייבויות אחרות

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

באור 4 – מידע כספי תמציתי של חברות הנכס (המשך)

מידע כספי תמציתי על הרווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
2025	2025	2026 (*)	2025	2026 (*)	
אלפי אירו					
531	106	125	236	279	הכנסות מהשכרה
3,105	717	949	1,591	1,996	הכנסות מדמי ניהול
3,636	823	1,074	1,827	2,275	סך הכנסות
3,450)	(826)	(903)	(1,853)	(1,930)	הוצאות תפעול נכס
186	(4)	171	(26)	345	סך הכנסה תפעולית, נטו
(344)	(95)	(312)	(163)	(316)	הוצאות הנהלה וכלליות
5,295)	(1,723)	(116)	(4,149)	2,737	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
5,453)	(1,822)	(257)	(4,338)	2,766	רווח (הפסד) תפעולי
7,502	1,648	1,688	3,754	3,375	הכנסות מימון
3,688)	(863)	(991)	(1,724)	(2,510)	הוצאות מימון
1,639)	(1,037)	440	(2,308)	3,631	רווח לפני מיסים על ההכנסה
(891)	(497)	(239)	(271)	(1,054)	הוצאות מיסים
2,530)	(1,534)	201	(2,579)	2,577	רווח נקי

באור 4 – מידע כספי תמציתי של חברות הנכס (המשך)

(*) מידע כספי תמציתי של Trio Company ו-Trio Hotel Company:

מידע כספי תמציתי על המצב הכספי

2026	ליום 30 ביוני 2026	2026	
אלפי אירו			
Trio Consolidated	Trio Hotel Company	Trio (1) Company	
			נכסים
			<u>נכסים לא שוטפים</u>
316	91	224	מזומנים ושווה מזומנים
1,252	484	769	חייבים ויתרות חובה
1,568	575	993	
			<u>נכסים לא שוטפים</u>
79,600	21,800	57,800	נדל"ן להשקעה
2,196	-	2,196	נכס זכות שימוש
7,342	2,164	5,178	מסים נידחים
89,138	23,964	65,174	
90,706	24,539	66,167	
			התחייבויות והון
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
2,637	950	1,687	זכאים ויתרות זכות
2,637	950	1,687	
			<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
74,532	12,488	62,044	הלוואות מצדדים קשורים
1,981	-	1,981	התחייבויות אחרות
76,513	12,488	64,025	
11,556	11,101	445	הון המיוחס לבעלי מניות החברה
90,706	24,539	66,167	

(1) המידע הכספי התמציתי של Trio Company כולל רק את חלקה הספציפי של החברה בשיעור של 89.86% בחברת הנכס.

באור 4 – מידע כספי תמציתי של חברות הנכס (המשך)

מידע כספי תמציתי על הרווח או הפסד

ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני			ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני			
2026	2026	2026	2026	2026	2026	
אלפי אירו						
Trio Consolidate d	Trio Hotel Company	Trio Company (1)	Trio Consolidate d	Trio Hotel Compa ny	Trio Company (1)	
125	1	125	279	4	276	הכנסות
949	407	541	1,996	742	1,253	הכנסות
1,074	408	666	2,275	746	1,529	מדמי ניהול
						סך הכנסות
(903)	(388)	(514)	(1,930)	(719)	(1,211)	הוצאות
171	20	152	345	27	318	תפעול נכס
(312)	(46)	(267)	(317)	(46)	(272)	סך הכנסה
(116)	(56)	(59)	2,737	750	1,988	הוצאות
(257)	(82)	(175)	2,766	731	2,034	עליית (ירידת)
1,688	151	1,537	3,375	300	3,075	ערר נדל"ן
(991)	(174)	(818)	(2,510)	(425)	(2,085)	רווח
440	(105)	544	3,631	606	3,024	הכנסות
(239)	12	(250)	(1,054)	(136)	(917)	הוצאות
201	(93)	294	2,577	470	2,107	רווח לפני
						מיסים על
						ההכנסה
						הוצאות
						רווח נקי

(1) המידע הכספי התמציתי של Trio Company כולל רק את חלקה הספציפי של החברה בשיעור של 89.86% בחברת הנכס.

באור 4 – מידע כספי תמציתי של חברות הנכס (המשך)

באורים עיקריים

1. חברות הנכס מאוגדות כ-Mutual Real Estate Company (MREC), דהיינו חברה המחזיקה בבעלות על בניין או מקרקעין, או שולטת בהם. מניות בחברה זו מקנות לבעל המניות זכות להחזיק או להשתמש בדירה מסוימת, במשרד, בשטח מסחרי או בנכס מוגדר אחר.
2. כל אחת מחברות הנכס מחזיקה במרכז מסחרי כלהלן:
 - Myyrmanni Company מחזיקה בבעלות מלאה במרכז קניות וחניון מירמאני ((Myyrmanni בואנטה, פינלנד. מרכז הקניות מוחזק ישירות והחניון מוחזק באמצעות חברה בת בבעלות מלאה.
 - Koskikeskus Company מחזיקה בבעלות מלאה במרכז קניות קוסקיקסקוס ('Koskikeskus'), בטמפרה, פינלנד.
 - Trio Company, שבכפוף להשלמת שינוי המבנה 89.86% ממניותיה תוחזקנה על ידי החברה, מחזיקה במרכז קניות בלאהטי, פינלנד. Trio Hotel Company מחזיקה בבעלות מלאה במלון בלאהטי, פינלנד, בסמוך למרכז הקניות.
3. עיקרי המדיניות החשבונאית
 - המידע הכספי התמציתי ערוך על בסיס העלות, למעט נדל"ן להשקעה והלוואות מצדדים קשורים, אשר נמדדים בהתאם לשווים ההוגן (לעניין מדידת ההלוואות מצדדים קשורים ראה באור 3א).
 - המידע הכספי התמציתי אינו כולל דוח על תזרימי המזומנים של חברות הנכס היות ויתרות המזומנים והשינוי בהן הינם מזעריים כתוצאה מניהול כלל הפעילות התפעולית במרכזים המסחריים, שבבעלות כל חברת נכס, על ידי סטיקון פינלנד. כמו כן, הפעילות התפעולית המזערית ברמת כל חברת נכס מאופסת מידי שנה על ידי חיובים בין-חברתיים מול סטיקון פינלנד.
 - המידע הכספי התמציתי ערוך בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - תקני IFRS) כפי שפורסמו על ידי המוסד הבינלאומי לתקינה חשבונאית (IASB). כמו כן, המידע הכספי התמציתי ערוך בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.
 - המידע הכספי התמציתי של Trio Company ו-Trio Hotel Company מוצג יחדיו. הצגת המידע התמציתי באופן זה משקפת את גישת ההנהלה, אשר רואה ב-Trio כמרכז מסחרי אחד הכולל בתוכו שוכרים ממגוון תחומים, לרבות תחום המלונאות.
 - המידע הכספי התמציתי של Trio Company מוצג בהתאם לשיטת האיחוד היחסי. הצגת המידע התמציתי באופן זה משקפת בצורה הטובה ביותר את זכויותיה של החברה, בכפוף להשלמת ההצעה ולהשלמת שינוי המבנה, במרכז הקניות והינו עקבי ביחס להצגתו בדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים פרופורמה Carve-out.

באור 5 – מידע כספי תמציתי פרופורמה Carve-out של חברת נגה פינלנד

בכפוף להשלמת ההצעה על פי התשקיף, ולהשלמת שינוי המבנה (ראה באור 1ב'), בכוונת החברה להנפיק לציבור אגרות חוב (סדרה א) שתובטחנה בשעבוד קבוע ראשון בדרגה על מלוא אחזקות החברה בחברת Noga Finland Retail Properties Oy (להלן: "נגה פינלנד").

להלן מידע כספי תמציתי פרופורמה Carve-out של נגה פינלנד, ובאורים עיקריים:
מידע כספי תמציתי פרופורמה Carve-out על המצב הכספי

ליום	ליום 30 ביוני	
31 בדצמבר	2025	2026
2025	2025	2026
אלפי אירו		
3,140	2,935	3,630
492	774	283
1,557	1,774	6,677
5,189	5,483	10,590
-	4	-
415,805	420,005	422,600
3,265	3,138	7,227
419,070	423,147	429,827
424,259	428,630	440,417

נכסים

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
לקוחות והכנסות לקבל
חייבים ויתרות חובה

נכסים לא שוטפים

השקעות אחרות
נדל"ן להשקעה
נכס זכות שימוש

באור 5 – מידע כספי תמציתי פרופורמה Carve-out של חברת נגה פינלנד (המשך)

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2025	2025	2026
אלפי אירו		
1,322	2,050	2,054
4,120	2,275	3,197
167,162	165,467	-
6,823	5,029	-
179,427	174,821	5,251
-	-	354,000
3,422	3,154	7,184
32,164	30,965	34,856
35,586	34,119	396,040
8,959	8,959	8,959
30,998	30,998	30,998
119,542	118,332	129,396
120,454	119,454	120,454
(70,707)	(58,053)	(250,681)
209,246	219,690	39,126
424,259	428,630	440,417

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

ספקים ונותני שירותים
זכאים ויתרות זכות
הלוואות מצדדים קשורים
ריבית לשלם לצדדים קשורים

התחייבויות לא שוטפות

הלוואות מצדדים קשורים
התחייבויות אחרות
מסים נדחים

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

הון מניות
פרמיה על מניות
יתרת רווח
קרנות הון
קרן עסקאות עם בעל שליטה
סה"כ הון

באור 5 – מידע כספי תמציתי פרופורמה Carve-out של חברת נגה פינלנד (המשך)

מידע כספי תמציתי פרופורמה Carve-out על הרווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
2025	2025	2026	2025	2026	
	אלפי אירו				
38,887	9,485	9,642	19,587	19,312	הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות
(11,377)	(2,648)	(2,349)	(5,939)	(5,597)	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות
27,510	6,837	7,293	13,648	13,715	הכנסה תפעולית, נטו
(9,682)	(2,056)	(335)	(2,820)	6,135	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
(2,875)	(806)	(683)	(1,406)	(1,519)	הוצאות הנהלה וכלליות
(189)	-	(52)	-	(52)	הוצאות אחרות
14,764	3,975	6,223	9,422	18,279	רווח תפעולי
(7,282)	(1,695)	(2,857)	(3,524)	(5,999)	הוצאות מימון
88	16	19	160	38	הכנסות מימון
7,570	2,296	3,385	6,058	12,318	רווח לפני מסים על ההכנסה
(1,514)	(460)	(678)	(1,212)	(2,464)	מיסים על ההכנסה
6,056	1,836	2,707	4,846	9,854	סה"כ רווח כולל

באור 5 – מידע כספי תמציתי פרופורמה Carve-out של חברת נגה פינלנד (המשך)

מידע כספי תמציתי פרופורמה Carve-out על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
2025	2025	2026	2025	2026
אלפי אירו				
6,056	1,836	2,707	4,846	9,854

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
רווח נקי

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

7,194	1,679	2,838	3,364	5,961
9,682	2,056	335	2,820	(6,135)
375	88	220	155	436
1,514	460	678	1,212	2,464
18,765	4,283	4,071	7,551	2,726
447	(1,038)	263	(52)	821
(2,138)	1,608	1	(1,598)	(1,978)
(1,691)	570	264	(1,650)	(1,157)
23,130	6,689	7,042	10,747	11,423
(8)	(102)	(41)	(102)	(42)
92	16	19	160	38
84	(86)	(22)	58	(4)
23,214	6,603	7,020	10,805	11,419

התאמות לסעיפי רווח והפסד:
הוצאות מימון, נטו
ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה
פחת והפחתות
מסים על הכנסה
ירידה (עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל ובחייבים ויתרות חובה
עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים ובזכאים ויתרות זכות
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת לפני ריבית,
דיבידנדים ומסים
ריבית ששולמה
ריבית שהתקבלה
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

באור 5 – מידע כספי תמציתי פרופורמה Carve-out של חברת נגה פינלנד (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
2025	2025	2026	2025	2026
אלפי אירו				

(6,282)	(2,255)	(335)	(3,620)	(660)
(6,282)	(2,255)	(335)	(3,620)	(660)

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

פיתוח של נדל"ן להשקעה
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

(24,206)	(6,262)	(6,517)	(11,969)	(12,157)
5,011	1,592	596	2,316	1,888
(19,195)	(4,670)	(5,921)	(9,653)	(10,269)

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

חלוקות לבעלים
קבלת הלוואות מצדדים קשורים
מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון

(2,263)	(322)	764	(2,468)	490
5,403	3,257	2,866	5,403	3,140
3,140	2,935	3,630	2,935	3,630

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
2025	2025	2026	2025	2026
אלפי אירו				

1,000	-	-	-	-
2,813	-	(2)	2,466	4,397

פעולות מהותיות שלא במזומן

המרת חוב להון
גידול בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין
חכירה

באורים עיקריים

1. חברת נגה פינלנד, חברה פרטית המאוגדת על פי דיני פינלנד, אשר הינה בבעלות מלאה של החברה.
2. עיקרי המדיניות החשבונאית, אשר יושמו במידע הכספי התמציתי פרופורמה Carve-out המיוחס לנגה פינלנד, הם עקביים לאלה אשר יושמו בעריכת דוחות כספיים ביניים תמציתיים מאוחדים פרופורמה Carve-out אלה.
3. הנחות הפרופורמה, אשר יושמו במידע הכספי התמציתי פרופורמה Carve-out המיוחס לנגה פינלנד, הם עקביים לאלה אשר יושמו בעריכת דוחות כספיים ביניים תמציתיים מאוחדים פרופורמה Carve-out אלה.

נגה נכסים מסחריים בע"מ

דוח כספי ליום 28 באפריל 2026 (יום הקמת החברה)

עמוד	תוכן עניינים
2	דוח רואה חשבון מיוחד לסקירת המידע הכספי הביניים
4	דוח על המצב הכספי
5	באורים לדוח בכספי

דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי לבעלי המניות של נגה נכסים מסחריים בע"מ

חוות הדעת

ביקרנו את הדוח הכספי של נגה נכסים מסחריים בע"מ (להלן: "החברה") הכולל את הדוח על המצב הכספי ליום 28 באפריל, 2026, ואת הביאורים לדוח הכספי, לרבות עיקרי המדיניות החשבונאית. לדעתנו, הדוח הכספי המצורף משקף באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה ליום 28 באפריל 2026 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 הדוח הכספי בדוח זה. אנו בלתי תלויים בחברה ובחברה המאוחדת שלה בהתאם להוראות הדין החלות בישראל בעניין אי תלות ומניעת ניגוד עניינים של רואה החשבון המבקר בישראל. כמו כן, קיימנו את חובות האתיקה האחרות שלנו בהתאם לחוק רואי חשבון, תשט"ו-1955, ותקנות מכוחו. אנו סבורים שראיות הביקורת אשר הושגו הן נאותות ומספיקות על מנת להוות בסיס לחוות דעתנו.

ענייני מפתח בביקורת

ענייני מפתח בביקורת המפורטים להלן הם העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המקצועי, היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוח הכספי לתקופה השוטפת. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר: (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוח הכספי וכן (2) שיקול דעתנו לגביו היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. קבענו כי אין ענייני מפתח בביקורת לתקשר.

חובות של הדירקטוריון וההנהלה לדוח הכספי

הדירקטוריון וההנהלה אחראים להכנה ולהצגה נאותה של הדוח הכספי 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 דוח כספי ללא הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות. בהכנת הדוח הכספי, הדירקטוריון וההנהלה אחראים להעריך את יכולת החברה להמשיך ולפעול כעסק חי, לתת גילוי, ככל שנדרש, לעניינים הקשורים לעסק חי וליישם בסיס חשבונאי של עסק חי, אלא אם הדירקטוריון וההנהלה מתכוונים לפרק או להפסיק את פעילות החברה, או שאין להם חלופה מציאותית אחרת מלבד זאת.

חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של הדוח הכספי

המטרות שלנו הן להשיג מידה סבירה של ביטחון כי הדוח הכספי בכללותו אינו כולל 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 לבוע 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 דוח כספי זה.

בביקורת המבוצעת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, אנו מפעילים שיקול דעת מקצועי ושומרים על ספקנות מקצועית במהלך הביקורת. בנוסף אנו:

- מזהים ומעריכים את הסיכונים להצגה מוטעית מהותית בדוח הכספי, בין שמקורה בתרמית או בטעות, מתכננים ומבצעים נהלי 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 נהלי ביקורת מתאימים בנסיבות העניין, אך לא לצורך מתן חוות דעת על אפקטיביות הבקרה הפנימית של החברה.
- מעריכים את נאותות המדיניות החשבונאית שיושמה ואת סבירותם של האומדנים החשבונאיים והגילויים הקשורים אשר נעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה.
- מגיעים למסקנה בקשר לנאותות קביעת הדירקטוריון וההנהלה בדבר קיומה של הנחת העסק החי, וכן, בהתבסס על ראיות הביקורת אשר השגנו, האם קיימת אי ודאות מהותית הקשורה לאירועים או מצבים העלולים להטיל ספקות משמעותיים ביכולתה של החברה להמשיך כעסק חי. אם הגענו למסקנה כי קיימת אי ודאות מהותית, נדרש מאיתנו להפנות את תשומת הלב בדוח רואה החשבון המבקר שלנו לגילויים הקשורים בדוח הכספי 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 הדוח הכספי, לרבות הגילויים, והאם הדוח הכספי משקף 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 מזהים על אי תלותנו.

מתוך העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, עם הדירקטוריון וההנהלה, קבענו את העניינים המשמעותיים ביותר בביקורת הדוח הכספי לתקופה השוטפת ולכן הם ענייני המפתח בביקורת. אנו מתארים עניינים אלו בדוח רואה החשבון המבקר שלנו, אלא אם הוראות חוק או רגולציה מונעות גילוי לצדדים חיצוניים לגבי אותו עניין.

שותף ההתקשרות של הביקורת נשוא דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי הוא אסף רבינוביץ.

28 באפריל 2026	
-	נכסים לא שוטפים
-	נכסים שוטפים
-	סה"כ נכסים
-	סה"כ הון
-	התחייבויות לא שוטפות
-	התחייבויות שוטפות
-	סה"כ הון והתחייבויות

30 באוגוסט, 2026		
גיל קוטלר	קרן כליפה	תאריך אישור הדוח הכספי
דירקטור שהוסמך ע"י הדירקטוריון	יו"ר דירקטוריון (אשר הוסמכה	
לחתום חלף נושא המשרה הבכיר	לחתום גם בתור מנכ"לית,	
בתחום הכספים	בהיעדר מנכ"ל לחברה)	

כללי

הישות המדווחת

נוגה נכסים מסחריים בע"מ הוקמה ביום 28 באפריל 2026, כחברה פרטית מוגבלת במניות. הונה הרשום של החברה הינו 100 מיליון מניות מתוכו 20 מיליון מניות, אשר הוקצו לבעלים ללא ערך נקוב. החברה תפעל, בעצמה ובאמצעות חברות בנות, בתחום המרכזים המסחריים בפינלנד. פעילות החברה תבוצע באמצעות חברות נכס ותכלול, בין היתר, השכרה, פיתוח והשבחה של מרכזים מסחריים. סמוך לפני מועד התשקיף ובכפוף להשלמת ההצעה על פי התשקיף, יבוצע שינוי מבני בקבוצה כדלקמן (להלן "שינוי המבנה"):

- ג'י סיטי תשקיע סך של כ-40 מיליון אירו בהון החברה והחברה תשקיע מתוך סכום זה כ-39 מיליון אירו בהון נגה פינלנד.
 - נגה פינלנד תיטול הלוואה מסיטיקון פינלנד בסך כולל של 108 מיליון אירו ("הלוואת המוכר"). את מרבית סכום ההלוואה הנ"ל נגה פינלנד תעמיד כהלוואות ל-Koskikeskus Company ול-Myyrman Company ומיד לאחר מכן, החברות הנ"ל יחלקו את הסכומים כאמור מתוך קרן הון עצמי בלתי מוגבלת (SVOP) לבעלי מניותיהן (קרי, לחברות מקבוצת CTY).
 - בנוסף להלוואת המוכר, נגה פינלנד תיטול מסגרת אשראי מסיטיקון פינלנד, לצורך השקעות בנכסים, בסך כולל של עד 10 מיליון אירו.
 - חברות הנכס Koskikeskus Company ו-Myyrman Company יכריזו על חלוקת דיבידנד לבעלי מניותיהן (קרי, חברות מקבוצת CTY) כנגד שטרי חוב בסך של כ-166 מיליון אירו, אשר יישאו ריבית קבועה (לא צמודה) של 6%.
 - נגה פינלנד תרכוש את מלוא זכויותיה של קבוצת CTY בחברות הנכס בתמורה לסכום של כ-36 מיליון אירו.
- לאחר ביצוע כלל הפעולות המפורטות לעיל, יושלם שינוי המבנה, והחברה תחזיק, במישרין, בנוגה פינלנד אשר תחזיק בכל חברות הנכס.
- למועד אישור הדוח הכספי, הסכמי הרכישה בין החברה והישות המעבירה טרם נחתמו. הרכישה כאמור אינה מותנת בתנאים מתלים, מלבד השלמת ההנפקה הראשונית לציבור (IPO) של מניות ואגרות החוב של החברה בבורסה לניירות ערך בתל אביב ("ההנפקה").
- הרכישה אינה מהווה צירוף עסקים בתחולה של תקן דיווח כספי בינלאומי 3 (IFRS 3). החברה מטפלת ברכישה באופן דומה לשיטת איחוד העניין (POOLING OF INTERESTS METHOD). החברה ערכה דוחות כספיים מאוחדים פרופורמה לצורכי ההנפקה על מנת לשקף את הרכישה כאילו התרחשה בתחילת התקופה המוקדמת ביותר שמוצגת בדוחות. כמו כן, הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה כוללים את המצב הכספי המאוחד, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של החברה ושל הפעילויות שנרכשו מהישות המעבירה.

כללי (המשך)

הגדרות בדוח כספי זה:

"החברה"	נוגה נכסים מסחריים בע"מ
"הקבוצה"	החברה וכל חברות הבת שלה ו/או חברות שבשליטתה.
"נגה פינלנד"	Noga Finland Retail Properties Oy, חברה פרטית המאוגדת על פי דיני פינלנד, אשר הינה בבעלות מלאה של החברה.
"ג'י סיטי"	ג'י סיטי בע"מ, חברה ציבורית שהתאגדה בישראל, הנסחרת בבורסה החל משנת 1983 תחת הסימול "GCT".
"CTY"	Citycon Oyj, חברה ציבורית שהתאגדה בפינלנד והנסחרת בבורסת הלסינקי, פינלנד, החל משנת 1988. CTY מצויה בשליטת ג'י סיטי.

1. עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס עריכת הדוחות הכספיים

דוח כספי זה ערוך בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) (להלן- תקני IFRS) כפי שפורסמו על ידי המוסד הבינלאומי לתקינה חשבונאית (IASB). כמו כן, הדוח הכספי ערוך בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ב. מטבע הפעילות, מטבע ההצגה ומטבע חוץ

מטבע הפעילות של החברה הינו אירו ומייצג את המטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית שבה פועלת החברה. מטבע ההצגה של הדוחות הכספיים הינו אירו.

דוח אירועים

בהתאם לתקנה 56א לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיטות התשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ט 1969

החל ממועד חתימת הדוחות הכספיים פרופורמה של החברה ליום 30 ביוני 2026 (קרי, יום 30 באוגוסט, 2026) ועד סמוך למועד פרסום התשקיף, לא חלו אירועים מהותיים אשר נדרש גילוי בגינם.

תאריך: 30 באוגוסט, 2026

גיל קוטלר

דירקטור שהוסמך ע"י הדירקטוריון
לחתום חלף נושא המשרה הבכיר
בתחום הכספים²

קרן כליפה

יו"ר דירקטוריון (אשר הוסמכה
לחתום גם בתור מנכ"לית, בהיעדר
מנכ"ל לחברה)¹

¹ בהחלטה של דירקטוריון החברה מיום 30 באוגוסט, 2026, הוסמכה הדירקטורית גב' קרן כליפה לחתום על הדוחות הכספיים פרופורמה של החברה ודוח האירועים שלה.
² בהחלטה של דירקטוריון החברה מיום 30 באוגוסט, 2026, הוסמך הדירקטור מר גיל קוטלר לחתום על הדוחות הכספיים פרופורמה של החברה ודוח האירועים שלה.

פרק 11 – פרטים נוספים

חוות דעת משפטית

11.1.

להלן חוות דעת משפטית שניתנה על ידי משרד מיתר | עורכי דין:

MEITAR

מיתר | עורכי דין

דרך אבא הלל סילבר 16, רמת-גן, 5250608, ישראל
טל. 03 6103100 פקס. 03 6103111 אחר: www.meitar.com

30 באוגוסט 2026

לכבוד

גיי סיטי בע"מ ("גיי סיטי")

נגה נכסים מסחריים בע"מ ("החברה")

ג.א.נ,

הנדון: תשקיף להשלמה, הנפקה ראשונה לציבור, פיצול וחלוקת דיבידנד בעין ותשקיף מדף של נגה נכסים מסחריים בע"מ ("התשקיף")

בהתייחס לתשקיף שבנדון, הננו לחוות דעתנו כדלקמן:

1. הזכויות הנלוות לניירות הערך המוצעים של החברה על פי התשקיף תוארו נכונה בתשקיף.
2. לגיי סיטי ולחברה הסמכות להציע את ניירות הערך המוצעים של החברה באופן המתואר בתשקיף.
3. הדירקטורים של החברה נתמנו כדין ושמותיהם נכללים בתשקיף.

אנו מסכימים שחוות דעתנו זו תיכלל בתשקיף.

יונתן גרלנק, עו"ד

ענבר כהן, עו"ד

יונתן גזית, עו"ד

אריאל עמינצח, עו"ד

מיתר | עורכי דין

- 11.2. **הוצאות ועמלות**
סך ההוצאות הכרוכות בקשר עם תשקיף זה ורישום ניירות הערך של החברה על פיו יפורטו במסגרת ההודעה המשלימה.
- 11.3. **דמי עמילות בקשר לניירות ערך אחרים**
מאז מועד הקמת החברה, לא שילמה החברה ולא התחייבה לשלם עמלה כלשהי עבור חתימה או החתמה על ניירות ערך שלה או הפצתם.
- 11.4. **הקצאת ניירות ערך שלא בתמורה מלאה למזומנים**
מניות החלוקה בעין שיועברו מגיי סיטי לבעלי מניותיה יועברו ללא תמורה.
- 11.5. **עיון במסמכים**
עותקי תשקיף זה וכן העתק מכל אישור, דו"ח או חוות דעת הנזכרים בתשקיף זה, ניתנים לעיון הציבור בשעות העבודה המקובלות במשרדה הרשום של החברה. עותק מהתשקיף 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, בכתובת <https://maya.tase.co.il>.

פרק 12 – חתימות

החברה

נגה נכסים מסחריים בע"מ

הדירקטורים

גיל קוטלר

רויטל אסתר כחלון

קרן כליפה

יצחק נפתלין

המציעה

גיי סיטי בע"מ

באמצעות: חיים כצמן, מנכ"ל
גיל קוטלר, סמנכ"ל כספים
