"אילים (4B) מניות נדל"ן למגורים"- קרן נאמנות

(מספר קרן: 5143409)

הסכם קרן

שנערך ונחתם ביום 03 לחודש ספטמבר, 2026

- ב י ן -

אילים קרנות נאמנות בע"מ, מרחוב המנופים 8, הרצליה (להלן - "**מנהל הקרן**"), מצד אחד;

- ל ב י ן -

יובנק חברה לנאמנות בע"מ, מרחוב רוטשילד 42, תל-אביב (להלן - "**הנאמן**"), מצד שני;

הואיל: והנאמן מצהיר, כי הינו חברה שעיסוקה העיקרי הינו בנאמנות וכי הוא כשיר לשמש כנאמן במובן חוק השקעות משותפות בנאמנות, התשנ"ד - 1994 (להלן -"**החוק**");

והואיל: ומנהל הקרן מצהיר, כי הינו חברה שעיסוקה הבלעדי הינו ניהול קרנות להשקעה בנאמנות והוא כשיר לשמש כמנהל קרן במובן החוק;

והואיל: ואין לנאמן, לבעלי ענין בו לרבות עובדים או דירקטורים של הנאמן כל ענין במנהל הקרן ואין למנהל הקרן, לבעלי ענין בו לרבות עובדים או דירקטורים שלו כל ענין בנאמן;

והואיל: ומנהל הקרן או חברה שולטת במנהל הקרן או חברה בשליטת חברה כאמור אינה משמשת כנאמן לחברה שמנהלה הוא חברה השולטת בנאמן או חברה בשליטת חברה כאמור;

והואיל: והצדדים הסכימו להקים קרן להשקעות בנאמנות בהתאם להוראות החוק ולתנאים שנקבעו בהסכם זה;

לפיכך הוסכם והותנה בין הצדדים כדלהלן:

המבוא

1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

הגדרות ופרשנות

2. למונחים בהסכם המצויים בחוק ובתקנות, תהיה להם אותה משמעות שיש להם בחוק או בתקנות, זולת אם קשר הדברים מחייב אחרת.

הקמת הקרן

3. א. הקרן מוקמת בהתאם להוראות הסכם זה תקרא בשם: "**אילים (4B) מניות נדל"ן למגורים**".

ב. הקרן הינה קרן **פתוחה** כהגדרתה בחוק ויחידותיה יופצו על פי תשקיף לפיו יוצעו יחידות הקרן לציבור.

ג. הקרן הינה קרן **פטורה**, בהתאם לקבוע בפקודת מס הכנסה [נוסח משולב].

תקופת קיום הקרן

4. הקרן הוקמה לתקופה בלתי מוגבלת והיא תפורק בנסיבות אלה:

א. במקרים הקבועים בחוק.

ב. אם החליט מנהל הקרן על פירוק הקרן. עם קבלת החלטה כאמור על ידי מנהל הקרן תימסר הודעה לנאמן.

פירוק הקרן יעשה בכפוף להוראות החוק.

<u>הנאמן</u>

5. הנאמן התמנה לשמש כנאמן לקרן לתקופה של שלוש שנים. תקופת כהונת הנאמן תוארך אוטומטית לתקופות שלא יפחתו מהתקופות הקבועות בהוראות החוק, אלא אם תינתן הודעה על ידי מי מהצדדים על אי הארכת כהונת הנאמן, לפחות 90 ימים לפני תחילת תקופת ההארכה.

מבלי לגרוע מהאמור, סיום כהונת הנאמן תעשה על פי הוראות החוק.

<u>הוספה</u>

6. מנהל הקרן יהיה זכאי לקבל מאת מי שרוכש יחידה את מחיר היחידה בתוספת הוספה של עד 0.5% ממחיר היחידה. למען הסר ספק, ההוספה תתווסף למחיר היחידה.

7. **<u>מדיניות ההשקעות</u>**

1. לפחות 75% מהשווי הנקי של נכסי הקרן יהיו חשופים למניות נדל"ן למגורים הנסחרות בארץ כהגדרתן להלן:
"**מניות נדל"ן למגורים**" – מניות של חברות ו/או שותפויות אשר עומדות באחד משני התנאים להלן:
א. מניות שהונפקו בידי חברות שעיסוקן העיקרי, בהתאם לדו"ח תקופתי אחרון ו/או דו"ח פומבי שפורסם על ידי המנפיק, בתחום נדל"ן למגורים, לרבות (אך לא רק) ייזום והקמת נדל"ן למגורים, פרויקטים להשכרה ופרויקטים להתחדשות עירונית.
ב. מניות ו/או יחידות השתתפות של חברות ו/או שותפויות אשר מסווגות ע"י הבורסה שבה הן נסחרות ו/או ע"י גוף מוכר שתפקידו בין היתר לבצע שיוך סקטוריאלי לני"ע ככאלו הנכללות בסקטור נדל"ן למגורים ו/או נכללות במדד שכולל רק חברות שעיקר פעילותן בתחום נדל"ן למגורים, לרבות מוצרי מדדים על נכסים כאמור ו/או מדד שאושר על ידי רשות ניירות ערך לשמש כנכס מעקב לקרן מחקה על סקטור נדל"ן למגורים מובהק.
2. שיעור החשיפה המצטבר לאפיקים אחרים (בהתאם להוראות הדין לעניין זה) שאינם מניות נדל"ן למגורים הנסחרות בארץ לא יעלה, על 25% מהשווי הנקי של נכסי הקרן.
3. שיעור החשיפה למניות לא יעלה, בערכו המוחלט, על 120% מהשווי הנקי של נכסי הקרן.
4. שיעור החשיפה למט"ח לא יעלה, בערכו המוחלט, על 30% מהשווי הנקי של נכסי הקרן.
5. שיעור החשיפה האפשרי של הקרן לאג"ח שאינן בדירוג השקעה בתוספת שיעור החשיפה האפשרי של הקרן לאג"ח של תאגיד נטול זיקה לישראל (למעט אם דירוגן של אג"ח כאמור הינו בדירוג AAil ומעלה או דירוג מקביל לו)[1] לא יעלה על 25% מהשווי הנקי של נכסי הקרן.
6. הקרן תיצור חשיפה לסיכון אשראי של תאגידים בנקאיים אשר נמנים עם קבוצת סיכון האשראי הראשונה בלבד[2].
7. השווי הכולל של ניירות ערך חוץ, יחידות של קרנות חוץ, קרנות מחקות פתוחות, שנכס המעקב שלהן הוא מדד זר או סחורה, ומטבע חוץ, שיוחזקו בקרן, בתוספת החשיפה לנכס בסיס הנסחר בחו"ל באמצעות פעילות בנגזרים בבורסות בחו"ל לא יעלה על 10% מהשווי הנקי של נכסי הקרן.
8. יתרת נכסי הקרן תושקע על פי שיקול דעתו הבלעדי של מנהל הקרן.

<u>שכר מנהל הקרן והנאמן</u>

8. שכר מנהל הקרן
מנהל הקרן זכאי לקבל שכר שנתי בשיעור שלא יעלה על 5% מהשווי הנקי השנתי הממוצע של נכסי הקרן, או בשיעור נמוך מכך, כפי שיוחלט מעת לעת על ידי מנהל הקרן.

9. <u>שכר נאמן</u>
הנאמן זכאי לקבל שכר שנתי בשיעור של 0.1% מהשווי הנקי השנתי הממוצע של נכסי הקרן, או בסכומים או שיעורים נמוכים מכך, כפי שיוסכם מעת לעת בין מנהל הקרן והנאמן.

10. הודעה על שינוי שכר מנהל הקרן או הנאמן תעשה בהתאם להוראות החוק.

---

[1] "אג"ח שאינן בדירוג השקעה" - אגרת חוב קונצרנית ו/או אג"ח שהנפיקה מדינה שאינה מדינת ישראל, שאינה מדורגת, או שהיא מדורגת בדירוג נמוך מ- (-BBB) או דירוג מקביל לו. "תאגיד נטול זיקה לישראל" – כהגדרת המונח בהוראה למנהלי הקרנות בדבר הוספת סימן קריאה בשם הקרן (נוסח חדש-2026) ו/או ככל שיוגדר אחרת, מעת לעת, בהוראות הדין הרלוונטיות.

[2] כהגדרתם בנספח להוראה למנהלי הקרנות והנאמנים בדבר סיכוני קסטודי וסיכוני אשראי מיום 28.08.2018 או כפי שיוגדר אחרת בהוראות הדין או על ידי רשות ניירות ערך.

<u>הודעות</u>

11. כל הודעה המופנית למנהל או לנאמן תשלח לפי כתובת משרדם הרשום כפי שתהיה מעת לעת. במועד חתימת הסכם זה כתובות אלה הן כדלקמן:

מנהל הקרן: רח' המנופים 8, הרצליה.
הנאמן: רח' רוטשילד 42, תל-אביב.

<u>שינוי ההסכם</u>

12. א. בכפיפות להוראות החוק, יהיו מנהל הקרן והנאמן זכאים לשנות הוראות הסכם זה על ידי הסכם קרן נוסף, וזאת בתנאי שלא יהיה בכך כדי לפגוע בזכויותיהם של בעלי היחידות.

ב. מבלי לגרוע בכלליות האמור בס"ק א' לעיל, כל שינוי הוראות הסכם זה יכול להעשות ללא הגבלה ובכפוף להוראות החוק ואינו מצריך אישור בהחלטה של אסיפת בעלי יחידות, אלא אם נקבע הדבר במפורש בהוראות הדין.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

_____	_____
אילים קרנות נאמנות בע"מ	**יובנק חברה לנאמנות בע"מ**