אזהרה: למועד טיוטת תשקיף זו, טרם ניתן היתר רשות ניירות ערך להצעת ניירות הערך לציבור ואין לרכוש או להתחייב לרכוש ניירות ערך על-פיה. ייתכנו שינויים בפרטים הנכללים בטיוטת תשקיף זו.

סלדן נדל״ן בע״מ
(״החברה״)

תשקיף להשלמה
של הנפקה ראשונה לציבור

של

[___]* ש״ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א׳) רשומות על שם, עומדות לפירעון בתשעה (9) תשלומים, מהם שמונה (8) תשלומים שווים בשיעור של 1.5% מהקרן כל אחד, אשר ישולמו בימים 1 בינואר ו-1 ביולי של כל אחת מהשנים 2029 – 2032 (כולל), ותשלום אחרון בשיעור של 88% מהקרן אשר ישולם ביום 1 בינואר 2033, תישאנה ריבית שנתית קבועה (כפוף להתאמות במקרה של אי-עמידה באמות מידה פיננסיות על-פי שטר הנאמנות (כהגדרתו להלן)) בשיעור שיקבע במכרז, וצמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן (״**אגרות החוב (סדרה א׳)**״ או ״**ניירות הערך המוצעים**״). הריבית תשולם לראשונה ביום 1 ביולי 2027, ומדי ששה חודשים לאחר מכן, ביום 1 בינואר וביום 1 ביולי של כל אחת מהשנים 2028 עד 2032 וביום 1 בינואר 2033, בתשלומים חצי שנתיים שווים בגובה שיעור הריבית השנתית חלקי 2, בגין התקופה של ששה (6) חודשים שתסתיים ביום האחרון לפני מועד התשלום בגינה, כל זאת פרט לתשלום של תקופת הריבית הראשונה שיעשה ביום 1 ביולי 2027 כאמור.

לתיאור ניירות הערך המוצעים, פרטי ההצעה ואופן הצעת ניירות הערך המוצעים - ראה פרק 2 לתשקיף.

אגרות החוב (סדרה א׳) מוצעות לציבור בתמורה לערכן הנקוב, בדרך של הצעה אחידה, ב-[___]* יחידות, הכוללות כל אחת 1,000 ש״ח ערך נקוב, כאשר הרכב כל יחידה ומחירה הינם כדלקמן:

1,000 ש״ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א׳) המוצעות ב-100% מערכן הנקוב ובמחיר כולל של	1,000 ש״ח
סה״כ מחיר ליחידה	**1,000 ש״ח**

אגרות החוב (סדרה א׳) מוצעות לציבור בדרך של הצעה אחידה, כאמור בפרק ב׳ לתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), התשס״ז-2007. לאחר פרסומו של תשקיף זה, תפרסם החברה הודעה משלימה אשר במסגרתה יושלמו הפרטים החסרים בתשקיף זה ו/או יעודכנו הפרטים הניתנים לעדכון בתשקיף זה, בהתאם לסעיף 16(א)(2) לחוק ניירות ערך, התשכ״ח-1968 (״**חוק ניירות ערך**״) ולתקנות ניירות ערך (הודעה משלימה וטיוטת תשקיף), התשס״ז-2007 (״**תקנות הודעה משלימה**״) לרבות פרטים אודות התקשרות מוקדמת של החברה עם משקיעים מסווגים ואודות שינויים, ככל שיהיו, בכמות ובתנאי ניירות הערך המוצעים, אשר לא יעלו על השיעורים המותרים בתקנות הודעה משלימה (״**הודעה משלימה**״). עם פרסומה, תהפוך ההודעה המשלימה לחלק בלתי נפרד מתשקיף זה. לפרטים נוספים אודות ההודעה המשלימה, ראה סעיף 2.11 לתשקיף.

אגרות החוב (סדרה א׳) מוצעות לציבור בדרך של מכרז על שיעור הריבית (״**המכרז**״). שיעור הריבית אשר ייקבע במכרז לא יעלה על שיעור של [_]% או שיעור אחר שייקבע בהודעה המשלימה. המכרז כאמור לציבור ייערך ביום ובשעה כפי שייקבע בהודעה המשלימה.

החברה תציין בהודעה המשלימה אם היא תוכל לבצע הקצאה נוספת של יחידות למשקיעים מסווגים ו/או הקצאה נוספת של יחידות לכלל המזמינים.

הצעה זו הינה הצעה ראשונה לציבור של ניירות הערך של החברה[1]. עם השלמת ההצעה כאמור (ככל שתושלם), תירשמנה אגרות החוב (סדרה א׳) של החברה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע״מ (״**הבורסה**״) והחברה תהפוך לתאגיד מדווח כהגדרת מונח זה בחוק החברות, התשנ״ט-1999.

אגרות החוב (סדרה א׳) המוצעות, אינן המירות למניות החברה.

לפרטים בדבר אפשרות לפדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה א׳), ראה סעיפים 9 ו-10 לתנאים מעבר לדף של שטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה א׳) המובא בנספח א׳ לפרק 2 לתשקיף (״**שטר הנאמנות**״), וכן סעיף 9.4 לשטר הנאמנות.

לפרטים אודות מגבלות על החברה בקשר עם חלוקת דיבידנדים, ראו סעיף 6.4.1 לתשקיף וסעיף 7.2 לשטר הנאמנות.

אגרות החוב (סדרה א׳) מובטחות בשעבודים כמפורט בסעיף 8 לתשקיף (״**הבטוחות**״). לפרטים נוספים אודות הבטוחות כאמור, ראה סעיפים 6.7.12 ו-6.7.13 לתשקיף.

הרישום למסחר בבורסה של אגרות החוב (סדרה א׳) המוצעות על-פי תשקיף זה, מותנה בקיום פיזור מזערי של החזקות ציבור ובקיום שווי החזקות ציבור מינימאלי באגרות החוב (סדרה א׳) וכן בעמידה בדרישות הון עצמי מינימלי, הכל כמפורט בסעיף 2.3.4 לתשקיף. אם יתברר כי לא התקיימו דרישות הבורסה כאמור, אזי תתבטל הנפקת ניירות הערך המוצעים, הם לא יירשמו למסחר בבורסה, הכספים שהתקבלו בידי רכז ההנפקה יושבו למזמינים וניירות הערך המוצעים לא יוקצו למזמינים והחברה תודיע על כך בדיווח מיידי.

בעל השליטה בחברה (בשרשור סופי) הינו מר אודי סעדה (״**בעל השליטה**״). לפרטים נוספים ראה פרק 3 לתשקיף. בין החברה לבין בעל השליטה בה לא נקבעו כל הסדרים לתיחום פעילות.

לפרטים בדבר עסקאות בין החברה לבין בעלי עניין בה, ראה פרק 8 לתשקיף. לפרטים אודות ערבויות אשר הועמדו לטובת הבטחת התחייבויות הקבוצה על ידי בעל השליטה בחברה ראה סעיף 6.13.6 לתשקיף. לפרטים בקשר עם ייעוד תמורת ההנפקה, לרבות פירעון הלוואות שנטלה החברה מתאגידים בנקאיים, ואגב כך שחרור בעל השליטה מערבויות שהעמיד לטובת הבטחת התחייבויות הקבוצה, ראה פרק 5 לתשקיף. בהקשר זה, האורגנים המוסמכים בחברה אישרו כי בכפוף להשלמת ההנפקה לציבור של ניירות הערך המוצעים על-פי תשקיף זה, ובנוסף לשחרור בעל השליטה מערבויות

[1] לתשקיף הנפקה ראשונה לציבור קודם שפרסמה החברה ואשר ההצעה על פיו לא הושלמה – ראה דיווח של החברה מיום 23 ביוני 2026 (מספר אסמכתא: 2026-01-059122).

אגב השימוש בתמורת ההנפקה כאמור לעיל, עשויה החברה, לפי שיקול דעתה וצרכיה, לפעול לשחרור בעל השליטה באופן סופי ומוחלט מכלל הבטוחות שהעמיד לצורך הבטחת התחייבויותיה של החברה, במישרין ו/או בעקיפין, וזאת בין במועד השלמת ההנפקה לציבור ובין במועד מאוחר יותר, לרבות באופן מדורג, ללא צורך באישורים נוספים.

נכון למועד התשקיף, תחומי הפעילות של החברה הינם: (1) נדל"ן להשקעה; (2) נדל"ן יזמי.

להערכת הנהלת החברה, גורמי הסיכון בעלי השפעה גדולה על עסקי החברה, נכון למועד התשקיף, הינם: סיכוני הריבית. לפרטים בדבר גורמי הסיכון בעלי השפעה על עסקי החברה ומידת הערכת הנהלת החברה את השפעתם על עסקי החברה, ראה סעיף 6.19 לתשקיף.

ליום 30 ביוני 2026 לחברה גירעון בהון החוזר בסך של 158,404 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.11 לתשקיף.

להערכת החברה, סך כל ההוצאות הכרוכות בהנפקת ניירות הערך המוצעים על-פי תשקיף זה, בהנחה שכל אגרות החוב המוצעות על פי תשקיף להשלמה זה תירכשנה, מוערך בכ-[_]* מליון ש"ח (כ-[_]*% מתמורת ההנפקה הצפויה). הוצאות ההנפקה והשיעור שהן מהוות מתמורת ההנפקה הצפויה, תפורטנה במסגרת ההודעה המשלימה. לפרטים ראה סעיף 2.11 לתשקיף.

נכון למועד התשקיף, לא נקבעה בתשקיף כמות יחידות מינימאלית.

הנאמן לאגרות החוב (סדרה א'): משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ ("**הנאמן**"). למיטב ידיעת החברה, ועל פי המידע שנמסר לה מן הנאמן, לא מתנהלים נגד הנאמן הליכים משפטיים הנוגעים למילוי תפקידו כנאמן, למעט, כי ביום 17.11.2025 עודכן הנאמן כי הוגשה כנגדו בקשה לאישור תביעה ייצוגית בקשר עם תפקידו כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') של 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 Simad Holdings, Ltd. 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 לאור 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.

חיתום: הנפקת ניירות הערך המוצעים אינה מובטחת בהתחייבות חיתומית.

ותשקיף מדף

על-פי תשקיף זה, החברה תוכל להנפיק סוגים שונים של ניירות ערך: מניות של החברה, מניות בכורה,[2] אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב כפי שתהיינה מעת לעת), אגרות חוב הניתנות להמרה למניות (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב הניתנות להמרה למניות, כפי שתהיינה מעת לעת), כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב או לאגרות חוב הניתנות להמרה למניות, ניירות ערך מסחריים וכן כל נייר ערך אחר שעל-פי הדין ניתן יהיה להנפיקו מכוח תשקיף מדף במועד הרלוונטי.

הצעת ניירות הערך על-פי תשקיף מדף זה תיעשה על-פי סעיף 23א(ו) לחוק ניירות ערך, באמצעות דוחות הצעת מדף, בהם יושלמו כל הפרטים המיוחדים לאותה הצעה, לרבות הרכב היחידות המוצעות ושאר תנאי ניירות הערך המוצעים ואופן הצעתם, בהתאם להוראות כל דין (ובכלל זה הוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, חוקי העזר של הבורסה ועמדות סגל רשות ניירות ערך), כפי שיהיה באותה עת.

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

ניתן לעיין בנוסחו המלא של התשקיף באתר האינטרנט של רשות ניירות ערך, בכתובת: www.magna.isa.gov.il, ובאתר האינטרנט של הבורסה, בכתובת: http://maya.tase.co.il.

עותק מתשקיף זה והעתק מההיתר לפרסומו ימסרו לרשם החברות לא יאוחר מיום העסקים הראשון שלאחר תאריך ההודעה המשלימה שתפורסם על-פי תשקיף להשלמה זה (ככל שתפורסם).

למועד התשקיף החברה הינה "תאגיד קטן", כמשמעות מונח זה בתקנה 5א לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"), וזאת בהתאם להוראות תקנה 3ג לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף - מבנה וצורה), התשכ"ט-1969 ("תקנות פרטי תשקיף"). במסגרת ההקלות שניתנו לתאגידים קטנים במסגרת תקנות הדוחות, החליט דירקטוריון החברה לאמץ את ההקלות המנויות בתקנות 5ד(ב)(1)-(5) לתקנות כאמור, ככל שהן רלוונטיות, או תהיינה רלוונטיות לחברה. נכון למועד התשקיף, ההקלות הינן כמפורט להלן: (1) העלאת סף המהותיות בקשר עם צירוף הערכות שווי ל-20%; (2) העלאת סף הצירוף של דוחות חברות כלולות מהותיות לדוחות ביניים ל-40%; ו-(3) ביטול החובה לפרסם דוח על הבקרה הפנימית ודוח רואה חשבון מבקר על הבקרה הפנימית. יישום ההקלות כאמור הינו מבלי לגרוע מההקלות להן זכאית החברה בעקבות הצעה לראשונה של ניירות ערך שלה לציבור.

תאריך התשקיף: [__]* ב[____]* 2026

[2] הנפקת מניות בכורה כאמור ורישומן למסחר תבוצענה בכפוף לעמידה בתנאים הקבועים בתקנון הבורסה וההנחיות על-פיו ולהוראות הדין.

תוכן העניינים

			עמוד
1.	**מבוא**		
	1.1	כללי	1-1
	1.2	היתרים ואישורים	1-1
	1.3	הון מניות, קרנות ועודפים	1-3
	1.4	אימוץ הקלות ביחס לתאגיד קטן	1-3
	1.5	תשלומים המבוססים על שיעור של רכוש, מחזור, הכנסות או רווחים של החברה	1-3
2.	**פרטי ההצעה**		
	2.1	ניירות הערך המוצעים לציבור ותנאיהם	2-1
	2.2	אופן ההצעה לציבור	2-2
	2.3	רישום למסחר בבורסה	2-2
	2.4	התקופה להגשת הזמנות ולרכישת יחידות	2-3
	2.5	הגשת בקשות	2-4
	2.6	הליכי המכרז, פרסום תוצאותיו ותשלום התמורה	2-5
	2.7	קביעת שיעור הריבית והקצאת היחידות	2-5
	2.8	החשבון המיוחד	2-7
	2.9	משקיעים מסווגים	2-7
	2.10	הקצאת ניירות ערך, מכתבי הקצאה ותעודות ניירות ערך	2-8
	2.11	הודעה משלימה	2-8
	2.12	הימנעות מעשיית הסדרים	2-9
	2.13	מיסוי	2-10
	2.14	הימנעות מדילול הון	2-15
	2.15	יתר תנאי ניירות הערך המוצעים	2-16
	2.16	הנאמן לשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה א')	2-17
	2.17	ריכוז והפצה	2-18
	2.18	הצעת ניירות ערך על-פי תשקיף המדף	2-18
	נספחים לפרק 2 – שטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה א'); טבלאות ריכוז מידע רלוונטי בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א').		
3.	**הון החברה והמחזיקים בו**		
	3.1	הון החברה – כללי	3-1
	3.2	התפתחות ההון הרשום של החברה	3-1
	3.3	התפתחות ההון המונפק והנפרע של החברה	3-1
	3.4	החזקות בעלי ענין ונושאי משרה בכירה בניירות הערך של החברה	3-1
	3.5	בעל השליטה בחברה	3-2
	3.6	ניירות ערך המירים	3-2
4.	**הזכויות הנלוות למניות החברה**		
	4.1	הזכויות הנלוות למניות החברה	4-1
	4.2	הסדרים שנקבעו בתקנון החברה לפי הוראות מסוימות בחוק החברות	4-1
	נספח לפרק 4 – תקנון החברה		
5.	**ייעוד התמורה**		
	5.1	תמורת ההנפקה	5-1
	5.2	ייעוד תמורת ההנפקה	5-1
	5.3	סכום מינימאלי	5-2
	5.4	תמורת ההנפקה בהתאם לתשקיף המדף	5-2
6.	**תיאור עסקי החברה**		
	חלק ראשון	**תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה**	
	6.1	פעילות החברה וההתפתחות הכללית של עסקיה	6-2
	6.2	תחומי הפעילות של החברה	6-7
	6.3	השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה	6-7
	6.4	דיבידנדים	6-8
	חלק שני	**מידע אחר**	
	6.5	מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה	6-9
	6.6	סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה	6-10
	חלק שלישי	**תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות**	
	6.7	תחום פעילות הנדל"ן להשקעה	6-14
	6.8	תחום פעילות נדל"ן יזמי	6-34
	חלק רביעי	**עניינים הנוגעים לחברה בכללותה**	
	6.9	הסכמים מהותיים והסכמי שיתוף פעולה	6-43
	6.10	רכוש קבוע, מקרקעין ומיתקנים	6-43
	6.11	הון חוזר	6-43
	6.12	השקעות	6-44

6.13	מקורות המימון	6-46
6.14	מיסוי	6-49
6.15	הון אנושי	6-50
6.16	הליכים משפטיים	6-50
6.17	יעדים ואסטרטגיה עסקית	6-50
6.18	צפי להתפתחות בשנה הקרובה	6-51
6.19	דיון בגורמי סיכון	6-52
6.20	חברות בנות וקשורות של החברה	6-56
6.21	הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה ליום 31 בדצמבר 2025 וליום 30 ביוני 2026	6-58

7. דירקטוריון החברה

7.1	דירקטוריון החברה	7-1
7.2	נושאי משרה בכירה נוספים (שאינם דירקטורים)	7-2
7.3	דירקטורים חיצוניים, ועדות דירקטוריון ומבקר פנים	7-2
7.4	מורשי חתימה עצמאיים	7-2
7.5	פרטים נוספים	7-2
7.6	הוראות תקנון ההתאגדות של החברה המתייחסות לחברי הדירקטוריון	7-2

8. בעלי עניין בחברה

8.1	תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה	8-1
8.2	פרטים נוספים אודות תגמולים לבעלי עניין ולנושאי המשרה הבכירה בחברה	8-3
8.3	מדיניות תגמול	8-4
8.4	עסקאות עם בעלי שליטה	8-4
8.5	כתבי שיפוי, כתב פטור וביטוח נושאי משרה ודירקטורים	8-7

נספחים לפרק 8 – מדיניות תגמול לנושאי משרה; כתב פטור ושיפוי

9. דוחות כספיים

9.1	דוחות כספיים המצורפים לתשקיף	9-1
9.2	מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון	9-1
9.3	מכתב הסכמת רואי חשבון מבקרים	9-1
9.4	מכתב הסכמת מעריך שווי	9-1
9.5	דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית	9-1
9.6	דוח אירועים	9-2

נספחים לפרק 9 – מכתב הסכמת רואי חשבון מבקרים; הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים פרופורמה של החברה ליום 31 בדצמבר 2025; הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025; מידע כספי נפרד ליום 31 בדצמבר 2025; הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה של החברה ליום 30 ביוני 2026; מידע כספי נפרד ליום 30 ביוני 2026; הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2026; מידע כספי נפרד ליום 30 ביוני 2026; מכתב הסכמת מעריך שווי; הערכות שווי.

10. פרטים נוספים

10.1	חוות דעת עורך דין	10-1
10.2	הוצאות הנפקה ואגרת בקשה למתן היתר לפרסום תשקיף	10-2
10.3	דמי עמילות בקשר לניירות ערך אחרים	10-2
10.4	הקצאת ניירות ערך שלא בתמורה מלאה במזומנים	10-2
10.5	עיון במסמכים	10-2

11. חתימות

11.1	החברה	11-1
11.2	הדירקטורים	11-2

סלדן נדל"ן בע"מ

(בתשקיף זה - "החברה")

פרק 1 - מבוא

1.1 כללי

החברה הוקמה והתאגדה בישראל ביום 7 באפריל 2014 כחברה פרטית מוגבלת במניות על-פי חוק החברות, תשנ"ט-1999 ("**חוק החברות**"). לפרטים אודות החברה ועסקיה, ראה פרק 6 לתשקיף.

למועד פרסום התשקיף, בעל השליטה בחברה הינו מר אודי סעדה המחזיק בכ-78.6% מהונה המונפק והנפרע ומזכויות ההצבעה של החברה ("**בעל השליטה**").[1]

הצעת אגרות החוב (סדרה א') מכוח תשקיף להשלמה זה מהווה הצעה לראשונה של ניירות ערך של החברה לציבור.[2]

מניות החברה לא תוצענה לציבור ולא תירשמנה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ("**הבורסה**"), והחברה תיוותר חברה פרטית (כהגדרת המונח בחוק החברות) גם לאחר השלמת הצעת אגרות החוב (סדרה א') על פי תשקיף זה. יחד עם זאת, עם השלמת ההצעה כאמור (ככל ותושלם), תירשמנה אגרות החוב המוצעות לציבור על פי תשקיף זה למסחר בבורסה, והחברה תהפוך לתאגיד מדווח כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("**חוק ניירות ערך**") ולחברת אגרות חוב כמשמעה בחוק החברות.

1.2 היתרים ואישורים

<u>היתרים ואישורים להצעה ראשונה של ניירות ערך על-פי תשקיף זה</u>

1.2.1 החברה קיבלה את כל ההיתרים, האישורים והרישיונות הדרושים על-פי כל דין להצעת אגרות החוב (סדרה א') המוצעות לציבור על פי תשקיף להשלמה זה ("**ניירות הערך המוצעים**" או "**ניירות הערך המוצעים על-פי התשקיף להשלמה**" או "**אגרות החוב המוצעות**"), להנפקתן, לרישומן למסחר ולפרסום התשקיף.

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.

עותק של תשקיף זה והעתק מההיתר לפרסומו וכן עותק משטר הנאמנות (שיחתם בין החברה לבין הנאמן למחזיקי אגרות החוב המוצעות) יימסרו לרשם החברות לא יאוחר מיום העסקים הראשון שלאחר תאריך ההודעה המשלימה שתפורסם על-פי תשקיף להשלמה זה (ככל שתפורסם).

1.2.2 הבורסה נתנה את אישורה העקרוני לתשקיף להשלמה זה, לפיו תנאי אגרות החוב המוצעות לציבור מכוח תשקיף להשלמה זה, עומדים בתנאים הקבועים בתקנון הבורסה ובהנחיות לפיו.

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

מתן האישור העקרוני של הבורסה לתשקיף להשלמה כאמור, אינו מהווה אישור לרישום למסחר בבורסה של ניירות הערך המוצעים, ורישומם למסחר בבורסה יהיה כפוף לקבלת אישור הבורסה לרישומם למסחר על-פי הודעה משלימה, אשר תפורסם על-ידי החברה בהתאם להוראות חוק ניירות ערך ותקנות ניירות ערך (הודעה משלימה וטיוטת תשקיף), התשס"ז-2007 ("**תקנות הודעה משלימה**" ו-"**הודעה משלימה**", לפי העניין).

הרישום למסחר של אגרות החוב המוצעות, מותנה בקיום פיזור מזערי של החזקות הציבור

---

[1] ההחזקה כאמור הינה באמצעות סלדן ריאלטי בע"מ, חברה פרטית הרשומה על פי חוק החברות המצויה בבעלותו ובשליטתו המלאות (100%) של מר סעדה.

[2] לתשקיף הנפקה ראשונה לציבור קודם שפרסמה החברה ואשר ההצעה על פיו לא הושלמה – ראה דיווח של החברה מיום 23 ביוני 2026 (מספר אסמכתא: 2026-01059122).

ובקיום שווי החזקות ציבור מינימלי באגרות החוב המוצעות, וכן בעמידה בדרישות הון עצמי מינימלי, והכל בהתאם לתקנון הבורסה וההנחיות על-פיו וכמפורט בסעיף 2.3.4 לתשקיף.

לאחר פרסומו של תשקיף להשלמה זה, החברה מתעתדת לפרסם הודעה משלימה כמפורט בסעיף 2.11 לתשקיף. אישור הבורסה לרישום בה למסחר של ניירות הערך המוצעים, יינתן (ככל שיינתן) טרם פרסומה של הודעה משלימה ביחס להצעה מכוח תשקיף להשלמה זה.

אין לראות באישור הבורסה לתשקיף להשלמה משום התחייבות למתן אישור לרישום בה למסחר של אגרות החוב (סדרה א') על-פי ההודעה המשלימה. על אישור בקשה לרישום למסחר על-פי ההודעה המשלימה תחולנה הוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, כפי שתהיינה בתוקף בעת הגשת הבקשה לרישום למסחר של אגרות החוב (סדרה א') שתוצענה לציבור על-פי ההודעה המשלימה.

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

1.2.3 תשקיף זה מהווה גם תשקיף מדף, כהגדרתו בסעיף 23א(א) לחוק ניירות ערך, והצעת ניירות ערך מכח תשקיף המדף תיעשה על-פי דוחות הצעת מדף בהם יושלמו הפרטים המיוחדים לאותה הצעה.

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

החברה קיבלה מהבורסה אישור עקרוני המתייחס להנפקת סוגי ניירות ערך שונים בהתאם להוראות הדין, ובכללם: מניות של החברה, מניות בכורה,[3] אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה למניות (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב כפי שתהיינה מעת לעת), אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, כפי שתהיינה מעת לעת), כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב או לאגרות חוב הניתנות להמרה למניות, ניירות ערך מסחריים וכן כל נייר ערך אחר שעל-פי הדין ניתן יהיה להנפיקו מכוח תשקיף מדף במועד הרלוונטי, ואשר יוצעו באמצעות דוח הצעת מדף אשר יוגש בהתאם לחוק ניירות ערך ותקנות ניירות ערך (הצעת מדף של ניירות ערך), התשס"ו-2005 ("**דוח הצעת מדף**") ושיפורסם מכוח תשקיף זה ("**האישור העקרוני לתשקיף המדף**").

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

מתן האישור העקרוני לתשקיף המדף אינו מהווה אישור לרישום למסחר של ניירות הערך, אשר יהיה כפוף לקבלת אישור הבורסה לרישום ניירות הערך למסחר על-פי דוח הצעת המדף.

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

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

[3] הנפקת מניות בכורה כאמור ורישומן למסחר תבוצענה בכפוף לעמידה בתנאים הקבועים בתקנון הבורסה וההנחיות על-פיו ולהוראות הדין.

1.3 הון מניות, קרנות ועודפים

1.3.1 <u>הון המניות של החברה למועד התשקיף</u>:

	הון רשום	הון מונפק ונפרע	**<u>הון מונפק ונפרע, בדילול מלא</u> (*)**
בש"ח	10,000	499	505
בכמות מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. ערך נקוב כל אחת	10,000	499	505

(*) בהנחת מימוש של אופציות שהוקצו לנושאי משרה בחברה – לפרטים ראה סעיף 8.2.1 לתשקיף.

יצוין כי במסגרת התשקיף להשלמה, מניות החברה לא תירשמנה למסחר בבורסה.

1.3.2 <u>מרכיבי ההון של החברה ליום 30 ביוני 2026 (באלפי ש"ח) (פרופורמה)</u>:

הון מניות	(*)
עודפים	130,324
פרמיה	11,097
קרנות הון	5,442
סך הכול הון	146,863

(*) פחות מ-1 אלפי ש"ח

לפרטים נוספים ראה הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה הסקורים של החברה ליום 30 ביוני 2026, המובאים בפרק 9 לתשקיף ("**הדוחות הכספיים לחציון 2026**").

1.4 אימוץ הקלות ביחס לתאגיד קטן

למועד התשקיף, החברה צפויה לעמוד בקריטריונים הנדרשים להכרה בחברה כתאגיד קטן, כמשמעות מונח זה בתקנה 1ג לתקנות ניירות ערך (פרטי תשקיף וטיוטת תשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ט-1969 ("**תקנות פרטי תשקיף**"). במסגרת ההקלות שניתנו לתאגידים קטנים בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("**תקנות הדוחות**"), דירקטוריון החברה אימץ ביום 25 במאי 2026 את ההקלות המנויות בתקנות 5דב(1)-(4) לתקנות הדוחות ככל שהן רלוונטיות לחברה, ובכלל זה: (1) העלאת סף המהותיות בקשר עם צירוף הערכות שווי ל-20%; (2) העלאת סף הצירוף של דוחות חברות כלולות מהותיות לדוחות ביניים ל-40%; (3) ביטול החובה לפרסם דוח על הבקרה הפנימית ודוח רואה חשבון המבקר על הבקרה הפנימית; ו-(4) פטור מיישום הוראות התוספת השניה בתקנות, בקשר עם פרטים בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם.

1.5 תשלומים המבוססים על שיעור של רכוש, מחזור, הכנסות או רווחים של החברה

למען הזהירות, ראה מדיניות התגמול של החברה המצורפת כ**<u>נספח א'</u>** לפרק 8 לתשקיף, וכן מנגנוני המענקים (תגמול הוני ותגמול 'פאנטום') של הסמנכ"לים כמפורט בפרק 8 לתשקיף. החברה עשויה להעניק תגמולים כאמור גם לעובדים ונותני שירותים אחרים[4]. כן עשויה החברה להתקשר בהסכמים לתשלום מבוסס שיעור מרכוש, הכנסות או רווחים בהקשר של שיווק נכסיה או הסדרים משותפים אגב פרויקטים אותם היא מקדמת, לפרטים אודות פרויקטים אלו ראה סעיפים 6.8.9, 6.7.11, 6.7.12 ו-6.7.13 לתשקיף.

[4] יצויין, כי נותן שירותים חיצוני לחברה זכאי לתגמול 'פנטום' בתנאים דומים לתנאים של הסמנכ"לים בחברה (ראה סעיף 8.2 לתשקיף).

פרק 2 - פרטי ההצעה

הצעת ניירות הערך על-ידי החברה לציבור כמתואר בתשקיף זה, תיעשה על-פי תשקיף זה ועל-פי הודעה משלימה ("הודעה משלימה") כדלקמן - לאחר פרסומו של תשקיף זה, תפרסם החברה הודעה משלימה אשר במסגרתה יושלמו הפרטים החסרים בתשקיף זה ו/או יעודכנו הפרטים בתשקיף זה הניתנים לעדכון, בהתאם לסעיף 16(א1)(2) לחוק ניירות ערך ולתקנות הודעה משלימה, לרבות שינויים, ככל שיהיו, בכמות ו/או בשיעור הריבית של אגרות החוב המוצעות והמועד שבו תחל התקופה להגשת הזמנות על-פי תשקיף זה (ככל שרלוונטי). ההודעה המשלימה תפורסם לפני מועד עריכת המכרז הציבורי (ככל שייערך) וזאת לא יאוחר מ-75 ימים מיום פרסום התשקיף להשלמה (קרי, לא יאוחר מיום [____]* ב[____]* 2026) או מ-45 ימים מתחילת התקופה להגשת הזמנות, לפי המוקדם. אם ההודעה המשלימה תפורסם, או שהמכרז הציבורי ייערך, במועדים מאוחרים מן המועד הנ"ל, תידרש החברה להגיש לרשות לניירות ערך בקשה להתיר תיקון תשקיף, וזאת טרם ביצוע ההצעה לפי תשקיף זה. עם פרסומה, תהפוך ההודעה המשלימה לחלק בלתי נפרד מתשקיף זה. לפרטים נוספים אודות ההודעה המשלימה, ראה סעיף 2.11 לתשקיף.

ההוראות הנכללות בפרק זה נסמכות, בין היתר, על הוראות תקנון הבורסה וחוקי העזר של מסלקת הבורסה (יחד, "**הוראות הבורסה**"), כנוסחן במועד פרסום התשקיף. על אף האמור, אם יחולו שינויים בהוראות הבורסה לאחר פרסום תשקיף זה, הרי שעל הצעת ניירות הערך על-פי ההודעה המשלימה תחולנה הוראות הבורסה כפי שתהיינה במועד ההודעה המשלימה (ולא במועד פרסום תשקיף זה). בהודעה המשלימה יפורט השינוי שיחול (ככל שיחול) בהוראות הבורסה לעומת הוראות הבורסה כפי שהיו בתוקף במועד פרסום תשקיף זה.

החברה רשאית לבטל את הצעת ניירות הערך (חלקה או כולה) בכל עת לפני קבלת כספי ההנפקה מאת המשקיעים מבלי שתהיה למשקיעים כל טענה בקשר לכך. במקרה כאמור יראו את כל ההזמנות שניתנו לחברה כבטלות.

2.1 ניירות הערך המוצעים לציבור ותנאיהם

2.1.1 בהצעה לציבור, שתתבצע על-פי תשקיף זה וההודעה המשלימה, תוצענה לציבור [____]* ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה א') של החברה, רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת ("**אגרות החוב (סדרה א')**" ו/או "**אגרות החוב**"), המוצעות לציבור בתמורה לערכן הנקוב[1], כשהן צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן, ונושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור שייקבע במכרז. שיעור הריבית על-פיו תוצענה אגרות החוב לא יעלה על [____]*% לשנה או שיעור אחר שייקבע בהודעה המשלימה ("**שיעור הריבית המירבי**")[2].

2.1.2 קרן אגרות החוב (סדרה א') עומדת לפירעון בתשעה (9) תשלומים, מהם שמונה (8) תשלומים שווים בשיעור של 1.5% מהקרן כל אחד, אשר ישולמו בימים 1 בינואר ו-1 ביולי של כל אחת מהשנים 2029 עד 2032 (כולל), ותשלום אחרון בשיעור של 88% מהקרן אשר ישולם ביום 1 בינואר 2033, אלא אם כן עשתה החברה, קודם לכן, שימוש בזכותה לפדות את אגרות החוב (סדרה א') בפדיון מוקדם כמפורט בסעיף 2.15.1 לתשקיף.

2.1.3 הריבית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א') תשולם לראשונה ביום 1 ביולי 2027 ומדי שישה חודשים לאחר מכן, בתשלומים חצי שנתיים שווים בגובה שיעור הריבית השנתית חלקי שניים ("**שיעור הריבית החצי שנתית**") שישולמו בימים 1 בינואר ו-1 ביולי של כל אחת מהשנים 2028 עד 2032 וביום 1 בינואר 2033, בגין התקופה של שישה (6) חודשים שתסתיים ביום האחרון לפני מועד התשלום ("**תקופת הריבית**"), כל זאת פרט לתשלום בגין תקופת הריבית הראשונה שיעשה ביום 1 ביולי 2027 כאמור, בגין התקופה המתחילה ביום הסליקה שלאחר יום המכרז לציבור (דהיינו, במועד בו חויב המזמין בתמורת ההנפקה), והמסתיימת יום לפני מועד התשלום הראשון של הריבית (קרי, ביום 30 ביוני 2027) ("**תקופת הריבית הראשונה**"), כשהיא מחושבת על בסיס 365 ימים בשנה, לפי מספר הימים בפועל בתקופה זו.

---

[1] ביחידות של 1,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב, כאמור בסעיף 2.2.2 להלן.

[2] כפוף להתאמות כמפורט בסעיף 4.6 לשטר הנאמנות ו/או לזכאות לריבית פיגורים (כהגדרתה בסעיף 5.3 לתנאים שמעבר לדף אשר בתוספת הראשונה לשטר הנאמנות המצ"ב כ**נספח א'** לפרק זה).

התשלום הראשון של הריבית יהיה ביום 1 ביולי 2027, והתשלום האחרון יהיה ביחד עם תשלום הקרן האחרון ביום 1 בינואר 2033.

2.1.4 שיעור הריבית השנתית, שיעור הריבית החצי שנתית, תקופת הריבית הראשונה ושיעור הריבית בגין תקופת הריבית הראשונה יפורטו בדוח המיידי שתפרסם החברה בדבר תוצאות המכרז על שיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב.

2.1.5 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 נמוך מהמדד היסודי, יהיה מדד התשלום המדד היסודי.

המדד היסודי יהא מדד למחירים לצרכן שפורסם ביום 15 [____]* 2026, בגין חודש [____]* 2026.

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

2.2 אופן ההצעה לציבור

2.2.1 אגרות החוב (סדרה א') מוצעות לציבור בדרך של הצעה אחידה, כאמור בפרק ב' לתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ז-2007 ("**תקנות אופן הצעה לציבור**"). לאחר פרסומו של תשקיף זה, תפרסם החברה הודעה משלימה אשר במסגרתה יושלמו הפרטים החסרים בתשקיף זה ו/או יעודכנו הפרטים הניתנים לעדכון בתשקיף זה, בהתאם לסעיף 16(א1)(2) לחוק ניירות ערך ולתקנות הודעה משלימה, לרבות פרטים אודות התקשרות מוקדמת של החברה עם משקיעים מסווגים ואודות שינויים, ככל שיהיו, בכמות ו/או בשיעור הריבית המירבי לאגרות החוב (סדרה א') המוצעות מכוח תשקיף זה. עם פרסומה, תהפוך ההודעה המשלימה לחלק בלתי נפרד מתשקיף זה. לפרטים נוספים ראה סעיף 2.11 לתשקיף.

2.2.2 [____]* ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה א') ("**הכמות המוצעת**") מוצעות לציבור, בהצעה אחידה, בתמורה לערכן הנקוב, ב-[____]* יחידות ("**היחידות**"), בדרך של מכרז על שיעור הריבית אשר תישאנה אגרות החוב. המכרז ייערך ביום ובשעה כפי שייקבע בהודעה המשלימה ("**המכרז**"), כאשר שיעור הריבית אשר ייקבע במכרז לא יעלה על שיעור הריבית המירבי והרכב כל יחידה ומחירה הינם כדלקמן:

1,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א') במחיר של	1,000 ש"ח
סה"כ מחיר ליחידה	**1,000 ש"ח**

2.3 רישום למסחר בבורסה

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

2.3.2 טרם פרסומה של ההודעה המשלימה, תפנה החברה לבורסה בבקשה לרשום בה למסחר את אגרות החוב (סדרה א') המוצעות מכוח תשקיף להשלמה זה וההודעה המשלימה. המסחר באגרות החוב המוצעות על-פי תשקיף זה, יחל סמוך לאחר רישומן למסחר.

2.3.3 בכפוף לקבלת אישור הבורסה לרישום למסחר והתקיימות דרישות הבורסה כמפורט בסעיף 2.3.4 להלן, תפנה החברה בבקשה לרשום בה את ניירות הערך למסחר תוך שלושה (3) ימי עסקים לאחר מועד המכרז.

2.3.4 רישומן למסחר של אגרות החוב (סדרה א') בבורסה מותנה בקיום דרישות תקנון והנחיות הבורסה, כמפורט להלן:

2.3.4.1 הפיזור המזערי של החזקות הציבור הינו 35 מחזיקים לפחות, כשכל אחד מחזיק בשווי החזקות מזערי של 200,000 ש"ח לפחות (כשלעניין זה "מחזיק" ייחשב - מחזיק אחד ששווי החזקותיו עולה על שווי ההחזקה המזערי למחזיק כאמור או מחזיק ביחד עם אחרים ששווי החזקותיהם במשותף עולה על שווי ההחזקה המזערי למחזיק כאמור).

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

2.3.4.3 החברה נדרשת לעמוד בדרישות הון עצמי מינימאלי, לאחר הרישום למסחר, שלא יפחת מ-24 מיליון ש"ח. החברה מתחייבת שלא תחלק דיבידנד באופן שחלוקת הדיבידנד תגרום לכך שההון העצמי שלה יפחת מסך של 24 מיליון ש"ח כל עוד אגרות החוב (סדרה א') של החברה רשומות למסחר. לעניין דרישת ההון העצמי של החברה כתנאי לרישומן למסחר של אגרות החוב (סדרה א'), כאמור בסעיף זה לעיל, הונה העצמי של החברה על-פי הדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2026 הינו כ-146,863 אלפי ש"ח. נכון למועד התשקיף, ההון העצמי של החברה, כהגדרת המונח "**הון עצמי לאחר הרישום למסחר**" בתקנון הבורסה, אינו פוחת מסך של 24 מיליון ש"ח.

2.3.5 החברה רואה בהפקדת תמורת ההנפקה בחשבון של רכז ההנפקה (כהגדרתו בסעיף 2.5.1 לתשקיף), כקבלת התמורה בידי החברה ועל סמך זאת תפנה החברה לבורסה בבקשה לרישום אגרות החוב (סדרה א') למסחר בבורסה.

2.3.6 תמורת ההנפקה תועבר על ידי רכז ההנפקה לחברה אם התקיימו הדרישות לרישום למסחר כאמור בסעיף 2.3.4.

2.3.7 אם יתברר כי לא התקיימו דרישות הבורסה כמפורט בסעיף 2.3.4 לעיל, אזי תתבטל הנפקת אגרות החוב (סדרה א'), הן לא תירשמנה למסחר בבורסה, הכספים שהתקבלו בידי רכז ההנפקה יושבו למזמינים, בצירוף הפירות שנצברו, אם וככל שנצברו, בניכוי מס כדין (אם יחול), אגרות החוב (סדרה א') לא תוקצינה למזמינים והחברה תודיע על כך בדיווח מיידי.

2.4 התקופה להגשת הזמנות ולרכישת יחידות

לאחר קבלת ההתחייבויות המוקדמות לרכישת ניירות הערך המוצעים על-פי תשקיף זה מהמשקיעים המסווגים (ככל שתתקבלנה), תפרסם החברה הודעה משלימה בה יפורסם המועד להגשת הזמנות מטעם הציבור, לרכישת ניירות הערך המוצעים על-פי תשקיף זה. בכל מקרה לא יחול המועד להגשת הזמנות מטעם הציבור לרכישת ניירות הערך המוצעים, בטרם חלפו חמישה (5) ימי עסקים מתאריך פרסום התשקיף להשלמה, או בהתאם למועד אחר שייקבע לפי תקנות ניירות ערך (תקופה להגשת הזמנות לניירות ערך המוצעים בתשקיף), התשס"ו-2005 ("**תקנות התקופה להגשת הזמנות**") והנחיות רשות ניירות ערך. התקופה להגשת הזמנות, לרכישת ניירות הערך המוצעים על-פי תשקיף זה תסתיים בשעה שתקבע לכך בהודעה המשלימה, לא לפני תום שבע שעות ומתוכן חמש שעות מסחר לפחות ממועד פרסום ההודעה המשלימה ולא יאוחר מ-75 ימים ממועד פרסום התשקיף להשלמה או מ-45 ימים מתחילת התקופה להגשת הזמנות, לפי המוקדם ("**יום המכרז**", "**תחילת התקופה להגשת הזמנות**" ו-"**מועד סגירת רשימת החתימות**", לפי העניין).

לעניין "יום המכרז" או "תחילת התקופה להגשת הזמנות" - ככל שבהודעה המשלימה ישונו פרטים בשיעורים העולים על השיעורים הקבועים בתקנה 1א(1) עד (3) לתקנות הודעה משלימה, תתחיל התקופה להגשת הזמנות לרכישת ניירות הערך המוצעים על-פי תשקיף זה לא לפני חלוף שני ימי מסחר ממועד פרסום ההודעה המשלימה, ותסתיים לא לפני תום שבע שעות ומתוכן חמש שעות מסחר לפחות ממועד פרסום ההודעה המשלימה ולא יאוחר מ-45 ימים מיום פרסומה.

2.5 הגשת בקשות

2.5.1 את הבקשות לרכישת היחידות המוצעות במסגרת המכרז יש להגיש באמצעות שידור הבקשות ללידר הנפקות (1993) בע"מ מרחוב הארבעה 21, תל אביב ("**רכז ההנפקה**"), באופן דיגיטלי, באמצעות כספת וירטואלית. בקשות שתוגשנה ישירות לרכז ההנפקה תשמרנה בכספת הווירטואלית. בנוסף, כגיבוי, ניתן להעביר את הבקשות לרכז ההנפקה במישרין או באמצעות סניפי בנקים או חברים אחרים בבורסה ("**המורשים לקבלת הבקשות**"), על גבי טפסים הנהוגים למטרה זו, אשר ניתן להשיגם אצל המורשים לקבלת בקשות לא יאוחר מהמועד שייקבע לכך בהודעה המשלימה.

2.5.2 כל בקשה לרכישת יחידות במכרז שהוגשה למורשה לקבלת בקשות ביום המכרז תיחשב כמוגשת באותו יום אם תתקבל על-ידי המורשה לקבלת בקשות עד למועד סגירת רשימת החתימות כפי שייקבע בהודעה המשלימה, ובתנאי שתועבר על-ידי המורשה לקבלת בקשות לידי רכז ההנפקה ותתקבל על-ידי רכז ההנפקה עד למועד האחרון להגשה לרכז ההנפקה כפי שייקבע בהודעה המשלימה ("**המועד האחרון להגשה לרכז ההנפקה**"). בקשה שתתקבל אצל המורשים לקבלת בקשות לאחר מועד סגירת רשימת החתימות כפי שייקבע בהודעה המשלימה, או שתתקבל אצל רכז ההנפקה לאחר המועד האחרון להגשה לרכז ההנפקה, לא תיענה על-ידי החברה.

2.5.3 הבקשות תועברנה לרכז ההנפקה על-ידי המורשים לקבלת בקשות ביום המכרז עד לשעה שתיקבע לכך בהודעה המשלימה, באמצעות שידור הבקשה לרכז ההנפקה באופן דיגיטלי, באמצעות כספת וירטואלית. בנוסף, כגיבוי, ניתן להעביר את הבקשות במעטפות סגורות אשר תשארנה סגורות עד לחלוף המועד האחרון להגשה לרכז ההנפקה, ותוכנסנה על-ידי רכז ההנפקה לתיבה סגורה ונעולה ביחד עם הבקשות אשר הוגשו ישירות לרכז ההנפקה, וזאת עד לשעה האמורה.

2.5.4 הבקשות לרכישת היחידות במכרז הינן בלתי חוזרות. כל בקשה תחשב כהתחייבות בלתי חוזרת מצד המזמין לקבל את ניירות הערך שיוקצו לו כתוצאה מהענות מלאה או חלקית לבקשתו ולשלם באמצעות רכז ההנפקה את המחיר המלא, על-פי תנאי תשקיף זה וההודעה המשלימה, של ניירות הערך שיוקצו לו עקב היענות כאמור על-פי תנאי תשקיף זה וההודעה המשלימה לבקשתו.

2.5.5 המורשים לקבלת בקשות יהיו אחראים וחייבים כלפי החברה וכלפי רכז ההנפקה לתשלום מלוא התמורה שתגיע לחברה בגין בקשות שהוגשו באמצעותם ואשר נענו, במלואן או בחלקן.

2.5.6 כל מזמין יציין בבקשתו את מספר היחידות שהוא מעונין לרכוש וכן את שיעור הריבית השנתית המוצע על-ידו, אשר לא יעלה על שיעור הריבית המירבי. בקשה ששיעור הריבית המוצע בה גבוה משיעור הריבית המירבי או שלא ננקב בה שיעור ריבית, תהיה בטלה ויראוה כבקשה שלא הוגשה. ניתן להגיש בקשות לרכישת יחידות שלמות בלבד. בקשה שתוגש לגבי חלק כלשהו של יחידה, יראו אותה כבקשה המוגשת לגבי מספר היחידות השלמות בלבד הנקוב בה, וחלק כלשהו של יחידה הנקוב בה, יראו אותו כאילו לא נכלל בה מלכתחילה. בקשה שמספר היחידות הנקוב בה פחות מיחידה אחת, לא תתקבל.

2.5.7 כל מזמין יהיה רשאי להגיש עד שלוש (3) בקשות בשיעורי ריבית שונים (אשר לא תעלינה על שיעור הריבית המירבי) ובלבד שמדרגות הריבית המוצעות על-ידו תהיינה נקובות במרווחים של 0.01%, דהיינו, ניתן יהיה להגיש הצעות בשיעור הריבית המירבי ובשיעורי ריבית נמוכים ממנו במרווחים של 0.01%. בקשה לרכישת יחידה שלא תנקוב במרווחים כאמור לעיל, תעוגל למדרגת הריבית הקרובה ביותר כלפי מעלה.

2.5.8 "**מבקש**" או "**מזמין**" לעניין זה - לרבות בן משפחה הגר עימו וכן משקיע מסווג המזמין יחידות על-פי סעיף 2.9 לתשקיף.

2.6 הליכי המכרז, פרסום תוצאותיו ותשלום התמורה

2.6.1 לאחר המועד האחרון להגשה לרכז ההנפקה (כפי שיקבע בהודעה המשלימה), תיפתח התיבה ותיפתחנה המעטפות וכן תוצגנה הבקשות שבכספת הוירטואלית, וזאת בנוכחות (לרבות באופן של שימוש באמצעי תקשורת חזותית מקובל (Video Conference)) נציג החברה, נציג רכז ההנפקה ורואה חשבון, אשר יפקח על קיום נאות של הליכי המכרז וכן תסוכמנה ותעובדנה תוצאות המכרז, כמפורט להלן.

2.6.2 עד לשעה 10:00 בבוקר ביום הסליקה הראשון שלאחר יום המכרז, ימסור רכז ההנפקה למזמינים, אשר בקשותיהם נענו במלואן או בחלקן, באמצעות המורשים לקבלת בקשות אשר באמצעותם הוגשו הבקשות, הודעה על מידת ההיענות לבקשתם. ההודעה תכלול את שיעור הריבית שנקבע במכרז, את כמות היחידות שתוקצינה לכל מזמין ואת התמורה שעליו לשלם עבורן.

2.6.3 עם קבלת ההודעה ובאותו יום, עד השעה 12:30 בצהריים, יעבירו המזמינים, אשר בקשותיהם ליחידות נענו, כולן או חלקן, לרכז ההנפקה, באמצעות המורשים לקבלת בקשות, את מלוא התמורה שיש לשלמה עבור היחידות שבקשות לגביהן נענו.

2.6.4 עד יום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז, תודיע החברה באמצעות דוח מיידי לרשות ניירות ערך ולבורסה על תוצאות המכרז, לרבות הפרטים הנדרשים כאמור בסעיף 2.1.4 לעיל.

2.7 קביעת שיעור הריבית והקצאת היחידות

2.7.1 כל היחידות שבקשות לרכישתן תענינה במכרז, תונפקנה בשיעור ריבית אחיד ליחידה ("**שיעור הריבית האחיד**") אשר יהיה שיעור הריבית הנמוך ביותר אשר הבקשות ליחידות שנקבו בו כשיעור הריבית ביחד עם בקשות שנקבו בשיעורי ריבית נמוכים יותר, יספיקו להקצאת כל היחידות המוצעות לציבור על-פי תשקיף זה וההודעה המשלימה. הקצאת היחידות תיעשה כמפורט להלן:

2.7.1.1 היה והמספר הכולל של היחידות הכלולות בבקשות שתתקבלנה (לרבות היחידות שבקשות לרכישתן התקבלו מהמשקיעים המסווגים כאמור בסעיף 2.9 לתשקיף) יפחת מהמספר הכולל של היחידות המוצעות לציבור - תיענינה כל הבקשות במלואן, בכפוף להתקיימות דרישות הבורסה כמפורט בסעיף 2.3.4 לתשקיף. במקרה כזה, שיעור הריבית האחיד יהיה שיעור הריבית המירבי. יתרת היחידות שלא תתקבלנה בקשות בגינן לא תונפקנה.

2.7.1.2 היה והמספר הכולל של היחידות הכלולות בבקשות שתתקבלנה (לרבות היחידות שבקשות לרכישתן התקבלו מהמשקיעים המסווגים כאמור בסעיף 2.9 לתשקיף) יהיה שווה או יעלה על המספר הכולל של היחידות המוצעות לציבור - תונפקנה כל היחידות המוצעות לציבור כדלקמן:

(1) בקשות הנוקבות בשיעור ריבית נמוך משיעור הריבית האחיד - תענינה במלואן.

(2) בקשות הנוקבות בשיעור ריבית גבוה משיעור הריבית האחיד - לא תענינה.

(3) בקשות (לא כולל בקשות שהוגשו על-ידי משקיעים מסווגים, כאמור בסעיף 2.9 לתשקיף) הנוקבות בשיעור ריבית השווה לשיעור הריבית האחיד, תענינה באופן יחסי כך שכל מזמין יקבל מתוך סך היחידות המוצעות, שיוותר לחלוקה לאחר היענות לבקשות הנוקבות בשיעור ריבית הנמוך משיעור הריבית האחיד (בניכוי היענות למשקיעים המסווגים אשר יזמינו בשיעור הריבית האחיד, בהתאם לאמור בסעיף 2.9 לתשקיף), חלק השווה ליחס שבין מספר היחידות שהזמין בשיעור הריבית האחיד, לבין סך כל היחידות הכלולות בבקשות בהן

ננקב שיעור הריבית האחיד (בניכוי חלקם של המשקיעים המסווגים, כאמור בסעיף 2.9 לתשקיף).

2.7.1.3 אם בעקבות ההקצאה כאמור בסעיף 2.7.1.2 לתשקיף, לא יושג פיזור מזערי באגרות החוב (סדרה א') כאמור בסעיף 2.3.4 לתשקיף, אזי תבוטל עדיפות ההקצאה למשקיעים המסווגים האמורה בסעיף 2.9 לתשקיף, וכל הבקשות במכרז, כולל בקשות המשקיעים המסווגים, תענינה כדלקמן:

(1) בקשות הנוקבות בשיעור ריבית נמוך משיעור הריבית האחיד - תענינה במלואן.

(2) בקשות ששיעור הריבית הנקוב בהן גבוה משיעור הריבית האחיד - לא תענינה.

(3) בקשות (כולל בקשות שהוגשו על-ידי משקיעים מסווגים בהתאם להתחייבויות המוקדמות של משקיעים מסווגים כאמור בסעיף 2.9 לתשקיף) הנוקבות בשיעור ריבית השווה לשיעור הריבית האחיד, תענינה באופן יחסי כך שכל מזמין יקבל מתוך סך כל היחידות המוצעות, שיוותרו לחלוקה לאחר היענות לבקשות הנוקבות בשיעור ריבית הנמוך משיעור הריבית האחיד, חלק השווה ליחס שבין מספר היחידות שהזמין בשיעור הריבית האחיד, לבין סך כל היחידות שכלולות בבקשות בהן ננקב שיעור הריבית האחיד (כולל יחידות שלרכישתן התקבלו התחייבויות מוקדמות של משקיעים מסווגים כאמור בסעיף 2.9 לתשקיף).

2.7.1.4 אם בעקבות ההקצאה כאמור בסעיף 2.7.1.3 לתשקיף, לא יושג פיזור מזערי באגרות החוב (סדרה א') כאמור בסעיף 2.3.4 לתשקיף, אזי תבוצע ההקצאה כדלקמן:

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

(2) בקשות (לרבות בקשות שהוגשו על-ידי משקיעים מסווגים בהתאם להתחייבויות המוקדמות של משקיעים מסווגים כאמור בסעיף 2.9 לתשקיף) הנוקבות בשיעור ריבית השווה ו/או נמוך משיעור הריבית האחיד, תענינה באופן יחסי כך שכל מזמין יקבל מספר יחידות השווה ליחס שבין מספר היחידות שהזמין בשיעור הריבית האחיד ו/או בשיעור ריבית נמוך ממנו לבין סך כל היחידות הכלולות בבקשות בהן ננקב שיעור הריבית האחיד ו/או שיעור ריבית הנמוך ממנו (כולל יחידות שלרכישתן התקבלו התחייבויות מוקדמות של משקיעים מסווגים כאמור בסעיף 2.9 לתשקיף).

2.7.1.5 אם גם בעקבות הקצאת יחידות כאמור בסעיף 2.7.1.4 לתשקיף לא יתקיים פיזור מזערי באגרות החוב (סדרה א') כאמור בסעיף 2.3.4 לתשקיף, אזי תבוצע ההקצאה מחדש לצורך קביעת שיעור ריבית אחיד חדש אשר לא יעלה על שיעור הריבית המירבי ואשר יהיה שיעור הריבית הנמוך ביותר שבו ניתן יהיה להקצות את ניירות הערך הכלולים ביחידות באופן שיתקיימו דרישות הפיזור המזערי כאמור בסעיף 2.3.4 לתשקיף, ובלבד שלמזמין לא תוקצינה יחידות במספר גבוה מזה שהזמין או בשיעור ריבית נמוך יותר מזה שנקב בבקשתו ("**שיעור הריבית האחיד החדש**").

נקבע שיעור הריבית האחיד החדש כאמור בסעיף זה, תיעשה ההקצאה כאמור בסעיף 2.7.1.4 לתשקיף ובמקום "שיעור הריבית האחיד" יראו כאילו נרשם "שיעור הריבית האחיד החדש".

2.7.1.6 אם לא ניתן יהיה להשיג פיזור מזערי גם באופן ההקצאה המתואר בסעיף 2.7.1.5 לתשקיף, תבוטל ההנפקה של אגרות החוב (סדרה א'), לא תוקצינה אגרות החוב (סדרה א') ולא יגבו כספים מהמזמינים בגינן.

2.7.1.7 אם כתוצאה מהקצאת אגרות החוב (סדרה א') כאמור לעיל ייווצרו שברים, הם יעוגלו, ככל הניתן, ליחידה השלמה הקרובה ביותר. עודפים של יחידות שיוותרו כתוצאה מהעיגול כאמור, יירכשו על-ידי רכז ההנפקה במחיר ליחידה שנקבע, ואגרות החוב (סדרה א') תישאנה ריבית בשיעור הריבית האחיד (או החדש, כאמור בסעיף 2.7.1.5 לתשקיף).

2.7.2 כל מזמין ייחשב כאילו התחייב בבקשתו לרכוש את כל היחידות שתוקצינה לו כתוצאה מהיענות מלאה או חלקית לבקשתו, לפי הכללים המפורטים לעיל.

2.8 החשבון המיוחד

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

2.8.2 כאמור בסעיף 2.6.2 לתשקיף, ביום הסליקה הראשון שלאחר יום המכרז, יפקידו המורשים לקבלת בקשות אשר באמצעותם הגישו המזמינים את בקשותיהם, עד השעה 12:30 בצהריים, בחשבון המיוחד, את מלוא התמורה המגיעה עבור היחידות אשר לגביהן נענתה ההצעה כאמור בסעיף 2.7 לתשקיף. כספים שיצטברו בחשבון המיוחד יושקעו על-ידי רכז ההנפקה בפיקדונות נזילים שאינם צמודים, נושאי ריבית על בסיס יומי, ככל שיתאפשר כן.

2.8.3 כפוף להתקיימות דרישות הבורסה כמפורט בסעיף 2.3.4 לתשקיף, רכז ההנפקה יעביר לחברה, לא יאוחר מהשעה 12:00 ביום הסליקה השני שלאחר יום המכרז, את יתרת הכספים שיוותרו בחשבון המיוחד בצירוף הפירות אשר נצברו בגינם, וזאת כנגד קבלת תעודות בגין אגרות החוב (סדרה א') המוצעות וזיכוי חבר הבורסה על-פי הוראות רכז ההנפקה.

2.9 משקיעים מסווגים

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

2.9.2 בסעיף זה:

"**חתימת יתר**" – היחס שבין כמות ניירות הערך המוזמנת בשיעור הריבית האחיד שייקבע במכרז לבין הכמות שנותרה לחלוקה, ובלבד שהוא עולה על אחד.

"**הכמות שנותרת לחלוקה**" – כמות ניירות הערך שהוצעה במכרז, לאחר שנוכתה ממנה כמות ניירות הערך שהוגשו לגביהם הזמנות בשיעורי ריבית הנמוכים משיעור הריבית האחיד שייקבע.

---

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

סך כל ההזמנות של המשקיעים המסווגים לא יעלה על השיעור הקבוע בתקנות אופן הצעה לציבור.

על-פי תקנות אופן הצעה לציבור, במקרה של חתימת יתר תהא ההקצאה למשקיעים מסווגים כדלקמן: (1) הייתה חתימת היתר עד פי 5 מכמות היחידות שהוצעה, תוקצה לכל משקיע מסווג 100% מהכמות שהתחייב לרכוש; (2) הייתה חתימת היתר יותר מפי 5 מכמות היחידות שהוצעה, תוקצה לכל משקיע מסווג 50% מהכמות שהתחייב לרכוש; (3) במקרה שכמות ניירות הערך שנותרה לחלוקה אינה מספיקה להקצאה כאמור לעיל אזי הכמות שתוקצה למשקיעים המסווגים תהיה לפי חלקה היחסי של כל התחייבות מוקדמת מתוך סך ההתחייבויות המוקדמות שהוגשו באותו שיעור ריבית.

2.9.3 הזמנות המשקיעים המסווגים תוגשנה במסגרת המכרז ותיחשבנה כהזמנות שהוגשו על-ידי הציבור לצורך קביעת שיעור הריבית, וזאת בכפוף לאמור בסעיף 2.9.2 לתשקיף באשר לחלוקת היחידות, במקרה של חתימת יתר. במקרה ולא תהיה חתימת יתר, הזמנות המסווגים יחשבו כהזמנות הציבור לעניין הקצאת היחידות. ההקצאה למשקיעים המסווגים תעשה בשיעור ריבית זהה לשיעור הריבית האחיד שייקבע במכרז.

2.9.4 קבלת התחייבויות מוקדמות מהמשקיעים המסווגים וההיענות להם על-פי סעיף 2.9 לתשקיף עובר לפרסום ההודעה המשלימה, יעשו על-פי העקרונות הקבועים בתקנות אופן ההצעה לציבור.

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

2.9.6 משקיע מסווג יהא רשאי, ביום המכרז, להוריד את שיעור הריבית לעומת שיעור הריבית בו נקב בהתחייבות המוקדמת האמורה לעיל (במדרגות של 0.01%), על-ידי מסירת הודעה בכתב לרכז ההנפקה, אשר תתקבל בידי רכז ההנפקה עד למועד סגירת רשימת החתימות שיפורט בהודעה המשלימה.

2.10 הקצאת ניירות ערך, מכתבי הקצאה ותעודות ניירות ערך

במועד ההקצאה ובתנאי שהתקיימו דרישות הרישום למסחר כאמור בסעיף 2.3.4 לתשקיף וכנגד העברת תמורת ההנפקה לחברה, תקצה החברה למזמינים, באמצעות החברה לרישומים של הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("**החברה לרישומים**") את ניירות הערך הכלולים ביחידות שהזמנות לרכישתן נענו, במלואן או בחלקן, ואשר תמורתן שולמה במלואה, על-ידי משלוח תעודות בגין אגרות החוב (סדרה א') למזמינים (באמצעות החברה לרישומים). תעודות אגרות החוב תהיינה ניתנות לפיצול או להעברה או לוויתור לטובת אחרים בכפוף למילוי כתב העברה או פיצול או ויתור, לפי העניין ומסירתו בצירוף התעודות, לחברה, ובכפוף לתשלום על-ידי המזמין של כל מס או היטל או הוצאה הכרוכים בכך.

2.11 הודעה משלימה

לאחר פרסומו של תשקיף זה, תפרסם החברה הודעה משלימה אשר במסגרתה יושלמו הפרטים החסרים בתשקיף זה ו/או יעודכנו הפרטים הניתנים לעדכון בתשקיף זה (ככל שרלוונטי), בהתאם וכפוף להוראות סעיף 16(א1)(2) לחוק ניירות ערך ולתקנות הודעה משלימה, לרבות פרטים אודות התקשרות מוקדמת של החברה עם משקיעים מסווגים, שינויים (ככל שיהיו) בכמות ו/או בשיעור הריבית של ניירות הערך המוצעים וכן פרטים נוספים, ובכללם:

2.11.1 יום המכרז והתקופה להגשת הזמנות;

2.11.2 אישור הבורסה לרישום למסחר בה של אגרות החוב (סדרה א');

2.11.3 התקופה להגשת הזמנות של משקיעים מוסדיים ושל משקיעים שאינם מוסדיים, מועד המכרז לציבור, המועד להגשת הזמנות לרכישת היחידות מטעם הציבור ופרטי רכז ההנפקה;

2.11.4 שינוי בכמות אגרות החוב ו/או בשיעור הריבית המירבי שצוינו בתשקיף בשיעור שלא יעלה על 20% מהכמות ו/או משיעור הריבית המירבי המצוינים בסעיף 2.1 לתשקיף, בהתאמה, ובכפוף לכך שמכפלת כמות היחידות המוצעת במחיר לא תשונה ביותר מ-30% מהמכפלה האמורה הנגזרת מהמחיר ו/או הכמות שצוינו בתשקיף. הכמות ושיעור הריבית המירבי העדכניים יפורטו בהודעה המשלימה;

2.11.5 שינוי העולה על השינוי האמור בסעיף 2.11.4 לתשקיף יתאפשר ובלבד שלא ישונה אף אחד מבין שיעור הריבית המירבי או הכמות של ניירות הערך המוצעים ביותר מ-50% מן הכמות ומן שיעור הריבית המירבי שצוינו כמפורט בסעיף 2.1 לתשקיף, לפי העניין, ומכפלת המחיר בכמות לא תשונה ביותר מ-50% מן המכפלה האמורה הנגזרת מן הכמות והמחיר שצוינו בתשקיף, וכן, שהתקופה להגשת הזמנות תחל לפי תקנה 2ב(3) לתקנות התקופה להגשת הזמנות. הכמות, המחיר ושיעור הריבית העדכניים יפורטו בהודעה המשלימה;

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

2.11.7 פירוט ההוצאות הכרוכות בהצעת אגרות החוב (סדרה א') והנפקתן, לרבות עמלות עבור התחייבות מוקדמת, ריכוז והפצה;

2.11.8 עדכון תמורת ההנפקה וייעודה;

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

2.11.10 כל פרט, אשר תיקונו מתחייב, כתוצאה מהשינוי בתנאי אגרות החוב (סדרה א') המוצעות כאמור לעיל, ככל שיהא, לרבות הוצאות, תמורת ניירות הערך וייעודה;

2.11.11 פורסמה הודעה משלימה, התקופה להגשת הזמנות על-פי התשקיף וההודעה המשלימה, על-ידי הציבור, תסתיים לא לפני תום שבע (7) שעות ומתוכן חמש (5) שעות מסחר לפחות, ממועד פרסום ההודעה המשלימה. ככל שבהודעה המשלימה ישונו פרטים בשיעורים העולים על השיעורים הקבועים בסעיף זה לעיל, תתחיל התקופה להגשת הזמנות לא לפני חלוף שני ימי מסחר ממועד פרסום ההודעה המשלימה. ההודעה המשלימה תוגש לרשות לניירות ערך באמצעות מערכת המגנ"א ותופץ באופן ובמקומות שבהם פורסם התשקיף. עם הפרסום, תהפוך ההודעה המשלימה לחלק בלתי נפרד מהתשקיף ותצורף לכל עותק מהתשקיף, אשר תפיץ החברה לאחר פרסום ההודעה המשלימה.

2.12 הימנעות מעשיית הסדרים

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

2.12.2 החברה והדירקטורים מתחייבים בחתימתם על תשקיף זה להודיע לרשות ניירות ערך על כל הסדר הידוע להם עם צד שלישי הסותר את ההתחייבות כאמור בסעיף 2.12.1 לתשקיף.

2.12.3 החברה והדירקטורים מתחייבים בחתימתם על תשקיף זה להימנע מלהתקשר בקשר לניירות הערך המוצעים על-פי התשקיף וההודעה המשלימה עם צד שלישי כלשהו שלפי מיטב ידיעתם ובדיקתם ערך הסדרים בניגוד לאמור בסעיף 2.12.1 לתשקיף.

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

2.13 מיסוי

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.

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

2.13.1 <u>כללי</u>

ביום 25 ביולי 2005 התקבל בכנסת החוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 147), התשס"ה-2005 ("**התיקון**"). התיקון שינה באופן ניכר את הוראות פקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961 ("**הפקודה**"), הנוגעת למיסוי ניירות ערך הנסחרים בבורסה. כמו כן, במועד פרסום תשקיף זה, טרם התפרסמו כל התקנות החדשות הצפויות להתפרסם בעקבות התיקון. בנוסף, במועד פרסום תשקיף זה לא קיימת פרקטיקה מקובלת לגבי חלק מהוראות התיקון וכן לא קיימת פסיקה המפרשת את הוראות המס החדשות בתיקון.

בנוסף, ביום 29 בדצמבר 2008 אישרה הכנסת את תיקון 169 לפקודה, אשר פורסם ברשומות ביום 31 בדצמבר 2008 (ונכנס לתוקף ביום 1 בינואר 2009), וחולל שינויים נוספים ביחס למיסוי ניירות ערך.

ביום 6 בדצמבר 2011 פורסם ברשומות החוק לשינוי נטל המס (תיקוני חקיקה), התשע"ב-2011 ("**החוק לשינוי נטל המס**"). בהתאם לחוק לשינוי נטל המס אשר נכנס לתוקף החל משנת 2012, נקבע בין היתר, העלאת שיעורי המס על הכנסות בידי יחידים בגין רווחי הון, ריבית ודיבידנד מ-20% ל- 25%, ולבעל מניות מהותי[4] מ- 25% ל- 30% לגבי הכנסות מדיבידנד ורווח הון.

ביום 6 באוגוסט 2012 אישרה הכנסת את תיקון 195 לפקודה, אשר פורסם ברשומות ביום 13 באוגוסט 2012 (ונכנס לתוקף ביום 1 בינואר 2013), במסגרתו נוסף סעיף 121ב לפקודה הקובע כי יחיד יהיה חייב החל משנת 2013 במס נוסף על חלק הכנסתו החייבת העולה על הסכום כאמור בסעיף. סעיף זה עודכן ביום 29 בדצמבר 2016 כאשר פורסם ברשומות חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2017 ו-2018), התש"ז-2016 (להלן: "**חוק ההסדרים לשנים 2017-2018**") וכן עודכן בתאריך ה-26 בדצמבר 2024 במסגרת חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנת התקציב 2025) (הקפאת עדכוני מס ומס יסף), התשפ"ה-2024 (להלן: "**תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנת 2025**").

סעיף 121ב לפקודה המעודכן קובע כי יחיד אשר הכנסתו החייבת בשנות המס 2025-2027 (הסכום צמוד למדד המחירים לצרכן ובהתאם, מתעדכן מדי שנה למעט בשנים 2025-2027) עלתה על 721,560 שקלים חדשים, יהיה חייב במס נוסף על חלק הכנסתו החייבת העולה על הסכום כאמור בשיעור של 3% נוספים על האמור לעיל (להלן: "**מס יסף**"). הוראות הסעיף חלות על הכנסה חייבת

[4] יחיד המחזיק, במישרין או בעקיפין, לבדו או ביחד עם אחר (כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה), ב- 10% לפחות באחד או יותר מסוג כלשהו מאמצעי השליטה (כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה) בחברה, במועד מכירת נייר הערך או במועד כלשהו ב- 12 החודשים שקדמו למכירה כאמור.

לרבות הכנסה מרווח הון ושבח מקרקעין (מכירת זכות במקרקעין בדירת מגורים תכלל רק אם שווי מכירתה עולה על 5,382,285 ש"ח (לשנים 2025-2027, הסכום צמוד למדד המחירים לצרכן ובהתאם, מתעדכן מדי שנה למעט בשנים 2025-2027) והמכירה אינה פטורה ממס לפי כל דין), למעט סכום אינפלציוני כהגדרתו בסעיף 88 לפקודה ובסעיף 47 לחוק מיסוי מקרקעין(שבח ורכישה), תשכ"ג – 1963, והכל בהתאם להוראות סעיף 121ב לפקודה.

נוסף על האמור לעיל, במסגרת תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנת 2025 נקבע כי בהתאם לסעיף 121ב(א1) יחיד אשר הכנסתו החייבת ממקורות הוניים בשנת המס עלתה על הסכום הקבוע לעיל, יהיה חייב במס נוסף על חלק הכנסתו החייבת ממקורות הוניים העולה על הסכום האמור, בשיעור של 2%, והכל כמפורט בסעיף הנ"ל (במצטבר 5%) על חלק הכנסתו החייבת ממקורות הוניים העולה על התקרה כאמור. ככלל הסכומים הנ"ל נכונים לשנת המס 2026 והם מתעדכנים מידי שנה בהתאם לשיעור עליית מדד המחירים לצרכן, למעט בשנים 2025 עד 2027.

בחוק ההסדרים לשנים 2017-2018 הופחת שיעור מס החברות, הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה, ב-1% (ל- 24%) החל מיום 1 בינואר 2017 וב-1% נוסף (ל-23%) החל מיום 1 בינואר 2018.

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

בהתאם לסעיף 91 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961 ("**הפקודה**"), רווח הון ריאלי ממכירת ניירות ערך על-ידי יחיד תושב ישראל, 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 אחר,[5] בעשרה אחוזים (10%) לפחות באחד או יותר מאמצעי השליטה[6] 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 שלושים אחוזים (30%) ויראו את כל רווח ההון כרווח ריאלי.

כמו-כן, לגבי יחיד שתבע הוצאות ריבית ריאלית והפרשי הצמדה בשל ניירות הערך, יחויב רווח ההון ממכירת ניירות הערך במס בשיעור של שלושים אחוזים (30%), עד קביעת הוראות ותנאים לניכוי הוצאות ריבית ריאלית לפי סעיפים 101א(א)(9) או 101א(ב) לפקודה. שיעור המס המופחת כאמור לא יחול לגבי יחיד שההכנסה בידיו ממכירת ניירות הערך היא בגדר הכנסה מ"עסק" או "משלח יד", בהתאם להוראות סעיף 2(1) לפקודה, שאז יחול שיעור מס שולי כקבוע בסעיף 121 לפקודה.

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

חבר בני אדם יהיה חייב במס על רווח הון ריאלי ממכירת ניירות ערך בשיעור מס החברות (23% במועד ההנפקה).

קרן נאמנות פטורה תהיה פטורה ממס בגין רווח ההון ממכירת ניירות ערך כאמור. 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 בידיו הכנסה מ"עסק" או "משלח יד", אלא אם כן נקבע מפורשות אחרת. לא נקבע להכנסה שיעור מס מיוחד, תחויב ההכנסה במס בשיעור המרבי הקבוע בסעיף 121 לפקודה.

---

[5] כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה.
[6] כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה.

ככלל, תושב חוץ (יחיד או חבר בני אדם) פטור ממס על רווחי הון במכירת ניירות ערך הנסחרים בבורסה בישראל, אם רווח ההון אינו במפעל הקבע שלו בישראל ובהתאם לתנאים ולמגבלות של סעיף 97(ב2) לפקודה. במקרה שפטור כאמור אינו חל, אפשר שתחולנה הוראות אמנת המס (אם קיימת) בין ישראל למדינת התושבות של תושב החוץ.

הפסדים בשנת המס, שמקורם במכירת ניירות הערך המוצעים בשנת המס ושאילו היו רווחי הון היו חייבים במס בידי מקבלם, יקוזזו כנגד רווחי הון ושבח מקרקעין לרבות רווח ממכירת נייר ערך, נסחר או שאינו נסחר, ישראלי או זר, וכן, כנגד ריבית ודיבידנד ששולמו בגין אותו נייר ערך או בגין ניירות ערך אחרים (בתנאי ששיעור המס החל על ריבית או דיבידנד כאמור לא עלה על שיעור מס החברות לגבי חברה ולא עלה על שיעור המס הקבוע בסעיפים 125ב(1) לפקודה ו125ג(ב) לפקודה לגבי יחיד, באותה שנת מס. קיזוז ההפסדים יבוצע בדרך של קיזוז הפסד ההון כנגד רווחי הון או הכנסות מריבית או מדיבידנד כאמור.

יש לציין כי בעקבות החוק לשינוי נטל המס כאמור, המס אשר יחול על דיבידנד ליחיד שהוא בעל מניות מהותי הינו 30%. על כן, הפסד ההון שהתהווה בשנת המס ממכירת ניירות ערך לא יהיה בר קיזוז כנגד הכנסות דיבידנד או ריבית מניירות ערך אחרים בידי יחיד המוגדר כבעל מניות מהותי.

הפסד שלא ניתן לקזזו כאמור לעיל, יקוזז כנגד רווח הון ושבח מקרקעין בלבד כאמור בסעיף 92(ב) לפקודה בשנות המס הבאות, בזו אחר זו, לאחר השנה בה נוצר ההפסד, ובלבד שהוגש לפקיד השומה דוח לשנת המס בה היה ההפסד.

בהתאם לתקנות מס הכנסה (ניכוי מתמורה, מתשלום או מרווח הון במכירת נייר ערך, במכירת יחידה בקרן נאמנות או בעסקה עתידית), התשס"ג-2002 ("**תקנות ניכוי רווח ההון**"), בעת חישוב רווח ההון לצורך ניכוי המס במקור ממכירת ניירות ערך נסחרים, יחידות של קרנות נאמנות ועסקאות עתידיות ("**ניירות סחירים**"), יקזז החייב בניכוי במקור את הפסד ההון שנוצר ממכירת ניירות סחירים שהיו בניהולו ובכפוף לכך שהרווח נוצר באותה שנת מס שבה נוצר ההפסד, בין טרם יצירת ההפסד ובין לאחר המועד האמור.

לעניין ניכוי המס במקור מרווח ההון הריאלי במכירת ניירות הערך המוצעים, בהתאם לתקנות ניכוי רווח ההון (כהגדרת מונח זה בתקנות האמורות), 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 (23% במועד ההנפקה) מרווח ההון הריאלי 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. אם במועד המכירה לא נוכה מלוא המס במקור מרווח ההון הריאלי, תחולנה הוראות סעיף 91(ד) לפקודה וההוראות מכוחו בדבר דיווח ותשלום מקדמה על-ידי המוכר בגין מכירה כאמור.

ככל שניירות הערך המוצעים על-פי תשקיף להשלמה זה יימחקו ממסחר בבורסה, שיעור הניכוי במקור שינוכה בעת מכירתם (לאחר המחיקה) יהיה שלושים אחוזים (30%) מהתמורה, בהתאם להוראות תקנות מס הכנסה (ניכוי מתשלומים בעד שירותים או נכסים), התשל"ז-1977, 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 שהינו תושב חוץ תמורה או תשלום אחר בשל רווח הון פטור, אם הגיש תושב החוץ למוסד הכספי בתוך 14 ימים מיום פתיחת החשבון ואחת לשלוש שנים, אם היה בישראל, הוא או בא כוחו, הצהרה בטופס 2402 על היותו תושב חוץ ועל זכאותו לפטור.

כמו-כן, לא ינוכה מס במקור על-ידי תאגיד בנקאי או חבר בורסה לתושב חוץ בהתקיים תנאים מסוימים.

2.13.3 <u>שיעור המס שיחול על הכנסות ריבית מאגרות החוב</u>

בהתאם לסעיף 125ג(ב) לפקודה, יחיד יהא חייב במס בשיעור שלא יעלה על 25% על ריבית (לרבות דמי ניכיון), ושמקורם באגרות חוב הצמודות במלואן למדד[7], ויראו את הכנסתו זו כשלב הגבוה ביותר בסולם הכנסתו החייבת. על-פי סעיף 89(ה) לפקודה, הפרשי הצמדה המתקבלים מפדיון אגרות חוב או נייר ערך מסחרי, שההכנסה אינה מהווה הכנסה מ"עסק" או מ"משלח יד", יראו אותם כחייבים במס לפי הוראות חלק ה' לפקודה. הפרשי הצמדה הנצברים על הריבית דינם כדין הריבית ויחויבו אף הם באותו שיעור מס. יצוין, כי יראו כמדד לעניין סעיף 125ג' לפקודה את מדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. בנוסף לאמור לעיל, על הכנסתו של יחיד עשוי לחול חיוב נוסף של מס יסף כפי שצוין לעיל.

בהתאם לסעיף 125ג(ד) לפקודה, שיעורי המס כאמור לא יחולו בהתקיים, בין היתר, אחד מהתנאים הבאים: (1) הריבית היא הכנסה מ"עסק" לפי סעיף 2(1) לפקודה או שהיא רשומה בספרי חשבונותיו של היחיד או חייבת ברישום כאמור; (2) היחיד תבע ניכוי הוצאות ריבית והפרשי הצמדה בשל הנכס עליו משולמת הריבית; (3) היחיד הוא בעל מניות מהותי כהגדרתו בסעיף 88 לפקודה כאמור בחברה, המשלמת את הריבית; (4) היחיד עובד בחבר בני האדם ששילם את הריבית, או שהוא נותן לו שירותים או מוכר לו מוצרים, או שיש לו יחסים מיוחדים אחרים עימו, אלא אם כן הוכח להנחת דעתו של פקיד השומה ששיעור הריבית נקבע בתום לב ובלי שהושפע מקיומם של יחסים כאמור בין היחיד לבין חבר בני האדם; (5) מתקיים תנאי אחר שקבע שר האוצר באישור ועדת הכספים של הכנסת. במקרים כאמור יחויב היחיד במס על ריבית או דמי ניכיון בשיעור המס השולי החל על היחיד בהתאם להוראות סעיף 121 לפקודה כמפורט לעיל.

שיעור המס החל על הכנסות הריבית (לרבות הפרשי הצמדה) או דמי הניכיון של חבר בני אדם תושב ישראל שאיננו חבר בני אדם שהוראות סעיף 9(2) לפקודה חלות בקביעת הכנסתו, הינו שיעור מס החברות כמפורט לעיל.

בהתאם להוראות סעיף 9(15ד) לפקודה, החל מיום 1.1.2009 תושב חוץ פטור ממס על הכנסה מריבית, מדמי ניכיון או מהפרשי הצמדה, המשולמים לתושב חוץ, בשל אגרת חוב הנסחרת בבורסה בישראל, שהנפיק חבר בני אדם תושב ישראל ובלבד שההכנסה אינה במפעל קבע של תושב החוץ בישראל.[8]

<u>הפטור לא יחול במקרים הבאים:</u>

2.13.3.1 תושב החוץ הינו בעל מניות מהותי, כהגדרתו בסעיף 88 לפקודה, בחברה המנפיקה; או

2.13.3.2 תושב החוץ הינו קרוב כהגדרתו בפסקה (3) להגדרת קרוב בסעיף 88 לפקודה, של חבר בני אדם המנפיק; או

2.13.3.3 תושב החוץ הינו עובד, נותן שירותים או מוכר מוצרים לחבר בני אדם המנפיק או שיש לו יחסים מיוחדים עימו (אלא אם הוכח להנחת דעתו של פקיד השומה כי שיעור הריבית או דמי הניכיון, לפי העניין, נקבעו בתום לב ובלי שהושפעו מקיומם של יחסים מיוחדים בין תושב החוץ לחבר בני האדם המנפיק).

---

[7] כהגדרת המונח בסעיף 125ג לפקודה - מדד המחירים לצרכן כפי שפורסם לאחרונה מטעם הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה לפני היום שבו מדובר, ובנכס שערכו צמוד למטבע חוץ או שהוא נקוב במטבע חוץ - שער המטבע.

[8] תושב חוץ לעניין זה, הינו מי שהוא תושב חוץ ביום קבלת הריבית, דמי הניכיון או הפרשי ההצמדה, לפי העניין, ולמעט המקרים המנויים לעיל.

האמור לעיל לא יחול על חברה תושבת חוץ, אם תושבי ישראל הם בעלי השליטה בה, או הנהנים או הזכאים ל- 25% או יותר מההכנסות או מהרווחים של חבר בני אדם תושב חוץ, במישרין או בעקיפין, בהתאם לקבוע בסעיף 68א לפקודה.

במקרה שלא חל הפטור כאמור לעיל, שיעור המס שיחול על הכנסות ריבית של תושבי חוץ (יחיד וחבר בני אדם) שמקורן בניירות הערך יחויב בהתאם להוראות הפקודה.

קרן נאמנות פטורה תהא פטורה ממס בגין ריבית המתקבלת בידיה. קופות גמל וגופים הפטורים ממס לפי סעיף 9(2) לפקודה, פטורים ממס בגין הכנסת ריבית או דמי ניכיון כאמור, בהתאם לתנאים ולמגבלות של סעיף 9(2) לפקודה ובכפוף להוראות סעיף 3(ח) לפקודה בדבר ריבית או דמי ניכיון שנצברו בתקופת החזקתו של אחר. על הכנסותיה של קרן נאמנות חייבת מריבית או מדמי נכיון יחול שיעור המס החל על הכנסתו של יחיד שההכנסה האמורה אינה מהווה בידיו הכנסה מ"עסק" או מ"משלח יד" אלא אם כן נקבע במפורש אחרת. לא נקבעה להכנסה שיעור מס מיוחד, תחויב ההכנסה במס בשיעור המירבי הקבוע בס' 121 לפקודה.

בהתאם לתקנות מס הכנסה (ניכוי מריבית, מדיבידנד ומרווחים מסוימים), התשס"ו-2005 ("**תקנות ניכוי מריבית ודיבידנד**") והוראות סעיפים 164 ו-170 לפקודה, שיעור המס שיש לנכות במקור על ריבית (כהגדרתה בתקנות הנ"ל)[9], המשולמת על ניירות הערך המוצעים הינה כדלקמן:

2.13.3.4 לגבי ניירות ערך צמודים במלואם למדד - 25% במקרה של יחיד (לרבות תושב חוץ), בכפוף להוראות סעיף 9(15ד) לפקודה שאינו בעל מניות מהותי בחבר בני האדם משלם הריבית. במקרה של יחיד שהוא בעל מניות מהותי או יחיד העובד בחבר בני האדם או נותן לו שירותים או מוכר לו מוצרים יחול שיעור המס המרבי הקבוע בסעיף 121 לפקודה, כמפורט לעיל.

2.13.3.5 לגבי חבר בני אדם (תושב ישראל ותושב חוץ), ינוכה מס בשיעור מס החברות הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה.

2.13.3.6 יצויין כי לעניין ריבית המשולמת לתושב חוץ, אשר חלות עליה הוראות סעיף 9(15ד) לפקודה כמפורט לעיל, לא ינוכה מס במקור.

2.13.3.7 דין ניכיון בגין אגרת חוב כדין ריבית החייבת במס ובניכוי במקור כאמור לעיל. ניכוי המס במקור בגין דמי הניכיון יהא במועדי פדיון קרן.

2.13.3.8 תקנות ניכוי מדיבידנד וריבית אינן קובעות ניכוי מס במקור בעת תשלום ריבית למי שאינו נחשב "מקבל" כהגדרתו בתקנות, כך שביחס לגוף המוגדר כ"קרן נאמנות" על פי סעיף 88 לפקודה, קופת גמל וגופים נוספים המנויים בתוספת לתקנות ניכוי מדיבידנד וריבית, לא ינוכה מס במקור בגין תשלום הריבית.

2.13.3.9 יצויין כי לפי הנחיית רשות המיסים מיום 27 בדצמבר 2010, ניכוי המס במקור מריבית המשולמת בגין נייר ערך סחיר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב כאמור והעברתו לרשות המיסים יתבצע ככלל על ידי חבר הבורסה במקום החברות המנפיקות, זאת בכפוף ובהתאם להנחיות האמורות. הבנק יעביר לחברי הבורסה (באמצעות הבורסה) את סכום הריבית ברוטו וכן את המידע שיש ברשותו ביחס למחזיקים ולנייר הערך שמכוחו משולמת הריבית כאמור. במקרה שבו משולמת ריבית לבעל מניות מהותי או ליחיד העובד בחבר בני אדם משלם הריבית או למי שנותן שירותים או מוכר לחבר בני אדם המשלם את הריבית, החברה תהיה אחראית להשלמת ניכוי המס במקור לשיעור המס המירבי כקבוע בתקנות הניכוי מריבית ומדיבידנד.

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

2.13.4 <u>הנפקות נוספות במסגרת הרחבת סדרה של אגרות החוב</u>

במקרה בו תבוצע הנפקה נוספת בעתיד של אגרות החוב המוצעים מסדרה א' שהונפקה קודם לכן, במסגרת הרחבת סדרה בשיעור ניכיון השונה משיעור הניכיון של הסדרה א' (לרבות העדר ניכיון), תפנה החברה לרשות המסים בסמוך לפני הרחבת הסדרה על מנת לקבל את אישורה כי לעניין ניכוי המס במקור על דמי הניכיון בגין אגרות חוב (סדרה א'), שבוצעה לגביהם הרחבה, ייקבע שיעור ניכיון אחיד לפי נוסחה המשקללת את שיעורי הניכיון השונים ככל שיהיו (להלן: "**שיעור הניכיון המשוקלל**"). במקרה של קבלת אישור כאמור, החברה תחשב בסמוך לאחר מועד הרחבת הסדרה ולפני רישומן למסחר, את שיעור הניכיון המשוקלל אשר יהיה אחיד בגין כל אגרות החוב שיהיו במחזור, בגין סדרה א' שהורחבה בהתאם לאותו אישור ותגיש דוח מיידי (ככל הניתן בדיווח בדבר תוצאות ההנפקה) אשר יפורסם באתר האינטרנט של רשות ניירות ערך (המגנ"א) בו תודיע את שיעור הניכיון המשוקלל לסדרה א' שחושב לפי הסדר זה ובמועדי הפדיון של הסדרה ינכה מס 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, תנכה החברה מס במקור מדמי הניכיון לגבי סדרה א' שבוצעה לגביה הרחבה בהתאם לשיעור הניכיון הגבוה ביותר שנוצר בגין הסדרה. במקרה כזה, תגיש החברה דיווח מיידי בסמוך לאחר הרחבת הסדרה ולפני רישומן של אגרות החוב למסחר, בו תודיע על אי קבלת אישור כאמור ועל כך ששיעור הניכיון האחיד יהיה שיעור הניכיון הגבוה ביותר שנקבע לגבי הסדרה כאמור ויחולו כל יתר הוראות הדין הנוגעות למיסוי דמי ניכיון. מס במקור ינוכה[10] בעת פדיון אגרות חוב (סדרה א'), בהתאם לשיעור הניכיון שידווח כאמור.

בכל מקרה של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה א'), מכל סיבה שהיא, היה ושיעור הניכיון שייקבע במסגרת הנפקת אגרות החוב יהיה גבוה משיעור הניכיון של הסדרה ערב הרחבת הסדרה (לרבות העדר ניכיון), יתכנו מקרים בהם תנכה החברה מס במקור בגין דמי ניכיון בשיעור הגבוה מדמי הניכיון שנקבעו למי שהחזיק באגרות חוב טרם הרחבת הסדרה (להלן: "**דמי הניכיון העודפים**").

יודגש כי אישור כאמור לקביעת שיעור ניכיון משוקלל מאת רשות המיסים ניתן באופן חד פעמי לכל הנפקה עתידית, ככל שתתרחש לאותה סדרה.

התיאור לעיל בקשר להיבטי המיסוי הכרוכים באגרות החוב (סדרה א') המוצעות על-פי תשקיף זה הנו כללי בלבד ואינו מהווה תחליף לייעוץ אינדיבידואלי על-ידי מומחים, בשים לב לנסיבות הייחודיות לכל משקיע. מומלץ לכל המבקש לרכוש את היחידות המוצעות על-פי תשקיף זה, לפנות לייעוץ מקצועי על-מנת להבהיר את כלל תוצאות המס אשר יחולו עליו בשים לב לנסיבותיו הייחודיות של המשקיע ושל אגרות החוב המוצעות. יודגש כי האמור לעיל אינו מהווה חוות דעת ו/או המלצה ו/או דיון ממצה בהיבטי המיסוי הקשורים בהצעה האמורה או בפעולות שעשויות לבוא בעקבותיה. כמו כן, ייתכנו שינויים בהוראות המיסוי, אשר מטבע הדברים לא ניתן במועד זה לצפות את תוכנם ואת אופן השפעתם על היבטי המיסוי הכרוכים באגרות החוב (סדרה א') המוצעות.

2.14 הימנעות מדילול הון

בתקופה שתחל מתאריך פרסום התשקיף ועד להקצאת ניירות הערך על-פיו, לא תעשה החברה כל פעולה, אשר יש בה משום "דילול הון" כמשמעותו בתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ט-1969.

[10] במישרין או באמצעות חברי הבורסה, לפי העניין והוראות רשות המיסים כפי שיהיו מעת לעת.

2.15 יתר תנאי ניירות הערך המוצעים

2.15.1 <u>פדיון מוקדם</u>

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

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. לפרטים נוספים אודות פדיון מוקדם ביוזמת החברה, ראה סעיף 10 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות המצורף כ**<u>נספח א'</u>** לפרק זה ("**שטר הנאמנות**").

2.15.1.2 לפרטים אודות פדיון מוקדם ביוזמת הבורסה ראה סעיף 9 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות.

2.15.1.3 לפרטים אודות פדיון מוקדם כפוי במקרה שהחברה לא תעביר לידי הנאמן את המסמכים המפורטים בסעיף 9.4 לשטר במועד הנקוב בשטר לצורך שחרור תמורת ההנפקה - ראה סעיף 9.5 לשטר הנאמנות.

2.15.2 פרט לאמור להלן ביחס לתשלום הריבית האחרון, התשלומים על חשבון הריבית בגין אגרות החוב (סדרה א') ישולמו למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ששמותיהם יהיו רשומים במרשם אגרות החוב (סדרה א') בימים 25 ביוני ו-26 בדצמבר בגין תשלומי הריבית המשולמים בימים 1 ביולי ו-1 בינואר, בהתאמה ("**היום הקובע**"). התשלום האחרון על חשבון הקרן והריבית יעשה ביום 1 בינואר 2033, לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם ביום התשלום (קרי, ביום 1 בינואר 2033) כנגד מסירת תעודות אגרות החוב (סדרה א') לידי החברה ביום התשלום, במשרדה הרשום של החברה או בכל מקום אחר עליו תודיע החברה. הודעת החברה כאמור תפורסם לא יאוחר מחמישה (5) ימי עסקים לפני מועד התשלום האחרון.

מובהר, כי מי שאינו רשום במרשם אגרות החוב (סדרה א') ביום הקובע, לא יהיה זכאי לתשלום ריבית בגין תקופת הריבית שהתחילה לפני אותו מועד.

2.15.3 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, והיום הקובע לצורך קביעת הזכאות לפדיון או לריבית לא ישתנה בשל כך.

2.15.4 התשלום לזכאים ייעשה בשיקים או בהעברה בנקאית לזכות חשבון הבנק של האנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם אגרות החוב (סדרה א') ושיצוין בפרטים שימסרו בכתב לחברה בעוד מועד, בהתאם לאמור בסעיף 2.15.5 לתשקיף. אם החברה לא תוכל לשלם סכום כלשהו לזכאים לכך, מסיבה שאינה תלויה בה, תחולנה הוראות סעיף 6 בתנאים הרשומים מעבר לדף לשטר הנאמנות.

2.15.5 מחזיק באגרות 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 שישלח בדואר רשום לחברה. החברה תהא חייבת לפעול על-פי הודעתו של המחזיק בדבר שינוי כאמור לאחר חלוף חמישה-עשר (15) ימי עסקים מיום שהודעתו של המחזיק הגיעה לחברה. לא מסר מחזיק אגרות החוב הזכאי לתשלום כאמור בעוד מועד לחברה פרטים בדבר חשבון הבנק שלו, ייעשה כל תשלום על חשבון הקרן והריבית בשיק שיישלח בדואר רשום לכתובתו האחרונה הרשומה במרשם אגרות החוב (סדרה א'). משלוח שיק לזכאי בדואר רשום

כאמור ייחשב לכל דבר ועניין כתשלום הסכום הנקוב בו בתאריך שיגורו בדואר, ובלבד שנפרע עם הצגתו כהלכה לגביה.

2.15.6 אגרות החוב (סדרה א') תעמודנה בדרגה שווה לאגרות החוב מאותה סדרה ביחס לסכומים המגיעים בגינן ובקשר עם התחייבויות החברה על פי אגרות החוב, פרי פסו, בינן לבין עצמן ובלי זכות בכורה או עדיפות של האחת על פני האחרת.

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

2.15.8 **הרחבת סדרה**: החברה תהיה רשאית להנפיק בכל עת אגרות חוב נוספות (סדרה א') בהתאם לתנאים הקבועים בסעיף 3.2 לשטר הנאמנות, ובכפוף לעמידה ביחס ה-LTV הנדרש.

2.15.9 **הנפקת ניירות ערך נוספים**: החברה תהיה רשאית להנפיק בכל עת אגרות חוב מסוג שונה או סדרות נוספות של אגרות חוב או ניירות ערך אחרים מכל מין וסוג שהוא, עם או בלי זכויות נלוות לרכישת מניות של החברה, בתנאי ריבית, בסיס הצמדה (או אי הצמדה), בטחונות, פירעון ותנאים אחרים, כפי שהחברה תמצא לנכון, ומבלי להידרש להסכמת הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב, בהתאם לתנאים הקבועים בסעיף 3.3 לשטר הנאמנות.

2.15.10 לטבלאות ריכוז מידע רלוונטי בשטר הנאמנות על-פי 'עמדת סגל משפטית 103-41: גילוי מרוכז של מנגנוני ההגנה בשטרי הנאמנות', שפרסמה רשות ניירות ערך, ראה **נספח ב'** לפרק זה.

2.15.11 **בטוחות**: להבטחת קיומן המלא והמדויק של כל התחייבויותיה של החברה על-פי תנאי אגרות החוב (סדרה א') ולהבטחת הפירעון המלא והמדויק של כל תשלומי הקרן, הריבית (לרבות ריבית פיגורים) והפרשי הצמדה שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), מתחייבת בזאת החברה כי תיצור ותרשום לטובת משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ ("**הנאמן**") את הבטוחות המפורטות בסעיף 8 לשטר הנאמנות.

2.15.12 **פירעון מיידי**: אגרות החוב (סדרה א') ניתנות להעמדה לפירעון מיידי בקרות איזה מהמקרים המתוארים בסעיף 11 לשטר הנאמנות.

2.15.13 **יתר תנאי אגרות החוב (סדרה א')**: לתיאור תנאי אגרות החוב (סדרה א') של החברה ראה שטר הנאמנות. נכון למועד תשקיף זה אין סתירה בין ההוראות ביחס לאגרות החוב המתוארות בתשקיף לבין הוראות שטר הנאמנות.

2.16 הנאמן לשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה א')

2.16.1 החברה התקשרה ביום [____]* ב[____]* 2026 עם הנאמן בשטר נאמנות המסדיר את תנאיהן של אגרות החוב (סדרה א'). למיטב ידיעת החברה, הנאמן הינו חברה הרשומה בישראל, העוסקת בנאמנויות, והוא עונה על דרישות הכשירות הקבועות בחוק ניירות ערך והתקנות שהותקנו על-פיו, לנאמן לאגרות חוב.

2.16.2 להלן פרטי ההתקשרות של הנאמן: דרך מנחם בגין 48-46, תל אביב (טלפון: 03-6374352, פקס: 03-6374344; איש הקשר: רו"ח רמי סבטי; דואר אלקטרוני: ramis@mtrust.co.il). למיטב ידיעת החברה, ועל פי המידע שנמסר לה מן הנאמן, לא מתנהלים נגד הנאמן הליכים משפטיים הנוגעים למילוי תפקידו כנאמן, למעט, כי ביום 17.11.2025 עודכן הנאמן כי הוגשה כנגדו בקשה לאישור תביעה ייצוגית בקשר עם תפקידו כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') של 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 Simad Holdings, Ltd. 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 לאור 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.

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

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

2.17 ריכוז והפצה

2.17.1 הנפקת אגרות החוב (סדרה א') על-פי תשקיף זה אינה מובטחת בהתחייבות חיתומית.

2.17.2 פירוט ההתחייבויות המוקדמות שניתנו, לרבות עמלות ההפצה בגין ההתחייבויות כאמור, יובאו במסגרת ההודעה המשלימה.

2.18 הצעת ניירות ערך על-פי תשקיף המדף

2.18.1 תשקיף זה מהווה גם תשקיף מדף, מכוחו תוכל החברה להנפיק סוגי ניירות ערך שונים, בהתאם ובכפוף להוראות הדין מעת לעת, לרבות מניות רגילות של החברה, מניות בכורה,[11] אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה למניות החברה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב של החברה, כפי שתהיינה מעת לעת), אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, כפי שתהיינה מעת לעת), 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 שעל-פי הדין ניתן יהיה להנפיקו מכוח תשקיף מדף במועד הרלוונטי.

2.18.2 הצעת ניירות ערך מכוח תשקיף המדף, תיעשה בהתאם להוראות סעיף 23א(ו) לחוק ניירות ערך, באמצעות דוחות הצעת מדף בהם יושלמו כל הפרטים המיוחדים לאותה הצעה, לרבות הרכב היחידות המוצעות ושאר תנאי ניירות הערך המוצעים ואופן הצעתם, בהתאם להוראות כל דין (ובכלל זה הוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, וחוקי העזר של הבורסה ועמדות סגל רשות ניירות ערך), כפי שיהיה באותה עת.

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

[11] הנפקת מניות בכורה תבוצע בכפוף לעמידה בתנאים הקבועים בתקנון הבורסה וההנחיות על-פיו ולהוראות הדין.

נספח א' – שטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה א') ונספחיו

סלדן נדל״ן בע״מ

שטר נאמנות

אגרות החוב (סדרה א׳)

תוכן עניינים

הסעיף	כותרת	עמוד
.1	פרשנות והגדרות	3
.2	כללי	7
.3	הנפקת איגרות החוב (סדרה א׳)	8
.4	מינוי הנאמן ; כניסה לתוקף של הכהונה ; תקופת הכהונה ; פקיעת כהונה ; התפטרות ; פיטורין	11
.5	רכישת איגרות חוב על-ידי החברה ו/או חברה בשליטתה ו/או מחזיק קשור	11
.6	התחייבויות החברה	12
.7	התחייבויות נוספות של החברה	12
.8	ביטחונות	15
.9	הפקדת תמורת ההנפקה בחשבון המשועבד ושחרורה לידי החברה	26
.10	דרגת עדיפות	30
.11	זכות להעמדה לפירעון מיידי	30
.12	תפקידי הנאמן	36
.13	תביעות והליכים בידי הנאמן	36
.14	חלוקת תקבולים	37
.15	סמכות לדרוש מימון	38
.16	סמכות לעכב חלוקת כספים	38
.17	הודעה על חלוקה והפקדה אצל הנאמן	39
.18	הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה	39
.19	קבלה מאת מחזיקי איגרות החוב ומאת הנאמן	40
.20	תחולת חוק ניירות ערך	41
.21	השקעת כספים	41
.22	התחייבויות החברה כלפי הנאמן	41
.23	התחייבויות נוספות	44
.24	באי כוח	44
.25	הסכמי אחרים	44
.26	שכר נאמן	44
.27	סמכויות הנאמן	45
.28	סמכות הנאמן להעסיק שלוחים	46
.29	שיפוי לנאמן	46
.30	הודעות	50
.31	שינויים בשטר הנאמנות, ויתור ופשרה	51
.32	מרשם מחזיקי אגרות החוב	52
.33	פקיעות כהונתו של הנאמן	52
.34	אחריות והסתמכות	52
.35	אסיפה של המחזיקים	53
.36	דיווח לנאמן	54
.37	דיווח על ידי הנאמן	54
.38	סודיות	55
.39	תחולת הדין	56
.40	מענים	56
.41	הסמכה למגנ״א	56
.42	סמכות יחודית	56
.43	כללי	56
	תוספת ראשונה	58
	התנאים הרשומים מעבר לדף	59

<u>שטר נאמנות</u>

שנערך ונחתם ביום [__]* ב[____]* 2026

ב י ן

סלדן נדל"ן בע"מ

ח.פ. 515065902

רחוב משכית 26, הרצליה

(**"החברה"**)

<u>מצד אחד</u>;

ל ב י ן

משמרת – חברה לשירותי נאמנות בע"מ

ח.פ. 513771337

דרך מנחם בגין 48, תל אביב

(**"הנאמן"**)

<u>מצד שני</u>;

והואיל וביום [____]* ב[____]* 2026 קיבל דירקטוריון החברה החלטה על פרסום תשקיף להשלמה ותשקיף מדף אשר לפיו עשויה החברה להציע לציבור, להנפיק ולרשום למסחר בבורסה (כהגדרתה להלן) אגרות חוב (סדרה א') שלה;

והואיל וברצון החברה להסדיר את תנאי אגרות החוב (סדרה א');

והואיל והחברה פנתה בבקשה אל הנאמן כי ישמש כנאמן למחזיקי איגרות החוב (סדרה א'), והנאמן הסכים לכך, הכול - בכפוף ובהתאם להוראות ולתנאי שטר נאמנות זה;

והואיל והנאמן הנו חברה פרטית מוגבלת במניות שנתאגדה בישראל לפי חוק החברות (כהגדרתו להלן), אשר מטרתה הינה עיסוק בנאמנויות;

והואיל והנאמן מצהיר כי אין מניעה על-פי חוק ניירות ערך (כהגדרתו להלן) או כל דין אחר, להתקשרותו עם החברה בשטר נאמנות זה ולפעול כנאמן למחזיקי איגרות החוב (סדרה א'), לרבות ביחס לניגודי עניינים המונעים את התקשרותו עם החברה כאמור, וכי הוא עונה על הדרישות ותנאי הכשירות הקבועים בחוק ניירות ערך (כהגדרתו להלן) לשמש כנאמן על-פי שטר נאמנות זה;

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

והואיל והחברה מצהירה כי נכון למועד חתימת שטר נאמנות זה, אין מניעה על-פי כל דין להתקשרותה עם הנאמן בשטר נאמנות זה, וכן, כי בכפוף לקבלת היתר רשות ניירות ערך לפרסום התשקיף להשלמה ולקבלת אישור הבורסה לרישומן למסחר של אגרות החוב (סדרה א') וכן כל אותם אישורים כפי שיפורט בתשקיף להשלמה ו/או בהודעה המשלימה מכוחו ובשטר זה להלן, לא תהיה כל מניעה לפי כל דין או הסכם להנפקת איגרות החוב על-ידיה;

והואיל והצדדים מעוניינים לחתום על שטר נאמנות זה, אשר יסדיר את תנאי איגרות החוב (סדרה א') של החברה, כפי שיבואו לידי ביטוי בתשקיף להשלמה ובהודעה המשלימה.

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלהלן:

1. **<u>פרשנות והגדרות</u>**

1.1 המבוא לשטר נאמנות זה, התוספות והנספחים הרצופים 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 כל האמור בשטר זה בלשון רבים אף יחיד במשמע וכן להיפך, כל האמור במין זכר אף מין נקבה במשמע וכן להיפך, וכל האמור באדם אף תאגיד במשמע, אלא אם כן נקבע מפורשות אחרת.

1.4 בכל מקרה של סתירה בין שטר הנאמנות למסמכים הנלווים לו, יגברו הוראות שטר הנאמנות. בכל מקרה של סתירה בין ההוראות המתוארות בתשקיף (כהגדרתו להלן) בקשר לשטר הנאמנות (לרבות התוספות לו) ו/או איגרות החוב, לבין הוראות שטר הנאמנות, יגברו הוראות שטר זה.

1.5 בכל מקום בשטר זה שבו נאמר "בכפוף לכל דין" (או ביטוי הדומה לכך), הכוונה היא בכפוף לכל דין שאינו ניתן להתניה.

1.6 בשטר נאמנות זה תהיה לביטויים הבאים המשמעות שלצדם, אלא אם נקבע מפורשות אחרת:

<u>הגדרות כלליות</u>

"**אסיפה**" או "**אסיפת מחזיקים**"	-	אסיפה של מחזיקי איגרות החוב (סדרה א'), לרבות אסיפת סוג;
"**אסיפת מחזיקים נדחית**"	-	אסיפת מחזיקים אשר נדחתה למועד אחר מזה אשר נקבע לפתיחת האסיפה, הואיל ולא נכח בתום מחצית השעה מהמועד שנקבע לתחילת האסיפה מניין חוקי;
"**החלטה רגילה**"	-	החלטה שנתקבלה באסיפת מחזיקים, שבה נכחו (בעצמם או על-ידי באי-כוחם) לפחות שני מחזיקים, המחזיקים או המייצגים יחדיו לפחות 25% מיתרת הערך הנקוב הבלתי-מסולקת של איגרות החוב שבמחזור, או באסיפת מחזיקים נדחית שנכח בה מחזיק כלשהו באיגרות החוב, הנוכח בעצמו או על-ידי באי כוחו, ללא התחשבות בערך הנקוב של איגרות החוב שבידיו, אלא אם כן נקבעה דרישה אחרת בחוק ניירות ערך שלא ניתן להתנות עליה, ואשר נתקבלה (בין באסיפה המקורית ובין באסיפת מחזיקים נדחית) ברוב רגיל מיתרת הערך הנקוב של איגרות החוב (סדרה א') המיוצג בהצבעה, למעט הנמנעים;

"**החלטה מיוחדת**"	-	החלטה שנתקבלה באסיפת מחזיקים, שבה נכחו (בעצמם או על-ידי באי-כוחם) לפחות שני מחזיקים, המחזיקים או המייצגים יחדיו לפחות 50% מיתרת הערך הנקוב הבלתי-מסולקת של איגרות החוב שבמחזור, או באסיפת מחזיקים נדחית שנכחו בה (בעצמם או על-ידי באי-כוחם) מחזיקים של לפחות 20% מהיתרה האמורה, ואשר נתקבלה (בין באסיפה המקורית ובין באסיפת מחזיקים נדחית) ברוב של המחזיקים בשני שלישים (2/3) לפחות מיתרת הערך הנקוב של איגרות החוב (סדרה א') המיוצג בהצבעה, למעט הנמנעים;
"**החברה**"	-	סלדן נדל"ן בע"מ (כמוגדר גם במבוא להסכם זה);
"**החברה לרישומים**"	-	החברה לרישומים של הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ או חברה לרישומים אחרת שתבוא תחתיה;
"**החוזר המאוחד**"	-	עקרונות לניהול עסקים, שער 5, חלק 2 - הון מדידה וניהול סיכונים, פרק 4 - ניהול נכסי השקעה, לקודקס הרגולציה שפורסם על ידי הממונה על שוק ההון, ביטוח וחיסכון במשרד האוצר, כפי שיהיה מעת לעת;[1]
"**חוק החברות**"	-	חוק החברות, התשנ"ט-1999 והתקנות לפיו, כפי שיהיו מעת לעת;
"**חוק חדלות פירעון**"	-	חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018 והתקנות לפיו, כפי שיהיו מעת לעת;
"**חוק ניירות ערך**" או "**החוק**"	-	חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 והתקנות לפיו, כפי שיהיו מעת לעת;
"**יום מסחר**"	-	כל יום שבו מתקיים מסחר בבורסה;
"**יום עסקים**"	-	יום שבו רוב הבנקים בישראל פתוחים לביצוע עסקאות עם הציבור;
"**יתרת הקרן הבלתי מסולקת**"	-	קרן אגרות החוב שבמחזור;
"**היתרה הבלתי מסולקת**"	-	יתרת הקרן הבלתי מסולקת בתוספת ריבית שהצטברה וטרם שולמה ובתוספת הפרשי הצמדה (קרן וריבית) שנצברו על פי תנאי אגרות החוב וטרם שולמו;
"**מחזיקי איגרות החוב**" או "**בעלי איגרות החוב**" או "**המחזיקים**" או "**זכאי**"	-	כמשמעות 'מחזיק' בחוק;
"**מחזיק רשום**"	-	מי שלזכותו רשומות איגרות חוב במרשם המחזיקים באיגרות החוב;
"**מחזיק לא רשום**"	-	מי שלזכותו רשומות אצל חבר בורסה איגרות חוב, ואותן איגרות חוב נכללות בין איגרות החוב הרשומות במרשם המחזיקים באיגרות החוב, על שם החברה לרישומים;
"**מסלקת הבורסה**"	-	מסלקת הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ;
"**מרשם**" או "**מרשם מחזיקי איגרות החוב**"	-	מרשם מחזיקי איגרות החוב (סדרה א') כאמור בסעיף 32 להלן;
"**הנאמן**"	-	הנאמן הראשון (כהגדרתו להלן) ו/או כל מי שיכהן מדי פעם בפעם כנאמן של מחזיקי איגרות החוב (סדרה א') לפי שטר זה;

[1] מפורסם נכון למועד חתימת השטר בקישור: https://www.gov.il/BlobFolder/guide/information-entities-codex/he/Codex_Gate5_Part2_Chapter4.pdf (הוראות לעניין השקעת גופים מוסדיים באגרות חוב לא-ממשלתיות).

"**נאמן ראשון**"	-	משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ אשר יכהן כנאמן עד לאסיפת המינוי הראשונה (כהגדרתה בסעיף 4.4 להלן), והכול - בכפוף להוראות סעיף 4 להלן;
"**נושא משרה**"	-	כהגדרתו בחוק החברות;
"**קרן**"	-	סך הערך הנקוב של איגרות החוב (סדרה א');
"**שטר זה**" או "**שטר נאמנות**"	-	שטר נאמנות זה, לרבות התוספות והנספחים המצורפים אליו ומהווים חלק בלתי נפרד הימנו, בנוסחם כפי שיהיה מעת לעת;
"**תעודת איגרת החוב**"	-	תעודת איגרת החוב שנוסחה מופיע ב**<u>תוספת הראשונה</u>** לשטר זה ואשר תונפק כאמור בסעיף 3 להלן;
"**התשקיף**"	-	תשקיף להשלמה ותשקיף מדף של החברה מיום [____]* 2026 הנושא תאריך [____]* 2026, לרבות כל תיקון לתשקיף (ככל שיהיה) ולרבות הודעה משלימה שהחברה תפרסם בהתאם לתקנות ניירות ערך (הודעה משלימה וטיוטת תשקיף), תשס"ז-2007, אשר מהווה חלק מהתשקיף כאמור ביום פרסום ההודעה המשלימה;

<u>הגדרות לבטוחות</u>

"**סלדן אשרם**"	-	סלדן - אש.רם יזמות בע"מ, ח.פ. 51-610641-6, אשר נכון למועד חתימת שטר הנאמנות הינה חברה פרטית, בבעלות מלאה (100%), בעקיפין[2], של החברה, והרשומה כבעלת זכויות חכירה מהוונת לדורות במקרקעי פרויקט גן יבנה (כהגדרתם להלן);
"**סלדן יורו**"	-	סלדן - יורו בע"מ, ח.פ. 51-663565-3, אשר נכון למועד חתימת שטר הנאמנות הינה חברה בת בבעלות מלאה (100%) של החברה, והרשומה כבעלים[3] וכן הינה בעלת זכויות שכירות ארוכות טווח במקרקעי בית הדובדבן (כהגדרתם להלן);
"**החברות הבנות**"	-	סלדן אשרם וסלדן יורו;
"**גורם משעבד**"	-	החברה (ביחס לחשבון הנאמנות) וכן כל אחת מהחברות הבנות אשר יעמידו (ככל שיעמידו) נכס שבבעלותן כבטוחה להבטחת זכויות מחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות שטר זה כאשר כל גורם משעבד שאינו החברה יאשר לנאמן, בחתימתו בשולי שטר זה, את מחויבותו לפעול ליצירת ורישום השעבודים על פי שטר זה;
"**פרויקט גן יבנה**"	-	קומפלקס מסחר ותעסוקה המוקם במקרקעי פרויקט גן יבנה (כהגדרתם להלן), הכולל מבנה מסחרי בן שתי קומות בשטח בנוי כולל של כ-10,500 מ"ר (7,000 מ"ר עיקרי (שטחי מסחר), 3,500 מ"ר שטחי שירות) ובנוסף חניות על הגג המיועדות לשימוש המבנה המסחרי ("**שלב א'**") וכן שני בנייני משרדים בני 4 קומות כל אחד אשר יוקמו מעל המבנה המסחרי (שלב א') בשטח בנוי של כ-9,550 מ"ר משרדים וכ-2,000 מ"ר שטחי שירות ובנוסף חניות על הגג המיועדות לשימוש בנייני המשרדים ("**שלב ב'**"). לפרטים נוספים אודות פרויקט גן יבנה וזכויות סלדן אשרם במקרקעי פרויקט גן יבנה, לרבות מימון בנקאי שניטל מבנק לאומי על ידי סלדן אשרם המשמש להקמת שלב א' ואשר מובטח בשעבודים על מקרקעי פרויקט גן יבנה, ראו סעיף 6.7.13 לתשקיף;

---

[2] בעלות המניות בסלדן אשרם למועד חתימת שטר זה הינן: סלדן יזמות וניהול בע"מ ח.פ. 51-608594-1 ("**סלדן יזמות**") המחזיקה למועד חתימת שטר זה ב-70 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת ("**המניות הרגילות**") ו-25 מניות הנהלה בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת ("**מניות הנהלה**"), של סלדן אשרם המהוות בהתאמה 50% מהמניות הרגילות ו-25% ממניות ההנהלה של סלדן אשרם; מכלוף גדעון בגן יבנה בע"מ ח.פ. 51-617290-5 ("**מכלוף גדעון**") המחזיקה למועד חתימת שטר זה ב-35 מניות רגילות וב-50 מניות הנהלה של סלדן אשרם המהוות בהתאמה 25% מהמניות הרגילות ו-50% ממניות ההנהלה של סלדן אשרם; וסלדן יורו המחזיקה למועד חתימת שטר זה ב-35 מניות רגילות ו-25 מניות הנהלה של סלדן אשרם המהוות בהתאמה 25% מהמניות הרגילות ו-25% ממניות ההנהלה של סלדן אשרם. כל בעלות המניות של סלדן אשרם הינן למועד חתימת שטר זה חברות בבעלות מלאה (100%) של החברה.

[3] למועד טיוטת השטר, הרישום טרם הושלם.

"**בית הדובדבן**"	-	קומפלקס מסחר בנוי, בשטח עיקרי של כ-3,026 מ"ר בקומת הקרקע, אשר הוקם במקרקעי בית הדובדבן (כהגדרתם להלן), מעל שלוש קומות של מרתפי חניה ומתחת לשטחי משרדים בהיקף של כ-27,229 מ"ר; למען הסר ספק, הנכסים המשועבדים יכללו רק את זכויות הבעלות של סלדן יורו בכ-2,684 מ"ר בקומפלקס המסחר וכן ב-50 חניות. לפרטים נוספים אודות בית הדובדבן וזכויות סלדן יורו במקרקעי בית הדובדבן, לרבות מימון בנקאי שניטל מבנק לאומי לצורך רכישתם ואשר מובטח בשעבודים על מקרקעי בית הדובדבן, ראו סעיף 6.7.12 לתשקיף;
"**מקרקעי פרויקט גן יבנה**"	-	מקרקעין בשטח של כ-18,500 מ"ר בגן יבנה (בפינת הרחובות ירושלים והעמל), הידוע כמגרש מס' 100 לפי תוכנית מס' זמ/101/598 ותוכנית מס' 462-1052984 ומצוי בגוש 545 חלק מחלקות 2, 10, 47, 51 ו-58, וכן (בשלמות) 59, בהם לסלדן אשרם זכות חכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל עד ליום 14 ביולי 2067 בתוספת אופציה להארכה ל-49 שנים נוספות, ואשר עליהם מוקם פרויקט גן יבנה;
"**מקרקעי שלב א'**"		מקרקעי פרויקט גן יבנה עליהם מוקם שלב א' (כהגדרתו לעיל);
"**מקרקעי שלב ב'**"		מקרקעי פרויקט גן יבנה עליהם מוקם שלב ב' (כהגדרתו לעיל);
"**מקרקעי בית הדובדבן**"	-	46,294/100,000 חלקים בלתי מסוימים במקרקעין הידועים כגוש 6370 חלקה 140 המצויים ברחוב הדובדבן 7 פינת רחוב האפרסק בקרית אונו, ומשקפים את הזכויות ביחידות המסחר הזמניות מספר 1, 4, 5, 6, 7, 8 ו-67 עד 75 המצויות בקומת הקרקע ב"בית הדובדבן", לרבות המרפסות, המחסנים ומקומות החניה הצמודים להן;
"**חשבון הנאמנות**"	-	חשבון אשר ייפתח על ידי ועל שם הנאמן וינוהל על ידו, בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), באחד מחמשת הבנקים הגדולים בישראל, ואשר בו תופקד תמורת ההנפקה, עד לשחרורה לחברה בהתאם להוראות שטר זה;
"**המקרקעין המשועבדים**"	-	מקרקעי שלב א' ומקרקעי בית הדובדבן, ובמקרה של הרחבת סדרה בהתאם לתנאי שטר זה – גם מקרקעי שלב ב';
		החברה תגרום לכך, כי החברות הבנות יצרו וירשמו, שעבודים ו/או משכנתאות, לפי העניין, קבועים, יחידים, בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום, על זכויותיהן באחד או יותר מהמקרקעין המשועבדים, על מנת לעמוד ביחס ה-LTV הנדרש, קרי באופן בו היקף הגיוס ביחס לשווי המקרקעין המשועבדים, יקיימו את יחס ה-LTV אליו התחייבה החברה בהתאם להוראות שטר נאמנות זה (75%). מובהר בזאת, כי סדר שעבוד המקרקעין המשועבדים הינו כדלקמן:
		(1) במקרה של גיוס של עד וכולל 180 מיליוני ש"ח - ישועבדו זכויות סלדן אשרם במקרקעי שלב א', בלבד.
		(2) במקרה של גיוס של למעלה מ-230 מליוני ש"ח - ישועבדו בנוסף לאמור בס"ק (1) לעיל, גם זכויות סלדן יורו במקרקעי בית הדובדבן.
		(3) במסגרת הרחבת סדרה בלבד בכפוף להוראות סעיף 3.2 לשטר לרבות עמידה ביחס ה-LTV הנדרש - ישועבדו בנוסף לאמור בס"ק (1) ו-(2) לעיל, גם זכויות סלדן אשרם במקרקעי שלב ב'.
"**הנכסים המשועבדים**"	-	(1) **חשבון הנאמנות** וכן כל הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו בחשבון הנאמנות מעת לעת; ו-
		(2) **זכויות החברות הבנות במקרקעין המשועבדים**, בהתאם למדרג השעבודים בהגדרת "המקרקעין המשועבדים", קרי: זכויות סלדן

		אשרם במקרקעי שלב א', זכויות סלדן יורו במקרקעי בית הדובדבן, ובמקרה של הרחבת סדרה – גם זכויות סלדן אשרם במקרקעי שלב ב';
"**יחס ה-LTV**"	-	היחס שבין: (1) הערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה א') שבמחזור (היינו היתרה הבלתי מסולקת, כהגדרתה לעיל) בניכוי בטוחות פיננסיות ובניכוי כספים אשר יהיו מצויים בחשבון הנאמנות לבין (2) השווי הבטוחתי כהגדרתו להלן;
"**יחס ה-LTV הנדרש**"	-	יחס LTV שלא יעלה על 75%. יצויין, כי יחס ה-LTV ייבחן רק במועדי הבדיקה המנויים בסעיף 8.18 להלן;
"**השווי הבטוחתי**"	-	שווי המקרקעין המשועבדים כפי שייקבע על פי הערכת שווי אשר תיערך על ידי מעריך שווי בלתי תלוי שייבחר על ידי החברה; השווי הבטוחתי של מקרקעי שלב א' וכן של מקרקעי בית הדובדבן, לצורך שחרור תמורת ההנפקה במועד הנפקתן לראשונה של אגרות החוב (סדרה א'), יהיה כאמור בהערכות השווי המצורפות לתשקיף או שתפורסמנה לאחר מכן וקודם לשחרור תמורת ההנפקה, במסגרת דיווח מיידי של החברה;
"**בנק לאומי**"	-	בנק לאומי לישראל בע"מ;
"**נקיות וחופשיות**"	-	נקיות וחופשיות מכל שעבוד, משכון, עיקול, חוב (למעט בגין תשלומים שוטפים), חבות, מגבלה, זכות סירוב ראשונה, זכות הצעה ראשונה, זכות קדימה, זכות מצרנות (preemption), זכות הצטרפות, אופציה וכל התחייבות אחרת לטובת מאן דהוא ו/או כל זכות אחרת של מאן דהוא.

2. <u>כללי</u>

2.1 שטר נאמנות זה, על כל הוראותיו, ייכנס לתוקפו במועד הקצאת איגרות החוב לראשונה על-ידי החברה, ככל שתוקצינה. במקרה של ביטול הנפקת איגרות החוב מכל סיבה שהיא, יהא שטר נאמנות זה בטל מעיקרו, מבלי שלמי מהצדדים לשטר תהא טענה כלשהי כנגד האחר, והנאמנות על-פיו לא תיכנס לתוקף.

2.2 מועדים שונים, כגון: מועדים קובעים לתשלומים (אך להסרת ספק - לא מועדים הקבועים בעילות להעמדה לפרעון מיידי על פי השטר), נקבעו בין היתר בהתאם לתקנון הבורסה, ההנחיות על-פיו וחוקי העזר של מסלקת הבורסה ("**הוראות הבורסה**"), התקפים במועד החתימה על שטר הנאמנות. ככל שהוראות הבורסה יעודכנו, יחולו ההוראות העדכניות של הוראות הבורסה ביחס למועדים אלו.

2.3 **שינוי תקינה חשבונאית** - עמידת החברה באילו מהתניות הפיננסיות בשטר זה, תיבחן לפי התקינה החשבונאית שחלה על החברה במועד החתימה על שטר הנאמנות והמדיניות החשבונאית שיושמה בדוח הכספי המאוחד המבוקר האחרון שפורסם על ידי החברה ("**התקינה לדוחות 2025**"). במקרה של שינוי בתקינה חשבונאית ו/או שינוי רגולטורי בקשר עם אופן עריכת הדוחות הכספיים ו/או אימוץ תקנים חשבונאיים חדשים על ידי החברה, המשפיע באופן שאינו זניח (כמוגדר להלן) על תוצאת חישוב איזו מהתניות הפיננסיות בשטר זה, החברה תערוך מאזן פרופורמה במתכונת מקוצרת, בהתאם לתקינה לדוחות 2025, ותבחן את עמידתה בכל אחת מהתניות הפיננסיות על-פי מאזן הפרופורמה. במקרה כאמור, עמידת החברה בהתניות הפיננסיות המפורטות בשטר זה תקבע על פי מאזן הפרופורמה כאמור והחברה תפרסם את התניות הפיננסיות על פי מאזן הפרופורמה כאמור יחד עם דוחותיה הכספיים של החברה או במסגרתם, וכן תעביר לנאמן את מאזן הפרופורמה ואת אופן החישוב של כל אחת מהתניות הפיננסיות על פי מאזן הפרופורמה כאמור תוך 10 ימי

עסקים ממועד פרסום הדוחות הכספיים הרלוונטיים (או, ככל שבדיקת התניות הפיננסיות נדרשת לצורך ענין מסוים (כגון לצורך חלוקה), אז החברה תפרסם את התניות הפיננסיות על פי מאזן הפרופורמה יחד עם הדוח המיידי הרלוונטי לענין). "**השפעה שאינה זניחה**" - שינוי של 7.5% לפחות מתחשיב כל אחת מהתניות הפיננסיות בשטר זה במצטבר.

3. **<u>הנפקת איגרות החוב (סדרה א')</u>**

3.1 החברה רשאית להנפיק על-פי שטר נאמנות זה ועל-פי שיקול דעתה הבלעדי, בהנפקה הראשונה של אגרות החוב יחד עם כל הרחבה של סדרת אגרות החוב במצטבר, איגרות חוב (סדרה א'), רשומות על שם, בכפוף לעמידה ביחס ה-LTV הנדרש.

השיעורים והמועדים של תשלומי הקרן והריבית בגין איגרות החוב (סדרה א'), וכן תנאי ההצמדה של תשלומי הקרן והריבית כאמור, הם כמפורט בסעיפים 1 עד 5 לתנאים הרשומים מעבר לדף של תעודת איגרת החוב ("**התנאים שמעבר לדף**").

הוראות שטר נאמנות זה יחולו על איגרות החוב שיונפקו כאמור על-פי שטר זה ואשר יוחזקו מעת לעת, על כל רוכש איגרות חוב, לרבות על-ידי הציבור, אלא אם כן נאמר מפורשות אחרת.

3.2 <u>הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה א') עד להיקף הסדרה המירבי</u>

3.2.1 **כללי** - ככל שבמסגרת התשקיף תנפיק החברה אגרות חוב בהיקף נמוך מהיקף הסדרה המירבי, החברה תהא רשאית, בכפוף לקבלת אישור הבורסה לרישום למסחר, להנפיק (בין בהנפקה פרטית ובין בהנפקה לציבור) בכל עת ומעת לעת על-פי שיקול דעתה הבלעדי, ללא צורך בהסכמת בעלי איגרות החוב או באישור הנאמן (אך בכפוף למתן הודעה לנאמן כמפורט להלן), לרבות למחזיק קשור כהגדרתו בסעיף 5.2 להלן, בהתאם להוראות כל דין, איגרות חוב נוספות (סדרה א'), שתנאיהן יהיו זהים לתנאי איגרות החוב (סדרה א') שהונפקו, בכל מחיר ובכל אופן שייראה לחברה, ושטר זה יחול גם לגבי כל איגרות חוב נוספות כאמור שתונפקנה על-ידי החברה, ודינן של איגרות החוב הנוספות ממועד הוצאתן יהיה, בשינויים המחויבים על-פי העניין, כדין איגרות חוב (סדרה א') שהונפקו, אך זאת בכפוף לסעיף 3.2.2 להלן.

3.2.2 **התנאים להרחבת סדרה** - החברה תהיה רשאית לבצע הרחבת סדרה כאמור בסעיף 3.2.1 לעיל, בכפוף להתקיימות כל התנאים האמורים להלן:

3.2.2.1 יחס ה-LTV לא יעלה בעקבות הנפקת אגרות החוב הנוספות על יחס ה-LTV הנדרש (ובמידת הצורך סלדן אשרם תשעבד את מקרקעי שלב ב' ויחולו הוראות סעיפים 8.2 ו-9 להלן (שחרור תמורת הנפקה), בשינויים המחוייבים).

3.2.2.2 בהתאם לדוחותיה הכספיים האחרונים שפורסמו קודם להרחבת הסדרה, החברה עומדת בתניות הפיננסיות המפורטות בסעיף 7.1 להלן.

3.2.2.3 החברה ממלאת אחר כל התחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב על פי שטר זה.

3.2.2.4 במועד הרחבת הסדרה ומיד לאחר השלמתה, לא קמה עילה להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב (סדרה א') בהתאם לסעיף 11 להלן וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה המנויות באותם סעיפים.

3.2.3 לצורך הרחבת סדרת איגרות החוב (סדרה א') החברה תמסור לנאמן אישור בכתב, חתום על ידי מנכ"ל החברה או נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה, בדבר עמידת החברה בתנאים האמורים בסעיף 3.2.2 לעיל (למעט סעיף 3.2.2.1) בצירוף תחשיב ואסמכתאות לשביעות רצון הנאמן. אישור כאמור יועבר לנאמן טרם ביצוע ההנפקה, ובכל מקרה לא יאוחר ממועד ביצוע המכרז למשקיעים מסווגים (ככל שיתקיים), ואליו יצורף חישוב מפורט בקובץ אקסל פעיל והכל בנוסח להנחת דעתו הסבירה של הנאמן. למען הסר ספק, ביחס לסעיף 3.2.2.1 - יחולו הוראות סעיף 9 להלן (שחרור תמורת הנפקה), בשינויים המחוייבים.

3.2.4 מבלי לגרוע מן האמור לעיל מובהר, כי במקרה של הרחבת סדרה כאמור וככל שהדבר יידרש, לפי בקשת הנאמן, לאחר ביצוע הרחבת הסדרה והעברת תמורת הרחבת הסדרה לחברה כאמור לעיל, תבוצע כל פעולה נדרשת, ככל שיידרש בהתאם לדין, לרבות תיקון, החלפה או עדכון מסמכי הבטוחות בגין סדרת אגרות החוב, כך שהבטוחות שנוצרו להבטחת התחייבויות החברה על פי הוראות שטר הנאמנות יבטיחו את מלוא התחייבויות החברה גם מכח אגרות החוב הנוספות.

3.2.5 כפוף להוראות שטר נאמנות זה, הנאמן יכהן כנאמן עבור איגרות החוב (סדרה א') כפי שיהיו מעת לעת במחזור וזאת גם במקרה של הרחבת סדרה, והסכמת הנאמן לכהונתו כאמור לסדרה המורחבת לא תידרש.

3.2.6 למען הסר ספק, מחזיקי איגרות החוב (סדרה א') הנוספות כאמור בסעיף זה לעיל, לא יהיו זכאים לקרן ו/או לריבית בגין תקופות ריבית שהמועד הקובע לתשלומן, חל טרם מועד הנפקתן.

3.2.7 איגרות החוב (סדרה א') עשויות להיות מונפקות בערכן הנקוב, בניכיון או בפרמיה, לרבות בשיעור ניכיון או פרמיה (לרבות היעדר ניכיון או היעדר פרמיה) שונים מאלה שהיו (אם בכלל) בהנפקות אחרות שבוצעו לאגרות החוב (סדרה א').

3.2.8 **הנפקה בניכיון** - היה ושיעור הניכיון אשר ייקבע לאיגרות החוב (סדרה א') בעקבות הרחבת סדרת איגרות החוב, יהיה שונה משיעור הניכיון של איגרות החוב (סדרה א') הקיימות במחזור באותה עת (ככל שיהיה), תפנה החברה לרשות המיסים, במידת הצורך לפני הרחבת סדרת איגרות החוב, על מנת לקבל את אישורה כי לעניין ניכוי המס במקור מדמי הניכיון בגין איגרות החוב האמורות, ייקבע לאיגרות החוב האמורות שיעור ניכיון אחיד לפי נוסחה המשקללת את שיעורי הניכיון השונים באותה סדרה, ככל שיהיו.

במקרה של קבלת אישור כאמור, החברה תחשב, לפני הרחבת הסדרה, את שיעור הניכיון המשוקלל בגין כל איגרות החוב (סדרה א'), ותודיע בדוח מיידי על

תוצאות ההנפקה את שיעור הניכיון המשוקלל האחיד. אם איגרות החוב תונפקנה במסגרת הרחבת סדרה בחבילה עם ניירות ערך נוספים, אזי תודיע החברה על שיעור הניכיון המשוקלל, לא יאוחר מיום המסחר הרביעי שלאחר רישומן למסחר.

אם לא יתקבל אישור כאמור, החברה תודיע בדוח מיידי, לפני הרחבת הסדרה, את שיעור הניכיון האחיד שיהיה שיעור הניכיון הגבוה ביותר שנוצר בגין איגרות החוב (סדרה א').

המס ינוכה במקור בעת פירעון איגרות החוב, לפי שיעור הניכיון המשוקלל שידווח כאמור ובהתאם להוראות הדין.

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

3.2.9 אין בזכות זו של החברה להרחבת סדרה, כאמור לעיל, כדי לפטור את הנאמן מלבחון את ההנפקה כאמור, וזאת ככל שחובה כזו מוטלת על הנאמן על-פי כל דין ואין בה כדי לגרוע מזכויותיו של הנאמן ושל אסיפת מחזיקי איגרות החוב (סדרה א') לפי שטר זה, לרבות מזכותם להעמיד לפירעון מיידי את איגרות החוב כאמור להלן בשטר זה או בהתאם להוראות כל דין.

3.3 <u>הנפקת ניירות ערך נוספים</u>

החברה רשאית להנפיק בכל עת ומעת לעת (בין בהצעה פרטית ובין בהצעה לציבור) על-פי שיקול דעתה הבלעדי, ללא צורך בהסכמת בעלי איגרות החוב (סדרה א') או הנאמן או במתן הודעה למי מהם על כך, לרבות למחזיק קשור כהגדרתו בסעיף 5.2 להלן, איגרות חוב מסוג שונה או סדרות אחרות של איגרות חוב או ניירות ערך אחרים מכל מין וסוג שהוא, עם או בלי זכויות נלוות לרכישת מניות של החברה, בתנאי ריבית, בסיס הצמדה (או אי-הצמדה), בטחונות, פירעון, ותנאים אחרים ככל שהחברה תמצא לנכון, בין שהם עדיפים על פני תנאי איגרות החוב (סדרה א'), שווים להם או נחותים מהם.

החברה תודיע בדיווח מיידי על הנפקה כאמור, ככל שנדרש ממנה על-פי דין. פרסום דוח מיידי במערכת המגנ"א, ייחשב כמסירת הודעה לנאמן.

על אף האמור לעיל, הנפקת סדרת איגרות חוב נוספת שאינה מגובה בבטחונות (וכל עוד אינה מגובה בבטחונות) תיעשה בכפוף לכך שזכויות המחזיקים בסדרה הנוספת לא תהיינה עדיפות על אלה של מחזיקי איגרות החוב (סדרה א') במקרה של פירוק החברה, ובמקרה שבו תנפיק החברה איגרות חוב אחרות (מסדרה אחרת) אשר תהיינה מגובות בבטחונות ו/או בשעבודים (מכל סוג שהוא), אזי איגרות החוב האחרות תהיינה עדיפות בפירוק על פני איגרות החוב (סדרה א') רק ביחס לאותם בטחונות ו/או שעבודים שנכללו באיגרות החוב האחרות כאמור. למען הסר ספק יובהר, כי אין באמור בסעיף 3.3 זה כדי למנוע מהחברה להנפיק איגרות חוב נוספות מכל סוג שהוא אשר תהיינה מגובות בבטחונות ו/או בשעבודים מכל סוג שהוא לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה.

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

<u>מינוי הנאמן</u>

4.1 בכפוף לאמור לעיל בדבר בחינה של החברה ושל הנאמן, כל אחד בנפרד, בסמוך למועד הצעת איגרות החוב (סדרה א'), את אפשרות כהונת הנאמן כנאמן לאיגרות החוב, החברה ממנה בזאת את הנאמן כנאמן הראשון עבור מחזיקי איגרות החוב (סדרה א') מכוח הוראות פרק ה'1 לחוק ניירות ערך, לרבות עבור זכאים לתשלומים מכוח איגרות החוב אשר לא שולמו לאחר שהגיע מועד תשלומם.

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

<u>כניסה לתוקף של הכהונה</u>

4.3 הנאמנות למחזיקי איגרות החוב ותפקידי הנאמן לפי תנאי שטר נאמנות זה, ייכנסו לתוקפם במועד הקצאתן לראשונה של איגרות החוב על-ידי החברה.

<u>תקופת הכהונה; פקיעת כהונה; התפטרות; פיטורין</u>

4.4 הנאמן הראשון יכהן החל מהמועד האמור בסעיף 4.3 לעיל וכהונתו תסתיים במועד כינוסה כדין של אסיפת מחזיקים ("**אסיפת המינוי הראשונה**"), שיכנס הנאמן לא יאוחר מתום 14 ימים ממועד הגשת הדוח השנתי השני על ענייני הנאמנות לפי סעיף 35ב1(א) לחוק ניירות ערך. ככל שאסיפת המינוי הראשונה (ברוב רגיל) אישרה את המשך כהונת הנאמן הראשון, ימשיך זה לכהן כנאמן עד לתום תקופת המינוי הנוספת שנקבעה בהחלטת אסיפת המינוי הראשונה (אשר יכול ותהיה עד למועד הפירעון הסופי של איגרות החוב).

4.5 ככל שאסיפת המינוי הראשונה ו/או כל אסיפה מאוחרת לה קצבה את תקופת המינוי הנוספת של הנאמן, תסתיים תקופת מינויו עם תום תקופת המינוי הנוספת ו/או עם מינוי נאמן אחר תחתיו.

4.6 על אף כל דבר הקבוע בסעיף 4 זה, על מינוי הנאמן, החלפתו, כהונתו, פקיעה, התפטרות ופיטוריו יחולו הוראות החוק, כפי שיהיו מעת לעת.

4.7 החלטה על העברת הנאמן מתפקידו תתקבל באסיפה בה נכחו, בעצמם או על ידי באי כוחם, מחזיקים של לפחות חמישים אחוזים (50%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור (סדרה א') במועד הקובע לאסיפה ברוב של שבעים וחמישה אחוזים (75%) מסך קולות המשתתפים בהצבעה, למעט הנמנעים, או באסיפה נדחית של אסיפה זו, שנכחו בה, בעצמם או על ידי באי כוחם, מחזיקים של לפחות עשרה אחוזים (10%) מן היתרה האמורה ברוב של שבעים וחמישה אחוזים (75%) מסך הקולות המשתתפים בהצבעה, למעט הנמנעים.

5. **<u>רכישת איגרות חוב על-ידי החברה ו/או חברה בשליטתה ו/או מחזיק קשור</u>**

5.1 **רכישה על ידי החברה** - החברה שומרת לעצמה את הזכות לרכוש בכל עת ומעת לעת, איגרות חוב (סדרה א') בכל מחיר שייראה לה, בין בבורסה ובין מחוצה לה ובין בכל דרך אחרת, וזאת מבלי לפגוע בחובת הפירעון של איגרות החוב (סדרה א') שתוחזקנה על-ידי אחרים זולת החברה. איגרות חוב (סדרה א') שתירכשנה על-ידי החברה תתבטלנה עם

רכישתן ותימחקנה מן המסחר בבורסה, והחברה לא תהיה רשאית להנפיק את איגרות החוב (סדרה א') שרכשה מחדש. במקרה של רכישת איגרות חוב (סדרה א') על-ידי החברה כאמור, תמסור החברה על כך דיווח מיידי, הכול - בכפוף להוראות הדין. במקרה שאיגרות החוב (סדרה א') תירכשנה כאמור על-ידי החברה במהלך המסחר בבורסה, החברה תפנה למסלקת הבורסה בבקשה למשיכת התעודות.

5.2 **רכישה על ידי מחזיק קשור** - בכפוף לכל דין בעל שליטה בחברה ו/או בן משפחתו (בן זוג וכן אח, הורה, הורה הורה, צאצא או צאצא של בן הזוג, או בן זוגו של כל אחד מאלה) ו/או תאגיד בשליטת אחד מהם ו/או חברה בת של החברה ו/או חברה קשורה ו/או כלולה של החברה (במישרין או בעקיפין) אך למעט החברה עצמה (לגביה יחול האמור בסעיף 5.1 לעיל) ("**מחזיק קשור**") יהיו רשאים לרכוש בכל עת ומעת לעת, לרבות במסגרת הנפקה על-ידי החברה ו/או למכור בכל עת ומעת לעת, איגרות חוב (סדרה א'). איגרות החוב (סדרה א') אשר תוחזקנה כאמור על-ידי מחזיק קשור תיחשבנה כנכס של המחזיק הקשור, הן לא תימחקנה מהמסחר בבורסה, ותהיינה ניתנות להעברה כיתר איגרות החוב של החברה (בכפוף להוראות שטר הנאמנות ואיגרת החוב). ככל שייוודע לחברה דבר רכישה כאמור תודיע החברה בדיווח מיידי על הרכישה, ובלבד שתחול עליה חובה חוקית לעשות כן. כל עוד איגרות החוב (סדרה א') יהיו בבעלות מחזיק קשור, הן לא תקנינה למחזיק הקשור זכויות הצבעה באסיפות הכלליות של מחזיקי איגרות החוב (סדרה א') והן לא תילקחנה בחשבון לצורך קביעת המניין החוקי באסיפות אלה או לצורך מינוי נציגות.

5.3 אין באמור בסעיף 5 זה, כשלעצמו, כדי לחייב את החברה או את מחזיקי איגרות החוב (סדרה א') לרכוש איגרות חוב או למכור את איגרות החוב (סדרה א') שבידיהם.

6. <u>התחייבויות החברה</u>

6.1 החברה מתחייבת בזה, כלפי הנאמן ומחזיקי איגרות החוב, כל זמן שאיגרות החוב לא נפרעו במלואן, לשלם, במועדים הקבועים לכך, את כל סכומי הקרן, הריבית (לרבות, ריבית פיגורים, ככל שקיימת), והפרשי ההצמדה, המשתלמים על-פי תנאי איגרות החוב, 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 זה.

6.2 **רישום למסחר בבורסה** - החברה מתחייבת כי אגרות החוב תירשמנה למסחר בבורסה, בכפוף להתקיימות דרישות תקנון והנחיות הבורסה.

6.3 **קבלת תמורת ההנפקה** - החברה רואה בקבלת תמורת ההנפקה אצל רכז ההנפקה, כקבלתה בחברה, ולאור זאת תבקש את רישום אגרות החוב (סדרה א') למסחר בבורסה עם קבלת תמורת ההנפקה אצל רכז ההנפקה.

7. <u>התחייבויות נוספות של החברה</u>

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

7.1 <u>התניות פיננסיות</u>

7.1.1 **הון עצמי מינימלי**[4] - הונה העצמי של החברה, על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים המבוקרים או הרבעוניים הסקורים (לפי העניין) של החברה, לא יפחת מסך של 60 מליון ש"ח ("**תנית ההון העצמי**").

"**הון עצמי**" משמעו, הון עצמי כמוצג בדוחות הכספיים המאוחדים (כולל זכויות מיעוט) בתוספת הלוואות בעלים (קרן בלבד) הנחותות לזכויות מחזיקי איגרות החוב, שבפירוק (קרן וריבית) מעמדן נדחה לזה של אגרות החוב וכן מועד פרעונן (קרן וריבית) הינו לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב.

7.1.2 **יחס הון עצמי למאזן**[5] - היחס שבין ההון העצמי (כהגדרתו בסעיף 7.1.1 לעיל) לבין סך המאזן לא יפחת משיעור של 17.5% ("**תנית יחס הון עצמי למאזן**").

"**מאזן**" משמעו, סך המאזן של החברה, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, מבוקרים או סקורים (לפי העניין), האחרונים שפורסמו.

7.1.3 בדיקת התניות הפיננסיות

בדיקת עמידת החברה בכל אחת מהתניות הפיננסיות תתבצע על ידי החברה, כל עוד אגרות החוב (סדרה א') קיימות במחזור, ביום פרסום הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, השנתיים המבוקרים או הרבעוניים הסקורים, שהיה על החברה לפרסם עד לאותו מועד (לפי העניין) ("**הדוחות הכספיים לבדיקה**"), ביחס למועד לגביו נערכו הדוחות כאמור.

פירוט בדוחות הכספיים לבדיקה - החברה תפרט בדוחות הכספיים לבדיקה, במסגרת דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה (לעניין הדוחות הרבעוניים) או בביאורים לדוח הכספי (לעניין הדוחות השנתיים), את דבר עמידתה או אי-עמידתה בכל אחת מההתחייבויות כאמור בסעיפים 7.1.1 ו-7.1.2 לעיל, בצירוף הנתון המספרי.

אישור לנאמן - החברה תעביר לנאמן לא יאוחר מ-7 ימי עסקים לאחר פרסומו של כל דוח כספי לבדיקה, אישור בכתב של החברה, אודות עמידתה או אי-עמידתה בכל אחת מההתחייבויות האמורות בסעיפים 7.1.1 ו-7.1.2 לעיל, בנוסח להנחת דעתו הסבירה של הנאמן, אליו יצורף חישוב מפורט בקובץ אקסל פעיל, ככל שרלוונטי.

7.1.4 הפרת התניות הפיננסיות

היה ויתברר כי על-פי הדוחות הכספיים לבדיקה הופרה התחייבות החברה לאיזה מבין התניות הפיננסיות כאמור בסעיפים 7.1.1 ו-7.1.2 לעיל, במשך שני רבעונים רצופים, אזי תחולנה הוראות סעיף 11 להלן, בכפוף לאמור בו[6].

במקרה של אי-עמידה באיזו מבין ההתניות הפיננסיות ביחס למועד דוח כספי כלשהו, החברה תדווח במגנ"א (כחלק מהדוחות הכספיים לבדיקה או כדיווח

---

[4] על בסיס הדוחות הכספיים של החברה ליום 30.6.2026, ההון העצמי של החברה על פי ההגדרה שלהלן, עומד על 146,862 אלפי ש"ח.

[5] על בסיס הדוחות הכספיים של החברה ליום 30.6.2026, יחס הון עצמי למאזן, על פי ההגדרה שלהלן, עומד על 31.2%.

[6] לענין מנגנון התאמה בשיעור הריבית במקרה של אי עמידה באמות מידה פיננסיות – ראה סעיף 4.6 לתנאים שמעבר לדף.

מיידי, לא יאוחר מתום יום עסקים אחד לאחר פרסום הדוחות הכספיים לבדיקה) אודות נתון זה ואת משמעות הנתון בהתאם לסעיף 7.1 זה, וכן תדווח על כך בכתב לנאמן לא יאוחר מתום יום עסקים אחד לאחר פרסום הדוחות הכספיים לבדיקה. לעניין זה, דיווח במגנ"א לא ייחשב כדיווח לנאמן.

7.2 <u>מגבלות על חלוקה</u>

7.2.1 **מגבלות על חלוקה** - החברה לא תבצע חלוקה כהגדרתה בחוק החברות (לרבות רכישה עצמית של מניות החברה) (בסעיף זה: "**חלוקה**"), אלא בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה להלן.

7.2.2 **רווחי שערוך** - החברה לא תבצע חלוקה מרווחי שערוך כל עוד לא מומש הנכס בגינו נרשמו רווחי השערוך. בהתאם יובהר, כי במידה ונרשמו רווחי שערוך בגין נכס מסוים ולאחר מכן אותו נכס נמכר על-ידי החברה, תהיה התמורה שתתקבל כנגדו מותרת לחלוקה, בכפוף להוראות הדין.

7.2.3 **מגבלות נוספות לחלוקה** – בנוסף לאמור לעיל, החברה לא תבצע חלוקה במקרה שבו מתקיים אחד או יותר מהתנאים הבאים:

7.2.3.1 ההון העצמי, כהגדרתו בסעיף 7.1.1 לעיל, בהתבסס על הדוחות הכספיים המאוחדים (שנתיים או רבעוניים) האחרונים שפורסמו לפני אותו מועד יהיה, בהתחשב בסכום החלוקה כאמור, נמוך מסך של 100 מליון ש"ח;

7.2.3.2 יחס ההון עצמי למאזן, כהגדרתו בסעיף 7.1.2 לעיל, בהתבסס על הדוחות הכספיים המאוחדים (שנתיים או רבעוניים) האחרונים שפורסמו לפני אותו מועד, ובהתחשב בסכום החלוקה כאמור, יפחת מ-20%;

7.2.3.3 במועד החלטת הדירקטוריון על החלוקה, החברה מצויה בהפרה של איזו מההוראות המהותיות של שטר הנאמנות או ביצוע החלוקה יביא להפרה כאמור, מיד לאחר החלוקה;

7.2.3.4 במועד החלטת הדירקטוריון על החלוקה, התקיימה עילה לפירעון מיידי כאמור בסעיף 11 להלן, שלא תוקנה או ביצוע החלוקה יביא להתקיימות עילה לפירעון מיידי כאמור (לעניין זה לא יובאו בחשבון תקופות הריפוי וההמתנה המצוינות בסעיף הנ"ל);

7.2.3.5 במועד החלטת הדירקטוריון על החלוקה, קיים חשש סביר שהחלוקה תמנע מהחברה את היכולת לפרוע את אגרות החוב;

7.2.3.6 אם בדוחות הכספיים (השנתיים או הרבעוניים) המאוחדים האחרונים של החברה שפורסמו לפני מועד החלטת הדירקטוריון על חלוקה קיימים בחברה "סימני אזהרה" כהגדרתם בתקנה 10(ב)(14) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, וזאת למעט אם קיים סימן אזהרה על פי סעיף (3) ו/או (4) בהגדרה כאמור ודירקטוריון החברה קבע, כי אין בכך כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה.

7.2.4 טרם ביצוע חלוקה וכתנאי לביצועה, תמציא החברה לנאמן הצהרה בכתב, בדבר עמידתה בכל התנאים האמורים לחלוקה, המפורטים בסעיפים 7.2.1-7.2.3 לעיל, לרבות אסמכתאות וחישוב באקסל פעיל ככל שרלוונטי והכל בנוסח להנחת דעתו הסבירה של הנאמן.

7.2.5 מובהר, כי נכון למועד זה לא חלה על החברה כל מגבלה ביחס לחלוקת דיבידנד, למעט כמפורט בתשקיף.

7.3 <u>עסקאות בעלי שליטה</u>

כל עוד אגרות החוב טרם נפרעו במלואן, התקשרות חדשה של החברה בכל עסקה חריגה עם בעל השליטה בחברה או שבה לבעל השליטה בחברה יש עניין אישי, אשר לו היתה החברה ציבורית, היתה דורשת את אישור אסיפת בעלי המניות של החברה ברוב המיוחד הקבוע בסעיף 275 לחוק החברות, תהא טעונה אישור של אסיפה של מחזיקי אגרות החוב, בהחלטה רגילה.

למרות האמור לעיל ולמען הסר ספק, לא יידרש אישור אסיפת מחזיקי אגרות החוב בכל אחד מן המקרים הבאים: (א) העסקאות המנויות בתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000; (ב) הארכת תוקפן של עסקאות, התקשרויות ו/או זכויות שהינן בתוקף במועד חתימת שטר זה, באותם תנאים ו/או בתנאים טובים להם מבחינת החברה וזאת בהתאם לאישור דירקטוריון החברה; (ג) התקשרות שתוקפה יחול לאחר פירעונן המלא של אגרות החוב ואשר אין בה כדי להשפיע על תוצאות הפעילות ומצבה הכספי של החברה, בתקופה שעד לפירעונן של איגרות החוב; (ד) התקשרויות בין החברה לבין מי מהחברות המוחזקות על-ידה, ישירות ו/או בשרשור, או בין חברות מוחזקות כאמור, בינן לבין עצמן; (ה) כל עסקה שתמורתה תשולם לבעל השליטה בחברה בדרך של הקצאת מניות נוספות בחברה בלבד; (ו) תגמול לקרובו של בעל השליטה שהינו עובד של החברה, בתנאי שוק (ביחס לתזמון התגמול והיקפו) בעלות העסקה שנתית שלא תעלה על 800 אלפי ש"ח; (ז) אישור או עדכון או תיקון מדיניות תגמול לנושאי משרה בחברה; (ח) אישור או עדכון או תיקון הסדר תיחום פעילות בין החברה לבין בעל השליטה; (ט) הענקת כתבי שיפוי ו/או פטור ו/או פוליסת בטוח לכיסוי אחריות נושאי משרה או אחריות מקצועית; (י) שינויים בהרכב ההון בחברה (לרבות הקצאת מניות נוספות בחברה); (יא) הסרת ערבויות אישיות של בעל השליטה להתחייבויות החברה וחברות מוחזקות שלה; (יב) העסקה מיועדת לריפוי חריגה של החברה מאיזו מהתניות הפיננסיות הקבועות בסעיפים 7.1.1 או 7.1.2 לעיל, ובלבד שהחברה תמציא לנאמן בתוך 2 ימי עסקים לאחר אישור דירקטוריון החברה את העסקה, את אישור נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה, בצירוף תחשיבים ואסמכתאות רלוונטיים, על כך כי העסקה תתקן את ההפרה כאמור וכן (יג) אישור כפל כהונה לבעל שליטה כיו"ר וכמנכ"ל וכן אישור תשלום מענקים כאמור בתשקיף.

8. <u>**ביטחונות**</u>

8.1 להבטחת קיומן המלא והמדויק של כל התחייבויות החברה על פי תנאי אגרות החוב (סדרה א'), לרבות הבטחת הפירעון המלא והמדויק של כל תשלומי הקרן, הריבית (לרבות ריבית פיגורים, ככל שתחול) והפרשי ההצמדה שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), לרבות אגרות חוב שיונפקו במסגרת הרחבות סדרה (לרבות פירעונות שוטפים על חשבון הקרן, הריבית והפרשי ההצמדה בגין אגרות החוב) וכן תשלומים נוספים שיחולו על החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב על פי שטר הנאמנות ואגרת החוב לרבות הוצאות בגין מימוש

השעבודים אם וככל שאגרות החוב יועמדו לפירעון מיידי בהתאם להוראות שטר נאמנות זה, מתחייבת החברה ליצור ולרשום לטובת הנאמן את הבטוחות המפורטות בסעיף זה להלן, וזאת לפני העברה של תמורת הנפקת אגרות החוב לידי החברה.

8.2 **שעבוד זכויות סלדן אשרם במקרקעי שלב א'**

8.2.1 החברה תגרום לכך כי סלדן אשרם תיצור ותרשום שעבוד לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב, בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על זכויותיה במקרקעי שלב א' אשר תירשם ברשם החברות וכן תינתן לנאמן על ידי רשות מקרקעי ישראל ("רמ"י") התחייבות לרישום משכנתה מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום. שעבוד והתחייבות לרישום משכנתא כאמור ירשמו בנוסף ולצד (פארי פאסו) שעבוד ומשכנתא לטובת בנק לאומי, כמתואר להלן.

8.2.2 למועד חתימת שטר זה, הקימה סלדן אשרם, במימון של בנק לאומי, את שלב א', וכן היא יצרה לטובת בנק לאומי שעבודים שונים על זכויותיה בנכס וכחלק משעבודים אלו התקבלה התחייבות לרישום משכנתה מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום שהוצאה ע"י רמ"י. יתרת התחייבויות סלדן אשרם לבנק לאומי אשר הינן מובטחות בשעבודים כאמור, ליום 30 ביוני, 2026 הינה בסך של 112,043 אלפי ש"ח.

8.2.3 תמורת ההנפקה תשמש ראשית כל לפירעון החוב לבנק לאומי בקשר עם ליווי הקמת שלב א' וכל חבות שנותרה בחשבון הפרויקט, כאמור לעיל. יחד עם זאת, למועד זה, התקבל אישור עקרוני ומתקיים מו"מ בין בנק לאומי לבין החברה למימון שלב ב'. על מנת להסדיר את מערכת היחסים בין הנאמן לבין בנק לאומי (או כל גורם מממן אחר אשר יעמיד אשראי לטובת הקמת שלב ב' או לטובת מימון מחדש של אשראי כאמור), כבעלי בטוחות במשותף ביחס למקרקעי פרויקט גן יבנה, מפורטות להלן ההסכמות בין הנאמן לבין בנק לאומי.

8.2.4 **הסכם עם בנק לאומי**

8.2.4.1 ביום [_]* ב[____]* 2026, הוסכם בין הנאמן לבין בנק לאומי (בסעיף 8.2.4 זה: "**ההסכם**"), כי בכפוף לתנאים הנקובים להלן, סלדן אשרם תהא רשאית ליצור לטובת הנאמן שעבוד מדרגה ראשונה נוספת ללא הגבלה בסכום על זכויותיה במקרקעי פרויקט גן יבנה (כולל התחייבות של רמ"י לרישום משכנתא מדרגה ראשונה נוספת לטובת הנאמן) ובאופן שהשעבודים לטובת בנק לאומי יחולו אך ורק על שלב ב' (ולא יחולו על שלב א') ואילו השעבודים לטובת הנאמן יחולו אך ורק על שלב א' (ולא יחולו על שלב ב'). בהתאם לכך, בנק לאומי יהיה זכאי לקבל את מלוא התמורה שתתקבל ממכירת שלב ב' של הפרויקט – הקמת בנייני המשרדים ו/או מפירות השכרת השטחים הנ"ל ו/או ממימוש השעבודים על השטחים הנ"ל, ואילו הנאמן יהיה זכאי לקבל את מלוא התמורה שתתקבל ממכירת המבנה המסחרי שהוקם ו/או מפירות השכרת השטחים הנ"ל ו/או ממימוש השעבודים על השטחים הנ"ל. ככל שתבוצע מכירה של הנכס שיהיה מושעבד לנאמן (כולו או חלקו) יחד עם הנכס המשועבד לבנק (כולו או חלקו), ייוחסו הסכומים

שהתקבלו לנאמן ולבנק, לפי העניין, לפי חלקם היחסי בממכר שייקבע בהתאם להערכות שווי לכל אחד מהחלקים ואשר תאריך חתימת הערכת השווי או מכתב העדכון שלה (לפי המאוחר) אינו עולה על 3 חודשים לפני המכירה.

בנק לאומי נתן לסלדן אשרם מכתב הסכמה שמופנה לרמ"י ואשר מאשר הוצאת התחייבות לרישום משכנתא מדרגה ראשונה נוספת ללא הגבלה בסכום לטובת הנאמן על זכויות סלדן אשרם במקרקעי פרויקט גן יבנה.

8.2.4.2 כל צד להסכם זה יהיה רשאי לממש את השעבודים שנוצרו לטובתו בכל מקרה שתקום לו עילה לכך כלפי החברה, וזאת ללא צורך בקבלת הסכמת הצד השני לכך. במידת הצורך, כל צד מתחייב לתת את הסכמתו למימוש השעבודים של הצד השני.

8.2.4.3 צד המממש שעבודים שלטובתו מתחייב בזה שלא לפגוע בזכויותיו של הצד האחר על פי השעבודים שלטובת הצד האחר ושלא להפריע ו/או לפגוע בחלקו של הצד האחר בנכס. מובהר כי במימוש נפרד או חלקי של השעבודים, תמשיך לעמוד בתוקפה החלוקה בין שלב א' לשלב ב' באופן שבו יתקיים ייחוד של השלב שמומש לקונה הרלוונטי.

8.2.4.4 בקשה של צד אחד למימוש השעבודים שנוצרו לטובתו אינה מחייבת את מימוש השעבודים שנוצרו לטובת הצד השני ו/או לפגוע באפשרות של הצד השני לממש את השעבודים שנוצרו לטובתו בשלב מאוחר יותר.

8.2.4.5 כמו כן, בנק לאומי יהיה רשאי לתת ו/או לחדש לחברה אשראים ושירותים בנקאיים אחרים המובטחים באמצעות השעבודים לטובתו מבלי לקבל את אישור הנאמן לכך. החברה תהיה רשאית להנפיק אגרות חוב נוספות מאותה סדרה אשר יהיו אף הן מובטחות באמצעות השעבודים לטובת הנאמן, הכל מבלי שיידרש אישור הבנק לכך.

8.2.4.6 כל אחד מהשעבודים שנוצרו ו/או יווצרו לטובת הצדדים בהתאם למפורט לעיל, יראוהו כאילו הוצא באישורו של הצד האחר (במידה ושאישור כזה דרוש לפי כל דין), וחתימתו של כל צד על ההסכם מהווה הסכמה ואישור ליצירת השעבודים של הצד האחר. כל צד התחייב לחתום על כל המסמכים הדרושים לצורך יצירת השעבודים לטובתו של הצד האחר ובלבד שלא יהא בכך להטיל עליו התחייבויות כספיות ו/או אחרות שאינן מפורטות בהסכם.

8.2.4.7 ההסכמה כאמור בסעיף 8.2.4.1 לעיל מותנית בכך שיחתם הסכם בין החברה לבין הנאמן בכל הנוגע להנפקת אגרות חוב על ידי החברה, שאגרות החוב יונפקו בפועל ושחובות והתחייבויות סלדן אשרם לבנק לאומי במסגרת חשבון פרויקט המבנה המסחרי (קרי

שלב א') שהוקם יסולקו במלואם, וכל זאת עד ולא יאוחר מיום [_____]*. ככל שאיזה מהתנאים הנקובים בסעיף זה לא יתקיים עד למועד האמור, הנאמן התחייב לפעול לביטול כל רישום בנוגע לשעבודים לטובת הנאמן, ובכלל זה ברמ"י וברשם החברות, וזאת בתוך 7 ימים ממועד דרישתו הראשונה של בנק לאומי.

8.2.5 **Non Recourse** - המשכנתא שתיווצר על ידי סלדן אשרם תהא ללא זכות חזרה לסלדן אשרם (Non-Recourse) ותיווצר אך ורק להבטחת חיובי החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם, ויחולו לענין זה הוראות סעיף 8.9 להלן.

8.2.6 השעבודים בקשר עם מקרקעי שלב א' ייווצרו ויירשמו בהתאם למפורט בסעיף 9 לשטר להלן.

8.3 **משכנתא/שעבוד זכויות סלדן יורו במקרקעי בית הדובדבן**

8.3.1 החברה תגרום לכך כי סלדן יורו תיצור ותרשום משכנתא לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב, בדרגה ראשונה, יחידה, ללא הגבלה בסכום, על זכויותיה במקרקעי בית הדובדבן, אשר תירשם בלשכת רישום המקרקעין וברשם החברות.

8.3.2 סלדן יורו יצרה לטובת בנק לאומי שעבודים שונים על זכויותיה במקרקעי בית הדובדבן. יתרת התחייבויות סלדן יורו לבנק לאומי אשר הינן מובטחות כאמור, ליום 30 ביוני, 2026 הינה בסך של 88,770 אלפי ש"ח.

8.3.3 תמורת ההנפקה תשמש (בכפוף למדרג השעבודים הקבוע בהגדרת ("המקרקעין המשועבדים") לפירעון החוב לבנק לאומי בקשר עם מקרקעי בית הדובדבן, כאמור לעיל כנגד הסרת השעבודים הרשומים לטובת בנק לאומי.

8.3.4 עד להסרת השעבודים הרשומים לטובת בנק לאומי בקשר עם מקרקעי בית הדובדבן ולפירעון החוב הבנקאי כלפי הבנק כאמור לעיל, תירשם משכנתא לטובת הנאמן בדרגה שנייה. בתוך 30 ימים ממועד פירעון החוב הבנקאי והסרת השעבודים לטובת בנק לאומי, תפעל סלדן יורו לתיקון ורישום המשכנתא לטובת הנאמן כמשכנתא בדרגה ראשונה, יחידה, וללא הגבלה בסכום.

8.3.5 **Non Recourse** - המשכנתא שתיווצר על ידי סלדן יורו תהא ללא זכות חזרה לסלדן יורו (Non-Recourse) ותיווצר אך ורק להבטחת חיובי החברה כלפי מחזיקי איגרות החוב ו/או מי מטעמם, ויחולו לענין זה הוראות סעיף 8.9 להלן.

8.3.6 השעבודים בקשר עם מקרקעי בית הדובדבן ייווצרו ויירשמו בהתאם למפורט בסעיף 9 לשטר להלן.

8.4 **התחייבויות החברה בקשר עם הבטוחות**

8.4.1 **ביטוחים** - החברה מתחייבת לרכוש ולהחזיק בתוקף פוליסת ביטוח רכוש מסוג אש מורחב, כולל נזקי טבע וועידת אדמה, בגין כל אחד מהמקרקעין המשועבדים שבנייתו הושלמה ואשר אינו פרויקט בהקמה, בערך כינון מלא. הפוליסה תחודש מעת לעת כל עוד רשום השעבוד לטובת הנאמן על המקרקעין המשועבדים. מובהר כי הביטוח האמור לא יחול ביחס לכל שיפור ו/או שינוי

שיבוצעו במקרקעין המשועבדים על ידי השוכרים ו/או בעבורם. החברה תורה לחברת הביטוח לציין את הנאמן כמוטב נוסף בלתי חוזר, בהתאם להוראות סעיף 11(ג) לחוק חוזה הביטוח, התשמ"א-1981 ("**חוק חוזה ביטוח**"), ביחס למקרקעין המשועבדים בלבד. החברה מתחייבת לכלול הוראות סעיף זה בפוליסת הביטוח של כל נכס משועבד בתוך 14 ימים ממועד רישום השעבוד עליו, וכן לכלול בפוליסה תנאי שלפיו מיד לאחר היוודע למבטח על שינוי לרעה בהיקף הכיסוי בפוליסה או על ביטולה, תישלח הודעה מתאימה לנאמן בדואר רשום או בדואר אלקטרוני. ביטול פוליסה שאינה מוחלפת בפוליסה אחרת ייכנס לתוקף רק בתום 30 ימים ממועד מסירת הודעה כאמור לנאמן.

החברה תמציא לנאמן את אישור המבטח בדבר היותו מוטב נוסף בלתי חוזר כאמור וכי ידוע לו כי מלוא התגמולים המגיעים לגורם משעבד, בהתאם לפוליסת הביטוח, משועבדים לטובת הנאמן.

במקרה של אבדן או נזק למקרקעין משועבדים, ישולמו כל תגמולי הביטוח ישירות לידי הנאמן או לפקודתו. על אף האמור לעיל, במקרה בו סכום תגמולי הביטוח בגין אירוע נזק אחד, יהא בסכום נמוך או שווה לסך מהותי (כהגדרתו להלן), תגמולי הביטוח האמורים, ישולמו במישרין לחברה או לגורם משעבד, ללא צורך באישור מוקדם של הנאמן וזאת בתנאי כי באותו המועד לא מתקיימת עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה א') לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות (ומבלי להתחשב בתקופות הריפוי וההמתנה בקשר עם אותן עילות). כלומר, במקרה בו סכום תגמולי הביטוח בגין אירוע נזק (כהגדרתו בפוליסת הביטוח) אחד יהיה גבוה מסך מהותי כהגדרתו להלן, או, ככל שמדובר בסך שאינו סך מהותי לאחר שקמה עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה א') לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות (ומבלי להתחשב בתקופות הריפוי וההמתנה), ישולמו מלוא תגמולי הביטוח כאמור ישירות לנאמן. במקרה של אובדן או נזק למקרקעין משועבדים כאמור, החברה תעביר לנאמן אישור מנושא משרה בכיר בחברה המאשר כי לא קיימת עילה לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות (מבלי להתחשב בתקופת ריפוי והמתנה) על פי הוראות שטר נאמנות זה, והנאמן יסתמך על אישור זה ולא יידרש לבצע בדיקה כלשהיא מטעמו. בהתאם, ככל שאירע אובדן או נזק למקרקעין משועבדים בסך שאינו סך מהותי וכן קמה עילה לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות תורה החברה לחברת הביטוח, בהוראה בלתי חוזרת (עם העתק לנאמן), להעביר את מלוא תגמולי הביטוח לנאמן.

לעניין זה, "**סך מהותי**" הינו סך התגמולים בגין מקרה ביטוח אחד, כהגדרתו בפוליסת הביטוח, אשר שווה או עולה על סך המהווה 5% מהשווי הבטוחתי של המקרקעין המשועבדים שבהם התרחש האובדן או הנזק לרכוש המבוטח, או על סך של 10 מיליון ש"ח, צמוד למדד היסודי, לפי הגבוה מביניהם.

עד למועד בו התקיים אירוע הפרה, תגמולי ביטוח שהנאמן יקבל כאמור בגין נזקים לרכוש המבוטח, ישמשו לשם קימום האובדן או הנזק למקרקעין המשועבדים בלבד ("**תגמולי הביטוח לקימום**"). תגמולי הביטוח לקימום יועברו לחברה או לגורם המשעבד על-ידי הנאמן לאחר המצאת אסמכתא אשר תהא לשביעות רצון הנאמן בדבר גובה הכספים ששולמו בפועל על-ידי החברה ו/או הגורם המשעבד לקבלן המבצע אשר ביצע את עבודות הקימום ("**הקבלן**

המבצע") ו/או ישירות לקבלן המבצע בתשלום אחד או במספר תשלומים בהתאם לשלבי הבניה והכל כפי שיסוכם בין החברה ו/או הגורם המשעבד לבין הקבלן המבצע כאמור. למען הסר ספק מובהר בזאת כי תצהיר של מנכ"ל החברה או של נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בדבר גובה הכספים שהוצאו בפועל יהווה אסמכתא מספיקה לצורך העברת הסכום הדרוש מתוך תגמולי הביטוח לקימום כאמור לידי החברה ו/או הגורם המשעבד ו/או לידי הקבלן המבצע ישירות, לפי העניין.

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

החברה תמציא לנאמן אישורים בחתימת המבטח הרלוונטי בכל מועד חידוש של פוליסת הביטוח בדבר תוקף הפוליסה, קיומו של שעבוד לטובת הנאמן בקשר עם הפוליסה, היות הנאמן מוטב נוסף בלתי חוזר בהתאם להוראות סעיף 11(ג) לחוק חוזה ביטוח, וכן כי תנאי הפוליסה, למעט הפרמיה, ביחס לסעיף השעבוד ולהגדרת הנאמן כמוטב נוסף כאמור, לא שונו באופן המשפיע על זכויות הנאמן. החברה תצרף אישור בכתב, חתום על ידי מנכ"ל החברה או נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה, בכל מועד חידוש פוליסה, לפיו תנאי הפוליסה עולים בקנה אחד עם כלל התחייבויותיה של החברה על פי שטר הנאמנות ואין בפוליסה שינוי לרעה, בכל הנוגע לשעבוד, בהשוואה לפוליסה שהונפקה לראשונה לטובת החברה במועד יצירת השעבוד על המקרקעין המשועבדים לטובת הנאמן. הנאמן רשאי להסתמך על אישור זה ולא יידרש לבצע בדיקה מטעמו. במקרה של מימוש המקרקעין המשועבדים, יודיע הנאמן על כך לחברת הביטוח בהתאם לפרטי ההתקשרות שתמסור לו החברה במועד העברת הפוליסה לנאמן ו/או בעת עדכון או חידוש הפוליסה.

8.4.2 מבלי לגרוע מהוראות סעיף זה, החברה מתחייבת להודיע לנאמן בכתב בכל מקרה שבו נודע לה על שינוי לרעה בהיקף הכיסוי בהתאם לפוליסה, על פקיעת פוליסת הביטוח או על ביטולה, בתוך שני ימי עסקים מהמועד שבו נודע לה על כך.

8.5 **שעבוד חשבון הנאמנות**

8.5.1 החברה תיצור שעבוד קבוע יחיד, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום, על כל זכויות החברה בקשר עם חשבון הנאמנות, על תכולתו ועל כל המופקד בו וכן שעבוד שוטף, ראשון בדרגה ויחיד על הכספים ו/או הפקדונות ו/או כל נכס אחר כאמור לעיל אשר יופקדו בו מעת לעת, וללא הגבלה בסכום. בחשבון הנאמנות תופקד תמורת ההנפקה של אגרות החוב (סדרה א'), וכן כל תמורה ממכירה של כל או חלק מזכויות גורם משעבד במקרקעין משועבדים, כולם או חלקם, הכל כמפורט להלן.

8.5.2 זכויות החתימה בחשבון יוקנו לנאמן בלבד. מדיניות ניהול הכספים בחשבון המשועבד תיקבע על ידי החברה ותבוצע על ידי הנאמן, ובלבד שההשקעה תהיה בכפוף להוראות סעיף 21 לשטר הנאמן להלן, והנאמן לא יהיה רשאי להתנגד לה ולא יהיה אחראי כלפי מחזיקי אגרות החוב ו/או החברה לכל הפסד שייגרם בשל ההשקעות שבוצעו כאמור.

8.5.3 <u>שימוש בכספים בחשבון הנאמנות</u>

8.5.3.1 **שימוש בכספים בחשבון הנאמנות** - החברה תהיה רשאית לעשות שימוש בכספים שהצטברו בחשבון הנאמנות לצורך תשלומים החלים על החברה בהתאם להוראות שטר זה לרבות בהתאם ליעוד תמורת ההנפקה כאמור בסעיף 9 להלן וכן לביצוע תשלומי ריבית וקרן על חשבון אגרות החוב. **יובהר כי הנאמן יעביר לחברה כל תמורה שתיוותר בחשבון הנאמנות לאחר הנפקתן לראשונה של אגרות החוב וכן לאחר הרחבת סדרה, בכפוף לעמידה ביחס ה-LTV הנדרש ובתוך לא יאוחר מ[_]* ימים ממועד מסירת כל המסמכים הנדרשים בסעיף 9 לשטר (בשינויים המחוייבים).**

8.5.3.2 **שימוש ביתרות כספים בחשבון הנאמנות לצורך פדיון מוקדם (לרבות רכישה עצמית)** - מבלי לגרוע מזכותה של החברה כאמור בסעיף 8.5.3.1 לעיל, החברה תהיה רשאית, על פי שיקול דעתה המוחלט והבלעדי, לעשות שימוש בכספים שהצטברו בחשבון הנאמנות לצורך ביצוע פדיון מוקדם, חלקי או מלא, של אגרות החוב, בהתאם לסעיף 9.5 להלן או בהתאם לסעיפים 9 או 10 לתנאים שמעבר לדף, או לצורך תשלום עבור אגרות חוב שאותן רכשה בהתאם להוראות סעיף 5.1 לעיל.

8.5.3.3 **פעולת הנאמן** - לצורך האמור בסעיפים 8.5.3.1 ו-8.5.3.2 לעיל, תמציא החברה לנאמן, לפחות 3 ימי עסקים עובר לכל מועד תשלום על חשבון קרן ו/או ריבית בגין אגרות החוב, בין במסגרת תשלומים שוטפים ובין במסגרת פדיון מוקדם, את דרישת החברה לרישומים הכוללת את הסכום שאותו על החברה לשלם במועד התשלום הרלוונטי. לאחר קבלת דרישת החברה לרישומים כאמור, הנאמן יעביר מתוך חשבון הנאמנות לחברה לרישומים את הסכום הדרוש לצורך ביצוע אותו תשלום או לחלופין, ככל שהחברה המציאה לנאמן אסמכתא לכך כי ביצעה העברה לחשבון החברה לרישומים של הסכום הדרוש לביצוע אותו תשלום, יעביר הנאמן לחברה, בתוך 3 ימי עסקים, את הסכום האמור לחשבון שאת פרטיו תמסור לו החברה בכתב.

בכל מקרה של רכישה עצמית של אגרות חוב, הנאמן יעביר מתוך חשבון הנאמנות לחברה, בתוך 3 ימי עסקים ממועד קבלת אסמכתא בדבר רכישה כאמור, סכום בגובה התמורה אותה שילמה החברה עבור אגרות החוב, וזאת לחשבון שאת פרטיו תמסור לו החברה בכתב.

<u>העדר מגבלות על החברה והגורמים המשעבדים</u>

8.6 החברה (לרבות תאגידים מוחזקים של החברה ולרבות כל גורם משעבד) תהיה רשאית לשעבד את רכושה, כולו או מקצתו, בכל שעבוד ובכל דרך שהיא, לטובת צד שלישי כלשהו, וכן תהיה רשאית למכור, להחכיר, להמחות, למסור או להעביר בכל דרך אחרת את רכושה

או כל חלק ממנו, ללא צורך בהסכמה ו/או בהודעה כלשהי של הנאמן ו/או של מחזיקי איגרות החוב (סדרה א'). על אף האמור:

8.6.1 סלדן אשרם תהיה רשאית ליצור שעבודים על מקרקעי שלב ב', אך ורק בקשר עם מימון פיננסי שינתן להקמתו (או כל מימון פיננסי שיחליף אותו, לרבות סדרת אגרות חוב חדשה שתונפק על ידי החברה), ובכפוף להוראות סעיף 8.2.4 לשטר הנאמנות, או במסגרת הרחבת סדרה לטובת מחזיקי אגרות החוב לצורך עמידה ביחס ה-LTV כאמור בסעיף 3.2.2 לשטר הנאמנות.

8.6.2 סלדן אשרם וסלדן יורו יהיו רשאיות למכור את המקרקעין המשועבדים (כולם או חלקם, לרבות על דרך של מכירת שטחים במקרקעין המשועבדים) ובלבד כי (א) תמורת המכירה (נטו, בניכוי מיסים והיטלים שיחולו והוצאות המכירה) תופקד בחשבון הנאמנות וכן (ב) החברה מקיימת את יחס ה-LTV הנדרש לאחר המכירה (והפקדת תמורת המכירה נטו בחשבון הנאמנות) כאמור. יובהר כי במקרה כאמור, לא תחול כל עילה להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב וזאת על אף כל הוראה אחרת בשטר זה. לבקשת החברה, הנאמן ינפיק מכתב החרגה המותנה בהפקדת התמורה נטו כאמור בחשבון הנאמנות. לאחר הפקדת הסכום הנ"ל, הנאמן ינפיק מכתב החרגה סופי ובלתי מותנה ביחס לאותה יחידה.

8.7 למען הסר ספק מובהר, כי למעט כמפורט לעיל, אין בשעבוד הנכסים המשועבדים כדי להגביל את פעילותן של החברה, סלדן אשרם, סלדן יורו או חברות מוחזקות שלהן, והן תהיינה עצמאיות בניהול עסקיהן ונכסיהן על פי שיקול דעתן הבלעדי והמוחלט. הנאמן לא יהיה רשאי להתערב בניהול החברה, סלדן אשרם, סלדן יורו או מי מהחברות המוחזקות על ידן, או בניהול עסקיהן או נכסיהן, בכל אופן שהוא. החברה לא נתנה התחייבות כלשהי בשטר זה לגבי המשך ההחזקה שלה או של מי מהחברות האמורות בנכסיהן, או לשמירת מצבת הנכסים או ההתחייבויות של החברה, של החברות האמורות או של תאגידים המוחזקים על ידן. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מהוראות שטר זה ומהתחייבויות החברה והגורמים המשעבדים על פיו, או מזכותו של הנאמן לבחון את קיומן של אילו מהנסיבות המפורטות בסעיף 11 (פירעון מיידי ומימוש בטוחות) להלן (בכפוף למען הסר ספק, להוראות סעיף 8.6.2 לעיל).

8.8 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, החברה, כל גורם משעבד וכל תאגיד המוחזק על ידי מי מהן, יהיה רשאי לבצע כל פעולה (משפטית או אחרת) במקרקעין המשועבדים, ללא צורך בקבלת אישור כלשהו מהנאמן או ממחזיקי אגרות החוב (סדרה א') (להלן: "**הפעולות המותרות**"), לרבות, אך לא רק, הפעולות הבאות:

8.8.1 פעולות השבחה, תכנון, יזום, בניה לרבות ניצול הזכויות הקיימות במועד שטר נאמנות זה ו/או ניצול זכויות שטרם קיימות במועד שטר נאמנות זה וכל הכרוך בביצוע פעולות כאלו לרבות הוצאת היתרי בניה, ביצוע תשלומים, התקשרויות עם ספקים וקבלנים, מתן התחייבויות לרשויות וכל פעולה הדרושה והמקובלת לביצוע הפעולות המפורטות לעיל.

8.8.2 עבודות פיתוח, לרבות התקשרות עם חברות תשתיות כגון בזק, חברת חשמל, וכיו"ב ולרבות מכירת "חדר חשמל", "חדר תקשורת", מתן זכות להנחת תשתיות וכיו"ב.

8.8.3 השכרה בשכירות חופשית ו/או בשכירות כלשהי שאינה מוגנת ו/או מתן רשות שימוש ו/או זכות חזקה לתקופה ו/או לתקופות בהתאם לשיקול דעתן הבלעדי.

8.8.4 ניהול והקניית זכויות שונות, לרבות זיקת הנאה ו/או ביטולן של השכרות ו/או זכויות כאמור.

8.8.5 מכירת קרקע משועבדת על-פי הוראות שטר נאמנות זה.

8.8.6 העברת קרקע משועבדת לחברת בת אחרת של החברה, שתשועבד על ידה באותם התנאים המפורטים בשטר זה בשינויים המחוייבים.

8.8.7 כל פעולת רישום והסדרה ביחס למקרקעין המשועבדים, לרבות פרצלציה, רה-פרצלציה, רישום זכויות על שם גורם משעבד וכיו"ב. עם ביצוע פעולות כנ"ל יתוקנו הסכמי השעבוד ו/או שטרי המשכנתא באופן המשקף את השינויים הנ"ל.

8.8.8 התקשרות בהסכמי שיתוף ו/או איחוד ו/או חלוקה עם בעלי זכויות במקרקעין סמוכים (להלן: "**הסכם השיתוף**"), ובלבד שלא יהיה בהסכם השיתוף (1) כדי להפחית מערכן הכלכלי של הזכויות המשועבדות בהתאם להערכת שווי; (2) לא יהיה בהסכם השיתוף כדי לעכב באופן ישיר את מימוש הזכויות במקרקעין ביחס למצב קודם להסכם השיתוף; (3) לא תידרש כל הסכמה מאת הצד האחר להסכם השיתוף לשעבוד או למימושו וכן לא יוקנו לצד האחר זכויות ראשונים במקרקעין כלפי הנאמן.

8.8.9 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.

הנאמן מתחייב, כי בכל מקרה בו יבקשו זאת החברה או גורם משעבד, הוא ימציא (תוך חמישה ימי עסקים ממועד הבקשה), מכתב המופנה אליהם אשר 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, ו/או במקרה בו הפעולה לא צויינה מפורשות כפעולה מותרת אזי שאין בפעולה כאמור לפגוע בשעבודים הרשומים לטובת הנאמן בגין המקרקעין המשועבדים כאמור ו/או בשוויים בעת המימוש בלבד ו/או ביכולת לממשם.

יובהר, על אף כל האמור לעיל, כי כל גורם משעבד יהיה רשאי למכור את זכויותיו במקרקעין המשועבדים, כולם או חלקם, בכפוף לאמור בסעיף 8.6.2 לעיל.

8.9 **אחריות מוגבלת של גורם משעבד שאינו החברה** - שעבוד הנכסים המשועבדים על ידי כל אחד מהגורמים המשעבדים שאינם החברה נוצר אך ורק להבטחת חיובי החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב ואין בחתימת גורם משעבד (שאינו החברה) על שטר נאמנות זה כדי להטיל על גורם משעבד (שאינו החברה) אחריות כלשהי לחובות ו/או להתחייבויות מכל מין וסוג שהוא של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב, למעט העמדת הנכסים המשועבדים שבבעלותו וחתימה על התחייבויות ספציפיות כאמור בשטר זה כבטוחה לפירעון חובות והתחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב. למעט כאמור, לא יחולו על גורם משעבד שאינו החברה כל עלות ו/או הוצאה ו/או תשלום כלשהו, לרבות מסים ו/או אגרות ו/או היטלים (למעט אלו החלים כתוצאה ממימוש נכסים משועבדים ואשר ינוכו מהתמורה שתתקבל בגין המימוש), מכל סיבה שהיא ומכל מין וסוג כלפי מחזיקי אגרות החוב.

לפיכך, במקרה של אי כיבוד התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב, יהיה מימוש הנכסים המשועבדים שהועמדו על ידי הגורם המשעבד הרלוונטי הסעד ו/או התרופה היחידים לו יהיו זכאים מחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם כלפי אותו גורם משעבד (שאינו החברה). אם לא יהיה די בתמורת מימוש הנכסים המשועבדים שהעמיד גורם משעבד כאמור לפירעון כל חובות והתחייבויות החברה, מחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם לא יתבעו ולא ידרשו מאותו גורם משעבד לשלם להם סכום כלשהו, ולא תהיינה להם תביעות ו/או דרישות כלשהן, כספיות או אחרות, כלפיו, לרבות בכל הנוגע להוצאות ולתשלומים הנוגעים למימוש הנכסים המשועבדים.

מובהר בזאת כי אין באמור בסעיף 8.9 זה כדי לגרוע או לפטור גורם משעבד (שאינו החברה) מכל התחייבות החלה עליו על פי הוראות שטר זה, לרבות כמפורט בחתימתו של אותו גורם בשולי שטר זה.

<u>הצהרות והתחייבויות בקשר עם הנכסים המשועבדים</u>

8.10 למועד שטר נאמנות זה, סלדן יורו רשומה כבעלים[7] במקרקעי בית הדובדבן, וסלדן אשרם רשומה כבעלת זכויות חכירה מהוונות במקרקעי פרויקט גן יבנה ברמ"י, בכפוף לשעבודים ומשכנתאות שנרשמו על המקרקעין המשועבדים לטובת בנק לאומי, אשר יוסרו ככל שירשמו השעבודים לטובת מחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות שטר זה (בכפוף להסכם עם בנק לאומי ביחס לרישום משכנתאות על מקרקעי פרויקט גן יבנה כמתואר בסעיף 8.2.4 לעיל).

8.11 בכפוף לשעבודים לטובת בנק לאומי, נכון למועד חתימת שטר זה, זכויות סלדן יורו וזכויות סלדן אשרם במקרקעין המשועבדים הינן נקיות וחופשיות, למעט [_____]*. נכון למועד חתימת שטר זה, סלדן אשרם וסלדן יורו לא יצרו ולא התחייבו ליצור שעבוד צף על כלל נכסיהן, למעט [_____]*[8].

8.12 בכפוף להסרת ו/או להסדרת השעבודים לטובת בנק לאומי, לפי מסמכי ההתאגדות של החברה, סלדן אשרם וסלדן יורו, אין מגבלות או תנאים על יצירת השעבודים לטובת הנאמן, כאמור בשטר זה, כך שיהיו תקפים, בני מימוש ואכיפים.

8.13 בכפוף להסרת השעבודים לטובת בנק לאומי, ולמעט כמתואר להלן, אין כל הגבלה או תנאי על פי הסכם או התחייבות שהחברה, סלדן אשרם או סלדן יורו צד להם, ליצירת השעבודים על הנכסים המשועבדים לטובת הנאמן, כאמור בשטר זה, לאכיפתם או למימושם, ולביצוע כל התחייבויותיהן על פי שטר זה. לענין זה יובהר, _____*.

8.14 במועד החתימה על שטר זה, החברה, סלדן אשרם וסלדן יורו אינן מצויות בהליכי חדלות פירעון כלשהם לרבות פירוק ו/או כינוס נכסים (זמני או קבוע) ו/או הקפאת הליכים ולא הוגשה נגד מי מהן בקשה לפירוק ו/או לכינוס נכסים ו/או להקפאת הליכים כאמור ולא ידוע למי מהן על איום בהגשת בקשה או בנקיטת הליכים כאמור ואין בכוונת מי מהן לנקוט בהליכים כאמור.

8.15 בכפוף להוראות שטר זה, ללא קבלת אישור מחזיקי אגרות החוב בהחלטה מיוחדת מראש וכל עוד אגרות החוב לא נפרעו במלואן, החברה, סלדן אשרם וסלדן יורו לא תמשכנה,

---

[7] הרישום טרם הושלם למועד טיוטה זו.

[8] ככל שקיים שעבוד צף, יתקבל מכתב החרגה מתאים כתנאי לשחרור תמורת ההנפקה.

תשעבדנה, תעברנה, תמכרנה או תמחינה את הנכסים המשועבדים או כל חלק מהם לטובת צד שלישי כלשהו באיזה אופן שהוא, ולא תנקוטנה בהליכים כלשהם בגין הנכסים המשועבדים שיש בהם פגיעה ביכולתו של הנאמן לאכוף את מימוש השעבוד על הנכסים המשועבדים, למעט שעבודים, העברות או פעולות המותרים במפורש לפי שטר זה, ובכלל זה השעבודים לטובת בנק לאומי בכפוף להסכם האמור בסעיף 8.2.4 לעיל ומכר המקרקעין המשועבדים בכפוף לסעיף 8.6.2 לעיל.

8.16 סמוך לאחר שיוודע על כך לחברה, לסלדן אשרם או לסלדן יורו, לפי העניין, תימסר לנאמן הודעה על כל מקרה של הטלת עיקול, נקיטת פעולת הוצאה לפועל או הגשת בקשה למינוי כונס נכסים על הנכסים המשועבדים או על חלקם. כמו כן, לאחר שנודע על כך לחברה, לסלדן אשרם או לסלדן יורו, לפי העניין, יימסר מיד דיווח על דבר קיומו של שעבוד לטובת הנאמן לרשות שעיקלה או נקטה פעולת הוצאה לפועל או שנתבקשה למנות כונס נכסים כאמור ו/או לצד שלישי שיזם או ביקש את אלה או את חלק מאלה, וכן יינקטו מיד, על חשבון הגורם המשעבד הרלוונטי, כל האמצעים הסבירים הדרושים לשם ביטול העיקול, פעולת ההוצאה לפועל או מינוי כונס הנכסים, לפי המקרה.

<u>יחס ה-LTV</u>

8.17 החברה מתחייבת כי במועדי הבדיקה המפורטים להלן ("**מועדי הבדיקה**") היא תעמוד ביחס LTV שלא יעלה על 75%.

8.18 יחס ה - LTV ייבדק אך ורק במועדי הבדיקה המפורטים להלן:

8.18.1 במועד שחרור תמורת ההנפקה, כולה או חלקה, כמפורט בסעיף 9 להלן, כאשר במקרה כאמור החברה תעמוד ביחס LTV הנדרש; לא תעמוד החברה ביחס ה-LTV הנדרש – יחולו הוראות סעיף 9.5 להלן (פדיון מוקדם כפוי);

8.18.2 במקרה בו תבוצע הרחבת סדרה (ככל שתבוצע) כמפורט בסעיף 3 לעיל, כאשר במקרה כאמור החברה תעמוד ביחס LTV הנדרש; לא תעמוד החברה ביחס ה-LTV הנדרש – לא תבוצע הרחבת הסדרה.

8.19 החברה מתחייבת כי מיד עם ביצוע הבדיקה כאמור במועדי הבדיקה היא תעביר לנאמן אישור חתום על ידי מנכ"ל החברה או נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה כי היא עומדת ביחס ה-LTV בצירוף תחשיב ואסמכתאות לשביעות רצון הנאמן.

8.20 למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי החברה נדרשת לעמוד ביחס ה- LTV כמפורט לעיל אך ורק במועדי הבדיקה המפורטים בסעיף זה לעיל ואי עמידת החברה ביחס ה- LTV הנדרש במועדים אחרים (שאינם נמנים על מועדי הבדיקה) אינו מהווה הפרה מצד החברה של שטר הנאמנות או עילה להעמדה לפירעון מיידי והחברה לא תידרש להעמיד בטוחות נוספות ככל שבמועדים אחרים כאמור, לא תעמוד החברה ביחס ה-LTV הנדרש.

8.21 מובהר כי החברה לא התחייבה לשווי מינימלי של איזה מהנכסים המשועבדים ולא תידרש להעמיד בטוחות נוספות, לרבות כתוצאה מירידה בשווי של מי מהנכסים המשועבדים ובלבד שהיא עומדת במועד הבדיקה ביחס LTV.

<u>פקיעת הבטוחות וההתחייבויות עם פירעון מלא של אגרות החוב</u>

8.22 לאחר פירעונה המלא של היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב, תפקענה מאליהן כל הבטוחות שהועמדו על ידי החברה ו/או מי מהגורמים המשעבדים ו/או מי מטעמם כאמור בשטר נאמנות זה, וכן התחייבויות החברה והגורמים המשעבדים כאמור בשטר זה בכלל ובסעיף 8 זה בפרט.

8.23 לא יאוחר משבעה (7) ימים ממועד פירעון מלוא היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב, הנאמן יחתום על כל מסמך ככל שידרש לצורך הסרת, מחיקת וסילוק השעבודים כאמור, וכן ישיב לחברה כל מסמך שהופקד בידו בנאמנות, וכן ישיב לחברה את כל הכספים המופקדים בחשבון הנאמנות, ככל שיהיו, על פירותיהם.

<u>הנאמן</u>

8.24 למען הסר ספק מובהר, כי על הנאמן לא חלה לבחון, ובפועל לא בחן, את הצורך בהעמדת בטחונות להבטחת התשלומים למחזיקי אגרות החוב. הנאמן לא התבקש לערוך, ובפועל לא ערך, בדיקת נאותות (DUE DILIGENCE) כלכלית, חשבונאית או משפטית באשר למצב עסקי החברה או החברות המוחזקות שלה או הנכסים המשועבדים על פי שטר נאמנות זה. בהתקשרותו בשטר זה, ובהסכמת הנאמן לשמש כנאמן למחזיקי אגרות החוב, הנאמן אינו מחווה דעתו, באופן מפורש או משתמע, באשר לערכן הכלכלי של הבטוחות, ככל שהועמדו או יועמדו על ידי החברה או מי מהחברות המוחזקות שלה ובאשר ליכולת החברה לעמוד בהתחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב. אין באמור כדי לגרוע מחובות הנמאן על פי דין או על פי שטר הנאמנות, לרבות כי אין באמור כדי לגרוע מחובת הנאמן (ככל שחובה כזו חלה עליו על פי כל דין) לבחון השפעתם של שינוים בחברה מתאריך שטר זה ואילך, ככל שיש בהם כדי להשפיע לרעה על יכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב.

9. <u>הפקדת תמורת ההנפקה בחשבון המשועבד ושחרורה לידי החברה</u>

9.1 תמורת ההנפקה במלואה (בניכוי עמלת התחייבות מוקדמת)[9] ("**תמורת ההנפקה**"), תועבר על ידי רכז ההנפקה (כהגדרתו בתשקיף) לחשבון הנאמנות. כאמור בסעיף 6.3 לעיל, החברה רואה בקבלת התמורה אצל רכז ההנפקה, כקבלת התמורה בחברה ולאור זאת תבקש את רישומן למסחר של אגרות החוב עם קבלת תמורת ההנפקה אצל רכז ההנפקה.

9.2 יובהר, כי רישום השעבודים על זכויות החברה בנכסים המשועבדים לא יהווה תנאי להעברת תמורת ההנפקה לחשבון הנאמנות, כך שיהיה ניתן להעבירה לחשבון הנאמנות, גם בטרם יירשמו השעבודים כאמור.

9.3 תמורת ההנפקה תשמש לצורך פירעון של אשראי שנטלה החברה מאת בנק לאומי בקשר עם המקרקעין המשועבדים, על פי המדרג הקבוע בהגדרתם ("**החוב הבנקאי**"). עם פירעון החוב הבנקאי יוסרו השעבודים הרשומים לטובת בנק לאומי להבטחת החוב הבנקאי ביחס למקרקעי בית הדובדבן, וכן תיכנס לתוקף הסכמת בנק לאומי להחרגת שלב א' מהשעבוד הרשום לטובתו על מקרקעי גן יבנה, וזאת בהתאם למכתב הכוונות.

---

[9] להסרת ספק לאחר הנחה בגין התחייבות מוקדמת של משקיעים מסווגים כמפורט בתשקיף.

"**מכתב הכוונות**" – מכתב של בנק לאומי שימסר לחברה [_]* ימים קודם למועד ההנפקה ואשר יכלול את הסכום הנדרש לסילוק מלא לפירעון החוב הבנקאי, למועד המכתב, והסכמת הבנק לפירעון כאמור ולשחרור כל הבטוחות המבטיחות את החוב הבנקאי ובהתאם להסכם עם בנק לאומי.

9.4 הנאמן יעביר מתוך תמורת ההנפקה המופקדת בחשבון הנאמנות לחשבון בנק של הבנק כפי שיצויין במכתב הכוונות את הסכום הנדרש לצורך פירעון מלא או חלקי של החוב הבנקאי בלבד, בתוך שלושה ימי עסקים לאחר שהופקדו בחשבון הנאמנות מלוא הסכומים הנדרשים לפירעון כאמור ולאחר שיומצאו לו המסמכים המנויים בסעיפים 9.4.1 עד 9.4.16 להלן בקשר עם שעבוד הנכסים המשועבדים, וכן מכתב הסכמות עדכני מאת הבנק הכולל את סכום החוב הבנקאי, סכום הפירעון המבוקש, הסכמת הבנק לפירעון ולשחרור, החרגה או תיקון של השעבודים הרלוונטיים, לפי העניין, ונוסח מסמכי הסרת השעבודים או תיקונם.

עם המצאת המסמכים הבאים כולם לידי הנאמן יראו את השעבוד הרלוונטי כ"נרשם" במרשמים הרלוונטיים:

<u>מסמכים בקשר עם חשבון הנאמנות</u>, כהגדרתו בסעיף 1.6 לשטר זה, ובהתאם לשעבודים המפורטים בסעיף 8.5 לשטר זה:

9.4.1 איגרת חוב או הסכם שעבוד בקשר עם חשבון הנאמנות, וכן הודעת פרטי משכנתאות ושעבודים (טופס 10) לרישום השעבוד על חשבון הנאמנות כאמור בסעיף 8.5 לעיל, לטובת הנאמן, כשהם חתומים על ידי החברה ומורשיה וכן חתומים, ככל שהדבר ניתן ויתאפשר במועד הגשת המסמכים לרשם החברות, בחותמת "נתקבל" (או כל נוסח דומה אחר) ממשרד רשם החברות ונושאים תאריך שאינו מאוחר מ-21 יום ממועד יצירת השעבוד. לחלופין, ככל שמסמכי השעבוד יוגשו לרשם החברות באמצעות הגשה מקוונת ו/או דואר אלקטרוני ו/או כל אמצעי טכנולוגי אחר שיהיה מקובל ברשם החברות במועד הרלוונטי, תמציא החברה לנאמן אסמכתא המעידה על ביצוע ההגשה בלבד. אין באמור כדי לגרוע מהתחייבות החברה להמציא לרשם החברות את המסמכים האמורים לא יאוחר מ-21 ימים ממועד יצירת השעבוד, היינו ממועד חתימת הנאמן והחברה על כל המסמכים היוצרים את השעבוד.

9.4.2 תעודת רישום שעבוד מרשם החברות בקשר עם שעבוד חשבון הנאמנות כמפורט בסעיף 8.5 לעיל ופלט רשם חברות עדכני, המעיד על רישום השעבוד כדין ברשם החברות; על אף האמור, ככל שיתקבל בידי הנאמן פלט עדכני מרשם החברות המעיד על רישום השעבוד, אי-המצאת תעודת רישום השעבוד מרשם החברות לא תהווה כשלעצמה אי-עמידת החברה בתנאי זה, זאת מבלי לגרוע מהתחייבות החברה לפעול להמצאת תעודת רישום השעבוד לנאמן מיד לאחר קבלתה.

9.4.3 הוראות ואישורים ביחס לחשבון הנאמנות, לרבות ויתור של התאגיד הבנקאי שבו מתנהל החשבון על זכויות שעבוד, קיזוז ועיכבון בחשבון.

<u>מסמכים בקשר עם שעבוד מקרקעי פרויקט בית הדובדבן</u> ובהתאם לשעבודים ולמשכנתאות המפורטים בסעיף 8.3 לעיל:

9.4.4 מקור של שטר משכנתא ותנאים נלווים לשטר המשכנתא, חתום במקור על ידי סלדן יורו ועל ידי לשכת רישום המקרקעין, או לחלופין העתק של שטר משכנתא ותנאים נלווים לשטר המשכנתא בצירוף אישור רישום משכנתא מלשכת רישום המקרקעין, בצירוף נסח עדכני מפנקסי הזכויות המתנהלים בלשכת רישום המקרקעין המעיד על רישום המשכנתא, והכל בהתייחס למשכנתא בדרגה שנייה על זכויות סלדן יורו במקרקעי בית הדובדבן, כאמור בסעיף 8.3.4 לעיל.

9.4.5 איגרת חוב או הסכם שעבוד בקשר עם שעבוד בדרגה שנייה של זכויות סלדן יורו במקרקעי בית הדובדבן, וכן הודעת פרטי משכנתאות ושעבודים (טופס 10) לרישום השעבוד כאמור בסעיף 8.3 לעיל, לטובת הנאמן, כשהם חתומים על ידי סלדן יורו ומורשיה וכן חתומים, ככל שהדבר ניתן ויתאפשר במועד הגשת המסמכים לרשם החברות, בחותמת "נתקבל" או בכל נוסח דומה אחר ממשרד רשם החברות ונושאים תאריך שאינו מאוחר מ-21 יום ממועד יצירת השעבוד. לחלופין, ככל שמסמכי השעבוד יוגשו לרשם החברות באמצעות הגשה מקוונת ו/או דואר אלקטרוני ו/או כל אמצעי טכנולוגי אחר שיהיה מקובל ברשם החברות במועד הרלוונטי, תמציא החברה לנאמן אסמכתא המעידה על ביצוע ההגשה בלבד. אין באמור כדי לגרוע מהתחייבות החברה להמציא לרשם החברות את המסמכים האמורים לא יאוחר מ-21 ימים ממועד יצירת השעבוד, היינו ממועד חתימת הנאמן וסלדן יורו על כל המסמכים היוצרים את השעבוד.

9.4.6 תעודת רישום שעבוד מרשם החברות בקשר עם שעבוד בדרגה שניה של זכויות סלדן יורו במקרקעי בית הדובדבן כמפורט בסעיף 8.3 לעיל, ופלט רשם חברות עדכני המעיד על רישום השעבוד כדין ברשם החברות; על אף האמור, ככל שיתקבל בידי הנאמן פלט עדכני מרשם החברות המעיד על רישום השעבוד, אי-המצאת תעודת רישום השעבוד מרשם החברות לא תהווה כשלעצמה אי עמידת החברה בתנאי זה, זאת מבלי לגרוע מהתחייבות החברה לפעול להמצאת תעודת רישום השעבוד לנאמן מיד לאחר קבלתה.

9.4.7 הסכמת בנק לאומי לרישום משכנתא ו/או שעבוד מדרגה שנייה על זכויות סלדן יורו במקרקעי בית הדובדבן, כאמור בסעיף 9.4 זה לעיל, ככל שהסכמה כאמור נדרשת.

<u>מסמכים בקשר עם שעבוד מקרקעי פרויקט גן יבנה</u> ובהתאם לשעבודים המפורטים בסעיף 8.2 לעיל, ובכפוף לזכויות בנק לאומי כאמור בסעיף 8.2.4 לעיל:

9.4.8 התחייבות רמ"י לרישום משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום.

9.4.9 איגרת חוב או הסכם שעבוד בקשר עם שעבוד זכויות סלדן אשרם במקרקעי שלב א', וכן הודעת פרטי משכנתאות ושעבודים (טופס 10) לרישום השעבוד כאמור בסעיף 8.2 לעיל, לטובת הנאמן, כשהם חתומים על ידי סלדן אשרם ומורשיה וכן חתומים, ככל שהדבר ניתן ויתאפשר במועד הגשת המסמכים לרשם החברות, בחותמת "נתקבל" (או כל נוסח דומה אחר) ממשרד רשם החברות ונושאים תאריך שאינו מאוחר מ-21 יום ממועד יצירת השעבוד. לחלופין, ככל שמסמכי

השעבוד יוגשו לרשם החברות באמצעות הגשה מקוונת ו/או דואר אלקטרוני ו/או כל אמצעי טכנולוגי אחר שיהיה מקובל ברשם החברות במועד הרלוונטי, תמציא החברה לנאמן אסמכתא המעידה על ביצוע ההגשה בלבד. אין באמור כדי לגרוע מהתחייבות החברה להמציא לרשם החברות את המסמכים האמורים לא יאוחר מ-21 ימים ממועד יצירת השעבוד, היינו ממועד חתימת הנאמן וסלדן אשרם על כל המסמכים היוצרים את השעבוד.

9.4.10 תעודת רישום שעבוד מרשם החברות בקשר עם שעבוד זכויות סלדן אשרם במקרקעי שלב א׳ כמפורט בסעיף 8.2 לעיל, ופלט רשם חברות עדכני, המעיד על רישום השעבוד כדין ברשם החברות; על אף האמור, ככל שיתקבל בידי הנאמן פלט עדכני מרשם החברות המעיד על רישום השעבוד, אי המצאת תעודת רישום השעבוד מרשם החברות, לא תהווה כשלעצמה אי עמידת החברה בתנאי זה, זאת מבלי לגרוע מהתחייבות החברה לפעול להמצאת תעודת רישום השעבוד לנאמן מיד לאחר קבלתה;

9.4.11 עותק חתום של ההסכם עם בנק לאומי כאמור בסעיף 8.2.4 לעיל.

<u>כללי</u>

9.4.12 אישור נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה או אישור מנכ״ל החברה, בדבר העדר התחייבויות סותרות ו/או נוגדות של החברה וכן של כל גורם משעבד בקשר לשעבודים על הנכסים המשועבדים אשר יכלול התייחסות לכך כי הזכויות בנכסים המשועבדים הינן בבעלותם ובקניינם הבלעדי של הגורם המשעבד הרלוונטי, וכן פירוט של סכום החוב הבנקאי, סכום הפירעון המבוקש, השעבודים על מקרקעי בית הדובדבן אשר יוסרו, יוחרגו או יתוקנו בעקבות הפירעון, השעבודים על מקרקעי שלב א׳ אשר יוחרגו או יתוקנו בעקבות הפירעון, פירוט זכויות סלדן יורו במקרקעי בית הדובדבן וזכויות סלדן אשרם במקרקעי שלב א׳ אשר ישועבדו לטובת הנאמן.

9.4.13 אישור נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים או מנכ״ל החברה בדבר עמידת החברה ביחס ה-LTV הנדרש, בצירוף הערכות שווי של המקרקעין המשועבדים המבססות את השווי הבטוחתי לצורך עמידת החברה ביחס ה-LTV הנדרש, ובהתאם למדרג הקבוע בהגדרת ״המקרקעין המשועבדים״.

9.5 <u>פדיון מוקדם כפוי</u>

9.5.1 במקרה בו החברה לא תעביר לידי הנאמן את המסמכים המפורטים בסעיף 9.4 לעיל תוך 120 ימי עסקים ממועד הרישום למסחר של אגרות החוב, תפעל החברה לביצוע פדיון מוקדם מלא ומחיקה מן המסחר של אגרות החוב (סדרה א׳) בערכן ההתחייבותי, ללא עמלת פירעון מוקדם (״**הפדיון המוקדם הכפוי**״). יום עסקים אחד לאחר תום התקופה האמורה (120 ימי עסקים), החברה תפרסם דוח מיידי, עם העתק לנאמן, ובו תודיע אודות ביצוע הפדיון המוקדם הכפוי ומועדו. הארכת התקופה ליצירת ורישום שעבודים מעבר ל-120 ימי העסקים האמורים תתאפשר בהחלטה רגילה של מחזיקי אגרות החוב, ובלבד שהתקופה כאמור תהא תחומה בזמן ולא תעלה על 60 ימי עסקים נוספים.

9.5.2 מועד הפדיון המוקדם הכפוי יהא לא פחות משבעה עשר (17) ימים ולא יותר מארבעים וחמישה (45) ימים לאחר דיווח החברה אודות הפדיון המוקדם הכפוי למחזיקי אגרות החוב. במקרה זה קרן אגרות החוב (סדרה א') בצירוף הריבית השנתית והפרשי הצמדה שנצברו, מיום הסליקה (היום שבו חויב המזמין בתמורת ההנפקה) ועד למועד הפדיון המוקדם הכפוי, ישולמו למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') בניכוי מס כדין (היינו - הערך המתואם (פארי)). מועד הפדיון המוקדם הכפוי לא יחול בתקופה שבין המועד הקובע לתשלום ריבית בגין אגרות החוב (סדרה א') לבין מועד תשלום הריבית בפועל. בדוח המיידי כאמור תפרסם החברה את סכום הקרן שייפרע בפדיון מוקדם, את הריבית שנצברה בגין סכום הקרן האמור ואת הפרשי ההצמדה שנצברו בגין הקרן והריבית כאמור, עד למועד הפדיון המוקדם הכפוי. החברה מתחייבת להעביר לחשבון הנאמנות, לא יאוחר משלושה (3) ימי עסקים לפני מועד תשלום הפדיון המוקדם הכפוי, את הסכום השווה להפרש בין הכספים המופקדים בחשבון הנאמנות באותו המועד לבין מלוא הסכום לתשלום למחזיקים בגין הפדיון המוקדם הכפוי. החברה תהיה אחראית לבצע את כל הנדרש על פי דין לשם ביצוע הפדיון המוקדם הכפוי, לרבות מול מסלקת הבורסה, ותמציא לנאמן במועד כל מסמך ואישור הנדרשים לו לשם השלמת המהלך. למען הסר ספק בד בבד עם ביצוע הפדיון המוקדם הכפוי המלא לא תחול עוד חובה על החברה והגורמים המשעבדים לרשום לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') שעבודים על הנכסים המשועבדים עליהם לא נרשם שעבוד כאמור ושטר נאמנות זה יפקע ויהיה חסר כל תוקף.

10. <u>דרגת עדיפות</u>

איגרות החוב (סדרה א'), תעמודנה בדרגה שווה לאיגרות החוב מאותה סדרה ביחס לסכומים המגיעים בגינן ובקשר עם התחייבויות החברה על-פי איגרות החוב, פרי פסו, בינן לבין עצמן ובלי זכות בכורה או עדיפות של האחת על פני האחרת.

11. <u>זכות להעמדה לפירעון מיידי</u>

11.1 הנאמן וכן מחזיקים באיגרות החוב יהיו רשאים להעמיד לפירעון מיידי את היתרה הבלתי מסולקת של איגרות החוב (סדרה א'), כולה או חלקה, וכן לממש בטוחות שניתנו להבטחת התחייבות החברה (אם ככל שיינתנו בטוחות כאמור) והכול - בקרות אחד או יותר מן המקרים המנויים בסעיף 11 להלן, ובתנאים האמורים להלן, וזאת מבלי לגרוע מכל זכות ו/או סעד נוספים של מחזיקים באיגרות החוב בהתאם לשטר הנאמנות ו/או כל דין.

11.1.1 אם החברה לא תפרע סכום כלשהו לרבות תשלום כלשהו מהתשלומים בהם היא חייבת למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') שיגיע ממנה בקשר לאגרות החוב או לפי שטר הנאמנות במועדו, או אם החברה לא עמדה בהתחייבות מהותית אחת או יותר כלפי מחזיקי אגרות החוב, והחברה לא תקנה הפרה זו תוך 7 ימים ממועד קבלת התראה בכתב.

11.1.2 במקרה של הפרה יסודית של תנאי איגרות החוב (סדרה א') או שטר הנאמנות, ובכלל זה יתברר כי אחד או יותר ממצגי החברה באיגרת החוב או בשטר הנאמנות אינו נכון או מלא, והכול - אם נתן הנאמן הודעה לחברה לתקן את ההפרה והחברה לא תיקנה את ההפרה תוך 14 ימים ממועד קבלת ההודעה בכתב.

11.1.3 אם החברה תקבל החלטת פירוק (למעט פירוק למטרות מיזוג עם חברה אחרת ובלבד שהחברה הקולטת נטלה על עצמה את מלוא התחייבויות החברה כלפי מחזיקי איגרות החוב, כאמור בסעיף 11.1.8 להלן) או אם נתמנה לחברה נאמן כהגדרתו בחוק חדלות פירעון או אם יינתן צו פירוק קבוע וסופי ביחס לחברה על-ידי בית המשפט או כל צו אחר בעל מאפיינים דומים בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון, או ימונה לה מפרק קבוע.

11.1.4 אם נתמנה לחברה מפרק זמני או בעל תפקיד אחר בעל מאפיינים דומים בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון או אם נתמנה לחברה נאמן זמני כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון או ניתן צו פירוק זמני על-ידי בית המשפט או תתקבל החלטה שיפוטית בעלת אופי דומה, והצו או המינוי או ההחלטה כאמור לא נדחו או בוטלו בתוך 45 ימים ממועד מתן הצו, המינוי או קבלת ההחלטה, לפי העניין. על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על-ידי החברה או בהסכמתה.

11.1.5 אם הוגשה בקשה לכינוס נכסים או למינוי כונס נכסים (זמני או קבוע) על נכסים מהותיים, או אם יינתן צו למינוי כונס נכסים זמני לחברה או לנכסים מהותיים - אשר לא נדחו או בוטלו בתוך 45 ימים ממועד הגשתם או נתינתם, לפי העניין, או אם יינתן צו למינוי כונס נכסים קבוע לחברה או לנכסים מהותיים. על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על-ידי החברה או בהסכמתה.

11.1.6 אם יוטל עיקול על נכסים מהותיים, או אם תבוצע פעולה כלשהי של הוצאה לפועל כנגד נכסים מהותיים או מומש שעבוד כנגד נכסים מהותיים, והעיקול לא יוסר או הפעולה לא תבוטל תוך 45 ימים מיום הטלתם או ביצועם. על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.

11.1.7 בוצע מיזוג (כמשמעותו בחוק החברות, ולרבות מיזוג לפי סעיף 350 לחוק החברות) ללא קבלת אישור מוקדם, באסיפת מחזיקי איגרות החוב, בהחלטה מיוחדת, אלא אם כן הצהירה החברה הקולטת כלפי מחזיקי איגרות החוב (סדרה א'), לרבות באמצעות הנאמן, לפחות עשרה ימי עסקים לפני מועד המיזוג, כי לא קיים חשש סביר שעקב המיזוג לא יהיה ביכולתה של החברה הקולטת לקיים את ההתחייבויות כלפי מחזיקי איגרות החוב (סדרה א'). יובהר, כי לעניין זה, מיזוג עם חברות בנות ומאוחדות של החברה לתוך החברה, לא יחשב מיזוג.

11.1.8 (א) אם החברה תגיש בקשה לצו הקפאת הליכים או כל הליך דומה לפי חוק חדלות פירעון או בקשה לצו פתיחת הליכים כהגדרתו בחוק חדלות פירעון או אם יינתן צו כאמור או אם החברה תגיש בקשה לעשות הסדר או פשרה עם נושי החברה לפי סעיף 350 לחוק החברות או בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון (למעט למטרת מיזוג עם חברה אחרת ו/או שינוי במבנה החברה, לרבות פיצול, שאינם אסורים לפי שטר זה, ולמעט הסדרים בין החברה לבין בעלי מניותיה שאינם אסורים לפי תנאי שטר זה ושאין בהם כדי להשפיע על יכולה של החברה לפרוע את אגרות החוב); או אם החברה תציע לנושיה בדרך אחרת פשרה או הסדר כאמור, על רקע העדר יכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה במועדן;

או (ב) אם הוגשה בקשה לפי סעיף 350 לחוק החברות כנגד החברה ושלא בהסכמתה או בקשה לפי חוק חדלות פירעון (שלא בהסכמת החברה), אשר לא בוטלה או נדחתה בתוך 45 יום מיום שהוגשה.

11.1.9 חלה הרעה מהותית בעסקי החברה לעומת מצבם במועד ההנפקה, וקיים חשש ממשי שהחברה לא תוכל לפרוע את איגרות החוב במועדן.

11.1.10 אם קיים חשש ממשי שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי איגרות החוב.

11.1.11 אם החברה תפסיק או תודיע על כוונתה להפסיק את תשלומיה או תחדל או שתודיע על כוונתה לחדול להמשיך בעסקיה כפי שאלו יהיו מעת לעת.

11.1.12 אם החברה תחוסל או תימחק מכל סיבה שהיא.

11.1.13 אם חלה הפרה של אחת מאמות מידה פיננסיות כאמור בסעיף 7.1 לשטר הנאמנות במשך שני רבעונים רצופים.

11.1.14 אם החברה הפרה את התחייבותה בקשר עם חלוקה כמפורט בסעיף 7.2 לשטר הנאמנות.

11.1.15 במקרה שהחברה תבצע הרחבת סדרה לאיגרות החוב (סדרה א') בניגוד לאמור בסעיף 3.2 לשטר הנאמנות.

11.1.16 אם החברה הפרה את התחייבותה בקשר עם הנפקת ניירות ערך נוספים כאמור בסעיף 3.3.

11.1.17 אם הועברה השליטה בחברה, במישרין או בעקיפין, ולא התקבלה להעברת השליטה כאמור הסכמת מחזיקי איגרות החוב (סדרה א') של החברה, מראש, באסיפה בהחלטה מיוחדת. בעל השליטה בחברה נכון למועד זה הינו מר אודי סעדה ("**אודי**"). לעניין סעיף 11.1.17 זה - "**העברת שליטה**" משמעה עסקה שכתוצאה ממנה יהא בחברה בעל שליטה שאינו אודי ו/או נעבר מורשה שלו. למען הסר ספק, יובהר לעניין זה, כי ירושה על-פי דין אינה מהווה "עסקה".

"**שליטה**" - כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. מובהר כי במקרה שמדובר בהחזקה עם אחרים הרי שעל אודי ו/או נעבר מורשה שלו להיות בעל המניות עם שיעור ההחזקה הגדול ביותר מבין אלו המחזיקים עימו או שווה לשיעור של בעל מניות אחר המחזיק עמו.

"**נעבר מורשה**" משמע - קרוב/יו של בעל השליטה ו/או כל תאגיד בשליטתו של בעל השליטה ו/או כל תאגיד שבעלי השליטה בו, במישרין או בעקיפין, הוא מי מהאמורים לעיל. "**קרוב**" משמע - כהגדרתו בחוק החברות.

למען הסר ספק יובהר לעניין זה, כי שליטה משותפת ו/או העדר שליטה ו/או ירושה על פי דין אינה מהווה העברת שליטה לעניין סעיף זה.

11.1.18 אם חוב פיננסי מהותי של החברה כלפי נושה פיננסי או מס' נושים פיננסיים הועמד לפירעון מיידי שלא ביוזמת החברה והדרישה לפירעון מיידי בגין החוב

האמור לא הוסרה ו/או החברה לא פרעה את החוב תוך 14 ימי עסקים מהמועד בו הועמדו לפרעון מיידי.

לעניין זה, "**חוב פיננסי מהותי**" משמעו חוב פיננסי או מספר חובות פיננסיים במצטבר של החברה שהערך ההתחייבותי שלו או שלהם במצטבר, לפי העניין, במועד ההעמדה לפירעון מיידי הינו גבוה מסך 10% מהחוב הפיננסי נטו של החברה לפי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה שפורסמו (בין מבוקרים ובין שאינם מבוקרים).

החברה תגיש לנאמן הצהרה בכתב לא יאוחר מתום שני ימי עסקים מהמועד בו ניתנה לה הודעה על העמדה לפירעון מיידי כאמור, על סך הערך ההתחייבותי של החוב הפיננסי המהותי כאמור למועד ההעמדה לפירעון מיידי. כן מובהר, כי העמדה לפירעון מיידי של הלוואה ללא יכולת חזרה לחברה (Non-Recourse) לא תיחשב לעניין זה כחוב מהותי ובמקרה כזה החברה תספק לנאמן את כל המסמכים והנתונים המעידים על היותו של החוב "הלוואה ללא יכולת חזרה לחברה" (Non-Recourse).

11.1.19 במקרה שבו הועמדה לפירעון מיידי סדרת איגרות חוב אחרת של החברה.

11.1.20 אם החברה תמכור לאחר את עיקר נכסי החברה (לצורך עניין זה לא תילקח בחשבון מכירה של מלאי (דירות, שטחי מסחר וכיו"ב) במסגרת פעילותה היזמית של החברה, וכן לא תילקח בחשבון מכירה אשר על פי הודעת החברה מרבית התמורה (נטו) בגינה שימשה או צפויה לשמש את החברה לרכישת נכס או נכסים אחרים או השקעה (לרבות השקעה בחברות מאוחדות של החברה) בתחומי פעילותה של החברה) ולא התקבלה למכירה כאמור הסכמת מחזיקי איגרות החוב (סדרה א') מראש, באסיפה, בהחלטה מיוחדת. אך למעט, בכל מקרה, מכירה של המקרקעין המשועבדים כאשר הפקדת המכירה בחשבון הנאמנות שלאחריה החברה מקיימת את ה-LTV הנדרש כאמור בסעיף 8.6.2 לעיל.

לעניין סעיף 11.1.20 זה, "**מכירה לאחר**" משמעה מכירה לכל צד שלישי שהוא, למעט מכירה לתאגידים בשליטת החברה ו/או תאגידים בשליטתם של תאגידים אלו, שהינם תאגידים המוחזקים בשיעור העולה על 50% מהונם המונפק והנפרע. עוד לעניין סעיף זה, "**עיקר נכסי החברה**" משמעם נכסים ששווים המצרפי עולה על 50% מתוך המאזן המאוחד של החברה לפי הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, שפרסמה החברה לאחרונה לפני מכירת הנכסים כאמור.

11.1.21 אם החברה ו/או חברות בשליטתה תבצענה שינוי של עיקר פעילותה. לעניין זה, עיקר פעילותה של החברה וחברות בשליטתה במועד זה הינו תחום הנדל"ן.

11.1.22 אם אגרות החוב תהיינה מדורגות, ודירוג אגרות החוב ירד מתחת לדירוג 'BB+' של מעלות S&P או דירוג מקביל לו כפי שייקבע על-ידי חברת דירוג אחרת, ככל שתבוא במקום מעלות S&P.

במידה שלחברה יהיה יותר מאשר דירוג אחד, לצורכי סעיף 11.1.22 זה יובא בחשבון הדירוג הנמוך מבין הדירוגים

11.1.23 אם החברה תחדל להיות תאגיד מדווח כהגדרתו בחוק ניירות ערך.

11.1.24 החברה לא פרסמה דוח כספי שהיא חייבת בפרסומו לפי כל דין, או לפי הוראות שטר זה, בתוך 30 ימים מהמועד הקבוע לכך על-פי הדין החל על החברה או בתום מועד אחר שנקבע במסגרת ארכה שניתנה לחברה על-ידי רשות מוסמכת לפרסום דוחותיה הכספיים (לפי המאוחר מבין השניים).

11.1.25 איגרות החוב נמחקו מהמסחר בבורסה.

11.1.26 אם המסחר באיגרות החוב (סדרה א') בבורסה הושעה על-ידי הבורסה שלא במסגרת השעיה כללית שאינה מכוונת ספציפית לחברה, למעט השעיה בעילה של היווצרות אי בהירות כאמור בחלק הרביעי לתקנון הבורסה, וחלפו 60 ימים ממועד ההשעיה במהלכם לא חזרו איגרות החוב למסחר.

11.1.27 במקרה שבו תירשם הערת "עסק חי" בדוחותיה הכספיים של החברה במשך שני רבעונים רצופים.

בסעיף 11.1 זה - "**נכסים מהותיים**" משמעם: נכס ששוויו עולה על 20% מסך נכסי החברה המאוחדים או מספר נכסים ששווים המצרפי עולה על 30% מסך נכסי החברה המאוחדים, על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו לפני אותו מועד.

11.2 בקרות איזה מהאירועים שבסעיף 11.1 לעיל, ובתנאי שחלפה התקופה שנקבעה בשטר זה לתיקון האירועים האמורים ואלו לא תוקנו, הנאמן יהיה חייב וכל מחזיק יהיה רשאי לבקש מהנאמן לזמן אסיפת מחזיקי איגרות החוב שעל סדר יומה החלטה בדבר העמדה לפירעון מיידי של כל היתרה הבלתי מסולקת של איגרות החוב או מימוש בטוחות שניתנו להבטחת התחייבות החברה (ככל וניתנו בטוחות כאמור).

11.3 החלטת המחזיקים להעמיד את איגרות החוב (סדרה א') לפירעון מיידי כאמור לעיל, תתקבל באסיפת מחזיקים בהחלטה שנתקבלה באסיפה כללית של מחזיקי איגרות החוב (סדרה א'), שבה נכחו (בעצמם או על-ידי באי-כוחם) לפחות שני מחזיקים, המחזיקים או המייצגים יחדיו לפחות 50% מיתרת הערך הנקוב הבלתי-מסולקת של איגרות החוב שבמחזור, או באסיפה נדחית שנכחו בה (בעצמם או על-ידי באי-כוחם) מחזיקים של לפחות 20% מהיתרה האמורה, ואשר נתקבלה (בין באסיפה המקורית ובין באסיפה הנדחית) ברוב רגיל מיתרת הערך הנקוב של איגרות החוב (סדרה א') המיוצג בהצבעה, למעט הנמנעים.

11.4 כינוס האסיפה, אשר תזומן בהתאם להוראות סעיף 11.2 לעיל, יהיה בחלוף 21 ימים ממועד זימונה (או מועד קצר יותר בהתאם להוראות סעיף 11.7 להלן), ועל סדר יומה תהיה החלטה בדבר העמדה לפירעון מיידי של כל היתרה הבלתי מסולקת של איגרות החוב, בשל קרות איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 11.1 לעיל. פעולת הנאמן תתבצע במקרים כאמור ללא שיהוי ובמועד הראשון האפשרי. במידה והחברה תגרום לביטולו ו/או להפסקתו של אירוע המפורט בסעיף 11.1 לעיל שבגינו זומנה האסיפה, וזאת להנחת דעתו הסבירה של הנאמן עד למועד כינוס האסיפה, אזי יבוטל זימון אסיפת מחזיקי איגרות החוב כאמור לעיל.

11.5 במקרה שבו עד למועד כינוס האסיפה לא בוטל או הוסר איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 11.1 לעיל, וההחלטה באסיפת מחזיקי איגרות החוב התקבלה בהתאם למניין החוקי ולרוב הקבועים בסעיף 11.3 לעיל, הנאמן יהיה חייב, במועד האפשרי הראשון, להעמיד לפירעון מיידי את כל היתרה הבלתי מסולקת של איגרות החוב, ובלבד שנתן לחברה התראה בכתב של 15 ימים על כוונתו לעשות כן, והאירוע שבגינו התקבלה ההחלטה לא בוטל או הוסר בתוך תקופה זו. ואולם, הנאמן או המחזיקים אינם חייבים למסור לחברה הודעה

כאמור, אם קיים חשש כי מסירת ההודעה תפגע באפשרות להעמיד את איגרות החוב לפירעון מיידי או לממש בטוחות (ככל שתהיינה כאלה) או לפגוע בזכויות המחזיקים, לפי העניין.

11.6 העתק מהודעת זימון אסיפה של מחזיקי איגרות החוב כאמור תישלח על-ידי הנאמן לחברה ויהווה התראה מראש ובכתב לחברה על כוונתו לפעול כאמור.

11.7 הנאמן רשאי בהתאם לשיקול דעתו לקצר את מניין 21 הימים האמורים (בסעיף 11.4 לעיל) לכינוס האסיפה ו/או את 15 ימי ההתראה האמורים (בסעיף 11.5 לעיל), או לא למסור התראה כלל במקרה בו יהיה הנאמן בדעה כי קיים חשש כי כינוס האסיפה בחלוף 21 ימים או כי דחייה בהעמדת חוב החברה ו/או מתן התראה לפי העניין תפגע בזכויותיהם של מחזיקי איגרות החוב (סדרה א'). במקרה של קיצור מועדים כאמור, ינמק הנאמן בדוח בדבר זימון האסיפה את הסיבות להקדמת מועד הכינוס. במקרה של קיצור מועדים כאמור, בטרם זימון האסיפה, ימסור הנאמן הודעה לחברה.

11.8 מובהר כי מקום בו נקבעה בשטר זה תקופה שבה רשאית החברה לבצע פעולה או לקבל החלטה שכתוצאה ממנה נשמטת העילה להעמדה לפירעון מיידי או מימוש בטוחות (ככל שינתנו), רשאים הנאמן או המחזיקים להעמיד את איגרות החוב לפירעון מיידי כאמור בסעיף 11 זה, רק אם חלפה התקופה שנקבעה כאמור והעילה לא נשמטה; ואולם הנאמן רשאי לקצר את התקופה שנקבעה בשטר הנאמנות אם סבר שיש בה כדי לפגוע באופן מהותי בזכויות המחזיקים.

11.9 בכפוף להוראות כל דין, חובות הנאמן לפי סעיף 11 זה, כפופות לידיעתו בפועל את התקיימות העובדות, המקרים, הנסיבות והאירועים המפורטים בו.

11.10 משלוח הודעה לחברה על העמדה לפירעון מיידי של איגרות החוב יכול שיעשה גם בדרך של פרסום הודעה על החלטת אסיפה או החלטת נאמן בהתאם להוראות שטר נאמנות זה ביחס למסירת הודעות, ויהווה העמדה לפירעון מיידי של איגרות החוב.

11.11 במקרה בו תימסר לחברה הודעה כי איגרות החוב הועמדו לפירעון מיידי על-פי הוראות סעיף 11 זה, מתחייבת החברה:

11.11.1 לפרוע למחזיקי איגרות החוב ולנאמן את כל הסכומים המגיעים להם ו/או שיגיעו להם לפי תנאי שטר הנאמנות, בין אם מועד החיוב בגינן חל או לא ('האצה' Acceleration'), וזאת תוך 30 ימים ממועד ההודעה כאמור בסעיף זה, וזאת בכפוף לכך שעד למועד הפירעון כאמור לא נתקבלה החלטה שיפוטית הקובעת כי אין החברה חייבת בפירעון מיידי כאמור או הקובעת עיכוב ביצוע הפירעון המיידי ו/או לא נתקבלה החלטת מחזיקים אחרת שלא להעמיד לפירעון מיידי את איגרות החוב;

11.11.2 למסור לנאמן, לפי בקשתו, כל תצהיר או הצהרות ו/או לחתום על כל מסמך ו/או לבצע ו/או לגרום לביצוע כל הפעולות הנחוצות ו/או הדרושות בהתאם לכל דין לשם מתן תוקף להפעלת הסמכויות, הכוחות וההרשאות של הנאמן ו/או באי כוחו הדרושים כדי לאכוף על החברה את התחייבותה כאמור בשטר הנאמנות ולמימוש הבטוחות (ככל שתהיינה כאלה).

11.11.3 לתת את כל ההודעות שהנאמן יראה אותן למועילות וידרשן לשם יישום הוראות שטר הנאמנות.

11.12 למטרות סעיף 11 זה, הודעה בכתב לחברה חתומה על-ידי הנאמן המאשרת כי פעולה הנדרשת על-ידו, במסגרת סמכויותיו, היא פעולה סבירה, תהווה ראיה לכאורה לכך.

11.13 בקרות איזה מהאירועים שבסעיף 11.1 לעיל, יהיו הנאמן ו/או המחזיקים רשאים לאחוז מיד בכל הצעדים שימצאו לנכון לנקטם. בין היתר יהיו הנאמן ו/או המחזיקים רשאים לממש ולאכוף את הבטוחות (כולן או חלקן) שניתנו (ככל וניתנו בטוחות כאמור) להבטחת התחייבויות החברה למחזיקי איגרות החוב ולנאמן על-פי שטר זה. הנאמן יהא רשאי לפעול בכל אופן שימצא לנכון ולמועיל, לרבות בהתאם לדין הרלוונטי בטריטוריה הרלוונטית לכל בטוחה, ובכלל זה יהא רשאי למנות בעצמו ו/או על-ידי בית-משפט, נאמן, כונס נכסים או מנהל על נכסים שהועמדו כבטוחה, כולם או מקצתם.

11.14 למען הסר ספק מובהר, כי הפירעון המיידי יעשה לפי יתרת ערכן הנקוב של איגרות החוב, אשר טרם נפרעו כולל הפרשי ריבית שהצטברו על הקרן וההצמדה, כאשר הריבית תחושב לתקופה המתחילה לאחר היום האחרון שבגינו שולמה ריבית ועד למועד הפירעון המיידי בפועל (חישוב הריבית עבור חלק משנה יעשה על בסיס 365 יום לשנה).

11.15 למען הסר ספק, מובהר כי אין בזכות ההעמדה לפירעון מיידי כאמור לעיל ו/או בהעמדה לפירעון מיידי כדי לגרוע או לפגוע בכל סעד אחר או נוסף העומד למחזיקי איגרות החוב או לנאמן על-פי תנאי איגרות החוב והוראות שטר זה או על-פי דין, ואי העמדת החוב לפירעון מיידי בקרות איזה מהמקרים המפורטים בסעיף זה לעיל, לא תהווה ויתור כלשהו על זכויותיהם של מחזיקי איגרות החוב או של הנאמן כאמור.

12. <u>תפקידי הנאמן</u>

בנוסף על הוראות החוק ומבלי לגרוע מהן, תפקידי הנאמן יהיו אלה המצוינים ב**<u>נספח 12</u>** לשטר נאמנות זה ועל-פי הדין.

13. <u>תביעות והליכים בידי הנאמן</u>

13.1 בנוסף על כל הוראה בשטר זה וכזכות וסמכות עצמאית, הנאמן ינקוט ללא מתן הודעה, בכל אותם הליכים, לרבות הליכים משפטיים, כפי שימצא לנכון ובכפוף להוראות כל דין לשם מימוש ו/או הגנה על זכויות מחזיקי איגרות החוב (סדרה א'). הנאמן יהיה רשאי בכל עת, לפי שיקול דעתו, ויהיה חייב לעשות כן על-ידי החלטה רגילה, אך בכפוף למתן הודעה מוקדמת לחברה בת 14 ימים, לנקוט את אותם הליכים כאמור לעיל. על אף האמור בסעיף 11.1 זה לעיל בדבר מתן הודעה מוקדמת בת 14 ימים, הנאמן יהיה רשאי להפעיל את סמכותו על-פי סעיף 13.1 זה בכל עת וללא הודעה מוקדמת, בנסיבות שיתרת איגרות החוב הבלתי מסולקת (סדרה א') הועמדה לפירעון מיידי כאמור בסעיף 11 לעיל וכן, במקרה שבו טרם הועמדו איגרות החוב (סדרה א') לפירעון מיידי, אך ורק אם לדעת הנאמן חלו נסיבות אשר כתוצאה מהן נפגעו או עלולים להיפגע זכויות מחזיקי איגרות החוב (סדרה א'), המחייבות נקיטת פעולה דחופה, לרבות נקיטת הליכים משפטיים.

13.2 אין באמור לעיל כדי לפגוע ו/או לגרוע מזכותו של הנאמן לפתוח בהליכים משפטיים ו/או אחרים, בין ביוזמתו ובין על-פי דרישת מחזיקים אשר תתקבל בהחלטה רגילה, גם אם איגרות החוב (סדרה א') לא הועמדו לפירעון מיידי והכול - להגנת מחזיקי איגרות החוב

ו/או לצורך מתן כל צו באשר לענייני הנאמנות ובכפוף להוראות כל דין. 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 שבמקרים בהם השהיית כינוס האסיפה עלול לפגוע בזכויות מחזיקי איגרות החוב כינוס האסיפה יבוצע על-ידי הנאמן ללא שיהוי ובמועד הראשון האפשרי.

13.3 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, ובלבד שלא יהא בפניה להשהות את פעולות הנאמן באופן שיפגע בזכויות מחזיקי איגרות החוב. הפניה לאסיפה הכללית של מחזיקי איגרות החוב ו/או לבית-המשפט יתבצעו במקרים כאמור ללא שיהוי ובמועד הראשון האפשרי.

13.4 בכפוף לאמור בסעיף 30 להלן, הנאמן יהיה רשאי, אך ורק בכפוף לכל החלטה של מחזיקי איגרות החוב (סדרה א') שתתקבל כהחלטה מיוחדת, לוותר באותם תנאים שיראה לנכון על קיומן של אותן התחייבויות, כולן או מקצתן, של החברה.

13.5 הנאמן רשאי בטרם ינקוט בהליכים משפטיים כלשהם, לכנס אסיפת מחזיקי איגרות חוב כדי שיוחלט על-ידי המחזיקים בהחלטה רגילה אילו הליכים לנקוט למימוש זכויותיהם על-פי שטר זה. כמו כן, יהיה הנאמן רשאי לשוב ולכנס אסיפת מחזיקי איגרות חוב לצורך קבלת הוראות בכל הנוגע לניהול ההליכים כאמור.

13.6 למען הסר ספק מובהר, 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 שאיגרות החוב יעמדו לפירעון מיידי, לצורך מתן כל צו באשר לענייני הנאמנות.

14. <u>חלוקת התקבולים</u>

14.1 כל התקבולים שיתקבלו על-ידי הנאמן, למעט שכר טרחתו ופירעון כל חוב כלפיו בכל דרך שהיא לרבות אך לא רק כתוצאה מהעמדת איגרות החוב לפירעון מיידי, ולרבות כתוצאה מהליכים שינקוט, אם ינקוט, כנגד החברה, יוחזקו על-ידיו בנאמנות וישמשו למטרות ולפי סדר הקדימויות הבא:

תחילה – לסילוק ההוצאות, התשלומים, ההיטלים וההתחייבויות שהוצאו על-ידי הנאמן, הוטלו עליו, או נגרמו אגב או כתוצאה מפעולות ביצוע הנאמנות או באופן אחר בקשר עם תנאי שטר הנאמנות, לרבות שכרו.

שנית – לתשלום כל סכום אחר על-פי 'התחייבות לשיפוי' (כהגדרת מונח זה בסעיף 28 להלן).

שלישית – לתשלום למחזיקים אשר נשאו בתשלומים לפי סעיף 28 להלן.

14.2 בכפוף להוראות הדין, היתרה תשמש, למטרות לפי סדר העדיפות הבא:

14.2.1 ראשית – כדי לשלם למחזיקי איגרות החוב את ריבית הפיגורים (ככל שנקבעה) וסכום פיגורי הריבית המגיע להם 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.

14.2.2 שנית – כדי לשלם למחזיקי איגרות החוב את פיגורי הקרן המגיעים להם לפי תנאי איגרות 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;

14.2.3 שלישית – כדי לשלם למחזיקי איגרות החוב את סכומי הריבית המגיעים להם לפי תנאי איגרות 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;

14.2.4 רביעית – כדי לשלם למחזיקים את סכומי הקרן המגיעים להם על-פי איגרות החוב המוחזקות על-ידיהם פרי-פסו, וזאת בין אם הגיע זמן סילוק סכומי הקרן ובין אם לאו, ובאופן יחסי לסכומים המגיעים להם, בלי כל העדפה בקשר לקדימות בזמן של הוצאת איגרות החוב על-ידי החברה או באופן אחר.

את **העודף**, במידה שיהיה כזה, ישלם הנאמן לחברה או לחליפיה, לפי העניין.

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

תשלום הסכומים על-ידי הנאמן למחזיקי איגרות החוב כאמור לעיל, מתוך התקבולים שהתקבלו בידיו, ייעשה בהתאם להוראות הדין.

14.3 אין בהוראות סעיף 14 זה לעיל כדי לגרוע מחובת הנאמן לפעול לגביית הכספים מהחברה, ככל שהיה עליה לשלמם, וככל שיגבו הכספים מהחברה הם יוחזקו על-ידיו בנאמנות וישמשו למטרות ולפי סדר העדיפות המפורט בסעיף 14 זה לעיל.

15. <u>סמכות לדרוש מימון</u>

15.1 במקרה של דרישת הנאמן, ובכפוף לאמור להלן, תעביר החברה לנאמן סכום (או חלק ממנו) המיועד על-ידיה לתשלום מסוים על חשבון ריבית בגין איגרות החוב בלבד וזאת לשם המימון הנדרש לעניינים שנקבעו בהחלטת האסיפה כאמור ("**סכום המימון**") ובתנאי שסכום המימון לא יעלה על 500,000 ש"ח ובכפוף לכך שלא התקבלה החלטה אחרת של מחזיקי אגרות החוב המתירה לנאמן לדרוש סכום גבוה יותר. על אף האמור, ככל שימונה בעל תפקיד כמשמעו בחוק חדלות פרעון על ידי בית המשפט או תוגש בקשה לצו פתיחת הליכים, אזי אם הסכום שהופקד כאמור על חשבון הריבית לא יספיק להשלמת סכום המימון, יהיה הנאמן רשאי לדרוש כי היתרה תועבר על חשבון קרן אגרות החוב.

15.2 התקבלה דרישה כאמור מהנאמן, יחולו ההוראות הבאות, אלא אם החברה תעביר לנאמן, לפני המועד הקובע לזכאות לתשלום למחזיקים, סכום השווה לסכום המימון וזאת שלא מתוך התשלום המסוים כאמור לעיל:

15.2.1 החברה תעביר לנאמן את סכום המימון במועד שנקבע בשטר זה לתשלום הקרן או הריבית כאמור לעיל, לפי העניין.

15.2.2 סכום התשלום המסוים כאמור לעיל (קרן או ריבית, לפי העניין) יקטן ויעמוד על סכום בניכוי סכום המימון.

15.2.3 החברה תפרסם דוח מיידי לפני המועד הקובע על השינויים בתנאי שטר נאמנות זה באשר לתשלומים על חשבון קרן ו/או של הריבית הנובעים מהאמור בסעיף 15 זה.

15.3 אין באמור כדי לשחרר את החברה מחבותה לשאת בתשלומי ההוצאות והשכר כאמור מקום בו היא חייבת לשאת בהם על-פי שטר זה ו/או על-פי דין.

15.4 במקרה שלא ייעשה שימוש במלוא סכום המימון שיועמד (בסעיף 15 זה: "**יתרת סכום המימון שלא נוצלה**"), תושקע יתרת סכום המימון שלא נוצלה על-ידי הנאמן בהתאם להוראות סעיף 21 להלן, והיתרה כאמור, בתוספת הפירות שנצברו בגינה, תשולם למחזיקים במועד הקרוב הבא הקבוע בשטר נאמנות זה לתשלום קרן ו/או של ריבית, ותנוכה מסכום המימון שעל החברה לשלם במועד כאמור.

15.5 אין בהעמדת סכום המימון כאמור בסעיפים 15.1 ו-15.2 לעיל, כדי להוות ויתור מצד המחזיקים על טענות כלשהם כנגד החברה כי היה עליה לשאת במימון הנדרש לענייניים לשמם הוחלט על העמדת סכום המימון.

16. <u>סמכות לעכב חלוקת כספים</u>

16.1 למרות האמור בסעיף 14 לעיל, היה והסכום הכספי אשר יתקבל כתוצאה מנקיטת ההליכים האמורים לעיל ואשר יעמוד בזמן כלשהו לחלוקה, כאמור באותו סעיף, יהיה פחות מ- 5% מיתרת הקרן הבלתי מסולקת של איגרות החוב (סדרה א') או מ-3 מיליון ש"ח, לפי הנמוך מביניהם ("**סכום החלוקה**"), לא יהיה הנאמן חייב לחלקו, ויהיה הוא רשאי להשקיע את הסכום האמור, כולו או מקצתו, כאמור בסעיף 21 להלן.

16.2 על אף האמור לעיל בסעיף 16 זה, הנאמן יחלק את הסכומים שיתקבלו אצלו כתוצאה מנקיטת ההליכים כאמור לעיל, אף בטרם הצטברו לסכום החלוקה, במועד הקרוב ביותר של תשלום ריבית או קרן, לפי העניין.

16.3 לכשתגענה ההשקעות האמורות לעיל על רווחיהן, יחד עם כספים נוספים שיגיעו לידי הנאמן לצורך תשלומם למחזיקי איגרות החוב, אם יגיעו, לסכום החלוקה, ישלמם הנאמן למחזיקי איגרות החוב כאמור בסעיף 14 לעיל. במקרה בו תוך פרק זמן סביר לא יהיה בידי הנאמן סכום החלוקה, יהיה הנאמן רשאי לחלק למחזיקי איגרות החוב את הכספים שבידיו.

16.4 על אף האמור, תשלום שכר הנאמן והוצאות הנאמן ישולמו מתוך הכספים האמורים מיד עם הגיע מועדם (ולעניין ההוצאות שכבר שולמו על-ידי הנאמן, יוחזר לנאמן סכומם מיד עם הגיע הכספים לידי הנאמן), אף אם הסכומים שהגיעו לידי הנאמן הינם נמוכים מסכום החלוקה.

16.5 על אף האמור, מחזיקי אגרות החוב יוכלו, במסגרת החלטה רגילה, לחייב את הנאמן לשלם להם את הסכומים שנצברו בידיו אף אם לא הגיעו כדי סכום החלוקה, והכול בכפוף לסדר הקדימויות שבסעיף 14 לעיל.

16.6 מובהר כי האמור בסעיף 16 זה אינו גורע מחובת החברה (ככל שחלה עליה) לבצע את התשלום למחזיקי איגרות החוב, והנאמן ידרוש את מלוא הסכום הנדרש לתשלום.

17. <u>הודעה על חלוקה והפקדה אצל הנאמן</u>

17.1 הנאמן יודיע למחזיקי איגרות החוב (סדרה א') על היום והמקום שבו יבוצע תשלום כל שהוא מבין התשלומים הנזכרים בסעיפים 14 ו-16 לעיל, וזאת בהודעה שתימסר להם באופן הקבוע בסעיף 30 להלן לא פחות מ- 10 ימים ולא יותר מ- 20 ימים מראש.

17.2 לאחר היום הקבוע בהודעה יהיו מחזיקי איגרות החוב (סדרה א') זכאים לריבית בגינן לפי השיעור הקבוע באיגרת החוב, אך ורק על יתרת סכום הקרן (אם תהיה כזו) לאחר ניכוי הסכום ששולם כאמור.

18. <u>הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה</u>

18.1 סכום כלשהו המגיע למחזיק איגרות חוב (סדרה א') שלא שולם בפועל במועד הקבוע לתשלומו מסיבה שאינה תלויה בחברה, בעוד שהחברה הייתה מוכנה לשלמו והיה ביכולתה לשלמו במלואו במועד הקבוע, יחדל לשאת ריבית מהמועד שנקבע לתשלומו, ואילו המחזיק באיגרות החוב יהיה זכאי אך ורק לאותם סכומים שהיה זכאי להם במועד שנקבע לפירעון אותו תשלום על חשבון הקרן או הריבית (לפי העניין).

18.2 החברה תפקיד בידי הנאמן, תוך 14 ימים מהמועד הקבוע לתשלום, את סכום התשלום שלא שולם מסיבה שאינה תלויה בה ותפרסם דיווח מיידי, למחזיקי איגרות החוב על ההפקדה כאמור, והפקדה כאמור תחשב כסילוק אותו תשלום על-ידי החברה, ובמקרה של סילוק כל המגיע בגין איגרת החוב, גם כפדיון איגרת החוב על-ידי החברה.

18.3 הנאמן ישקיע כל סכום כאמור לזכות אותם בעלי איגרות חוב, במסגרת חשבונות נאמנות בשמו ולפקודתו, בהשקעות המותרות לפי סעיף 21 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 ובניכוי שכר טרחתו.

18.4 הנאמן יעביר לכל מחזיק איגרות החוב שעבורו הופקדו בידי הנאמן סכומים ו/או כספים המגיעים למחזיקי איגרות החוב, סכומים מתוך אותם כספים שהופקדו כאמור, וזאת כנגד הצגת אותן ההוכחות שיידרשו על-ידי הנאמן לשביעות רצונו המלאה.

18.5 הנאמן יחזיק בכספים אלו וישקיעם כמפורט בסעיף 21 להלן, עד לתום 3 שנים ממועד הפירעון הסופי של איגרות החוב (סדרה א'). לאחר מועד זה, יעביר הנאמן לחברה את הסכומים כאמור בסעיף 18.4 לעיל (כולל הרווחים הנובעים מהשקעתם) בניכוי הוצאותיו ובניכוי שכר טרחתו והוצאות אחרות, ככל שיוותרו בידיו באותו מועד. החברה תחזיק בסכומים אלו בנאמנות עבור מחזיקי איגרות החוב הזכאים לאותם סכומים במשך שנתיים נוספות מיום העברתם אליה מאת הנאמן, ובכל הנוגע לסכומים שיועברו אליה על-ידי הנאמן כאמור לעיל יחולו עליה הוראות סעיפים 18.2 ו-18.4 לעיל בשינויים המחויבים. כספים שלא יידרשו מאת החברה על-ידי מחזיק איגרות החוב בתום חמש שנים מהמועד הקבוע לתשלום, יעברו לידי החברה, והיא תהא רשאית להשתמש בכספים הנותרים לכל מטרה שהיא והכל בכפוף לדיני ההתיישנות. לאחר החזרת הסכומים לחברה, לא יהיה הנאמן חייב למחזיקי איגרות החוב (סדרה א') תשלום כלשהו בגין הסכומים שהוחזקו על-ידו כאמור. האמור לעיל לא יגרע מחובתה של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') לשלם להם את הכספים להם הם זכאים כאמור על פי שטר זה.

18.6 החברה תאשר בכתב לנאמן את החזרת הסכומים הנ"ל ואת דבר קבלתם בנאמנות עבור מחזיקי איגרות החוב כאמור, ותשפה את הנאמן בגין נזק מכל סוג שהוא שייגרם לו בשל כך שהכספים הועברו כאמור מהנאמן לחברה, אלא אם כן נקבע בפסק דין חלוט שהנאמן פעל ברשלנות (למעט רשלנות הפטורה על-פי חוק כפי שיהיה מעת לעת), בחוסר תום לב או בזדון.

19. <u>קבלה מאת מחזיקי איגרות החוב ומאת הנאמן</u>

19.1 קבלה מאת מחזיק איגרת החוב או אסמכתא של חבר הבורסה או חבר מסלקת הבורסה המעביר על ביצוע ההעברה בגין סכומי הקרן, הריבית והפרשי ההצמדה ששולמו לו על-ידי הנאמן בגין איגרת החוב, תשחרר את הנאמן בשחרור מוחלט בכל הקשור לעצם ביצוע התשלום של הסכומים הנקובים בקבלה.

19.2 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 19.1 לעיל ביחס לשחרור החברה (ולא ביחס לשחרור הנאמן) בכל הקשור לביצוע התשלום של הסכומים הנקובים בקבלה.

19.3 כספים שחולקו כאמור בסעיף 17 לעיל ייחשבו כתשלום על חשבון הפירעון של איגרות החוב.

19.4 הנאמן יהיה רשאי לדרוש ממחזיק איגרת חוב להציג בפני הנאמן, בזמן תשלום ריבית כלשהי או תשלום חלקי של קרן או ריבית, את תעודת איגרות החוב שבגינן משולמים התשלומים.

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

19.6 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.

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

20. <u>תחולת חוק ניירות ערך</u>

בכל עניין שלא נזכר בשטר זה וכן בכל מקרה של סתירה בין הוראות חוק ניירות ערך שאינן ניתנות להתנאה לבין שטר זה, יפעלו הצדדים בהתאם להוראות חוק ניירות ערך.

21. <u>השקעת כספים</u>

21.1 כל סכום שיתקבל בידי הנאמן במסגרת נאמנותו על-פי תנאי שטר נאמנות זה ואשר עליו להשקיעו, ישקיע הנאמן באחד מחמשת הבנקים הגדולים בישראל המדורגים בדירוג AA לפחות (ובהיעדרו בבנק בעל הדירוג הגבוה ביותר בישראל באותה עת), בשמו או בפקודתו, בפקדונות שקליים באותם הבנקים או בהשקעות בניירות ערך של מדינת ישראל, והכול - כפי שהנאמן ימצא לנכון.

21.2 "**השקעה**" לעניין סעיף 21 זה – לרבות החלפת השקעות מסוימות באחרות.

21.3 ההוראות לעיל יחולו גם על החברה לעניין הכספים שיוחזקו בידיה לפי סעיף 18.5 לעיל.

21.4 עשה כן הנאמן, לא יהיה חייב לזכאים בגין אותם סכומים אלא את התמורה שתתקבל במימוש ההשקעות בניכוי שכר טרחתו והוצאותיו, העמלות וההוצאות הקשורות בהשקעה האמורה בניהול חשבונות הנאמנות ותשלומי החובה החלים על חשבון הנאמנות, וביתרת הכספים כאמור יפעל הנאמן על-פי הוראות סעיפים 16 ו/או 18 לעיל, לפי העניין.

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

בנוסף להתחייבויות החברה האמורות בשטר זה, החברה מתחייבת בזאת כלפי הנאמן, כל זמן שאיגרות החוב טרם נפרעו במלואן, כדלקמן:

22.1 להתמיד ולנהל את עסקיה בצורה סדירה ונאותה.

22.2 לשלם את כל סכומי הקרן, הריבית (לרבות ריבית הפיגורים, ככל שתהיה) והפרשי ההצמדה ולמלא אחר כל התנאים וההתחייבויות האחרים המוטלים עליה על-פי תנאי איגרת החוב ושטר זה.

22.3 לנהל פנקסי חשבונות סדירים בהתאם לעקרונות חשבונאיים מקובלים, לשמור את הפנקסים, לרבות המסמכים המשמשים להם כאסמכתאות (לרבות שטרי משכון, משכנתא, חשבונות וקבלות) ולאפשר לנאמן ולכל נציג מורשה של הנאמן לעיין, בכל זמן סביר שיתואם מראש עם החברה (10 ימי עסקים או בתוך פרק זמן סביר במידה והמידע אינו ברשות החברה או אינו ניתן להכנה על ידה), בכל פנקס כאמור ו/או בכל מסמך כאמור שהנאמן יבקש לעיין בו, הדרוש לו באופן סביר לצורך מילוי תפקידו.

22.4 להודיע לנאמן בכתב מיד עם היוודע הדבר לחברה, ולא יאוחר מ- 2 ימי עסקים לאחר שנודע לה, על כל מקרה בו הוטל עיקול או בוצעה פעולת הוצאה לפועל על נכסים מהותיים (כהגדרת מונח זה בסעיף 11.1 לשטר), וכן בכל מקרה בו מונה לנכסים מהותיים כאמור כונס נכסים, מנהל מיוחד ו/או מפרק זמני או קבוע ו/או נאמן שמונה במסגרת בקשה להקפאת הליכים לפי סעיף 350 לחוק החברות או חוק חדלות פירעון כנגד החברה ו/או כל בעל תפקיד אחר, וכן לנקוט על חשבונה בהקדם האפשרי בכל האמצעים הנדרשים לשם הסרת עיקול כזה או ביטול כינוס הנכסים, הפירוק או הניהול לפי העניין (מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה בסעיפי העמדה לפירעון מיידי).

22.5 להודיע לנאמן במועד האפשרי הראשון לאחר שנודע לה, ולא יאוחר מ- 2 ימי עסקים לאחר שנודע לה, על קרות כל אחד מהאירועים המפורטים בסעיף 11.1 לשטר או על חשש סביר לקרות כל אירוע מהאירועים המפורטים בסעיף 11.1 לשטר.

22.6 לאפשר לנאמן ו/או למי שימנה הנאמן בכתב למטרה זו, וככל שהדבר נדרש להגנת זכויות המחזיקים, להיכנס בתיאום מראש למשרדיה של החברה ולכל מקום שבו יימצאו נכסיה של החברה, בכל זמן סביר, וזאת לא יאוחר מ- 7 ימי עסקים ממועד הבקשה של הנאמן, לשם בדיקת נכסיה.

22.7 לגרום לכך כי נושא המשרה הבכיר בכספים בחברה יתן, תוך 10 ימי עסקים או בתוך פרק זמן סביר במידה והמידע אינו ברשות החברה או לא ניתן להכנה על ידה, לנאמן ו/או לאנשים שיורה, כל הסבר, מסמך, חישוב או מידע בנוגע לחברה, עסקיה ו/או נכסיה שיהיו דרושים באופן סביר, על פי שיקול דעת הנאמן, לשם בדיקות שנעשות על-ידי הנאמן לצורך הגנה על מחזיקי איגרות החוב.

22.8 למסור לנאמן או לנציג מורשה שלו (אשר הודעה על מינויו תימסר על-ידי הנאמן לחברה עם מינויו) מידע נוסף בנוגע לחברה (לרבות הסברים, מסמכים וחישובים בנוגע לחברה, עסקיה או נכסיה ומידע אשר לפי שיקול דעתו הסביר של הנאמן נדרש לשם הגנה על זכויות מחזיקי איגרות החוב) ולהורות לרואי החשבון שלה וליועציה המשפטיים לעשות כן, לפי דרישה סבירה בכתב של הנאמן, וזאת ככל שלדעתו הסבירה של הנאמן המידע דרוש לשם יישום והפעלת הסמכויות, הכוחות וההרשאות של הנאמן ובאי כוחו על-פי שטר הנאמנות, ובכפוף להתחייבות לשמירה על סודיות כאמור בשטר נאמנות זה. לבקשת הנאמן, תודיע לו החברה בכתב האם המידע הנמסר הוא בבחינת מידע פנים, כהגדרתו בחוק. מסירת המידע כאמור תבוצע בתוך 20 ימי עסקים ממועד בקשת הנאמן או בתוך פרק זמן סביר במידה והמידע אינו ברשות החברה או אינו ניתן להכנה על ידה.

22.9 למסור לנאמן העתקים מהודעות ומהזמנות שתיתן החברה למחזיקי אגרות החוב כאמור בסעיף 30 להלן.

22.10 לזמן את הנאמן לאסיפות בעלי המניות של החברה, ללא זכות השתתפות והצבעה באסיפה. בכלל זה מתחייבת החברה למסור לנאמן העתק מכל מסמך או מידע שהחברה העבירה למחזיקי איגרות החוב, ככל שהעבירה ולמסור העתקים מהודעות ומהזמנות שיינתנו למחזיקי איגרות החוב, ככל שיינתנו. ככל שבמהלך חיי איגרות החוב תהפוך החברה לחברת איגרות חוב שהינה חברה פרטית (כהגדרת המונחים בחוק החברות) - להמציא לנאמן, לבקשתו, פרוטוקולים חתומים של אסיפות בעלי המניות לא יאוחר משני ימי עסקים ממועד בקשתו ובלבד שפרוטוקולים כאמור נחתמו. פרסום זימון לאסיפה כללית של בעלי המניות של החברה במערכת המגנ"א, ייחשב כזימון הנאמן לצרכי סעיף זה.

22.11 יובהר, כי לא חלה על החברה כל מגבלה מכוח שטר נאמנות זה או תנאי איגרות החוב (סדרה א') ביחס לחלוקת דיבידנד או רכישה עצמית של מניותיה, למעט כמפורט בסעיף 7.2 לעיל.

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

22.13 למסור לנאמן, על-פי דרישתו, בנוסף על הדוחות או ההודעות אותם מחויבת החברה להעניק על פי סעיף 35י(א) לחוק ניירות ערך, תצהיר ו/או ההצהרות ו/או מסמכים ו/או פרטים ו/או מידע, לשם יישום והפעלת הסמכויות, הכוחות וההרשאות של הנאמן ו/או באי כוחו על-פי שטר הנאמנות, לרבות מידע אשר עשוי להיות חיוני ונדרש לשם הגנה על זכויות מחזיקי איגרות החוב ובלבד שהנאמן פועל בתום לב ובאופן סביר. מסירת המידע כאמור תבוצע בתוך 10 ימי עסקים ממועד בקשתו של הנאמן או בתוך פרק זמן סביר במידה והמידע אינו ברשות החברה או אינו ניתן להכנה על ידה.

22.14 לסייע לנאמן בכל דרך אפשרית למלא את תפקידיו על-פי חוק ו/או על-פי שטר זה לרבות לשם: בדיקת הנכסים המשועבדים מכוח הבטוחות (ככל שתהיינה כאלה), בדיקת תוקף הבטוחות (ככל שתהיינה כאלה), בדיקת קיום התחייבויות החברה במלואן ובמועדן, בדיקת פעולות ו/או עסקאות שביצעה החברה. הסיוע כאמור יינתן בתוך 10 ימי עסקים ממועד בקשת הנאמן או בתוך פרק זמן סביר במידה והסיוע הנדרש או המידע הנדרש בקשר עם כך אינו ברשות החברה או המידע לא ניתן להכנה על ידי החברה.

22.15 כל דוח או מידע אשר יפורסם על-ידי החברה במערכת המגנ"א ייחשב כעמידה בתנאי סעיף 22 זה. על אף האמור לעיל, לבקשת הנאמן, תעביר החברה לנאמן עותק מודפס של הדו"ח או המידע כאמור. לעניין חובת הסודיות החלה על הנאמן ראו סעיף 38 להלן.

22.16 עד ליום 10 באפריל של כל שנה, וכל עוד שטר זה בתוקף, תמציא החברה לנאמן אישור של החברה על כך שבתקופה שמתאריך השטר או מתאריך האישור הקודם שנמסר לנאמן, המאוחר מביניהם, ועד למועד מתן האישור, לא קיימת מצד החברה הפרה של שטר נאמנות זה (לרבות של תנאי איגרת החוב ולרבות ביחס להוראות בסעיפים ספציפיים בשטר שביחס אליהם יבקש הנאמן התייחסות החברה באישור זה), אלא אם כן צוין בו במפורש אחרת.

22.17 מדי יום 10 באפריל של כל שנה, וכל עוד שטר זה בתוקף, למסור לנאמן, אישור בכתב של החברה כי כל התשלומים למחזיקי איגרות החוב שולמו במועדם וכן בדבר יתרת הערך הנקוב של איגרות החוב שבמחזור, וכן אישור בצירוף תחשיב בדבר עמידת החברה בהתניות הפיננסיות ובמגבלות החלוקה (כאמור בסעיפים 7.1 ו-7.2 לעיל) והכל בנוסח להנחת דעתו הסבירה של הנאמן.

22.18 לדווח לנאמן כל דיווח הנדרש לפי חוזר המאוחד, במקרה שהחברה תהפוך לתאגיד שאינו תאגיד מדווח.

22.19 עם הנפקת איגרות החוב לפי התשקיף תרשום החברה את איגרות החוב למסחר בבורסה.

22.20 להודיע בכתב לנאמן על כל שינוי בשמה או בכתובתה לא יאוחר מ- 2 ימי עסקים ממועד השינוי.

23. <u>התחייבויות נוספות</u>

לאחר וככל שאיגרות החוב תעמודנה לפירעון מיידי, כמוגדר בסעיף 11 לעיל, תבצע החברה מזמן לזמן ובכל עת שתידרש לכך על-ידי הנאמן, את כל הפעולות הסבירות כדי לאפשר את הפעלת כל הסמכויות הנתונות בידי הנאמן ובמיוחד תעשה החברה את הפעולות הבאות בתוך זמן סביר וזאת לא יאוחר מ- 10 ימי עסקים ממועד בקשת הנאמן:

23.1 תפעל בהתאם לאמור בסעיף 11.11 לשטר לעניין האצה (Acceleration).

23.2 תצהיר את כל 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, והכוחות וההרשאות של הנאמן ו/או באי כוחו.

23.3 תיתן את כל ההודעות, הפקודות וההוראות שהנאמן יראה אותן למועילות וידרשן לשם יישום הוראות השטר.

23.4 למטרות סעיף 23 זה – הודעה בכתב חתומה על-ידי הנאמן המאשרת כי פעולה הנדרשת על ידו, במסגרת סמכויותיו, היא פעולה סבירה, תהווה ראיה לכאורה לכך.

24. <u>באי כוח</u>

24.1 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 לחברה, ולמנות כל אדם אחר כפי

שהנאמן ימצא לנכון לביצוע תפקידיו על-פי שטר זה וזאת בתנאי שהחברה לא ביצעה את הפעולות שהיא חייבת לבצע לפי תנאי שטר זה תוך פרק זמן סביר ממועד דרישת הנאמן.

24.2 אין במינוי לפי סעיף 24.1 לעיל כדי לחייב את הנאמן לעשות כל פעולה ואין בכך כדי לגרוע ממחויבויות החברה בהתאם לשטר הנאמנות, והחברה פוטרת בזה את הנאמן ושלוחיו מראש במקרה שלא תעשה כל פעולה שהיא או שלא תעשה בזמן או באופן הנכון, והחברה מוותרת מראש על כל טענה כלפי הנאמן ושלוחיו בגין כל נזק שנגרם או עלול להיגרם לחברה, במישרין או בעקיפין, בגין כך, על סמך כל פעולה שנעשתה או לא נעשתה כלל, או שלא נעשתה בזמן על-ידי הנאמן, והכול -למעט אם נקבע בפסק דין חלוט כי הנאמן או שלוחיו פעלו ברשלנות שאינה פטורה על פי דין או בזדון.

25. <u>הסכמים אחרים</u>

בכפוף להוראות החוק ולמגבלות המוטלות על הנאמן בחוק לא יהיה במילוי תפקידו של הנאמן, לפי שטר זה, או בעצם מעמדו כנאמן, כדי למנוע ממנו מלהתקשר עם החברה בחוזים שונים או מלבצע עמה עסקאות במהלך הרגיל של עסקיו ובלבד שאין בכך כדי ליצור ניגוד עניינים עם פעילותו של הנאמן כנאמן עבור מחזיקי איגרות החוב (סדרה א') ו/או לפגוע בזכויותיהם של מחזיקי איגרות החוב, במישרין או בעקיפין, והכול בהתאם להוראות כל דין, ההלכה הפסוקה, הוראות חוק ניירות ערך והתקנות וההנחיות שיוצאו מכוחו.

26. <u>שכר נאמן</u>

החברה תשלם שכר לנאמן עבור שירותיו כנאמן למחזיקי איגרות החוב (סדרה א'), בהתאם לקבוע **<u>בנספח 26 - שכר הטרחה</u>** המצורף לשטר זה. מונה נאמן במקומו של נאמן שהסתיימה כהונתו לפי סעיפים 35ב(א1) או 35יד(ד) לחוק ניירות ערך, יישאו המחזיקים בתעודות התחייבויות (סדרה א') בהפרש שבו עלה שכרו של הנאמן שמונה כאמור על השכר ששולם לנאמן שבמקומו מונה אם ההפרש כאמור הוא בלתי סביר ויחולו הוראות הדין הרלוונטיות במועד החלפה כאמור.

27. <u>סמכויות הנאמן</u>

27.1 הנאמן ייצג את המחזיקים בתעודות ההתחייבות בכל עניין הנובע מהתחייבויות החברה כלפיהם, והוא יהיה רשאי, לשם כך לפעול למימוש הזכויות הנתונות למחזיקים לפי חוק או לפי שטר הנאמנות.

27.2 פעולותיו של נאמן הן בנות תוקף על אף פגם שנתגלה במינוי או בכשירותו.

27.3 הנאמן, ישתמש בכוחות, בהרשאות ובסמכויות שהוקנו לו לפי שטר נאמנות זה, לפי שיקול דעתו, או בהתאם להחלטת אסיפה.

27.4 הנאמן יהיה רשאי להפקיד את כל השטרות והמסמכים המעידים, המייצגים ו/או הקובעים את זכויותיו בקשר עם הנאמנות נשוא שטר נאמנות זה, לרבות בקשר עם כל נכס הנמצא באותו זמן בידיו, בכספת ו/או במקום אחר שיבחר ו/או אצל כל בנק ו/או כל תאגיד עזר בנקאי ו/או עורך דין ו/או רואה חשבון.

27.5 הנאמן רשאי במסגרת ביצוע ענייני הנאמנות לפי שטר הנאמנות, ככל שהדבר נדרש באופן סביר לצורך מילוי תפקידו כנאמן על-פי שטר הנאמנות, להזמין חוות דעת ו/או לשאול לעצתו של כל עורך דין, רואה חשבון, שמאי, מעריך, מודד, מתווך או מומחה אחר ("**היועצים**"), ולפעול בהתאם למסקנותיה בין אם חוות דעת ו/או עצה כזו הוכנה לבקשת

הנאמן ובין אם לבקשת החברה, והנאמן לא יהיה אחראי בעד כל הפסד או נזק שיגרם כתוצאה מכל פעולה ו/או מחדל שנעשו על-ידיו על סמך עצה או חוות דעת כאמור, אלא אם נקבע בפסק דין חלוט כי הנאמן פעל ברשלנות (למעט רשלנות הפטורה על-פי חוק כפי שיהיה מעת לעת) ו/או בחוסר תום-לב או בזדון ו/או בניגוד לשטר זה.

27.6 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 (ובלבד שלנאמן היה יסוד סביר להניח כי העצה, חוות הדעת או הידיעה כאמור הינן אותנטיות), אלא אם ניתן היה לגלות שגיאות אלה בבדיקה סבירה ובלבד שלא פעל בחוסר תום-לב ו/או בזדון ו/או ברשלנות (למעט רשלנות הפטורה על פי חוק כפי שיהיה מעת לעת).

27.7 בכפוף לכל דין, הנאמן לא יהיה חייב להודיע לצד כלשהו על חתימת שטר זה ואינו רשאי להתערב באיזו צורה שהיא בהנהלת עסקי החברה או ענייניה. אין באמור בסעיף 27 זה בכדי להגביל את הנאמן בפעולות שעליו לבצע בהתאם לשטר הנאמנות.

27.8 בכפוף לכל דין, הנאמן, ישתמש בנאמנות, בכוחות, בהרשאות ובסמכויות שהוקנו לו לפי שטר זה, לפי שיקול דעתו המוחלט ולא יהיה אחראי לכל נזק שנגרם עקב טעות בשיקול הדעת כנ"ל, שנעשתה בתום-לב, אלא אם כן נקבע בפסק דין חלוט כי הנאמן פעל ברשלנות (למעט רשלנות הפטורה על-פי חוק כפי שיהיה מעת לעת) או בחוסר תום-לב או בזדון או בניגוד לשטר זה.

27.9 הנאמן רשאי לנקוט בכל הליך לשם הגנה על זכויות המחזיקים כמפורט בשטר נאמנות זה.

27.10 הנאמן רשאי למנות שלוחים כמפורט בסעיף 28 להלן.

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

הנאמן יהיה רשאי למנות שלוח/ים שיפעל/ו במקומו, בין עורך דין ובין אחר, כדי לעשות או להשתתף בעשיית פעולות מיוחדות שיש לעשותן בקשר לנאמנות ולשלם שכר סביר לכל שלוח כאמור, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל נקיטה בהליכים משפטיים או ייצוג בהליכי מיזוג או פיצול של החברה. כן יהיה הנאמן רשאי לסלק על חשבון החברה את שכר טרחתו הסביר של כל שלוח כזה, והחברה תחזיר לנאמן מייד עם דרישתו הראשונה כל הוצאה סבירה כאמור, והכול - בתנאי שהנאמן נתן לחברה הודעה מראש בדבר מינוי שלוחים כאמור ועל העלויות הכרוכות בכך, ככל שהדבר יהיה אפשרי וככל שלדעת הנאמן הודעה מראש כאמור לא תגרום לפגיעה בזכויות מחזיקי איגרות החוב. החברה תהיה רשאית להתנגד למינוי כאמור מכל טעם סביר שהוא, לרבות במקרה שבו השלוח הינו מתחרה, בין במישרין ובין בעקיפין, בעסקי החברה (לרבות חברות בנות או קשורות שלה) או מצוי בניגוד עניינים ובתנאי שהחברה תעביר לנאמן את נימוקיה הסבירים לכך תוך 5 ימי עסקים ממועד קבלת ההודעה על מינוי השלוח. מובהר, כי אין במינוי שלוח כאמור בכדי לגרוע מאחריות הנאמן בגין פעולותיו ופעולות שלוחיו.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ככל הניתן, הנאמן יתייעץ עם החברה קודם למינוי שלוח כאמור, וככל הניתן ינסה להתחשב בעמדת חברה בעת מינוי שלוח כאמור לעיל. מובהר, כי אין באמור כדי להגביל את שיקול דעתו של הנאמן בעת מינוי שלוח, בכפוף להוראות סעיף זה.

יובהר כי לא יהא בהתנגדותה של החברה למינוי שלוח מסוים שמונה באסיפת מחזיקים, כדי לעכב את תחילת העסקת השלוח ככל שהעיכוב עלול לפגוע בזכויות המחזיקים ובלבד, שככל שהחברה סבורה שהשלוח הינו מתחרה, בין במישרין ובין בעקיפין, בעסקי החברה (לרבות חברות בנות או קשורות שלה) או מצוי בניגוד עניינים, לא יינתן לשלוח מידע שאינו פומבי אודות החברה, ללא הסכמת החברה, עד הכרעת סוגיית היותו מתחרה בחברה או מצוי בניגוד עניינים.

29. **<u>שיפוי לנאמן</u>**

29.1 הנאמן וכל נושא משרה בו, עובדיו, שלוחיו ומומחים שימנה הנאמן ("**הזכאים לשיפוי**") יהיו זכאים לקבל שיפוי מהחברה וממחזיקי איגרות החוב (במועד הקובע הרלוונטי כאמור בסעיף 29.4 להלן, ובמידה ולאחר זמן סביר לא נענה מן החברה, ממחזיקי איגרות החוב (סדרה א'), כל אחד בגין התחייבותו כאמור בסעיף 29.2 להלן):

29.1.1 בגין כל הוצאה ו/או נזק ו/או תשלום ו/או חיוב כספי על-פי פסק דין, פסק בורר (שלא ניתן לגביהם עיכוב ביצוע), או על-פי פשרה שנסתיימה (וככל שהפשרה נוגעת לחברה ניתנה הסכמת החברה לפשרה), אשר עילת מי מהם קשורה למעשה או מחדל שביצעו הזכאים לשיפוי או שעליהם לבצע מכוח הוראות שטר זה, ו/או על-פי הדין ו/או הוראה של רשות מוסמכת ו/או לפי דרישת מחזיקי איגרות החוב ו/או לפי דרישת החברה; וכן

29.1.2 בגין שכר המגיע לזכאים לשיפוי והוצאות סבירות שהוציאו ו/או שהם עומדים להוציא אגב ביצוע מעשה או מחדל כאמור לעיל מכוח הוראות שטר זה ו/או על-פי חוק ו/או הוראה של רשות מוסמכת ו/או כל דין ו/או לפי דרישה כדין של מחזיקי איגרות החוב ו/או לפי דרישות החברה ו/או בקשר לשימוש בסמכויות והרשאות לפי שטר זה, לרבות בקשר לכל מיני הליכים משפטיים, חוות דעת עורכי דין ומומחים אחרים, משא ומתן, דין ודברים, הוצאות, הוצאות נסיעה והוצאות אחרות לצורך בדיקה ו/או טיפול ו/או מימוש של איזה מהנכסים המשועבדים תחת הבטוחות (ככל שתהיינה כאלה), תביעות ודרישות בנוגע לכל עניין ו/או דבר שנעשו ו/או לא נעשו באופן כלשהו ביחס לאמור.

והכול – בתנאי כי:

29.1.3 הזכאים לשיפוי לא ידרשו שיפוי מראש בעניין שאינו סובל דיחוי (זאת מבלי לפגוע בזכותם לשיפוי בדיעבד באותו העניין, אם וככל שתקום להם זכות זו);

29.1.4 לא נקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי הזכאים לשיפוי פעלו שלא בתום-לב ו/או שהפעולה שבגינה נדרש השיפוי נעשתה שלא במסגרת מילוי תפקידם ו/או שלא בהתאם להוראות הדין ו/או שלא על-פי שטר נאמנות זה;

29.1.5 לא נקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי הזכאים לשיפוי התרשלו ברשלנות שאינה פטורה על-פי חוק כפי שיהיה מעת לעת;

29.1.6 לא נקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי הזכאים לשיפוי פעלו בזדון;

29.1.7 הזכאים לשיפוי הודיעו לחברה בכתב מיד עם היוודע להם דבר החיוב ואפשרו לחברה לנהל את ההליכים במקומם (למעט במקרים בהם ההליכים מנוהלים על-ידי חברת הביטוח של הנאמן אשר נושאת בחיוב ככל שיוטל מבלי זכות חזרה לחברה, או אם החברה מצויה בניגוד עניינים אשר מונע הצטרפותה להליך

כאמור). למען הסר ספק, במקרה של ניגוד עניינים, תהא שמורה לחברה הזכות לנקוט בכל הליך לצורך שמירה על זכויותיה, לרבות הגשת בקשות מתאימות לבית-המשפט שדן בתביעה.

התחייבות השיפוי על פי סעיף 29.1 זה תקרא "**התחייבות השיפוי**".

29.2 מוסכם כי בכל מקרה בו ייטען כנגד הזכאים לשיפוי, כי אינם זכאים לשיפוי, מכל סיבה שהיא, יהיה הנאמן בלבד (ולא יתר הזכאים לשיפוי, לרבות שלוחיו) זכאי מיד עם דרישתו הראשונה לתשלום סכום 'התחייבות השיפוי', אך ככל שייקבע בהחלטה שיפוטית כי לא קמה לנאמן זכות לשיפוי, ישיב הנאמן את סכומי 'התחייבות השיפוי' ששולמו לו.

כמו כן, במידה והזכאים לשיפוי יהיו מחויבים בהשבת סכומי השיפוי ששולמו להם, יישאו סכומים אלה ריבית והצמדה החל מהמועד בו שולמו.

מבלי לפגוע בזכויות לפיצוי הניתנות לנאמן לפי החוק, ובכפוף לאמור בשטר זה ו/או במחויבויות החברה על-פי שטר זה, יהיו הזכאים לשיפוי זכאים לקבל שיפוי מתוך הכספים שיתקבלו על-ידי הנאמן מהליכים שנקט, בנוגע להתחייבויות שקיבלו על עצמם, בנוגע להוצאות סבירות שהוציאו אגב ביצוע הנאמנות או בקשר לפעולות כאלה, שלפי דעתם היו דרושות לביצוע הנ"ל ו/או בקשר לשימוש בסמכויות והרשאות הנתונות מתוקף שטר זה, וכן בקשר לכל מיני הליכים משפטיים, חוות דעת עורכי דין ומומחים אחרים, משא ומתן, דין ודברים, תביעות ודרישות בנוגע לכל עניין ו/או דבר שנעשו ו/או לא נעשו באופן כלשהו ביחס לנדון, והנאמן יוכל לעכב את הכספים הנמצאים ברשותו ולשלם מתוכם את הסכומים הנחוצים לשם תשלום השיפוי האמור. כל הסכומים האמורים יעמדו בעדיפות על זכויות מחזיקי איגרות החוב, ובכפוף להוראות כל דין, ובלבד שלא נקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי הנאמן נהג שלא בתום לב ושלא בהתאם לחובות המוטלות עליו על-פי כל דין ועל-פי שטר זה. לעניין סעיף 29 זה, פעולה של הנאמן שאושרה על-ידי החברה ו/או מחזיקי איגרות החוב, תיחשב כפעולה שהייתה דרושה באופן סביר.

מבלי לגרוע מתוקף 'התחייבות השיפוי' שבסעיף 29.1 זה, כל אימת שיהיה על הנאמן לפי תנאי שטר הנאמנות ו/או על-פי חוק ו/או הוראה של רשות מוסמכת ו/או כל דין ו/או לפי דרישת מחזיקי איגרות החוב ו/או לפי דרישת החברה ו/או לשם הגנה על זכויות מחזיק איגרות החוב, לעשות פעולה כלשהי, לרבות אך לא רק פתיחת הליכים או הגשת תביעות לפי דרישת בעלי איגרות החוב, כאמור בשטר זה, יהיה הנאמן רשאי להימנע מלנקוט כל פעולה כאמור, עד שיקבל לשביעות רצונו ולפי שיקול דעתו פיקדון כספי לכיסוי 'התחייבות השיפוי' ("**כרית המימון**") בסכום הנדרש, בעדיפות ראשונה מהחברה, ובמקרה בו החברה לא תפקיד את מלוא כרית המימון במועד בו נדרשה לעשות זאת על-ידי הנאמן יפנה הנאמן למחזיקי איגרות החוב שהחזיקו באיגרות החוב במועד הקובע (כאמור בסעיף 29.4 להלן), בבקשה כי יפקידו בידיו את סכום 'כרית המימון', כל אחד את 'חלקו היחסי' (כהגדרת מונח זה להלן). במקרה בו מחזיקי איגרות החוב לא יפקידו בפועל את מלוא סכום 'כרית המימון' הנדרשת, 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 איגרות החוב. אין בתשלום על-ידי המחזיקים לפי סעיף 29 זה כדי לשחרר את החברה מחבותה לשאת בתשלום האמור.

הנאמן מוסמך לקבוע את סכום 'כרית המימון' ויהיה רשאי לחזור ולפעול ליצירת כרית נוספת כאמור, מעת לעת, בסכום שיקבע על-ידו.

כרית המימון תופקד בחשבון בנק שייפתח על-ידי הנאמן ועל שמו בלבד ("**חשבון כרית המימון**"), אשר ישמש לצורך התחייבות השיפוי. הנאמן על-פי שיקול דעתו הבלעדי יהיה רשאי לעשות שימוש בכספים המופקדים בכרית המימון לשם ביצוע פעולות או שימוש בהליכים הרלוונטים.

סכום כרית המימון יוחזק בחשבון כרית המימון עד למועד הפירעון הסופי והמלא של איגרות החוב (סדרה א') ועד תשלום מלא לנאמן ו/או שלוחיו בגין שכרם, הוצאותיהם, נזקים והפסדים שנגרמו להם כתוצאה מפעולותיהם על-פי שטר הנאמנות. לאחר פירעון מלוא סכומים אלו לנאמן ושלוחיו, תועבר יתרת כרית המימון לגורם שהפקידה. היו אלה מספר גורמים שהפקידו את כספי כרית המימון, תחולק יתרת כרית המימון פרי-פאסו ביניהם.

ככל שיותקנו תקנות לעניין הפקדת פיקדון על-ידי מנפיק לטובת מחזיקי איגרות חוב בהתאם לסעיף 35ה1 לחוק ניירות ערך, וככל שתחולנה תקנות כאמור על איגרות החוב (סדרה א') ושטר נאמנות זה, ישמש הפיקדון חלף כרית המימון, ותחולנה הוראות הדין.

29.3 "התחייבות השיפוי":

29.3.1 תחול על החברה בכל מקרה של: (א) פעולות שבוצעו ו/או נדרשו להתבצע לפי תנאי שטר הנאמנות ו/או לשם הגנה על זכויות מחזיקי איגרות החוב (לרבות בשל דרישת מחזיק הדרושה לשם הגנה כאמור); או (ב) פעולות שבוצעו ו/או נדרשו להתבצע לפי דרישת החברה, ובלבד שבגין פעולות כאמור זכאים ה"זכאים לשיפוי" לשיפוי על-פי הוראות סעיף 29.1 לעיל.

29.3.2 תחול על המחזיקים שהחזיקו באיגרות החוב (סדרה א') במועד הקובע (כאמור בסעיף 29.4 להלן) בכל מקרה של: (א) פעולות שבוצעו ו/או נדרשו להתבצע לפי דרישת מחזיקי איגרות החוב (למעט פעולות כאמור שננקטו לפי דרישת מחזיקים לשם הגנה על זכויות מחזיקי איגרות החוב); וכן (ב) אי תשלום על-ידי החברה של מלוא סכום 'התחייבות השיפוי' החלה עליה על פי סעיף 29.2.1 לעיל, ובלבד שהזכאים לשיפוי נקטו בפעולות הנדרשות והסבירות בנסיבות העניין לשם גביית סכומי השיפוי כאמור מהחברה. יובהר, כי אין בתשלום בהתאם לסעיף 29.2.2 זה כדי לגרוע מחובת החברה לשאת בהתחייבות השיפוי בהתאם להוראות סעיף 29.2.1 לעיל.

29.3.3 בכל מקרה בו: (א) החברה לא תשלם את מלוא הסכומים הדרושים לכיסוי 'התחייבות השיפוי' ו/או לא תפקיד את מלוא סכום 'כרית המימון', לפי העניין (ובלבד שהזכאים לשיפוי נקטו בפעולות הנדרשות לשם גביית הסכומים האמורים מהחברה); ו/או (ב) חובת השיפוי חלה על המחזיקים מכוח הוראות סעיף 29.2.2 לעיל ו/או נקראו המחזיקים להפקיד את סכום 'כרית המימון' לפי סעיף 29.1 לעיל, יחולו ההוראות הבאות:

29.3.4 ראשית – הסכום ימומן מתוך כספי הריבית ו/או הקרן שעל החברה לשלם למחזיקי איגרות החוב לאחר תאריך הפעולה הנדרשת ויחולו הוראות סעיף 15 לעיל;

29.3.5 שנית – ככל שלדעת הנאמן לא יהיה בסכומים המופקדים בכרית המימון כדי לכסות את 'התחייבות השיפוי', יפקידו המחזיקים שהחזיקו במועד הקובע

(כאמור בסעיף 29.4 להלן) כל אחד בהתאם לחלקו היחסי (כהגדרת מונח זה) בידי הנאמן הסכום החסר.

"**חלקו היחסי**" משמעו: החלק היחסי של איגרות החוב אותם החזיק המחזיק במועד הקובע הרלוונטי כאמור בסעיף 29.4 להלן מסך הערך הנקוב שבמחזור באותו מועד. מובהר כי חישוב החלק היחסי ייוותר קבוע אף אם לאחר אותו מועד יחול שינוי בערך הנקוב של איגרות החוב שבידי המחזיק. יובהר, כי מחזיקי איגרות החוב אשר יישאו באחריות לכיסוי הוצאות כאמור בסעיף 29 זה לעיל יוכלו לשאת בהוצאות כאמור בסעיף 29 זה לעיל מעבר לחלקם היחסי, ובמקרה זה יחול על השבת הסכומים סדר העדיפות בהתאם לאמור בסעיף 14 לעיל.

29.4 המועד הקובע לקביעת חבותו של מחזיק ב'התחייבות השיפוי' ו/או בתשלום 'כרית המימון' הינו כדלקמן:

29.4.1 בכל מקרה בו 'התחייבות השיפוי' ו/או תשלום 'כרית המימון' נדרשים בשל החלטה או פעולה דחופה הדרושות לשם מניעת פגיעה מהותית לרעה בזכויות מחזיקי איגרות החוב וזאת ללא החלטה מוקדמת של אסיפת מחזיקי איגרות החוב - יהיה המועד הקובע לחבות תום יום המסחר של יום נקיטת הפעולה או של קבלת ההחלטה, ואם אותו יום אינו יום מסחר, יום המסחר הקודם לו.

29.4.2 בכל מקרה בו 'התחייבות השיפוי' ו/או תשלום 'כרית המימון' נדרשים על-פי החלטת אסיפת מחזיקי איגרות 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.

29.5 אין בתשלום על-ידי המחזיקים במקום החברה של סכום כלשהו המוטל על החברה על-פי סעיף 29 זה, כדי לשחרר את החברה מחבותה לשאת בתשלום האמור בתוספת הצמדה לעליית המדד.

29.6 לעניין קדימות ההחזר למחזיקים אשר נשאו בתשלומים לפי סעיף 29 זה מתוך תקבולים בידי הנאמן, ראו סעיף 14 לעיל.

30. <u>הודעות</u>

30.1 כל הודעה מטעם החברה ו/או הנאמן למחזיקי איגרות החוב, תינתן כדלקמן:

30.1.1 על-ידי דיווח במערכת המגנ"א של רשות ניירות ערך (הנאמן רשאי להורות לחברה והחברה תהיה חייבת לדווח לאלתר במערכת המגנ"א בשם הנאמן כל דיווח בנוסחו כפי שיועבר בכתב על-ידי הנאמן לחברה ובלבד שלא יהא באמור בדיווח כדי לגרום להפרת חובות של החברה כלפי צדדים שלישיים (לרבות חובות סודיות)). כל הודעה שתפורסם כאמור, תיחשב כאילו נמסרה לידי מחזיק איגרות החוב ביום פרסומה במערכת המגנ"א;

30.1.2 במקרים המחייבים זאת על-פי דין מודעה שתפורסם בשני עיתונים יומיים בעלי תפוצה רחבה, היוצאים לאור בישראל בשפה העברית. כל הודעה שתפורסם כאמור, תיחשב כאילו נמסרה לידי מחזיק איגרות החוב ביום פרסומה בעיתונים.

או

על-ידי משלוח הודעה בדואר רשום לכל מחזיק רשום של איגרות חוב לפי כתובתו האחרונה הרשומה במרשם מחזיקי איגרות החוב (במקרה של מחזיקים במשותף - למחזיק המשותף אשר שמו מופיע ראשון במרשם). כל הודעה שתישלח כאמור, תיחשב כאילו נמסרה לידי מחזיקי איגרות החוב כעבור 10 ימי עסקים מיום מסירתה בדואר רשום.

30.2 כל הודעה או דרישה מטעם הנאמן לחברה או מטעם החברה לנאמן תוכל להינתן על-ידי מכתב שישלח בדואר רשום לפי הכתובת המפורטת בשטר הנאמנות, או לפי כתובת אחרת עליה תודיע החברה לנאמן או הנאמן לחברה (לפי העניין) בכתב, או באמצעות שיגורה בפקסימיליה או על-ידי שליח וכל הודעה או דרישה שכזו תחשב כאילו נתקבלה על ידי החברה: (1) במקרה של שיגור בדואר רשום - כעבור שלושה ימי עסקים ממועד מסירתה לנמען על-פי רישומי הדואר; (2) במקרה של שיגורה בפקסימיליה (בתוספת וידוא טלפוני בדבר קבלתה) - כעבור יום עסקים אחד מיום שיגורה; (3) ובמקרה של שליחתה על-ידי שליח - במסירתה על-ידי השליח לנמען או בהצעתה לנמען לקבלה, לפי העניין.

30.3 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.

31. <u>שינויים בשטר הנאמנות, ויתור ופשרה</u>

31.1 בכפוף להוראות החוק והתקנות שהותקנו מכוחו, יהיה הנאמן רשאי מעת לעת ובכל עת, או בכל מקרה אחר, אם שוכנע כי אין בדבר משום פגיעה בזכויות מחזיקי איגרות 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 לעניין המועדים, ריביות (לרבות, למען הסר ספק, בכל הנוגע למנגנון ההתאמה בריבית בגין אי עמידה באמות מידה פיננסיות), לעילות ההעמדה לפירעון מיידי, לאמות המידה הפיננסיות ולמגבלות בקשר עם ביצוע חלוקה, ביצוע הרחבת סדרה ולהתחייבות החברה בקשר לשעבוד שלילי, וזאת אם שוכנע כי הדבר הוא לתועלת מחזיקי איגרות החוב או שאין בשינוי משום פגיעה במחזיקי איגרות החוב. הוראות סעיף 31.1 זה לא יחולו לעניין שינוי של זהות הנאמן או שכרו בשטר זה, לשם מינוי נאמן במקומו של נאמן שהסתיימה כהונתו.

31.2 בכפוף להוראות החוק והתקנות שהותקנו מכוחו, 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:

31.2.1 הנאמן שוכנע כי השינוי אינו פוגע בזכויות מחזיקי איגרות החוב. הוראות פסקה זו לא יחולו לעניין תנאי הפירעון של איגרות החוב, לרבות לעניין שינוי שיעור הריבית הנקובה באיגרות החוב (לרבות, למען הסר ספק, בכל הנוגע למנגנון ההתאמה בריבית בגין אי עמידה בתניות פיננסיות), מועדים, לשינויים בעילות ההעמדה לפירעון מיידי, לשינויים בקשר עם אמות המידה הפיננסיות, למגבלות בקשר עם ביצוע חלוקה, ביצוע הרחבת סדרה ולהתחייבות החברה בקשר לשעבוד שלילי, וכן לא יחולו לעניין שינוי של זהות הנאמן או שכרו בשטר הנאמנות ולשם מינוי נאמן במקום נאמן שהסתיימה כהונתו.

31.2.2 השינוי המוצע אושר באסיפה כללית של מחזיקי איגרות החוב, בהחלטה מיוחדת.

31.3 החברה תמסור למחזיקי איגרות החוב (סדרה א') הודעה באמצעות דוח מיידי על כל שינוי כאמור לפי סעיף 31.1 או 31.2.1 לעיל, בהקדם ככל הניתן טרם ביצועו ולא יאוחר מ- 2 ימי עסקים קודם לביצועו.

31.4 בכפוף להוראות כל דין ובאישור מוקדם של מחזיקי איגרות החוב באסיפה כללית, בהחלטה מיוחדת, יהיה הנאמן רשאי, בין לפני ובין אחרי שקרן איגרות החוב (סדרה א') תעמוד לפירעון, להתפשר עם החברה בקשר לכל זכות או תביעה של מחזיקי איגרות החוב (סדרה א'), לוותר על כל זכות או תביעה של מחזיקי איגרות החוב (סדרה א') או מי מהם כלפי החברה על-פי שטר הנאמנות ואיגרות החוב (סדרה א') ולהסכים עם החברה לכל הסדר של זכויותיהם, כולל לוותר על כל זכות או תביעה של מחזיקי איגרות החוב (סדרה א') או מי מהם כלפי החברה על-פי שטר זה.

התפשר הנאמן עם החברה, ויתר על כל זכות או תביעה של מחזיקי איגרות החוב (סדרה א') או הסכים עם החברה לכל הסדר של זכויות מחזיקי איגרות החוב (סדרה א') לאחר שקיבל אישור מוקדם של אסיפת מחזיקי איגרות החוב (סדרה א') כאמור לעיל, יהיה הנאמן פטור מאחריות בגין פעולה זו, כפי שאושרה על-ידי האסיפה הכללית, ובלבד שלא נקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי הנאמן הפר חובת אמון ו/או פעל בחוסר תום-לב או בזדון ביישום החלטת האסיפה הכללית.

31.5 בכל מקרה של שימוש בזכות הנאמן על-פי סעיף 31 זה ובהתאם לו, 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 31 זה, יודיע על כך, בכתב, למחזיקי איגרות החוב בהקדם האפשרי.

31.6 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, תנאי איגרות החוב יהיו ניתנים לשינוי גם במסגרת הסדר או פשרה אשר אושר על-ידי בית-משפט בהתאם לסעיף 350 או 351 לחוק החברות או במסגרת תכנית לשיקום כלכלי לפי חלק א' פרק ז' או הסדר חוב לפי חלק י' לחוק חדלות פירעון.

32. <u>מרשם מחזיקי איגרות החוב</u>

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

33. <u>פקיעת כהונתו של הנאמן</u>

33.1 על סיום כהונת הנאמן יחולו הוראות חוק ניירות ערך.

33.2 לכל נאמן חדש יהיו אותם הכוחות, הסמכויות וההרשאות האחרות כשל הנאמן שכהונתו פקעה, והוא יוכל לפעול, לכל דבר ועניין כאילו התמנה כנאמן מלכתחילה. מובהר כי התחייבות הנאמן לבצע פעולות על-פי שטר הנאמנות ולפי איגרות החוב לא יפקעו עד לסיום העברת כספי הנאמנות, נכסיה וזכויותיה, ככל שיהיו, לידי נאמן חליף. הנאמן מתחייב לפעול בשיתוף פעולה עם החברה והנאמן החליף לצורך העברה כאמור. מובהר כי אין בסיום כהונתו של הנאמן כדי לגרוע מזכויות, תביעות או טענות שיהיו לחברה ו/או למחזיקי

איגרות החוב כלפי הנאמן, ככל ויהיו, שעילתן קודמת למועד סיום כהונתו כנאמן, ואין בכך בכדי לשחרר את הנאמן מחבות כלשהי על-פי כל דין.

33.3 כמו כן, לא יהא בסיום כהונתו של הנאמן כדי לגרוע מזכויות, תביעות או טענות שיהיו לנאמן כלפי החברה ו/או מחזיקי איגרות החוב (סדרה א'), ככל שיהיו, שעילתן קודמת למועד סיום כהונתו כנאמן, ואין בכך כדי לשחרר את החברה ו/או מחזיקי איגרות החוב (סדרה א') מחבות כלשהי על-פי כל דין.

33.4 הנאמן יהיה רשאי להתפטר מתפקידו בכל מועד שירצה לאחר מתן הודעה בכתב לחברה, אשר בה יפורטו סיבות ההתפטרות. התפטרות הנאמן תיכנס לתוקף רק לאחר שניתן לה אישור בית-משפט, ומן היום שנקבע לכך באישור בית-המשפט כאמור.

33.5 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, החלטה על החלפת נאמן, תתקבל ברוב של 50% לפחות מהיתרה הבלתי מסולקת של איגרות החוב שבמחזור.

34. <u>אחריות והסתמכות</u>

34.1 אחריות הנאמן תהא על-פי דין.

34.2 למען הסר ספק מובהר בזאת, כי:

34.2.1 על הנאמן לא חלה חובה לבחון, ובפועל הנאמן לא בחן, את מצבה הכלכלי של החברה ו/או את הצורך בהעמדת בטחונות להבטחת התשלומים למחזיקי איגרות החוב, והדבר אינו נכלל בין תפקידיו.

34.2.2 הנאמן לא ערך בדיקת נאותות (Due Diligence) כלכלית, חשבונאית או משפטית באשר למצב עסקי החברה או חברות המוחזקות על-ידי החברה או על-ידי אדם המחזיק במניות החברה והדבר אינו נכלל בין תפקידיו.

34.3 הנאמן אינו מחווה דעתו באופן מפורש או משתמע באשר ליכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה כלפי מחזיקי איגרות החוב, לרבות לא מעצם התקשרותו בשטר נאמנות זה ולא בהסכמתו לשמש כנאמן למחזיקי איגרות החוב.

34.4 אין בחתימת הנאמן על שטר נאמנות זה כהבעת דעה מצדו בדבר טיבן של איגרות החוב (סדרה א') המוצעות או כדאיות ההשקעה בהן.

34.5 הנאמן לא יהיה חייב להודיע לצד כל שהוא על חתימת שטר זה. הנאמן לא יתערב באיזו צורה שהיא בהנהלת עסקי החברה או ענייניה והדבר אינו נכלל בין תפקידיו.

34.6 בכפוף להוראות כל דין, הנאמן אינו מחויב לפעול באופן, שאינו מפורט במפורש בשטר נאמנות זה, כדי שמידע כלשהו, לרבות על החברה ו/או בקשר ליכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה למחזיקי איגרות החוב יגיע לידיעתו ואין זה מתפקידו.

34.7 הנאמן רשאי להסתמך על נכונות הזהות של מחזיק לא רשום באיגרות חוב כפי שזו תימסר לנאמן על-ידי אדם ששמו רשום כמיופה כוח בייפוי כוח, שהוציאה חברת רישומים, ככל שזהות המחזיק לא נרשמה בייפוי הכוח.

34.8 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.

34.9 על אף האמור בכל דין ובשטר הנאמנות, ככל שהנאמן פעל לשם מילוי תפקידו בתום לב ובתוך זמן סביר, וכן בירר את העובדות שנאמן סביר היה מברר בנסיבות העניין, לא יהא הנאמן אחראי כלפי מחזיק באיגרות החוב לנזק שנגרם לו כתוצאה מכך שהנאמן הפעיל את שיקול דעתו לפי הוראות סעיפים 35ח(ד1) או 35ט1 לחוק ניירות ערך, אלא אם כן יוכיח התובע כי הנאמן פעל ברשלנות חמורה.

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

35. <u>אסיפות של המחזיקים</u>

אסיפות המחזיקים יתנהלו כאמור בתוספת השנייה לשטר זה. לבקשת החברה, הנאמן ימסור לחברה בתוך שני (2) ימי עסקים ממועד כינוסה של כל אסיפה כאמור, את פרטיהם של כלל המחזיקים אשר הצביעו באסיפה (לרבות כמות אגרות החוב (סדרה א') המוחזקות על ידי כל אחד מהם) וכן את אופן הצבעתו (בעד, נגד, נמנע וכו') של כל מחזיק כאמור. לבקשת החברה, יועבר לעיונה עותק מכתבי ההצבעה שנמסרו לנאמן על-ידי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א').

36. <u>דיווח לנאמן</u>

החברה תמסור לנאמן, כל עוד לא נפרעו במלואן כל איגרות החוב ולא נתקיימו במלואן כל התחייבויותיה של החברה בהתאם לשטר זה ולאיגרת החוב:

36.1 דוחות כספיים מאוחדים מבוקרים של החברה ודוחות סולו לשנת הכספים שנסתיימה ב-31 בדצמבר של השנה שחלפה, מיד לאחר פרסומם על-ידי החברה, במועד הנדרש בהתאם לחוק, גם במקרה בו החברה תחדל מלהיות חברה ציבורית.

36.2 כל דוח כספי ביניים מאוחד של החברה, מיד לאחר פרסומו על-ידי החברה, בצירוף דוח סקירת רו"ח ביחס לאותו דוח כספי ודוח סולו, במועד הנדרש בהתאם לחוק, גם במקרה בו החברה תחדל מלהיות חברה ציבורית.

36.3 למסור לנאמן לא יאוחר מתום 30 ימים מתאריך הנפקת איגרות חוב (סדרה א') לוח סילוקין לתשלום איגרות החוב (סדרה א') (קרן וריבית) בקובץ Excel.

36.4 למסור לנאמן הודעות בדבר רכישת איגרות חוב על-ידי החברה או מחזיק קשור, מיד עם היוודע הדבר לחברה וככל שיש לדווח עליה בדוח מיידי.

36.5 חדלה החברה להיות "תאגיד מדווח" כמשמעותו בחוק ניירות ערך, תמסור החברה למחזיקי איגרות החוב ולנאמן דיווחים חתומים על ידה, כנדרש מתאגיד שאינו תאגיד מדווח בהתאם להוראות החוזר המאוחד. במקרה של מסירת דיווח בהתאם לאמור, תמסור החברה הודעה לבורסה לשם פרסומה במערכת המאי"ה על פיה החברה העבירה לנאמן הודעה בהתאם לסעיף זה וכי מחזיק באגרות החוב רשאי לקבל העתק ממנה כנגד הצגת אישור בעלות. לחלופין, החברה או הנאמן יפתחו אתר אינטרנט ייעודי ואשר בו יובאו הודעות למחזיקי אגרות החוב מטעם החברה ו/או מטעם הנאמן. במקרה בו ייפתח אתר אינטרנט כאמור, תודיע החברה על כתובתו של האתר באמצעות דיווח מיידי וזאת טרם הפסקת היותה של החברה תאגיד מדווח.

36.6 כל דוח המוגש על-פי דין לרשות ניירות ערך לשם פרסומו לציבור (דיווחים מיידיים או תקופתיים) ייחשב כהודעה שנמסרה לנאמן.

37. **<u>דיווח על-ידי הנאמן</u>**

37.1 הנאמן יערוך בכל שנה, במועד שיקבע לכך בחוק ובהעדר קביעת מועד כאמור בסוף הרבעון השני של כל שנה, דוח שנתי על ענייני הנאמנות ("**הדוח השנתי**"), ויגיש אותו לרשות ולבורסה.

37.2 הדוח השנתי יכלול את הפירוט שיקבע מעת לעת בחוק. הגשת הדוח השנתי לרשות ולבורסה, כמוה כהמצאת הדוח השנתי לחברה ולמחזיקים באיגרות החוב.

37.3 הנאמן חייב להגיש דוח לגבי פעולות שביצע לפי הוראות פרק ה1 לחוק ניירות ערך, לפי דרישה סבירה של מחזיקים ב-10% לפחות מיתרת הערך הנקוב של איגרות החוב, בתוך זמן סביר ממועד הדרישה, והכל בכפוף לחובת סודיות שחב הנאמן כלפי החברה כאמור בסעיף 35י(ד) לחוק ניירות ערך.

37.4 הנאמן יעדכן את החברה לפני דיווח לפי סעיף 35ח1(א) עד (ג) לחוק ניירות ערך ככל ולא יהא בכך כדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב.

37.5 לפי דרישה של המחזיקים בלמעלה מ-5% מיתרת הערך הנקוב של איגרות החוב (סדרה א'), הנאמן יעביר למחזיקים נתונים ופרטים אודות הוצאותיו בקשר עם הנאמנות נשוא שטר נאמנות זה.

37.6 היה ותתקבל פניה של המחזיקים בלמעלה מ-10% מיתרת הערך הנקוב של איגרות החוב (סדרה א') לקבלת מידע אודות הבדיקות שעורך הנאמן ביחס לאיגרות החוב לרבות ביחס לבדיקת עמידת החברה בהתחייבויותיה למחזיקי איגרות החוב על פי שטר הנאמנות, הנאמן ישתף פעולה עם המחזיקים בקשר עם קבלת המידע האמור והכול בכפוף לחובת הסודיות החלה על הנאמן כמפורט בסעיף 37 להלן ובכפוף לכל דין (למען הסר ספק יובהר, כי בעת קבלת דרישה כאמור יעביר הנאמן את הנתונים בהקדם האפשרי וללא קשר לדיווח במסגרת הדוח השנתי האמור לעיל).

37.7 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 איגרות 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 ניירות ערך אשר יסדירו את חובת הכיסוי הביטוחי של הנאמן. לאחר כניסתן לתוקף של תקנות כאמור, תחול חובה על הנאמן לעדכן את החברה אך ורק במקרה שבו הנאמן לא יעמוד בדרישות התקנות.

37.8 נודע לנאמן על הפרה מהותית של שטר הנאמנות או של תנאי איגרות החוב (סדרה א') מצד החברה, מכוח פרסומים פומביים של החברה או מכוח הודעת החברה לנאמן לפי הוראות שטר זה, יודיע הנאמן, תוך זמן סביר, למחזיקי איגרות החוב על ההפרה, בכפוף להוראות הדין. חובה זו תחול אם מדובר באירוע שפורסם על-ידי החברה על פי הדין.

37.9 התחייבויות הנאמן על-פי סעיף זה הן בנוסף לחובות דיווח החלות עליו על-פי כל דין.

38. **<u>סודיות</u>**

38.1 בכפוף להוראות כל דין ולאמור בסעיף 38 זה להלן, הנאמן מתחייב, בחתימתו על שטר זה, לשמור בסודיות כל מידע שניתן לו מהחברה, לא יגלה אותו לאחר ולא יעשה בו כל שימוש, אלא אם כן גילויו או השימוש בו נדרש לשם מילוי תפקידו לפי החוק, לפי שטר הנאמנות, או לפי צו של בית-משפט או על פי הוראות רשות מוסמכת כדין או לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב. חובת הסודיות כאמור תחול גם על כל שלוח של הנאמן (לרבות כל יועץ, בא כוח וכדומה), אשר יאשר בחתימתו כלפי החברה את התחייבותו לפעול בהתאם להוראות סעיף זה.

38.2 על אף האמור בסעיף 38.1, העברת מידע למחזיקי איגרות החוב, לרבות באמצעות פרסום פומבי, לצורך קבלת החלטה הנוגעת לזכויותיהם על-פי איגרת החוב או לצורך מתן דיווח על מצב החברה אינה מהווה הפרה של התחייבות לסודיות כאמור, ובלבד שהנאמן נתן לחברה הודעה זמן סביר מראש, בהתחשב בנסיבות העניין וככל שאין במתן ההודעה כאמור כדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב, על כוונתו לפרסם מידע כלשהו שניתן לו על-ידי החברה.

38.3 ההתחייבות הנ"ל לסודיות לא תחול על כל חלק מהמידע, שהינו בבחינת נחלת הכלל (למעט מידע שהפך לנחלת הכלל בגין הפרה של ההתחייבות זו לסודיות) או שהתקבל בידי הנאמן שלא מהחברה - החל ממועד קבלתו.

38.4 כל השיחות והדיונים בחלק האסיפות המתנהל ללא החברה או באסיפות המתנהלות ללא החברה, הינם סודיים, והחברה ו/או מי מטעמה לרבות כל נושא משרה בה לא תדרוש את גילוי אותם הנתונים.

39. **<u>תחולת הדין</u>**

איגרות החוב כפופות להוראות הדין הישראלי. בכל עניין שלא נזכר בשטר זה וכן בכל מקרה של סתירה בין הוראות הדין שאינן ניתנות להתניה לבין שטר זה, יפעלו הצדדים בהתאם להוראות הדין הישראלי שאינן ניתנות להתניה.

40. **<u>מענים</u>**

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

41. **<u>הסמכה למגנ"א</u>**

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

42. **<u>סמכות ייחודית</u>**

בית-המשפט היחידי שיהיה מוסמך לדון בעניינים הקשורים לשטר זה על נספחיו ותיקוניו כפי שיהיו מעת לעת ובאיגרת החוב המצורפת כנספח לו יהיה בית-המשפט המוסמך בתל-אביב-יפו.

43. **<u>כללי</u>**

מבלי לגרוע מהוראותיו האחרות של שטר זה (לרבות סעיף 30 לעיל) ושל איגרת החוב, הרי כל ויתור, ארכה, הנחה, שתיקה, הימנעות מפעולה ("**ויתור**") מצד הנאמן לגבי אי-קיומה או קיומה החלקי או

הבלתי נכון של התחייבות כלשהי מהתחייבות לנאמן על-פי שטר זה ואיגרת החוב, לא ייחשבו כוויתור מצד הנאמן על זכות כלשהי אלא כהסכמה מוגבלת להזדמנות המיוחדת בה ניתנה. מבלי לגרוע מההוראות האחרות של שטר זה ואיגרת החוב, הרי כל שינוי בהתחייבויות לנאמן, לרבות ויתור, מחייב קבלת הסכמת הנאמן מראש ובכתב. כל הסכמה אחרת, בין בעל-פה ובין על דרך של ויתור והימנעות מפעולה או בכל דרך אחרת שאינה בכתב, לא תיחשב כהסכמה כלשהי. זכויות הנאמן לפי הסכם זה הינן עצמאיות ובלתי תלויות זו בזו, ובאות בנוסף לכל זכות שקיימת ו/או שתהיה לנאמן על-פי דין ו/או הסכם (לרבות שטר זה ואיגרת החוב).

ולראיה באו הצדדים על החתום:

_____	_____
סלדן נדל"ן בע"מ	**משמרת – חברה לשירותי נאמנות בע"מ**

אני הח"מ, מאור ישראלי, עו"ד, מאשר כי שטר נאמנות זה נחתם על-ידי סלדן נדל"ן בע"מ ("**החברה**") כדין על-פי תקנונה, באמצעות ה"ה: אודי סעדה וליאור דפנה, אשר חתימתם מחייבת את החברה בקשר עם שטר זה.

_____

מאור ישראלי, עו"ד

[חתימת גורמים משעבדים]

<u>סלדן נדל"ן בע"מ</u>
<u>תוספת ראשונה</u>
<u>תעודת איגרות חוב (סדרה א')</u>

מונפקת בזאת איגרת חוב העומדת לפירעון כמפורט בתוספת הראשונה הרצ"ב.

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

<u>מספר תעודה: _____</u>

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

הבעלים הרשום של איגרות החוב שבתעודה זו _____

1. איגרת חוב זו מעידה כי סלדן נדל"ן בע"מ ("**החברה**") תשלם לחברה לרישומים של הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ או למי שיהיה אותה שעה המחזיק הרשום של איגרות חוב זו, בתשעה (9) תשלומים, מהם שמונה (8) תשלומים שווים בשיעור של 1.5% מהקרן כל אחד, אשר ישולמו בימים 1 בינואר ו-1 ביולי של כל אחת מהשנים 2029 – 2032 (כולל), ותשלום אחרון בשיעור של 88% מהקרן אשר ישולם ביום 1 בינואר 2033, והכול - בכפיפות למפורט בתנאים שמעבר לדף ולשטר הנאמנות מיום 28 במאי 2026 בין החברה מצד אחד לבין משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ ו/או כל מי שיכהן מדי פעם כנאמן של מחזיקי איגרות החוב (סדרה א') לפי שטר הנאמנות ("**הנאמן**" ו- "**שטר הנאמנות**" בהתאמה).

2. קרן איגרות החוב תישא ריבית שנתית קבועה בשיעור הנקוב לעיל, של %___ אשר תשולם ביום 1 ביולי 2027 וכן ב-1 בינואר וב-1 ביולי של כל אחת מהשנים 2028 עד 2032 וביום 1 בינואר 2033, בעד התקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום האחרון שלפני מועד התשלום, כמפורט בתנאים שמעבר לדף (למעט התשלום הראשון אשר ביחס אליו יחולו הוראות סעיף 4.3 לתנאים הרשומים מעבר לדף).

3. הקרן והריבית תהיינה צמודות למדד המחירים לצרכן בהתאם לתנאים שמעבר לדף.

4. תשלום הקרן והתשלום האחרון של הריבית ייעשו כנגד מסירת איגרת החוב לידי החברה ביום התשלום במשרדה הרשום, כאמור בתנאים שמעבר לדף או בכל מקום אחר שעליו תודיע החברה, והודעה כאמור תימסר לא יאוחר מ- 5 ימי עסקים לפני מועד התשלום.

5. כל איגרות החוב מסדרה זו תעמודנה בדרגה שווה בינן לבין עצמן (פרי-פסו), מבלי שתהיה כל זכות עדיפה או בכורה לאחת על פני האחרת.

6. איגרת חוב זו מונפקת בכפיפות לתנאים המפורטים מעבר לדף ובשטר הנאמנות (על התוספות והנספחים לו), המהווים חלק בלתי נפרד מאיגרת החוב.

7. כל העברה של איגרות החוב (סדרה א'), כפופה למגבלות ההעברה המפורטות בסעיף 7 לתנאים הרשומים מעבר לדף של תעודת איגרת החוב.

נחתם על-ידי החברה ביום _____.

_____

סלדן נדל"ן בע"מ

על-ידי: מורשה חתימה: _____ מורשה חתימה: _____

אני הח"מ, _____, עו"ד, מאשר כי תעודת איגרת חוב זו נחתמה על-ידי סלדן נדל"ן בע"מ כדין על-פי תקנונה, באמצעות ה"ה: _____ וחתימתם מחייבת את החברה לצורכי איגרת חוב זו.

_____

_____, עו"ד

<u>התנאים הרשומים מעבר לדף</u>

1. **<u>כללי</u>**

באיגרת חוב זו תהיינה לביטויים הבאים המשמעויות הנתונות להם בשטר הנאמנות וכן המשמעויות שלהלן:

"**איגרות החוב**"	איגרות חוב (סדרה א') של החברה, רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת, שתוצענה לראשונה, ככל שתוצענה, על פי התשקיף, וכן אשר עשויות להיות מונפקות מעת לעת על ידי החברה לפי שיקול דעתה הבלעדי, שלא נפרעו במלואן או פקעו או התבטלו, ואשר למחזיקים בהן משמש הנאמן כנאמן;
"**בורסה**"	הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ;
"**החברה לרישומים**"	החברה לרישומים של הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ או חברה לרישומים אחרת שתבוא תחתיה;
"**החוק**"	חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 והתקנות שהותקנו מכוחו כפי שיהיו מעת לעת;
"**מדד המחירים לצרכן**" או "**המדד**"	מדד המחירים הידוע בשם "מדד המחירים לצרכן" הכולל ירקות ופירות והמפורסם על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי בישראל, וכולל אותו מדד אף אם יפורסם על-ידי גוף או מוסד רשמי אחר, וכן כולל כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו, אם יהיה בנוי על אותם הנתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ואם לאו. אם יבוא במקומו מדד אחר שיפורסם על-ידי גוף או מוסד כאמור, ואותו גוף או מוסד לא קבע את היחס שבינו לבין המדד המוחלף, ייקבע היחס האמור על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, ובמקרה שאותו יחס לא ייקבע כאמור, אזי הוא ייקבע על-ידי הנאמן, בהתייעצות עם מומחים כלכליים שייבחרו על-ידיו;
"**המדד הידוע**" בתאריך כלשהו	המדד האחרון הידוע לפני אותו תאריך;
"**המדד היסודי**"	המדד הידוע במועד חתימת שטר זה, שהינו המדד שפורסם בגין חודש [___]* 2026;
"**מדד התשלום**"	המדד הידוע ביום הקבוע לתשלום כלשהו על-חשבון קרן ו/או ריבית;
"**מסלקת הבורסה**"	מסלקת הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ;
"**נציגות דחופה**"	כמפורט בסעיף 13 להלן.
"**התשקיף**"	תשקיף להשלמה ותשקיף מדף של החברה מיום [___]* ב[___]*2026 הנושא תאריך [___]* ב[___]* 2026, לרבות כל תיקון לתשקיף (ככל שיהיה) ולרבות הודעה משלימה שהחברה תפרסם בהתאם לתקנות ניירות ערך (הודעה משלימה וטיוטת תשקיף), תשס"ז-2007, אשר מהווה חלק מהתשקיף כאמור ביום פרסום ההודעה המשלימה.

תנאי איגרות החוב (התנאים מעבר לדף) הינם חלק בלתי נפרד מהוראות שטר הנאמנות ויראו את הוראות שטר הנאמנות כאילו נכללו במפורש בתנאי איגרות חוב אלו. בכל מקרה של סתירה בין האמור באיגרת החוב לבין האמור בשטר הנאמנות יגברו הוראות שטר הנאמנות.

2. **<u>איגרות החוב</u>**

2.1 איגרת החוב שבתעודה זו הינן חלק מסדרת איגרות חוב (סדרה א'), כאשר כל איגרת חוב תהא רשומה על שם.

איגרות החוב שבתעודה זו, תירשמנה למסחר בבורסה.

2.2 <u>הרחבת הסדרה</u>

ראו סעיף 3.2 לשטר הנאמנות.

2.3 <u>הנפקת ניירות ערך נוספים</u>

ראו סעיף 3.3 לשטר הנאמנות.

2.4 <u>ביטחונות והתחייבויות החברה</u>

ראו סעיפים 7, 8 ו-9 לשטר הנאמנות.

2.5 <u>דרגת עדיפות</u>

ראו סעיף 10 לשטר הנאמנות.

3. **<u>הקרן</u>**

3.1 קרן איגרות החוב (סדרה א') עומדת לפירעון בתשעה (9) תשלומים, מהם שמונה (8) תשלומים שווים בשיעור של 1.5% מהקרן כל אחד, אשר ישולמו בימים 1 בינואר ו-1 ביולי של כל אחת מהשנים 2029 – 2032 (כולל), ותשלום אחרון בשיעור של 88% מהקרן אשר ישולם ביום 1 בינואר 2033.

3.2 היתרה הבלתי מסולקת של קרן איגרות החוב (סדרה א'), כפי שזו תהא, מעת לעת, תישא ריבית שנתית קבועה כאמור בסעיף 4 להלן.

3.3 איגרות החוב (סדרה א') תהיינה צמודות (קרן) למדד היסודי, כמפורט בסעיף 5.8 להלן.

4. **<u>הריבית</u>**

4.1 היתרה הבלתי מסולקת של קרן של איגרות החוב (סדרה א'), כפי שזו תהא מעת לעת, תישא ריבית שנתית קבועה בשיעור שייקבע במכרז שייערך על-פי התשקיף ואשר שיעורו יפורסם על-ידי החברה בהתאם לתוצאות המכרז. הריבית תהיה צמודה למדד היסודי, כמפורט בסעיף 5.8 להלן.

4.2 הריבית בגין איגרות החוב (סדרה א') תשולם לראשונה ביום 1 ביולי 2027 ומדי שישה חודשים לאחר מכן, בתשלומים חצי שנתיים שווים בגובה שיעור הריבית השנתית חלקי 2 - בימים 1 בינואר ו-1 ביולי של כל אחת מהשנים 2028 עד 2032 וביום 1 בינואר 2033. הריבית תשולם בכל פעם בגין תקופה של שישה חודשים המסתיימת ביום האחרון שלפני מועד התשלום (למעט התשלום הראשון לגביו יחול האמור בסעיף 4.3 להלן).

4.3 התשלום הראשון של ריבית איגרות החוב (סדרה א') ישולם ביום 1 ביולי 2027, בעד התקופה המתחילה ביום הסליקה שלאחר יום המכרז לציבור (יום בו חויב המזמין בתמורת ההנפקה) והמסתיימת ביום 30 ביוני 2027 (כולל) ("**תקופת הריבית הראשונה**"), מחושבת על בסיס 365 ימים בשנה לפי מספר הימים בתקופה האמורה. במסגרת הדיווח המיידי

שתמסור החברה על תוצאות המכרז על-פי התשקיף, תודיע החברה על תקופת הריבית הראשונה (כלומר את יום הסליקה ממנו מתחילה להיצבר הריבית), שיעור הריבית שישולם בגין תקופת הריבית הראשונה, שיעור הריבית שתישאנה איגרות החוב, ושיעור הריבית החצי שנתית שתשולם.

4.4 כל תקופת ריבית נוספת של איגרות החוב (סדרה א'), תתחיל ביום הראשון שלאחר תום תקופת הריבית הסמוכה לפניה, ותסתיים ביום האחרון שלפני מועד התשלום הסמוך אחרי יום תחילתה.

4.5 התשלום האחרון של הריבית על הקרן של איגרות החוב (סדרה א') ישולם ביחד עם התשלום האחרון על חשבון הקרן של איגרות החוב (סדרה א') וזאת כנגד מסירת תעודות איגרות החוב מאותה סדרה לידי החברה ביום התשלום.

4.6 <u>מנגנון התאמה בשיעור הריבית במקרה של אי-עמידה באמות מידה פיננסיות</u>

4.6.1 לעניין סעיף 4.6 זה,

"**אמות המידה הפיננסיות**", משמען כל אחת מאלה:

4.6.1.1 ההון העצמי, כהגדרתו בסעיף 7.1.1 לשטר, בהתבסס על הדוחות הכספיים המאוחדים (שנתיים או רבעוניים) האחרונים שפורסמו, נמוך מסך של 80 מליון ש"ח;

4.6.1.2 יחס ההון עצמי למאזן, כהגדרתו בסעיף 7.1.2 לשטר, בהתבסס על הדוחות הכספיים המאוחדים (שנתיים או רבעוניים) האחרונים שפורסמו, נמוך מ-18%;

מובהר, כי לעניין הגדרת אמות המידה הפיננסיות שבסעיף 4.6 זה בלבד, לא תילקח בחשבון הדרישה הקבועה באמות המידה הפיננסיות שבסעיף 7.1 בשטר הנאמנות, שלפיה אי-העמידה באמות המידה הפיננסיות תהיה למשך תקופה של שני רבעונים רצופים.

"**שיעור הריבית הנוסף**" משמעו שיעור של 0.25% לשנה בגין כל חריגה מאמות המידה הפיננסיות. העלאת שיעור הריבית תיעשה רק פעם אחת, בגין כל חריגה מאותה אמת מידה פיננסית, ככל שתהא חריגה כאמור, ושיעור הריבית לא יועלה פעם נוספת במקרה שהחריגה באותה אמת מידה פיננסית תימשך או תגדל. בהתאם, שיעור הריבית המירבית המצטברת בגין חריגה משתי אמות המידה הפיננסיות כאמור תוגבל ל-0.5%.

"**מועד החריגה**" משמעו מועד פרסום הדוחות הכספיים אשר מצביעים על החריגה.

"**ריבית הבסיס**" משמעה, הריבית אשר תיקבע במכרז ואשר אותה תשאנה אגרות החוב כאמור בסעיף 4.1 לעיל.

4.6.2 ככל שתחרוג החברה מאחת מאמות המידה הפיננסיות וזאת על-פי דוחותיה הכספיים של החברה מבוקרים או סקורים, לפי העניין, יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של איגרות החוב, בשיעור הריבית הנוסף בגין החריגה, מעל שיעור הריבית כפי שהיה באותה עת, טרם השינוי,

וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד החריגה ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של איגרות החוב או עד למועד פרסום דוחות כספיים של החברה לפיהם החברה עומדת באמת המידה הפיננסית בגינה בוצעה העלאת הריבית, לפי המוקדם. הועלה שיעור הריבית קודם לכן בגין חריגה מאמת מידה פיננסית אחרת כאמור בסעיף 4.6 זה, אזי שיעור הריבית הנוסף לא יעלה בכל מקרה על 0.5%, במצטבר.

4.6.3 היה ותתקיים חריגה כאמור, לא יאוחר מתום יום עסקים אחד מפרסום דוחותיה הכספיים של החברה מבוקרים או סקורים (לפי העניין), אשר מצביע על חריגה כאמור, תפרסם החברה דוח מיידי אשר בו תציין: (א) את אי-העמידה בהתחייבויותיה האמורות, תוך פירוט היחסים הפיננסיים האמורים במועד פרסום הדוח הכספי; (ב) את שיעור הריבית המדויק שתישא יתרת קרן איגרות החוב (סדרה א') לתקופה שמתחילת תקופת הריבית הנוכחית ועד למועד החריגה (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) (להלן בסעיף זה: "**הריבית המקורית**"); (ג) את שיעור הריבית שתישא יתרת קרן איגרות החוב (סדרה א') החל ממועד החריגה ועד למועד תשלום הריבית הקרוב. היינו, הריבית המקורית בתוספת שיעור תוספת הריבית (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) וזאת ככל ששיעור הריבית לא הועלה קודם לכן בגין חריגה מאמת מידה פיננסית אחרת בסעיף 4.6 זה, שאז עליית שיעור הריבית בגין החריגה כאמור תוגבל באופן שתוספת הריבית השנתית לא תעלה בכל מקרה על שיעור כולל ומצטבר של 0.5%; (ד) את שיעור הריבית המשוקללת שתשלם החברה למחזיקי איגרות החוב (סדרה א') במועד תשלום הריבית הקרוב הנובע מהאמור בסעיפים קטנים ב' ו- ג' לעיל; (ה) את שיעור הריבית השנתית המשתקפת משיעור הריבית המשוקללת; וכן (ו) את שיעור הריבית השנתית ואת שיעור הריבית לתקופות הבאות (הריבית לתקופה תחושב כריבית השנתית חלקי 2).

4.6.4 היה ומועד החריגה יחול במהלך הימים שתחילתם 4 ימים לפני המועד הקובע לתשלום ריבית כלשהו וסיומם במועד תשלום הריבית הקרוב למועד הקובע האמור (בסעיף 4.6 זה: "**תקופת הדחייה**"), תשלם החברה למחזיקי איגרות החוב (סדרה א'), במועד תשלום הריבית הקרוב את שיעור הריבית המקורית, כאשר שיעור תוספת הריבית הנובע מחריגה של אמת מידה פיננסית בתקופת הדחייה, ישולם במועד תשלום הריבית הבא (בסעיף 4.6 זה: "**תשלום הריבית הבא**") למחזיקים ביום הקובע של תשלום הריבית הבא. החברה תודיע בדוח מיידי על שיעור הריבית המדויק לתשלום במועד תשלום הריבית הבא.

4.6.5 במקרה שלאחר החריגה תפרסם החברה את דוחותיה הכספיים מבוקרים או סקורים, לפי העניין, ועל פיהם תעמוד החברה באמת המידה הפיננסית האמורה, אזי יקטן שיעור הריבית שישולם על ידי החברה למחזיקי איגרות החוב (סדרה א') במועד התשלום הרלוונטי של הריבית, וזאת בגין התקופה שבה עמדה החברה באמת המידה הפיננסית, אשר תחילתה במועד פרסום הדוחות הכספיים אשר מצביעים על עמידה באמת המידה הפיננסית, כך ששיעור הריבית שתישא היתרה הבלתי מסולקת של קרן איגרות החוב (סדרה א') יהיה שיעור הריבית הבסיס ללא כל תוספת או בתוספת נמוכה יותר, כאמור בסעיף 4.6 זה (ובכל מקרה, לא יפחת שיעור הריבית שתישאנה איגרות החוב משיעור ריבית הבסיס).

מובהר, כי הקטנת שיעור הריבית על-פי האמור לעיל יכולה להיעשות פעם אחת בגין כל אמת מידה פיננסית. במקרה כאמור תפעל החברה בהתאם לאמור בסעיף זה לעיל, בשינויים המחויבים הנובעים מעמידת החברה באותה אמת מידה פיננסית.

4.6.6 למען הסר ספק יובהר, כי כל חריגה מאחת או יותר מאמות המידה הפיננסיות להן התחייבה החברה בסעיף 7.1 לשטר הנאמנות, כל זמן שאיגרות החוב (סדרה א') טרם נפרעו במלואן, לא תהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי של כל היתרה הבלתי מסולקת של איגרות החוב (סדרה א'), אלא כמפורט בסעיף 11 לשטר.

4.6.7 במקרה של שינוי בגין חריגה מאמות מידה פיננסיות, תודיע החברה על כך לנאמן בכתב תוך יום עסקים אחד ממועד פרסום הדוח המיידי האמור בסעיף 4.6.3 לעיל.

5. **<u>תשלומי הקרן והריבית של איגרות החוב</u>**

5.1 פרט לאמור להלן ביחס לתשלום הריבית האחרון, התשלומים על חשבון הריבית, ישולמו לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם איגרות החוב (סדרה א') בימים 25 ביוני ו-26 בדצמבר, בגין תשלומי ריבית המשולמים בימים 1 ביולי ו-1 בינואר, בהתאמה ("**היום הקובע**"). התשלום האחרון על חשבון הקרן והריבית יעשה על ידי החברה ביום 1 בינואר 2033 לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם ביום התשלום האמור (קרי, ביום 1 בינואר 2033), כנגד מסירת תעודות איגרות החוב (סדרה א') לידי החברה ביום התשלום, במשרדה הרשום של החברה או בכל מקום אחר שעליו תודיע החברה. הודעת החברה כאמור, תימסר לא יאוחר מ- 5 ימי עסקים לפני מועד התשלום האחרון.

מובהר, כי מי שאינו רשום במרשם ביום הקובע, לא יהיה זכאי לתשלום ריבית בגין תקופת הריבית שהתחילה לפני אותו מועד.

5.2 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 או לריבית לא ישתנה בשל כך.

5.3 בגין איחור בתשלום על חשבון קרן ו/או ריבית העולה על 7 ימי עסקים מהמועד הקבוע לתשלומו על-פי איגרת חוב זו, תשולם ריבית פיגורים בשיעור הריבית שנושאות איגרות החוב בתוספת שיעור של 3.5%, מחושבת פרו-ראטה בגין התקופה המתחילה במועד הקבוע לתשלומו של תשלום כלשהו ועד למועד תשלומו בפועל. במקרה שתשולם ריבית פיגורים תפרסם החברה דיווח מיידי שני ימי מסחר לפני התשלום כאמור שבו תודיע על מועד תשלומה של ריבית פיגורים כאמור ועל שיעורה.

5.4 התשלום לזכאים רשומים 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 5.5 להלן. אם החברה לא תוכל לשלם סכום כלשהו לזכאים לכך, מסיבה שאינה תלויה בה, יחולו הוראות סעיף 6 להלן.

5.5 מחזיק רשום באיגרות החוב יודיע לחברה את פרטי חשבון הבנק לזיכוי בתשלומים לאותו מחזיק על-פי איגרות החוב מאותה סדרה כאמור לעיל, או על כל שינוי בפרטי החשבון האמור או בכתובתו, לפי העניין, בהודעה בכתב שישלח בדואר רשום לחברה. החברה תהא

חייבת לפעול על-פי הודעתו של המחזיק בדבר שינוי כאמור לאחר חלוף 15 ימי עסקים מיום שהודעתו של המחזיק הגיעה לחברה.

5.6 לא מסר מחזיק רשום הזכאי לתשלום כאמור מבעוד מועד לחברה פרטים בדבר חשבון הבנק שלו, ייעשה כל תשלום על חשבון הקרן והריבית בשיק שיישלח בדואר רשום לכתובתו האחרונה הרשומה במרשם. משלוח שיק לזכאי בדואר רשום כאמור ייחשב לכל דבר ועניין כתשלום הסכום הנקוב בו בתאריך שיגורו בדואר, ובלבד שנפרע עם הצגתו כהלכה לגביה.

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

5.8 **<u>הצמדה</u>** - אגרות החוב תהיינה צמודות, קרן וריבית, למדד היסודי. אם יתברר, במועד הפירעון של תשלום כלשהו על חשבון הקרן ו/או הריבית, כי המדד הידוע במועד התשלום ("מדד התשלום") עלה לעומת המדד היסודי, תשלם החברה את אותו תשלום של קרן ו/או ריבית, כשהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור העלייה של מדד התשלום לעומת המדד היסודי. אם יתברר, במועד ביצוע תשלום כלשהו על חשבון הקרן ו/או הריבית, כי מדד התשלום זהה למדד היסודי או נמוך ממנו, אזי מדד התשלום יהיה המדד היסודי והחברה תשלם את אותו סכום על-פי ערכו הנקוב. שיטת ההצמדה לא תשונה במהלך תקופת אגרות החוב

6. **<u>הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה</u>**

ראו סעיף 18 לשטר הנאמנות.

7. **<u>העברת איגרות החוב</u>**

7.1 איגרות החוב המוחזקות על ידי מחזיק רשום לגבי כל סכום ערך נקוב ובלבד שיהיה בשקלים חדשים שלמים. כל העברה של איגרות החוב בידי מחזיק רשום תיעשה על-פי כתב העברה הערוך בנוסח המקובל להעברת מניות, חתום כיאות על-ידי הבעלים הרשום או נציגיו החוקיים, וכן על-ידי מקבל ההעברה או נציגיו החוקיים, שיימסר לחברה במשרדה הרשום בצרוף תעודות איגרות החוב המועברות על-פיו, וכל הוכחה סבירה אחרת שתידרש על-ידי החברה לשם הוכחת זכותו של המעביר להעברתן.

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

7.2 אם יחול כל תשלום חובה שהוא על כתב ההעברה של איגרות החוב, יימסרו לחברה הוכחות סבירות על תשלומם על-ידי מבקש העברה, שתהיינה להנחת דעתה של החברה.

7.3 במקרה של העברת חלק בלבד מסכום הקרן הנקוב של איגרות החוב שבתעודה זו, תפוצל תחילה על-פי הוראות סעיף 8 להלן התעודה למספר תעודות איגרות חוב כמתחייב מכך, באופן שסך הכול סכומי הקרן הנקובים בהן יהיה שווה לסכום הקרן הנקוב של תעודת איגרות החוב האמורה.

7.4 לאחר קיום כל התנאים האלה תירשם ההעברה במרשם ויחולו על הנעבר כל התנאים המפורטים בשטר הנאמנות ובאיגרת חוב זו.

7.5 כל ההוצאות והעמלות הכרוכות בהעברה יחולו על מבקש ההעברה.

8. **<u>פיצול תעודת איגרות החוב</u>**

8.1 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.

8.2 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.

8.3 ביצוע הפיצול יעשה תוך 7 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.

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

9. **<u>פדיון מוקדם של איגרות החוב (סדרה א') ביוזמת הבורסה</u>**

היה ויוחלט על-ידי הבורסה על מחיקה מהרישום למסחר של איגרות החוב מפני ששווי איגרות החוב (סדרה א') פחת מהסכום שנקבע בהנחיות הבורסה בדבר מחיקה מהמסחר של איגרות חוב, אזי תבצע החברה פדיון מוקדם בכפוף להוראות תקנון הבורסה כפי שיהיו מעת לעת, ובמקרה של פדיון מוקדם תפעל החברה כדלקמן:

9.1 תוך 45 ימים מתאריך החלטת דירקטוריון הבורסה בדבר המחיקה מהרישום למסחר כאמור, תודיע החברה על מועד פדיון מוקדם שבו רשאי המחזיק באיגרות החוב (סדרה א') לפדותן. ההודעה על מועד הפדיון המוקדם תפורסם בדוח מיידי שיישלח לרשות ולבורסה ובשני עיתונים יומיים נפוצים בישראל בשפה העברית וכן תימסר בכתב לכל המחזיקים הרשומים באיגרות החוב (סדרה א').

9.2 מועד הפדיון המוקדם לאיגרות החוב (סדרה א'), יחול לא לפני 17 ימים מתאריך פרסום ההודעה ולא מאוחר מ-45 ימים מהתאריך הנ"ל, אך לא בתקופה שבין המועד הקובע לתשלום ריבית לבין מועד תשלומה בפועל.

9.3 במועד הפדיון המוקדם תפדה החברה את איגרות החוב (סדרה א') שהמחזיקים בהן ביקשו לפדותן, בתמורה לסכום הערך הנקוב של אגרות החוב בתוספת הריבית והפרשי ההצמדה שנצטברו עד ליום התשלום בפועל, כקבוע בתנאי אגרות החוב.

9.4 קביעת מועד פדיון מוקדם כאמור לעיל אין בה כדי לפגוע בזכויות הפדיון הקבועות באיגרות החוב (סדרה א') של מי ממחזיקי איגרות החוב שלא יפדו אותן במועד הפדיון המוקדם כאמור לעיל, אך איגרות החוב (סדרה א') תמחקנה מהמסחר בבורסה ויחולו עליהן, בין היתר, השלכות המס הנובעות מכך.

9.5 פדיון מוקדם של איגרות החוב כאמור לעיל לא יקנה למי שהחזיק באיגרות החוב שייפדו כאמור את הזכות לתשלום ריבית בגין התקופה שלאחר מועד הפדיון.

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

החברה רשאית לבצע, החל מחלוף 60 ימי מסחר לאחר רישום איגרות החוב (סדרה א') למסחר, פדיון מוקדם, מלא או חלקי (הכול - לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה), כאמור בסעיף 10 זה, והכול - בכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, כפי שיהיו במועד הרלוונטי:

10.1 המועד הראשון האפשרי לפדיון מוקדם הינו 30 ימי מסחר לאחר רישום איגרות החוב (סדרה א') למסחר.

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

10.3 נקבע פדיון מוקדם חלקי ברבעון שקבוע בו גם מועד לתשלום ריבית, או מועד לתשלום פדיון חלקי או מועד לתשלום פדיון סופי, יבוצע הפדיון המוקדם במועד שנקבע לתשלום כאמור.

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

10.4 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. בכל הנוגע לאיגרות החוב (סדרה א'), קבעה החברה כי הסכום המינימאלי של כל פדיון מוקדם לא יפחת מ-1 מיליון ש"ח.

10.5 כל סכום שיפרע בפירעון מוקדם על-ידי החברה, ייפרע ביחס לכלל מחזיקי איגרות החוב (סדרה א'), פרו-ראטה, לפי ערכן הנקוב של איגרות החוב המוחזקות.

10.6 עם קבלת החלטה של דירקטוריון החברה בדבר ביצוע פדיון מוקדם כאמור לעיל, החברה תפרסם דוח מיידי לא פחות מ-17 ימים ולא יותר מ-45 ימים לפני ביצוע פדיון מוקדם.

10.7 מועד הפדיון המוקדם לא יחול בתקופה שבין המועד הקובע לתשלום ריבית בגין איגרות החוב (סדרה א') לבין מועד תשלום הריבית בפועל.

10.8 בדוח המיידי כאמור תפרסם החברה את סכום הקרן שייפרע בפדיון מוקדם, את הריבית שנצברה בגין סכום הקרן האמור עד למועד הפדיון המוקדם, וכן הפרשי הצמדה בגין סכומי הקרן והריבית, בהתאם לאמור להלן.

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

10.10 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 איגרות החוב שיהיה 6 ימים לפני המועד שנקבע לפדיון המוקדם.

10.11 במועד פדיון מוקדם חלקי, ככל שיהיה, החברה תשלם למחזיקי איגרות החוב (סדרה א') את הריבית שנצברה רק עבור החלק הנפדה בפדיון החלקי, ולא בגין כל היתרה הבלתי

מסולקת, והכול - כחלק מסכום הפדיון המוקדם החלקי שייקבע על-פי הוראות בסעיף 10.12 להלן.

10.12 הסכום שישולם למחזיקי איגרות החוב (סדרה א') במקרה של פדיון מוקדם ביוזמת החברה, יהיה הסכום הגבוה מבין הבאים: (1) שווי שוק של יתרת איגרות החוב (סדרה א') שבמחזור, אשר ייקבע על-פי מחיר הנעילה הממוצע של איגרות החוב (סדרה א') ב-30 ימי המסחר שקדמו למועד קבלת החלטת הדירקטוריון בדבר ביצוע הפדיון המוקדם ("**שווי השוק של יתרת אגרות החוב**"). על אף האמור לעיל, במידה והפדיון המוקדם (החלקי או המלא) ייקבע ברבעון שקבוע בו גם מועד לתשלום ריבית של אגרות חוב (סדרה א'), והפדיון המוקדם יבוצע באותו הרבעון (ביחד עם תשלום הפדיון המוקדם בהתאם להוראת סעיף 10.3 לעיל), הרי שבמקרה זה, לצורך חישוב שווי השוק של אגרות החוב אשר ישולם למחזיקים על פי סעיף זה, יופחת משווי השוק של יתרת אגרות החוב (כהגדרתו לעיל) העומדות לפדיון מוקדם, הסכום אשר משולם באותו רבעון על חשבון תשלום הריבית בלבד; (2) הערך ההתחייבותי של איגרות החוב (סדרה א') העומדות לפדיון מוקדם שבמחזור, היינו, קרן בתוספת ריבית שנצברה וכן הפרשי הצמדה שנצברו, עד למועד הפדיון המוקדם בפועל; (3) יתרת תזרים המזומנים של איגרות החוב (סדרה א') העומדות לפדיון מוקדם (קרן בתוספת ריבית והפרשי הצמדה) כשהיא מהוונת לפי תשואת האג"ח הממשלתי (כהגדרתה להלן) בתוספת ריבית בשיעור של 1.75%. היוון איגרות החוב (סדרה א') העומדות לפדיון מוקדם יחושב החל ממועד הפדיון המוקדם ועד למועד הפירעון האחרון שנקבע ביחס לאיגרות החוב (סדרה א') העומדות לפדיון מוקדם.

10.13 לעניין זה "**תשואת האג"ח הממשלתי**" משמעה, ממוצע משוקלל של תשואה לפדיון (ברוטו), בתקופה של 7 ימי עסקים, המסתיימת 2 ימי עסקים לפני מועד ההודעה על הפדיון המוקדם, של 2 סדרות אגרות חוב ממשלתי בעלות בסיס הצמדה התואם לאגרות החוב העומדות לפדיון או מק"מ, ושמשך חייהן הממוצע הוא הקרוב ביותר למשך החיים הממוצע של אגרות החוב במועד הרלוונטי, היינו אחת בעלת המח"מ הקרוב הגבוה ממח"מ אגרות החוב הממשלתיות א' לרבות מק"מ במועד הרלוונטי, ואחת בעלת המח"מ הנמוך למח"מ אגרות החוב הממשלתיות ב' לרבות מק"מ במועד הרלוונטי ואשר, שקלולן ישקף את מח"מ אגרות החוב במועד הרלוונטי.

10.14 לדוגמא: אם מח"מ של אג"ח ממשלתי א' הוא 4 שנים והתשואה לפדיון שלו הינה 1%, המח"מ של אג"ח ממשלתי ב' הוא 2 שנים והתשואה לפדיון שלו הינה 0.5% ומח"מ יתרת ההלוואה הוא 3.5 שנים, תחושב התשואה כדלקמן:

$$4X + 2(1-X) = 3.5$$

X = משקל התשואה של אג"ח ממשלתי א'.

$1-X$ = משקל התשואה של אג"ח ממשלתי ב'.

על פי החישוב, התשואה השנתית של אג"ח ממשלתי א' תשוקלל בשיעור של 75% מ"התשואה" והתשואה השנתית של אג"ח ממשלתי ב' תשוקלל בשיעור של 25% מהתשואה.

תשואת אגח הממשלתי הינה:

$$0.75*1\% + 0.25*0.5\% = 0.875\%$$

10.15 ככל שישולם הפידיון המוקדם בהתאם להוראות סעיף 10.12(1) או 10.12(3) לעיל, הסכום העודף שישולם מעל הערך ההתחייבותי יחושב כריבית.

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

10.17 למען הסר ספק מובהר, כי למחזיקי איגרות החוב (סדרה א'), אם וככל שתונפקנה, לא תהיה הזכות לחייב את החברה לבצע פדיון מוקדם, מלא או חלקי של איגרות החוב.

10.18 החברה תדווח על תוצאות התחשיב כאמור בסעיף 10.12 לעיל וכן תמסור לנאמן, תוך 5 ימי עסקים ממועד קבלת החלטה של דירקטוריון החברה בעניין ביצוע פידיון מוקדם כאמור לעיל, אישור חתום על ידי החברה, בצירוף התחשיב, בדבר סכום הפידיון המוקדם והכל בנוסח להנחת דעתו הסבירה של הנאמן.

11. **<u>רכישת איגרות חוב על-ידי החברה ו/או על-ידי אדם קשור</u>**

לעניין זה ראו סעיף 5 לשטר הנאמנות.

12. **<u>העמדת איגרות החוב לפירעון מיידי</u>**

לענין זה ראו סעיף 11 לשטר הנאמנות.

13. **<u>נציגות דחופה</u>**

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

13.2 הנאמן ימנה לנציגות הדחופה את שלושת מחזיקי איגרות החוב אשר למיטב ידיעת הנאמן הינם המחזיקים בערך הנקוב הגבוה ביותר מבין כלל מחזיקי איגרות החוב ואשר יצהירו כי מתקיימים לגביהם כל התנאים המפורטים להלן (בסעיף 13 זה: "**חברי הנציגות**"). במקרה שבו מי מבין אלו לא יהא מעוניין או ייבצר ממנו לכהן בנציגות הדחופה ימנה הנאמן במקומו את מחזיק איגרות החוב, המחזיק בשיעור הערך הנקוב הגבוה ביותר הבא בתור, אשר לגביו מתקיימים כל התנאים המפורטים להלן. ואלו התנאים:

13.2.1 מחזיק איגרות החוב אינו מצוי בניגוד עניינים מהותי בשל קיומו של כל עניין מהותי נוסף המנוגד לעניין הנובע מכהונתו בנציגות הדחופה ומהחזקתו באיגרות החוב. למען הסר ספק מובהר, כי מחזיק שהינו מחזיק קשור, כהגדרת מונח זה בסעיף 5.2 לעיל, ייחשב כבעל ניגוד עניינים מהותי כאמור ולא יכהן בנציגות הדחופה.

13.2.2 במהלך אותה שנה קלנדארית, מחזיק איגרות החוב לא מכהן בנציגויות דומות של איגרות חוב אחרות ששוויין המצרפי עולה על השיעור מתוך תיק הנכסים המנוהל על-ידיו, אשר נקבע כשיעור המקסימאלי המאפשר כהונה בנציגות דחופה לפי הוראות הממונה על התחרות בקשר עם כינון נציגות דחופה.

13.2.3 היה ובמהלך כהונתה של הנציגות הדחופה, חדלה להתקיים באחד מחבריה אחת הנסיבות המנויות בסעיפים 13.2.1 ו- 13.2.2 לעיל, תפקע כהונתו, והנאמן ימנה חבר אחר במקומו מבין מחזיקי איגרות החוב (סדרה א') בהתאם לאמור בסעיף 13.2 זה.

13.3 בטרם מינוי חברי הנציגות, יקבל הנאמן מן המועמדים לכהן כחברי הנציגות, הצהרה בדבר קיומם או היעדרם של ניגודי עניינים כאמור בסעיף 13.2.1 לעיל וכן בדבר כהונה בנציגויות נוספות כאמור בסעיף 13.2.2 לעיל. כמו כן, הנאמן יהיה רשאי לדרוש הצהרה כאמור מחברי הנציגות בכל עת במהלך כהונתה של הנציגות. מחזיק שלא ימסור הצהרה כאמור ייחשב כמי שיש לו ניגוד עניינים או מניעה לכהן מכוח הוראות הממונה על התחרות כאמור לעיל, לפי העניין. ביחס להצהרה בדבר ניגוד עניינים, הנאמן יבחן את קיומם של העניינים המנוגדים, ובמידת הצורך יחליט האם יש בניגודי העניינים בכדי לפסול את אותו המחזיק מכהונה בנציגות. מובהר, כי הנאמן יסתמך על ההצהרות כאמור ולא יהיה חייב לערוך בדיקה או חקירה עצמאית נוספת. קביעתו של הנאמן בעניינים אלו תהיה סופית.

13.4 תקופת כהונת נציגות תסתיים במועד בו תפרסם החברה את החלטות הנציגות בקשר עם מתן ארכה לחברה לצורך עמידתה בתנאי שטר הנאמנות כמפורט בסעיף 13.5 להלן. החברה תפרסם באופן פומבי את כל המידע שיימסר לנציגות הדחופה במועד סיום כהונתה, קרי עם פרסום פומבי של החלטת הנציגות הדחופה לגבי מתן ארכה לחברה לעמידה בתנאי שטר הנאמנות.

13.5 <u>סמכות הנציגות הדחופה</u>

13.5.1 לנציגות תהא הסמכות למתן ארכה חד פעמית לחברה בקשר למועדים לעמידה באמות מידה פיננסיות שנקבעו בתנאי איגרות החוב, וזאת לתקופה שלא תעלה על 90 ימים או מועד פרסום הדוחות הכספיים הבאים של החברה, לפי המוקדם מבין השניים. יובהר, כי פעילות הנציגות ושיתוף הפעולה בין חבריה יוגבל לדיון באפשרות של מתן ארכה כאמור, וכי לא יועבר בין חברי הנציגות כל מידע אחר שאינו נוגע למתן ארכה כאמור. עוד יובהר, כי פרק הזמן שעד למינוי הנציגות יובא בחשבון במסגרת הארכה האמורה לעיל, והוא לא יהווה עילה למתן ארכה נוספת כלשהי לחברה מעבר לאמור בסעיף זה לעיל. החליטה הנציגות הדחופה שלא לתת למנפיק ארכה, תכונס אסיפת המחזיקים לקבלת החלטה על העמדה לפירעון מיידי של איגרות החוב. החלטה כאמור תתקבל באסיפת מחזיקי איגרות החוב, בהחלטה מיוחדת.

13.5.2 אם לא מונתה נציגות דחופה לפי הוראות סעיף 13 זה, או אם הנציגות הדחופה החליטה שלא לתת לחברה ארכה כאמור בסעיף 13.5.1 לעיל, הנאמן יהיה חייב לזמן אסיפת מחזיקי איגרות החוב אשר מועד כינוסה יהיה בחלוף לא יותר מאשר 7 ימים ממועד זימונה. הנאמן רשאי בהתאם לשיקול דעתו לקצר את מניין הימים האמורים לעיל במקרה בו יהיה הנאמן בדעה כי כל דחייה בהעמדת חוב החברה לפירעון מסכנת את זכויות מחזיקי איגרות החוב.

13.5.3 יובהר, כי החלטות הנציגות הדחופה לא תפגענה בהחלטות קודמות שתקבל אסיפת מחזיקי איגרות חוב על-פי דין או על-פי הוראות שטר זה.

13.6 <u>התחייבויות החברה בקשר לנציגות הדחופה</u>

13.6.1 החברה מתחייבת לפעול בשיתוף פעולה מלא עם הנציגות והנאמן ולספק לנאמן כל מידע שביכולתה להשיג בקשר לזהות המחזיקים באיגרות החוב והיקף החזקותיהם. כמו כן, הנאמן יפעל לקבלת המידע כאמור בהתאם לסמכויות המוקנות לו על-פי כל דין.

13.6.2 בנוסף, החברה מתחייבת לפעול בשיתוף פעולה מלא עם הנציגות והנאמן ככל שנדרש לצורך ביצוע הבדיקות הנדרשות על-ידם וגיבוש החלטת הנציגות, ולהעביר לנציגות את כל הנתונים והמסמכים שיידרשו לה לגבי החברה, וזאת בכפוף למגבלות הדין שאינו ניתן להתניה. מבלי לגרוע מכלליות האמור, החברה תמסור לנציגות את המידע הרלוונטי לצורך גיבוש החלטתה, אשר לא יכלול כל פרט מטעה ולא יהיה חסר.

13.6.3 החברה תישא בעלויות הנציגות, ובכלל זה בעלויות העסקת מומחים ויועצים על-ידי הנציגות או מטעמה, בהתאם להוראות סעיף 26 לשטר הנאמנות.

13.7 <u>אחריות</u>

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

13.7.2 על פעולתם של חברי הנציגות ומי מטעמם יחולו הוראות השיפוי הקבועות בסעיף 29 לשטר הנאמנות, כאילו היו הנאמן.

13.8 כל האמור בסעיף 13 זה לעיל בנוגע לנציגות הדחופה למינוי נציגות דחופה, ייעשה בהתאם לקבוע בחוזר המאוחד (כהגדרתו בשטר הנאמנות) ולרבות שינויים עתידיים שייעשו בו, ככל שייעשו מעת לעת.

14. **<u>הוראות כלליות</u>**

14.1 סכום הקרן והריבית משתלמים וניתנים להעברה בלי שים לב לכל זכויות שביושר או כל זכות קיזוז או תביעה נגדית הקיימות או שתהיינה קיימות בין החברה לבין מחזיק קודם, כולל המחזיק המקורי של איגרות החוב.

14.2 כל מי שנעשה זכאי לאיגרות החוב כתוצאה מפשיטת רגל או כתוצאה מהליכי פירוק של מחזיק איגרות החוב, תהיה לו הזכות, לכשיביא את אותן הראיות שהחברה תדרוש ממנו מדי פעם בפעם, להירשם בפנקס כמחזיק איגרות החוב, או בכפיפות לתנאים המפורטים לעיל בתעודה זו, להעביר אותן.

14.3 בעלי איגרות החוב יהיו רשאים להפעיל את זכויותיהם על-פי איגרות החוב ושטר הנאמנות באמצעות הנאמן על-פי החלטת אסיפה כללית של בעלי איגרות החוב בדרכים המפורטות באיגרות החוב ובשטר הנאמנות. למרות האמור לעיל, היה והנאמן ינהג שלא בהתאם להוראות שטר הנאמנות ואיגרת החוב, יהיו בעלי החוב רשאים להפעיל את זכויותיהם לרבות על-פי החלטת האסיפה הכללית.

15. <u>ויתור, פשרה ו/או שינויים בתנאי איגרות החוב</u>

ראו סעיף 31 לשטר הנאמנות.

16. **<u>מרשם מחזיקי איגרות החוב</u>**

ראו סעיף 32 לשטר הנאמנות.

17. **<u>אסיפות כלליות של מחזיקי איגרות החוב</u>**

האסיפות הכלליות של מחזיקי איגרות החוב תתכנסנה ותתנהלנה בהתאם לאמור בתוספת השנייה לשטר הנאמנות.

18. **<u>קבלות כהוכחה</u>**

ראו סעיף 19 לשטר הנאמנות.

19. **<u>החלפת תעודת איגרות החוב</u>**

במקרה שתעודת איגרות החוב תתבלה, תאבד או תושמד תהיה החברה רשאית להוציא במקומה תעודה חדשה של איגרות החוב, וזאת באותם תנאים ביחס להוכחה, לשיפוי ולכיסוי ההוצאות הסבירות שנגרמו לחברה לשם בירור אודות זכות הבעלות באיגרות החוב, כפי שהחברה תמצא לנכון, בתנאי שבמקרה של בלאי, תעודת איגרות החוב הבלויה תוחזר לחברה לפני שתוצא התעודה החדשה. היטלים וכן הוצאות אחרות הכרוכות בהוצאת התעודה החדשה, ככל שיחולו, יחולו על המבקש את החלפת התעודה כאמור.

20. **<u>הודעות</u>**

ראו סעיף 30 לשטר הנאמנות.

21. **<u>הדין החל וסמכות השיפוט</u>**

ראו סעיפים 39 ו-42 לשטר הנאמנות.

סלדן נדל"ן בע"מ

תוספת שנייה

אסיפות כלליות של מחזיקי איגרות חוב

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

זימון אסיפה

1.1 הנאמן יכנס אסיפת מחזיקי איגרות חוב אם ראה צורך בכך, או לפי בקשה בכתב של מחזיקים באיגרות החוב המחזיקים, לבד או יחדיו, לפחות ב-5% מיתרת הערך הנקוב של איגרות החוב שבמחזור.

1.2 בכפוף לאמור בסעיף 29 לשטר הנאמנות, במקרה שהמבקשים את זימון האסיפה הינם מחזיקי איגרות החוב, יהיה הנאמן רשאי לדרוש מהמבקשים שיפוי, לרבות מראש, עבור ההוצאות הסבירות הכרוכות בכך.

1.3 נאמן יזמן אסיפת מחזיקים בתוך 14 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 1.20 להלן; עשה כן, ינמק הנאמן בדוח בדבר זימון האסיפה את הסיבות להקדמת מועד הכינוס. על אף כל האמור לעיל, עם מסירת דרישת החברה לכינוס אסיפה כאמור יתאמו החברה והנאמן את מועד כינוס האסיפה ופרסום הזימון בהתאם להוראות הדין. זימון לאסיפה מטעם הנאמן לשם התייעצות בלבד עם מחזיקי איגרות החוב יפורסם לפחות יום אחד לפני מועד כינוסה ("**אסיפת התייעצות**"). לאסיפת התייעצות לא יפורסם סדר יום ולא יתקבלו בה החלטות.

1.4 בכפוף לאמור בסעיף 1.4 לעיל, הנאמן רשאי לשנות את מועד כינוס האסיפה.

1.5 הנאמן רשאי לקבוע כי האסיפה תתקיים באמצעים אלקטרונים.

1.6 לא זימן הנאמן אסיפת מחזיקים, לפי דרישת מחזיק, בתוך המועד כאמור בסעיף 1.4 לעיל, רשאי המחזיק לכנס את האסיפה, ובלבד שמועד הכינוס יהיה בתוך 14 ימים, מתום התקופה לזימון האסיפה בידי הנאמן.

1.7 לא התקיימה אסיפת מחזיקים כאמור בסעיף 1.1 או 1.2 לעיל, רשאי בית המשפט, לבקשת מחזיק, להורות על כינוסה.

1.8 החברה רשאית לזמן את מחזיקי איגרות החוב לאסיפה של מחזיקי איגרות החוב. במקרה כאמור תפנה החברה לנאמן ותודיע לו על המועד שבו ברצונה לכנס את האסיפה ועל העניינים שיובאו לדיון בה, ובכפוף לאישורו תזומן אסיפה של מחזיקי החוב כאמור, בהתאם להליכים הקבועים בתוספת זו ובחוק.

1.9 מקום שאין אפשרות מעשית לכנס אסיפת מחזיקים או לנהלה בדרך שנקבעה לכך בשטר הנאמנות או בחוק, רשאי בית המשפט, לבקשת החברה, מחזיק איגרות חוב הזכאי להצביע באסיפה או הנאמן, להורות שתכונס ותנוהל אסיפה בדרך שיקבע בית המשפט, ורשאי הוא לתת לשם כך הוראות משלימות ככל שיראה לנכון.

<u>פגמים בכינוס</u>

1.10 בית המשפט רשאי, לבקשת מחזיק, להורות על ביטולה של החלטה שהתקבלה באסיפת מחזיקים שהתכנסה או שהתנהלה בלא שהתקיימו התנאים הקבועים לכך לפי החוק או לפי שטר זה.

1.11 היה הפגם בכינוס נוגע להודעה לגבי מקום כינוס האסיפה או מועדה, לא יהיה רשאי מחזיק שהגיע לאסיפה, על אף הפגם, לדרוש את ביטול ההחלטה.

<u>הודעה על כינוס אסיפה</u>

1.12 הודעת הזימון תכלול את המועד ומיקום האסיפה, את סדר היום, ההחלטות המוצעות הסדרים לעניין הצבעה בכתב לפי הוראות סעיף 1.60 להלן, הרוב הנדרש לקבלת החלטה, המועד הקובע להשתתפות באסיפה והמניין החוקי לפתיחתה.

<u>סדר היום באסיפה</u>

1.13 הנאמן יקבע את סדר היום באסיפת מחזיקים, ויכלול בו נושאים שבשלהם נדרש כינוסה של אסיפת מחזיקים לפי סעיפים 1.1 ו/או 1.2 לעיל, וכן נושא שנתבקש כאמור בסעיף 1.2 לבקשת מחזיק.

1.14 מחזיק, אחד או יותר, שלו 5% לפחות מיתרת הערך הנקוב של סדרת איגרות חוב, רשאי לבקש מהנאמן לכלול נושא בסדר היום של אסיפת מחזיקים שתתכנס בעתיד, ובלבד שהנושא מתאים לדעת הנאמן להיות נדון באסיפה כאמור.

1.15 באסיפת מחזיקים יתקבלו החלטות בנושאים שפורטו בסדר היום בלבד.

<u>מקום כינוס אסיפה</u>

1.16 אסיפת מחזיקים תיערך בישראל במשרדי החברה או במקום אחר עליו יודיע הנאמן. הנאמן רשאי לשנות את מען כינוס האסיפה. החברה תישא בעלויות כינוס האסיפה. בכל מקרה אסיפת המחזיקים תיערך בישראל.

<u>המועד הקובע לבעלות באיגרות חוב</u>

1.17 מחזיקים הזכאים להשתתף ולהצביע באסיפת המחזיקים הם מחזיקים באיגרות חוב במועד שייקבע בהחלטה לזמן אסיפת מחזיקים, ובלבד שמועד זה לא יעלה על 14 ימים לפני מועד הכינוס של אסיפת המחזיקים ולא יפחת משלושה ימי עסקים לפני מועד הכינוס.

<u>יו"ר האסיפה ופרוטוקולים</u>

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

1.19 הנאמן יערוך פרוטוקול של אסיפת מחזיקי איגרות החוב, וישמור אותו במשרדו הרשום לתקופה של 7 שנים ממועד האסיפה. פרוטוקול האסיפה יכול שיהיה בדרך של הקלטה. פרוטוקול, ככל שנערך

בכתב, ייחתם על-ידי יושב הראש של האסיפה או על-ידי יושב הראש של האסיפה שהתקיימה לאחריה. כל פרוטוקול שנחתם בידי יושב ראש האסיפה מהווה ראיה לכאורה לאמור בו, וכל עוד לא יוכח ההפך, כל החלטה שנתקבלה באסיפה שכזו תיחשב כאילו נתקבלה כדין. מרשם הפרוטוקולים יישמר אצל הנאמן כאמור, ויהיה פתוח לעיון המחזיקים בשעות העבודה ובתיאום מראש, והעתק ממנו יישלח לכל מחזיק שיבקש זאת.

1.20 הכרזת יושב ראש האסיפה שהחלטה באסיפת מחזיקים התקבלה או נדחתה, בין פה אחד ובין ברוב פלוני, תהיה ראיה לכאורה לאמור בה.

1.21 הנאמן יהיה רשאי לעכב מסירה של כל פרוטוקול, לכל גורם שהוא, אם על-פי שיקול דעתו הבלעדי העברת הפרוטוקול, כולו או חלקו, עשויה לפגוע או להביא לפגיעה בזכויות מחזיקי איגרות החוב (סדרה א').

<u>מניין חוקי; אסיפה נדחית או נמשכת</u>

1.22 אסיפת מחזיקי איגרות החוב תיפתח על ידי יו"ר האסיפה לאחר שקבע כי קיים המניין החוקי הדרוש לאיזה מן הנושאים שעל סדר יומה של האסיפה, כדלקמן:

1.22.1 המניין החוקי הנדרש לפתיחת אסיפה של מחזיקי איגרות החוב יהיה נוכחותם (בעצמם או על-ידי באי-כוחם) של לפחות שני מחזיקי איגרות חוב, המחזיקים או המייצגים יחדיו לפחות 25% מיתרת הערך הנקוב הבלתי-מסולקת של איגרות החוב שבמחזור, בתוך מחצית השעה מהמועד שנקבע לפתיחת האסיפה, אלא אם כן נקבעה דרישת אחרת בחוק. על אף האמור, אסיפת התייעצות תתקיים בכל מספר משתתפים שהוא.

1.22.2 המניין החוקי הנדרש לפתיחת אסיפה של מחזיקי איגרות החוב שעל סדר יומה קבלת החלטה מיוחדת, יהיה נוכחותם (בעצמם או על-ידי באי-כוחם) של לפחות שני מחזיקי איגרות חוב, המחזיקים או המייצגים יחדיו לפחות 50% מיתרת הערך הנקוב הבלתי מסולקת של קרן איגרות החוב שבמחזור (או באסיפה נדחית, שנכחו בה, בעצמם או על ידי באי כוחם, מחזיקים של לפחות 20% מן היתרה האמורה), בתוך מחצית השעה מהמועד שנקבע לפתיחת האסיפה, אלא אם כן נקבעה דרישת אחרת בחוק.

1.22.3 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 יום עסקים אחד, אם סבר הנאמן כי הדבר דרוש לשם הגנה על זכויות המחזיקים; נדחתה האסיפה, ינמק הנאמן בדוח בדבר זימון האסיפה את הסיבות לכך.

1.22.4 לא נכח באסיפת המחזיקים הנדחית כאמור בסעיף 1.22.3 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.

1.22.5 על אף האמור בסעיף 1.22.3 לעיל, כונסה אסיפת המחזיקים על פי דרישת מחזיקים המחזיקים ב- 5% לפחות מיתרת הערך הנקוב של איגרות החוב שבמחזור, תתקיים אסיפת המחזיקים הנדחית רק אם נכחו בה מחזיקים באיגרות החוב לפחות בכמות הדרוש לצורך כינוס אסיפה כאמור בסעיף 1.2 לעיל (קרי, ב- 5% לפחות מיתרת הערך הנקוב של איגרות החוב שבמחזור).

1.22.6 איגרות חוב המוחזקות על-ידי מחזיק קשור (כהגדרתו בסעיף 5.2 לשטר הנאמנות) לא יובאו בחשבון לצורך קביעת המניין החוקי.

1.23 אם תוך חצי שעה מהמועד שנקבע להתחלת אסיפה לא יהיה מניין חוקי, תידחה האסיפה למועד אחר, והכול - בכפוף לאמור בסעיף 1.22 לעיל.

1.24 לפי החלטה של הנאמן או החלטה ברוב רגיל של המצביעים באסיפה שנכח בה מנין חוקי, ידחה המשכה של האסיפה ("**האסיפה המקורית**") מפעם לפעם, הדיון או קבלת החלטה בנושא שפורט בסדר היום, למועד אחר ולמקום שיקבע כפי שהנאמן או האסיפה כאמור יחליטו ("**אסיפה נמשכת**"). באסיפה נמשכת לא יידון אלא נושא שהיה על סדר היום ושלא נתקבלה לגביו החלטה.

נדחתה אסיפת מחזיקים בלי 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 סעיף 1.14 לעיל.

1.25 באסיפה נמשכת או נדחית ניתן לדון בנושא שהיה על סדר יומה של האסיפה המקורית ושלא נתקבלה לגביו החלטה וכן בנושאים נוספים. דיון בנושאים נוספים כאמור יהיה כפוף להודעה מוקדמת באמצעות המגנ"א.

1.26 מחזיק שלא נכח באסיפה המקורית יוכל להתייצב לאסיפה הנמשכת ולהצביע על הנושאים שעלו להצבעה (ושההצבעה עליהם טרם ננעלה) ושיועלו להצבעה, בכפוף לכך שיוכיח בפני מזמן האסיפה את בעלותו באיגרות החוב נשוא האסיפה נכון למועד הקובע לאסיפה כפי שנקבע בהודעת הזימון של האסיפה.

<u>השתתפות והצבעה</u>

1.27 ההצבעה באסיפה תיערך ביחס לנושאים אשר פורטו בזימון בלבד.

1.28 מחזיק איגרות החוב המבקש להשתתף באסיפה יציג בפני החברה או הנאמן (לפי העניין) אישור על בעלות, לרבות ייפוי כוח אם אישור הבעלות אינו רשום על שם המשתתף באסיפה, אשר יועבר לחברה עובר למועד פתיחת האסיפה לגביה ניתן ייפוי הכוח, אלא אם נקבע אחרת בהודעת זימון האסיפה

1.29 הנאמן, בהתאם לשיקול דעתו, יהיה רשאי לפצל את האסיפה לאסיפות סוג ולקבוע מי יהיה רשאי להשתתף בכל סוג של אסיפה. בכל מקום בו נאמר שתכונס אסיפת סוג של מחזיקי איגרות החוב כאמור, ועל פי דין (לרבות ההלכה הפסוקה והוראות כל רשות מוסמכת) נדרש כינוס אסיפות סוג, יחולו הוראות תוספת זאת על אסיפות סוג של מחזיקי איגרות החוב, בשינויים המחויבים.

1.30 מחזיק באיגרות חוב רשאי להצביע באסיפת מחזיקים, בעצמו, באמצעות שלוח או באמצעות כתב הצבעה.

1.31 כל הצעת החלטה שתועמד להצבעה תוכרע בדרך של הרמת ידיים ו/או באמצעות כתבי הצבעה, בהתאם להחלטת הנאמן ועל פי שיקול דעתו, לרבות קביעת המועדים להגשת כתבי ההצבעה והארכת מועדים אלו בהתאם לנסיבות. במקרה בו נקבע כי ההצבעה תהיה בדרך של כתב הצבעה, יודיע על כך יושב ראש האסיפה למחזיקי איגרות החוב, בהודעה בהתאם להוראות סעיף 30 לשטר הנאמנות, שתכלול את הפרטים הנדרשים, לרבות על דרך של הפניה. הנאמן רשאי להאריך או לקצר את מועדי ההצבעה באמצעות כתב הצבעה, וייתן על כך הודעה למחזיקי איגרות החוב בהתאם להוראות סעיף

30 לשטר נאמנות זה. במקרה בו קבע יושב ראש האסיפה 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 (כהגדרתו להלן), בהתאם לשיקול דעתו. 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 כמי שבחר שלא להצביע על הנושא/ים שבכתב ההצבעה. כתב הצבעה מלא וחתום כדין, שבו ציין מחזיק את אופן הצבעתו, ואשר הגיע לנאמן עד למועד האחרון שנקבע לכך, ייחשב כנוכחות באסיפה לעניין קיום המניין החוקי באסיפה.

כתב הצבעה שבו ציין מחזיק את אופן הצבעתו, אשר הגיע לנאמן עד למועד האחרון שנקבע לכך, ייחשב כנוכחות באסיפה לעניין קיום המניין החוקי כאמור 1.24 לעיל.

1.32 כל 1 ש"ח ערך נקוב של איגרות החוב המיוצגות בהצבעה יקנה קול אחד בהצבעה.

1.33 מחזיק איגרות חוב רשאי להצביע בגין חלק מאיגרות החוב שבהחזקתו לרבות להצביע בגין חלקן בעד הצעת החלטה ובגין חלק אחר נגדה, הכל כפי ראות עיניו. במקרה של מחזיקים במשותף, יתקבל רק קולו של המבקש להצביע הרשום ראשון מביניהם בפנקס, אם בעצמו ואם על ידי שלוח.

1.34 הנאמן ישתתף באסיפה ללא זכות הצבעה. החברה לא תיטול חלק באסיפה, אלא רק תציג באמצעות נציגיה סוגיות טרם הדיון או שנציגיה יטלו חלק ככל שיהיו שאלות של מחזיקים לחברה, ובלבד שתתבקש לעשות כן זמן סביר מראש. בעלי איגרות החוב זכאים להשתתף ולהצביע בכל אסיפה כללית בעצמם או באמצעות באי כוח. בכל הצבעה של מחזיקי איגרות חוב תתנהל ההצבעה לפי מניין קולות, כך שכל מחזיק איגרות חוב או בא-כוחו, יהיה זכאי לקול אחד בגין כל 1 ש"ח ערך נקוב מהקרן הכוללת הנקובה שטרם נפרעה של איגרות החוב שמכוחן הוא רשאי להצביע. במקרה של מחזיקים במשותף, יתקבל רק קולו של המבקש להצביע הרשום ראשון מביניהם במרשם, אם בעצמו ואם על-ידי שלוח.

<u>החלטות</u>

1.35 בהצבעה החלטות אסיפת מחזיקים יתקבלו ברוב רגיל, אלא אם כן נקבע רוב אחר בחוק או בשטר הנאמנות.

1.36 במספר הקולות המשתתפים בהצבעה לא ימנו קולות הנמנעים מהצבעה.

1.37 הצעת החלטה בנושא שלא נקבע לגביו להלן, כי תוכרע ברוב מסוים, תוכרע בהחלטה רגילה.

1.38 הנושאים שלהלן יתקבלו באסיפת מחזיקי איגרות החוב בהחלטה מיוחדת (בשינויים המצויינים במפורש אחרת), ואלה הנושאים:

1.38.1 שינוי לרבות תוספת ו/או תיקון בהוראות שטר הנאמנות כאמור בסעיף 31 לשטר הנאמנות.

1.38.2 העמדת איגרות החוב לפירעון מיידי, בהתאם לתנאי שטר הנאמנות. על קבלת החלטה להעמדה לפירעון מיידי ו/או מימוש בטוחות (ככל שהועמדו) יחולו הוראות סעיף 11 לשטר הנאמנות.

1.38.3 כל נושא אחר אשר נקבע לגביו בשטר הנאמנות כי הוא כפוף להחלטה ברוב שאינו רוב רגיל.

1.38.4 החלטה על החלפת נאמן כמפורט בסעיף 4 לשטר הנאמנות, תתקבל ברוב של 50% לפחות מהיתרה הבלתי מסולקת של איגרות החוב שבמחזור.

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

1.39 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.

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

1.41 שלוח אינו חייב להיות בעצמו מחזיק איגרת חוב.

1.42 כתב מינוי וייפוי הכוח וכל תעודה אחרת שעל-פיה נחתם כתב המינוי או העתק מאושר של ייפוי כוח כזה, יימסר לנאמן עד למועד כינוס האסיפה אלא אם כן נקבע אחרת בהודעה המזמנת את האסיפה.

1.43 ייפוי הכוח להשתתפות באסיפה יהיה בתוקף לתאריך האסיפה ולאסיפה הנדחית ובלבד שהאסיפה הנדחית תתקיים לא יאוחר מ- 10 ימים מתאריך שנקבע לאסיפה המקורית.

1.44 החברה לרישומים לא תעשה שימוש בזכויות ההצבעה בשל איגרות החוב הרשומות על שמה בפנקס מחזיקי איגרות החוב, וזכויות הצבעה אלו ניתנות למחזיק הלא רשום או למי שיקבע על ידו, ובלבד שהמחזיק הלא רשום קיבל ייפוי כוח להצבעה מהחברה לרישומים.

1.45 הנאמן ישתתף באסיפה באמצעות עובדיו, נושאי משרה בו, ממלאי תפקיד בו או אדם אחר שיתמנה על ידו, אך לא תהיה לו זכות הצבעה. אדם או אנשים שיתמנו על ידי הנאמן, מזכיר החברה וכל אדם או אנשים אחרים שיורשו לכך על-ידי החברה, יהיו רשאים להיות נוכחים באסיפות של מחזיקי איגרות החוב. במקרה בו על פי שיקול דעתו הסביר של הנאמן או לבקשת מחזיקי איגרות החוב, יידרש לערוך בחלק מהאסיפה דיון ללא נוכחות נציגי החברה, אזי לא ישתתפו באותו חלק של הדיון נציגי החברה או מי מטעמה או מי מטעמו של מחזיק קשור.

1.46 החברה וכל אדם אחר למעט הנאמן יהיו מנועים מלהשתתף באסיפת מחזיקי איגרות החוב או בכל חלק ממנה, לפי החלטת הנאמן או לפי החלטה רגילה של מחזיקי איגרות החוב.

<u>פנייה למחזיקי איגרות חוב (הודעות עמדה)</u>

1.47 הנאמן, וכן מחזיק, אחד או יותר, שלו 5% לפחות מיתרת הערך הנקוב של איגרות החוב שבמחזור, רשאים לפנות בכתב למחזיקים, באמצעות הנאמן, על מנת לשכנעם לגבי אופן הצבעתם בנושא מהנושאים העולים לדיון באותה אסיפה ("**הודעת עמדה**").

1.48 מחזיק אשר יבקש לעשות שימוש בזכות זו, יודיע על כך לנאמן בעת המושב בו הוחלט על העמדת אותו נושא להצבעה ויעביר לנאמן את הודעת העמדה עד שני ימי עסקים לפני המועד האחרון למשלוח כתבי הצבעה. מזמן אסיפת המחזיקים ימציא למחזיקים את נוסח הודעת העמדה בהקדם האפשרי ולא יאוחר מיום עסקים אחד לאחר שמחזיק המציאו למזמן אסיפת המחזיקים.

1.49 זומנה אסיפת מחזיקים לפי סעיף 1.2 לעיל, רשאי מחזיק לפנות לנאמן ולבקשו לפרסם, הודעת עמדה מטעמו למחזיקי איגרות החוב האחרים ביחס לנושאים שעל סדר יומה של האסיפה.

1.50 הנאמן והחברה יהיו רשאים, כל אחד בנפרד, לפרסם הודעת עמדה בתגובה על הודעת עמדה שנשלחה בהתאם לאמור לעיל או בתגובה לפניה אחרת למחזיקי איגרות החוב.

1.51 באסיפות התייעצות לא יפורסמו הודעות עמדה.

1.52 הודעת העמדה תיערך בשפה בהירה ותמציתית פשוטה ומובנת, ותכלול לא יותר מ-500 מילים ביחס לכל נושא שעל סדר היום.

1.53 אם הודעת העמדה היא של מחזיק, היא תכלול את זהות המחזיק ואת שיעור החזקותיו באיגרות החוב וכן בכל נייר ערך אחר של המנפיק, של בעל השליטה בו או חברה קשורה שלו. אם המחזיק הוא תאגיד, יפורטו גם זהות בעל שליטה בו והחזקות נוספות של אותו בעל שליטה בניירות ערך של המנפיק, של בעל השליטה בו או חברה קשורה, למיטב ידיעתו של המחזיק.

1.54 מחזיק המגיש הודעת עמדה, הפועל בשיתוף פעולה עם אחרים לעניין ההצבעה באסיפת המחזיקים, דרך כלל או לגבי נושא מן הנושאים שעל סדר היום, יציין זאת בהודעת העמדה ויפרט את הסדרי שיתוף הפעולה וזהותם של המחזיקים הפועלים בשיתוף פעולה; אם למחזיק או לאדם אחר הפועל עמו בשיתוף פעולה עניין אחר בתוצאות ההצבעה באסיפת המחזיקים, יצויין טיבו של העניין האחר.

1.55 הודעת עמדה של מחזיק שלבקשתו זומנה אסיפת המחזיקים לפי סעיף 35יב1 לחוק, תכלול גם את העובדה כי אסיפת המחזיקים זומנה לדרישתו.

1.56 האחריות לתוכן הודעת העמדה תהא על מגיש הודעת העמדה בלבד.

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

1.57 אין בהוראות סעיפים 1.2, 1.5, 1.7, 1.14, 1.15 ו- 1.16 לעיל כדי לגרוע מסמכות הנאמן לכנס אסיפת מחזיקים, אם ראה צורך בהתייעצות עמם; בזימון לאסיפה כאמור לא יפורטו נושאים לסדר יומה ומועד כינוסה יהיה יום אחד לפחות לאחר מועד הזימון.

1.58 באסיפה כאמור לא תיערך הצבעה, לא יתקבלו בה החלטות ולא יחולו עליה הוראות סעיפים 35יב1, 35יב2, 35יב3, , 35יב6, 35יב7(ב), 35יב12, 35יב13, 35יב14, 35יב20(ב), 35יב21, ו-35יב24 לחוק.

1.59 כל האמור בתוספת זו כפוף להוראות שטר הנאמנות.

1.60 על תוספת זו יחולו תקנות ניירות ערך (הצבעה בכתב, הודעות עמדה והוכחת בעלות בתעודות התחייבות לצורך הצבעה באסיפת מחזיקים של תעודות התחייבות), התשע"ה-2015.

****

נספח 12 – תפקידי הנאמן

תפקידים שוטפים

1. בדיקה על-פי הדיווחים של החברה שפורסמו במגנ"א ("**הדיווחים הפומביים של החברה**") ועל-פי האישורים והמסמכים שימסרו על-ידי החברה לנאמן לפי הוראות שטר זה:

1.1 כי תשלומי הקרן והריבית על-ידי החברה בוצעו במועדם.

1.2 כי השימושים שעושה החברה בתמורת ההנפקה עומדים ביעדים שנקבעו לכך בשטר הנאמנות ו/או בפרק הדן בייעוד התמורה בתשקיף ההנפקה, ככל שנקבעו.

1.3 כי החברה עומדת באבני הדרך שנקבעו בשטר הנאמנות לפעילותה, ככל שנקבעו.

1.4 אם התקיימו אלו מעילות ההעמדה לפירעון מיידי בהתבסס על הדיווחים הפומביים של החברה.

2. זימון אסיפות מחזיקי אגרות חוב על-פי הוראות התוספת השנייה לשטר הנאמנות.

3. השתתפות (לרבות באמצעים אלקטרונים) באסיפות בעלי מניות החברה.

4. הכנת דוח שנתי על ענייני הנאמנות כאמור בסעיף 37 לשטר זה והעמדתו לעיון מחזיקי אגרות החוב.

5. הודעה למחזיקי אגרות החוב על הפרה מהותית של שטר זה מצד החברה סמוך לאחר היוודע לו דבר ההפרה והודעה על הצעדים שנקט למניעתה או לקיום התחייבויות החברה, לפי העניין.

6. בדיקה על-פי הדיווחים הפומביים של החברה ועל-פי האישורים והמסמכים שימסרו על-ידי החברה לנאמן לפי הוראות שטר הנאמנות:

(1) כי החברה עומדת בהתחייבויותיה כלפי המחזיקים באגרות החוב.

(2) כי החברה ממלאת אחר כל התחייבויותיה הקבועות בשטר הנאמנות.

(3) אם חל שינוי ברישום של שעבודים שנרשמו על-פי הוראות שטר הנאמנות.

תפקידים מיוחדים

7. נקיטת פעולות הדרושות לשם הבטחת התחייבויותיה של החברה כלפי המחזיקים באגרות חוב, ובכלל זה ככל שהחברה העמידה בטוחות להבטחת התחייבויותיה -

(1) נקיטת כל הפעולות הדרושות כדי שיובטח, בטרם ישולמו כספים על חשבון אגרות החוב, תוקפן של בטוחות שנתנה החברה או שנתן צד שלישי לטובת המחזיקים באגרות החוב; הנאמן אחראי כלפי המחזיקים באגרות החוב שהבטוחות כאמור יתוארו בתשקיף שעל-פיו הוצעו תעודות ההתחייבות, תיאור מלא ומדויק;

(2) בחינה, מעת לעת ולפחות אחת לשנה, את תוקפן של בטוחות כאמור בפסקה (1) לעיל. מובהר כי הנאמן רשאי, אם סבר כי הדבר דרוש לצורך הבחינה כאמור, לבדוק את נכסי החברה המשועבדים לטובת המחזיקים באגרות החוב;

(3) בחינת עמידת החברה בהתחייבויותיה כלפי המחזיקים באגרות החוב באופנים המפורטים בשטר הנאמנות.

8. ליישם את החלטות אסיפת מחזיקי אגרות החוב המטילות חובה על הנאמן ולנקוט בכל ההליכים והפעולות הדרושות לשם הגנה על זכויות מחזיקים אגרות החוב בכפוף לכך שהועמד לנאמן המימון הדרוש ליישומן ולנקיטתם, ככל שנדרש.

9. לנקוט בפעולות דחופות הדרושות לשם מניעת פגיעה מהותית לרעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב מקום בו לא ניתן להמתין לכינוס אסיפה.

10. פתיחת משא ומתן עם החברה במקרה בו החברה מתעתדת לפנות למחזיקי אגרות החוב בבקשות או בהצעות.

11. במקרה בו סבר הנאמן כי קיים חשש סביר שתימנע מהחברה היכולת לעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות בהגיע המועד לקיומן, לבחון את הנסיבות המקימות את החשש כאמור ולפעול להגנת המחזיקים בדרך הנראית לו המתאימה; וכן רשאי הוא, בין השאר -

11.1 לבחון אם הנסיבות האמורות נובעות מפעולות או מעסקאות שביצעה החברה, ובכלל זה חלוקה כהגדרתה בחוק החברות, התשנ"ט-1999, שנעשו תוך הפרת הדין; ואולם הנאמן לא יערוך בחינה כאמור אם מונה למחזיקים בתעודות ההתחייבות מומחה כמשמעותו בסעיף 350יח לחוק האמור, שמתפקידו לערוך אותה;

11.2 לנהל, בשם המחזיקים בתעודות ההתחייבות, משא ומתן עם המנפיק לשינוי תנאי תעודות ההתחייבות.

11.3 לעניין זה, לא יראו כינוס של אסיפת מחזיקים בתעודות התחייבות, בידי הנאמן, לשם קבלת הוראות כיצד לפעול, כהפרת חובתו, ובלבד שאין בעצם כינוס האסיפה כדי לפגוע באופן מהותי בזכויות המחזיקים.

11.4 כונסה אסיפת מחזיקים בתעודות התחייבות כאמור בסעיף לעיל, והתקבלה באסיפה החלטה כדין, יפעל הנאמן בהתאם להחלטה; עשה כן, יראו את פעולתו לפי אותה החלטה כעומדת בהוראות סעיף זה הנוגעות להחלטה.

12. לשלם למחזיקי אגרות החוב כספים מתוך כריות בטחון אשר הופקדו בידי הנאמן למטרה זו בהתאם לקבוע בשטר הנאמנות, ככל שהופקדה כרית כזו.

13. לאפשר החלפת בטוחות, ככל ששטר הנאמנות מתיר זאת במפורש, בהתאם למנגנון הקבוע בשטר הנאמנות, ככל שנקבע מנגנון כזה או על-פי הדין.

14. לשחרר בטוחות, ככל ששטר הנאמנות מתיר זאת במפורש, בהתאם למנגנון הקבוע בשטר הנאמנות, ככל שנקבע מנגנון כזה.

15. לחלק למחזיקי אגרות החוב, בהתאם לקבוע בשטר הנאמנות, כספים שמחזיקי אגרות החוב זכאים לקבלם אשר הגיעו לידי הנאמן.

16. לפקח על תהליך מימוש זכויות מחזיקי אגרות החוב במקום בו מונה בעל תפקיד לחברה או לנכסיה.

סלדן נדל"ן בע"מ ("החברה") - נספח 26 - שכר הנאמן המצורף לשטר הנאמנות מיום [__]* ב[_____]* 2026 ("השטר")

החברה תשלם לנאמן עבור שירותיו כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), שכר טרחה כדלקמן:

1. החל מיום ההנפקה ישולם שכר טרחה בסך 25,000 ש"ח עבור כל שנת נאמנות או חלק ממנה, בתוספת מע"מ כחוק.

2. כל אימת שתבוצע, לאחר ההנפקה המקורית של סדרת אגרות החוב (סדרה א'), הנפקה של אגרות חוב נוספות מאותה הסדרה במהלך חיי אגרת החוב (סדרה א'), יתווסף לשכ"ט השנתי 1,500 ש"ח בגין כל הרחבה.

3. השכר השנתי ישולם לנאמן בתחילת כל שנת נאמנות וזאת תוך 20 ימי עסקים ממועד הוצאת דרישת התשלום על-ידי הנאמן.

4. כמו כן, ישולם לנאמן שכר בש"ח השווה ל-500 ש"ח עבור כל שעת עבודה בגין פעולות מיוחדות שייעשו שלא במהלך העסקים הרגיל (כגון ביצוע פעולה הנובעת מהפרה מהותית של שטר הנאמנות או בשל שינוי במבנה החברה או בשל הצורך בביצוע פעולות בשל אי-עמידת החברה בהתחייבויותיה המהותיות למחזיקי איגרות חוב (סדרה א') או בגין פעולות בקשר עם החלטת אסיפת מחזיקי איגרות החוב להעמיד את איגרות החוב לפירעון מיידי, ובגין פעולות מיוחדות שיידרש לבצע, אם יידרש, בקשר עם כינוסן של אסיפות מחזיקי איגרות חוב עקב הפרה מהותית של השטר על-ידי החברה, והכול מבלי לפגוע בכלליות האמור), אשר יבצע במסגרת תפקידו כנאמן (הכול בכפוף להוראות שטר הנאמנות), לרבות:

(א) פעולות הנובעות מהפרה או חשש להפרה של הוראות השטר על ידי החברה והתחייבויותיה לרבות בחינת הנסיבות המקימות את החשש ו/או ההפרה ופעולות לשם הגנת זכויות המחזיקים;

(ב) פעולות בקשר עם החלטת אסיפת מחזיקי אגרות החוב להעמיד את איגרות החוב לפירעון מיידי;

(ג) פעולות מיוחדות שיידרש או שיהא צריך לבצע, בקשר עם כינוסן של אסיפות מחזיקי איגרות חוב (סדרה א') עקב הפרה מהותית של השטר על-ידי החברה;

(ד) עבודות מיוחדות (לרבות, אך לא רק, עבודה הנדרשת בשל שינוי במבנה החברה או עבודה בשל דרישת החברה) או בגין הצורך בביצוע פעולות נוספות לשם מילוי תפקידו כנאמן סביר, בשל שינוי עתידי בחוקים (לרבות תקנות שיותקנו בעקבות תיקונים 50 ו-51 לחוק ניירות ערך) ו/או תקנות ו/או הוראות מחייבות אחרות שיחולו בקשר לפעולות הנאמן ואחריותו לפי שטר נאמנות זה;

(ה) פעולות דחופות הדרושות לשם מניעת פגיעה מהותית לרעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב מקום בו לא ניתן להמתין לכינוס אסיפה;

(ו) פתיחת משא ומתן עם החברה במקרה בו החברה מתעתדת לפנות למחזיקי אגרות החוב בבקשות או בהצעות;

(ז) ניהול בשם המחזיקים באגרות החוב, משא ומתן עם החברה לשינוי תנאי אגרות החוב;

(ח) תשלום כספים למחזיקי אגרות החוב מתוך כריות בטחון ככל שהופקדו בידי הנאמן לביצוע תפקידיו לרבות אך לא רק למטרות שיפוי ו/או ביצוע ונקיטת הליכים משפטיים וכן תשלום כספים למחזיקי אגרות החוב אשר הגיעו לידיו ;

(ט) פיקוח על תהליך מימוש זכויות מחזיקי אגרות החוב במקום בו מונה בעל תפקיד לחברה או לנכסיה ;

(י) פעולות בקשר עם בטוחות לרבות יצירה, רישום, תיקון, בדיקת תוקף ופעולות לשמירה על תוקף הבטוחות, מימוש, הסרה, החלפה וכל פעולה אחרת בקשר עם בטוחות.

5. בגין השתתפות באסיפה כללית של בעלי המניות של החברה או אסיפת מחזיקי אג"ח אשר הנאמן יטול בה חלק, ישולם לנאמן שכר טרחה נוסף בסך של 750 ש"ח לאסיפה צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע במועד ההנפקה.

6. בגין השעות שיושקעו עד לביצוע ההנפקה ולרבות טיפול בשטר הנאמנות (ישולם גם במקרה של ביטול או דחיית ההנפקה מכל סיבה שהיא) יגבה שכ"ט בסך של 500 ש"ח לשעת עבודה ועד לתקרה של 8,500 ש"ח.

7. במקרה בו תפקע כהונת הנאמן ביוזמת הנאמן, הנאמן לא יהיה זכאי לתשלום שכר טרחתו החל מיום פקיעת כהונתו. היה ושולם שכר טרחה שנתי, הנאמן יחזיר את שכר הטרחה ששולם בגין התקופה בה לא שימש כנאמן. האמור בסעיף זה לא יחול על שכ"ט שנתי ששולם לנאמן בגין שנת הנאמנות הראשונה עבור סדרת אגרות החוב (סדרה א').

8. בנוסף לכך יהיה הנאמן רשאי לקבל בחזרה את כל ההוצאות שיוציא באופן סביר בקשר עם מילוי תפקידיו כנאמן ו/או מכוח הסמכויות המוענקות לו על-פי שטר זה, לרבות בגין פרסומים בעיתונות, מוניות, חניה וכיו"ב, ובלבד שבגין הוצאות חוות דעת מומחה, ייתן הנאמן לחברה הודעה מראש על כוונתו לקבל חוות דעת מומחה.

9. שכר הטרחת הנאמן וההוצאות הנ"ל ישולמו עד תום הנאמנות על-פי שטר זה ואף אם מונה כונס נכסים (או כונס נכסים ומנהל), ומבלי להתחשב בזה אם הנאמנות לפי שטר זה תנוהל בהשגחת בית-המשפט ואם לאו.

10. אם יחולו שינויים בהוראות החוק 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.

11. מע"מ יתווסף לכל אחד מהסכומים האמורים וישולם על-ידי החברה.

12. כל הסכומים האמורים יהיו צמודים חיובית למדד המחירים לצרכן כאשר מדד הבסיס הוא זה שפורסם ביום [_]* ב[____]* 2026.

תאריך: 5 באוקטובר 2026

<u>סלדן נדל"ן בע"מ - תמצית תניות בהנפקה</u>

בהמשך לטיוטת שטר נאמנות אשר מפורסמת ביום 5 באוקטובר 2026, במקביל למסמך זה, בנוגע להנפקת אגרות חוב (סדרה א') של החברה ("**שטר הנאמנות**"), להלן תמצית תניות בהנפקה.

- מסמך זה מתאר בתמצית ובאופן כללי בלבד חלק מתנאי שטר הנאמנות. הוא אינו ממצה ואינו מחליף קריאה מלאה של המסמכים המחייבים.[1]
- במסמך זה "**החוזר**" משמעו חוזר גופים מוסדיים 2010-9-3 שעניינו הוראות לעניין השקעת גופים מוסדיים באיגרות חוב לא ממשלתיות (בנוסחו העדכני ביותר, וכולל כל הבהרה שניתנה לו).
- כל המונחים במסמך הינם כהגדרתם בשטר הנאמנות, אלא אם צוין מפורשות אחרת בנספח זה.

<u>מעמד אגרות החוב</u>

☒ אגרות החוב מובטחות בבטחונות.

<u>פירוט תמציתי של הבטחונות</u>: החברה תשעבד לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב את הנכסים המשועבדים המפורטים להלן, והכל כמפורט בסעיף 8 לשטר הנאמנות (למונחים המופיעים להלן תהא המשמעות שניתנה להם בשטר הנאמנות):

1. **זכויות סלדן אשרם במקרקעי שלב א' בפרויקט גן יבנה** - שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על זכויות סלדן - אש.רם יזמות בע"מ ("**סלדן אשרם**"), במקרקעי שלב א' בפרויקט גן יבנה (כהגדרתו בשטר הנאמנות), לרבות התחייבות רשות מקרקעי ישראל לרישום משכנתה מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום לטובת הנאמן. השעבוד והמשכנתה יירשמו לצד השעבודים והמשכנתאות לטובת בנק לאומי, בהתאם להסכם שבין הנאמן לבנק לאומי.
2. **זכויות סלדן יורו במקרקעי בית הדובדבן** - שעבוד ומשכנתה על זכויות סלדן - יורו בע"מ במקרקעי בית הדובדבן, בתחילה בדרגה שנייה ועד להסרת השעבודים לטובת בנק לאומי, ולאחר מכן בדרגה ראשונה, יחידה וללא הגבלה בסכום.
3. **חשבון נאמנות** – שעבוד קבוע יחיד, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום, על כל זכויות החברה בחשבון הנאמנות, תכולתו וכל המופקד בו, וכן שעבוד שוטף יחיד, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום, על הכספים ו/או הפקדונות ונכסים אחרים שיופקדו בו מעת לעת, לרבות תמורת ההנפקה עד לשחרורה לחברה בהתאם להוראות השטר ותמורות ממכירת זכויות במקרקעין המשועבדים.

במקרה שקיים בחברה מדרג "בכירות" בין סדרות:

☐ אגרות החוב כוללות הוראות המקנות להן מעמד בכיר ביחס לסדרות אג"ח אחרות של החברה:

[1] בכל אחד מהסעיפים שלהלן, בנוסף לתיאור התמציתי הנדרש, יצוינו הסעיפים הרלוונטיים במסמכי ההנפקה.

בכירות ביחס ל: כאמור להלן.

תמצית הוראות הבכירות: הנפקת סדרת איגרות חוב נוספת שאינה מגובה בבטחונות (וכל עוד אינה מגובה בבטחונות) תיעשה בכפוף לכך שזכויות המחזיקים בסדרה הנוספת לא תהיינה עדיפות על אלה של מחזיקי איגרות החוב (סדרה א') במקרה של פירוק החברה, ובמקרה שבו תנפיק החברה איגרות חוב אחרות (מסדרה אחרת) אשר תהיינה מגובות בבטחונות ו/או בשעבודים (מכל סוג שהוא), אזי איגרות החוב האחרות תהיינה עדיפות בפירוק על פני איגרות החוב (סדרה א') רק ביחס לאותם בטחונות ו/או שעבודים שנכללו באיגרות החוב האחרות כאמור. ראה סעיף 3.3 לשטר הנאמנות.[2]

☐ אגרות החוב כוללות הוראות המקנות להן מעמד נחות ביחס לסדרות אג"ח אחרות של החברה:

_____.

נחיתות ביחס ל:_____.

תמצית הוראות הנחיתות: _____.

☐ אגרות החוב אינן מובטחות **בשעבוד** ותנאיהן אינם כוללים הוראות המייצרות מדרג "בכירות" בין סדרות.

רישום למסחר

☒ קיימת קביעה מפורשת בקשר לרישום אגרות החוב למסחר בבורסה או במערכת המסחר לגופים מוסדיים המופעלת על-ידי הבורסה ("**רצף מוסדיים**") – ראה סעיף 6.2 לשטר הנאמנות.[3]

מגבלות על פעולות "מדללות"

☒ קיימות מגבלות על הרחבת הסדרה - ראה סעיף 3.2 לשטר הנאמנות. בנוסף, קיימת מגבלה על הנפקת ניירות ערך נוספים - ראה סעיף 3.3 לשטר הנאמנות. סלדן אשרם רשאית ליצור שעבודים על מקרקעי שלב ב' רק בקשר עם מימון הקמתו, לרבות מימון חלופי או סדרת אגרות חוב חדשה, או במסגרת הרחבת הסדרה לצורך עמידה ביחס ה-LTV הנדרש - ראה סעיף 8.6.1 לשטר הנאמנות.[4]

☐ קיימת התחייבות לאי יצירת שעבודים ("שעבוד שלילי"):[5]

אמות מידה פיננסיות

☒ קיימות התחייבויות לעמידה באמות מידה פיננסיות[6]: (1) הון עצמי מינימלי; (2) יחס הון עצמי למאזן - ראה סעיפים 7.1.1 ו-7.1.2 לשטר הנאמנות. למנגנון התאמת שיעור הריבית כתוצאה מאי עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות, ראה סעיף 4.6 לתנאים הרשומים מעבר לדף. בנוסף, החברה התחייבה לעמוד ביחס LTV שלא יעלה על 75% במועדי הבדיקה המפורטים בשטר - ראה סעיפים 8.17-8.21 לשטר הנאמנות.

מגבלות על "חלוקה"

---

[2] אם ניתן, תצוין בתמצית ובכלליות מהות הבכירות (למשל, עיכוב תשלומים למחזיקי אגרות חוב נחותות במקרה הפרה של אגרות החוב הבכירות).

[3] לפי החוזר חובה כי תיכלל התחייבות זו בתנאי אגרות החוב.

[4] תצוין בתמצית מהות המגבלה. אם נקבעו חריגים יש לציינם בראשי פרקים.

[5] תצוין בתמצית מהות המגבלה. אם נקבעו חריגים יש לציינם בראשי פרקים.

[6] יצוין בתמצית סוג אמות המידה.

☒ קיימת קביעה מפורשת האם קיימות הגבלות על החברה ביחס לחלוקת דיבידנד או רכישה עצמית של מניות. ראה סעיף 7.2.5 לשטר הנאמנות.[7]

☒ קיימות מגבלות על "חלוקה": כן. ראה סעיף 7.2 לשטר הנאמנות.[8]

☐ קיימות מגבלות על פירעון הלוואות בעלים: _____.[9]

מגבלות על "עסקאות בעלי שליטה"

☒ קיימות מגבלות על "עסקאות בעלי שליטה".[10] כן. ראה סעיף 7.3 לשטר הנאמנות.

שינויי מבנה

☒ קיימות מגבלות על שינוי שליטה: ראה סעיף 11.1.17 לשטר הנאמנות העוסק בעילה להעמדה לפירעון מיידי.[11]

☒ קיימות מגבלות על עסקאות מיזוג ורכישה: מיזוג (בתנאים המוגדרים בשטר הנאמנות) מהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי – ראה סעיף 11.1.7 לשטר הנאמנות.[12]

דירוג

☐ אגרות החוב מדורגות: _____.[13]

☐ קיימת התחייבות לשמירת רצף דירוג._____.

☐ קיימות הוראות התאמה של תנאי אגרות החוב בעת ירידת דירוג: _____.[14]

☐ קיימת קביעה מפורשת האם החברה מתחייבת שלא להחליף חברה מדרגת ואם שינתה מתחייבת לפרסם סיבות להחלפה.[15]

הערות: _____.

עילות העמדה לפירעון מיידי

העילה	קיים (מס' סעיף)/לא קיים	הערות[16]
אי תשלום	סעיף 11.1.1 לשטר הנאמנות	
הפרה יסודית או הפרת התחייבויות מהותיות	סעיפים 11.1.1 ו-11.1.2 לשטר הנאמנות	
אי נכונות מצגים	סעיף 11.1.2 לשטר הנאמנות	
הפרת התחייבות ספציפית - מגבלות על גיוס חוב נוסף כולל מגבלות על הרחבת סידרה	סעיפים 11.1.15 ו-11.1.16 לשטר הנאמנות (הרחבת סדרה)	
הפרת התחייבות ספציפית - אי יצירת שעבודים (שעבוד שלילי)	-	
הפרת התחייבות ספציפית - מגבלות על חלוקה	סעיף 11.1.14 לשטר הנאמנות	
הפרת התחייבות ספציפית – מגבלות על עסקאות בעלי שליטה	-	
הפרת התחייבות ספציפית - אי פרסום דוחות כספיים במועד הנדרש	סעיף 11.1.24 לשטר הנאמנות	
הפרת התחייבות ספציפית - אמות המידה הפיננסיות והיחסים הפיננסיים	סעיף 11.1.13 לשטר הנאמנות	
החלטת פירוק, צו פירוק קבוע וסופי	סעיף 11.1.3 לשטר הנאמנות	

[7] לפי החוזר חובה כי תיכלל קביעה כזו בתנאי אגרות החוב.
[8] תצוין בתמצית מהות המגבלה. אם נקבעו חריגים יש לציינם בראשי פרקים.
[9] תצוין בתמצית מהות המגבלה. אם נקבעו חריגים יש לציינם בראשי פרקים.
[10] תצוין בתמצית מהות המגבלה. אם נקבעו חריגים יש לציינם בראשי פרקים.
[11] תצוין בתמצית מהות המגבלה. אם נקבעו חריגים יש לציינם בראשי פרקים.
[12] תצוין בתמצית מהות המגבלה. אם נקבעו חריגים יש לציינם בראשי פרקים.
[13] יצוין הדירוג שניתן לאגרות החוב.
[14] תצוין בתמצית מהות ההוראה.
[15] לפי החוזר חובה כי תיכלל התחייבות זו בתנאי אגרות החוב.
[16] יצוין בתמצית האם ההוראה לא נוסחה באופן מלא, או אם נוספו לה חריגים.

העילה	קיים (מס' סעיף)/לא קיים	הערות[16]
צו פירוק זמני, מינוי מפרק זמני או כל החלטה שיפוטית בעלת אופי דומה	סעיף 11.1.4 לשטר הנאמנות	
הטלת עיקול או ביצוע פעולת הוצל"פ	סעיף 11.1.6 לשטר הנאמנות	
בקשות כינוס או מינוי כונס זמני, צו למינוי כונס קבוע	סעיף 11.1.5 לשטר הנאמנות	
בקשת הקפאת הליכים; צו הקפאת הליכים; בקשת החברה לפשרה או להסדר עם נושיה לפי סעיף 350 לחוק החברות	סעיף 11.1.8 לשטר הנאמנות	
החברה חדלה או הודיעה על כוונתה לחדול מניהול עסקיה, החברה הפסיקה או הודיעה על כוונתה להפסיק את תשלומיה	סעיף 11.1.11 לשטר הנאמנות	
חלה הרעה מהותית בעסקי החברה, וקיים חשש ממשי שהחברה לא תוכל לפרוע את חובותיה למחזיקי אגרות החוב	סעיף 11.1.9 לשטר הנאמנות	
חשש ממשי שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב	סעיף 11.1.10 לשטר הנאמנות	
השעיה או מחיקה ממסחר בבורסה	סעיף 11.1.25 לשטר הנאמנות (מחיקה של אגרות החוב) סעיף 11.1.26 לשטר הנאמנות (השעיה ממסחר של אגרות החוב)	
Cross Default/Cross Acceleration: הפרה צולבת (במקרי אי תשלום חובות אחרים או במקרי העמדה לפירעון מיידי של חובות אחרים)	סעיפים 11.1.18 ו-11.1.19 לשטר הנאמנות	
הפסקת דירוג	-	
ירידת דירוג	סעיף 11.1.22 לשטר הנאמנות	
שינוי שליטה	סעיף 11.1.17 לשטר הנאמנות	
שינוי פעילות	סעיף 11.1.21 לשטר הנאמנות	
הפרת התחייבויות בקשר לשינויים מבניים, מיזוגים ורכישות	סעיף 11.1.7 לשטר הנאמנות	
מכירה של נכסי החברה	סעיף 11.1.20 לשטר הנאמנות	
היות החברה תאגיד מדווח	סעיף 11.1.23 לשטר הנאמנות	
הערת עסק חי בדוחות הכספיים	סעיף 11.1.27 לשטר הנאמנות	

נציגות דחופה

☒ קיימות הוראות המסדירות מינוי של נציגות דחופה. הערות: סעיף 13 לתנאים מעבר לדף.

בתאגיד שאינו מדווח:[17]

א. דוחות ודיווחים[18]

☐ מזכר ההנפקה כולל את המידע המפורט בנספח א' לחוזר. הערות: _____.

☐ קיימת התחייבות למסור את הדיווחים השנתיים, הרבעוניים והמיידיים המפורטים בנספחים ד', ה' ו-ו' לחוזר. הערות: _____.

ב. דרישות נוספות בתאגיד שאינו מדווח:

☐ החברה התחייבה לשאת בכל הוצאות ההנפקה כאמור בסעיף 8. ב. לחוזר.

☐ החברה מינתה נאמן לאגרות החוב כאמור בסעיף 8. ג. 1) לחוזר.

☐ החברה התחייבה למסור לנאמן דיווח על-פי דרישתו כאמור בסעיף 8. ג. 2) לחוזר.

☐ החברה התחייבה בכתב בקשר לחתימות על מסמכים כאמור בסעיף 8. ד. לחוזר.

הדין החל וסמכות השיפוט[19]

☒ נקבע הדין החל: סעיף 39 לשטר הנאמנות.

☒ נקבעה סמכות השיפוט: סעיף 42 לשטר הנאמנות.

---

17 כהגדרתו בחוזר.
18 לפי החוזר חובה כי המידע המפורט להלן ייכלל בתנאי אגרות החוב.
19 לפי החוזר חובה כי הוראות בעניין זה ייכללו בתנאי אגרות החוב.

_____

סלדן נדל״ן בע״מ

נספח ב' – טבלאות ריכוז מידע רלוונטי בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א')

יובהר כי הגילוי שלהלן מתאר בתמצית ובאופן כללי בלבד חלק מתנאי שטר הנאמנות, הוא אינו ממצה ואינו מחליף בכל היבט קריאה מלאה של שטר הנאמנות ויתר מסמכי ההנפקה. לביטויים המפורטים להלן תהא המשמעות שניתנה להם במסגרת שטר הנאמנות.[12] בכל מקרה של סתירה בין הוראות שטר הנאמנות להוראות המתוארות בתשקיף וכן בנספח זה להלן בקשר לשטר הנאמנות ו/או אגרות החוב (סדרה א') תגברנה הוראות שטר הנאמנות. נכון למועד התשקיף אין סתירה בין ההוראות בקשר לאגרות החוב המתוארות בתשקיף לבין הוראות שטר הנאמנות.

1. <u>תניות חוזיות ובטחונות</u>:

	קיים (סעיף בשטר) / לא קיים	תיאור תמציתי	האם הפרה מהווה עילה לפירעון מיידי
תעודות ההתחייבות מובטחות בביטחונות או בשעבודים קבועים אחרים	קיים - סעיף 8 לשטר הנאמנות.	תעודות ההתחייבות מובטחות בשעבוד קבוע על חשבון הנאמנות ובשעבוד שוטף על הכספים, הפיקדונות ונכסים אחרים שיופקדו בו מעת לעת, וכן בשעבודים ו/או משכנתאות על זכויות סלדן אשרם במקרקעי שלב א' בפרויקט גן יבנה ועל זכויות סלדן יורו במקרקעי בית הדובדבן, בהתאם למדרג הבטוחות ותנאיהן המפורטים בשטר הנאמנות, לרבות יחס LTV שלא יעלה על 75%, אשר נבחן במועדי הבדיקה הקבועים בשטר הנאמנות.	אין הוראה ספציפית.
תעודות ההתחייבות מובטחות בשעבוד צף ו/או שוטף	לא קיים	-	לא רלוונטי.
התחייבות לאי יצירת שעבודים (שעבוד שלילי)	לא קיים	-	לא רלוונטי.
התחייבות לעמידה באמות מידה פיננסיות	קיים – סעיף 7.1 לשטר וסעיף 4.6 לתנאים מעבר לדף של שטר הנאמנות.	התחייבות לעמידה באמות מידה פיננסיות: הון עצמי מינימלי ויחס הון עצמי למאזן; וכן מנגנון התאמה בשיעור הריבית במקרה של אי-עמידה.	כן – הפרה במשך שני רבעונים רצופים מהווה עילה לפירעון מיידי לפי סעיף 11.1.13 לשטר הנאמנות.
התחייבות לדירוג אגרות החוב במועד ההנפקה; שמירה על דירוג במשך כל חיי תעודת ההתחייבות	לא קיים	-	לא רלוונטי. יחד עם זאת קיימת עילה להעמדה לפירעון מיידי במידה והחברה תבחר לבצע דירוג והדירוג ירד מתחת לדירוג BB+ של מעלות S&P או דירוג מקביל לו - סעיף 11.1.22 לשטר.
התחייבות לדירוג כפול לתעודות ההתחייבות	לא קיים	-	לא רלוונטי.
התחייבות שלא להחליף את החברה המדרגת לאורך כל חיי תעודת ההתחייבות	לא קיים	-	לא רלוונטי.
מגבלות על יצירת חוב פיננסי נוסף	קיים - סעיפים 3.2, 3.3 ו-8.6 לשטר הנאמנות.	הרחבת סדרת אגרות החוב כפופה, בין היתר, לעמידה ביחס ה-LTV הנדרש, לעמידה בהתניות הפיננסיות ולקיום יתר התנאים המפורטים בשטר הנאמנות. סלדן אשרם רשאית ליצור שעבודים על מקרקעי שלב ב' בקשר עם מימון פיננסי להקמתו או מימון המחליף אותו, לרבות סדרת אגרות חוב חדשה שתונפק על-ידי החברה, וכן במסגרת הרחבת סדרה לטובת מחזיקי אגרות החוב לצורך עמידה ביחס ה-LTV הנדרש.	כן - ביחס להרחבת סדרה בניגוד להוראות השטר, כאמור בסעיף 11.1.15 לשטר הנאמנות.
מגבלה על חלוקת דיבידנדים	קיים – סעיף 7.2 לשטר הנאמנות.	מגבלה על חלוקת דיבידנדים.	כן, הפרת מגבלת החלוקה מהווה עילה לפירעון מיידי לפי סעיף 11.1.14 לשטר הנאמנות.
מגבלות על עסקאות עם בעלי השליטה בחברה	קיים – סעיף 7.3 לשטר הנאמנות.	מגבלות על עסקאות עם בעלי השליטה בחברה.	אין הוראה ספציפית.
מגבלות על שינוי שליטה בחברה	קיים – סעיף 11.1.17 לשטר הנאמנות.	מגבלות על שינוי שליטה בחברה.	כן, העברת שליטה ללא הסכמת המחזיקים בהחלטה מיוחדת מהווה עילה לפירעון

[12] בהתאם להוראות שטר הנאמנות, בכל מקרה של סתירה בין ההוראות המתוארות בתשקיף בקשר לשטר הנאמנות ו/או אגרות החוב לבין הוראות שטר הנאמנות, יגברו הוראות שטר הנאמנות. יצוין כי למועד התשקיף אין כל סתירה בין הוראות שטר הנאמנות לבין הוראות התשקיף בקשר לאגרות החוב.

	קיים (סעיף בשטר) / לא קיים	תיאור תמציתי	האם הפרה מהווה עילה לפירעון מיידי
			מיידי לפי סעיף 11.1.17 לשטר הנאמנות.
מנגנון להתאמת ריבית במקרים מסוימים	קיים – סעיף 4.6 לתנאים מעבר לדף של שטר הנאמנות.	מנגנון להתאמת ריבית במקרים מסוימים המפורטים בשטר הנאמנות.	לא רלוונטי.

2. <u>עילות לפירעון מיידי:</u>

ההעמדה לפירעון מיידי בהתאם לעילות המפורטות להלן כפופה לתקופות הריפוי הקבועות 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	קיים – סעיף 11.1.9 לשטר הנאמנות.	
הכללת הערת "עסק חי" בחוות הדעת / בדוח הסקירה של רואה החשבון המבקר, המצורפים לדו"חות הכספיים של החברה	קיים – סעיף 11.1.27 לשטר הנאמנות.	קיים, אם נרשמת הערת עסק חי במשך שני רבעונים רצופים.
תעודות ההתחייבות לא נפרעו במועדן	קיים – סעיף 11.1.1 לשטר הנאמנות.	
חוב של המנפיק הועמד לפירעון מיידי	קיים – סעיפים 11.1.18 ו-11.1.19 לשטר הנאמנות.	ביחס לחוב פיננסי מהותי או לסדרת אג"ח אחרת.
Cross Default/Cross Acceleration (הפרה צולבת, במקרה של אי תשלום חובות אחרים או העמדה לפירעון מיידי)	קיים – סעיף 11.1.18 ו-11.1.19 לשטר הנאמנות.	קיים במתכונת של חוב פיננסי מהותי וסדרה אחרת.
ירידת דירוג האג"ח מתחת לדירוג מינימאלי שנקבע	קיים – סעיף 11.1.22 לשטר הנאמנות.	אם אגרות החוב תהיינה מדורגות, ודירוג אגרות החוב ירד מתחת לדירוג 'BB+' של מעלות S&P או דירוג מקביל לו כפי שייקבע על-ידי חברת דירוג אחרת, ככל שתבוא במקום מעלות S&P.
המנפיק הפסיק או הודיע על הפסקת תשלומיו	קיים – סעיף 11.1.11 לשטר הנאמנות.	כולל הודעה על כוונה לחדול להמשיך בעסקים.
מימוש שיעבוד על נכס מהותי או מכירת נכס בסיסי	קיים – סעיפים 11.1.6 ו-11.1.20 לשטר הנאמנות.	לגבי נכסים מהותיים/עיקר נכסי החברה.
אי פרסום דו"חות כספיים במועד הרלוונטי	קיים – סעיף 11.1.24 לשטר הנאמנות.	אי-פרסום דוח כספי תוך 30 ימים מהמועד הקבוע.
הפרה יסודית של תנאי אג"ח	קיים – סעיף 11.1.2 לשטר הנאמנות.	אם לא תוקנה תוך 14 ימים ממועד ההודעה.
הפרת התחייבויות מהותיות או ביצוע פעולה העשויה לפגוע מהותית בזכויות המחזיקים	קיים – סעיפים 11.1.1 ו-11.1.10 לשטר הנאמנות.	אם אי העמידה בהתחייבות המהותית לא תוקנה בתוך 7 ימים ממועד ההודעה וכן – קיום חשש ממשי לאי עמידה בהתחייבות מהותית.
הפרת התחייבות בנוגע לשינויים מבניים, מיזוגים ורכישות, ללא אישור מחזיקי האג"ח	קיים – סעיף 11.1.7 לשטר הנאמנות.	מיזוג/מכירת עיקר נכסי החברה ללא אישור מראש של מחזיקי איגרות החוב (סדרה א').
מכירת רוב נכסי המנפיק	קיים – סעיף 11.1.20 לשטר הנאמנות.	מכירת עיקר נכסי החברה.
התבצע שינוי בעיקר תחום פעילות המנפיק	קיים – סעיף 11.1.21 לשטר הנאמנות.	שינוי עיקר פעילות החברה/חברות בשליטתה.
מתן צו פירוק קבוע / מתן צו פירוק זמני שלא בוטל תוך תקופה X	קיים – סעיף 11.1.3 ו-11.1.4. לשטר הנאמנות.	כולל פירוק, מפרק זמני, נאמן זמני.
הטלת עיקול על נכסי המנפיק או ביצוע פעולת הוצל"פ	קיים – סעיף 11.1.6 לשטר הנאמנות.	לגבי נכסים מהותיים.
מינוי כונס נכסים קבוע או זמני (ובלבד שהמינוי לא בוטל במועד סביר)	קיים – סעיף 11.1.5 לשטר הנאמנות.	לגבי נכסים מהותיים/נכסי החברה.
המנפיק הודיע על כוונתו לחדול מלהמשיך בעיסוקו ו/או לנהל את עסקיו	קיים – סעיף 11.1.11 לשטר הנאמנות.	
החברה חדלה מלהיות תאגיד מדווח ע"פ חוק ני"ע	קיים – סעיף 11.1.23 לשטר הנאמנות.	
מחיקה ממרשם החברות, למעט מיזוג	לא קיים.	
בקשה/מתן צו להקפאת הליכים	קיים – סעיף 11.1.8 לשטר הנאמנות.	כולל בקשה לצו פתיחת הליכים/הסדר חוב.
הוגשה בקשה לצו לפתיחת הליכים לפי חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018 ("חוק חדלות פירעון")	קיים – סעיף 11.1.8 לשטר הנאמנות.	

העילה	קיים בשטר / לא קיים	הערות/הסבר
הוגשה בקשה לאישור הסדר חוב שלא במסגרת צו לפתיחת הליכים לפי חוק חדלות פירעון	קיים – סעיף 11.1.8 לשטר הנאמנות.	
הבורסה השעתה/מחקה את המסחר באג"ח	קיים – סעיפים 11.1.25 ו-11.1.26 לשטר הנאמנות.	מחיקה או השעיה מעל 60 ימים.
הפרת מגבלות על גיוס חוב נוסף, כולל הרחבת סדרה	קיים – סעיפים 11.1.15 ו-11.1.16 לשטר הנאמנות.	הרחבת סדרה בניגוד לשטר או הנפקת ניירות ערך נוספים בניגוד לשטר.
אי עמידה בהתחייבות למנגנון התאמה לשיעור הריבית, כתוצאה מאי הסרת שיעבוד צף	לא קיים	
נטילת חוב פיננסי או אשראי בניגוד להתחייבות לאי יצירת שעבוד שוטף	לא קיים.	
הפרת התחייבות להפקיד כספי כרית הוצאות וכרית ריבית או הפקדת כספים בפיקדון להוצאות מיוחדות	לא קיים.	
מתן צו נאמן זמני או מינוי נאמן זמני	קיים – סעיף 11.1.4 לשטר הנאמנות.	

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

אמות מידה	קיים בשטר / לא קיים בשטר	פירוט אמות המידה
הון עצמי מינימלי	קיים – סעיף 7.1.1 לשטר הנאמנות.	ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 60 מיליון ש"ח.
יחס הון עצמי למאזן	קיים – סעיף 7.1.2 לשטר הנאמנות.	היחס שבין ההון העצמי לבין סך המאזן לא יפחת משיעור של 17.5%.

פרק 3 - הון החברה והמחזיקים בו

3.1 הון החברה – כללי

להלן פרטים אודות ההון של החברה למועד פרסום התשקיף:

סוג המניות	הון רשום	הון מונפק ונפרע	הון מונפק ונפרע, בדילול מלא (*)
כמות מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב	10,000	499	505
בש"ח ע.נ.	10,000	499	505

(*) המונח "**בדילול מלא**" – הינו בהנחה שכל האופציות שהקצתה החברה, ימומשו למניות החברה. בהקשר זה יצוין, כי לצורכי חישוב ההון המונפק והנפרע בדילול מלא, הונח כי כל אופציה כאמור תמומש למניה רגילה אחת של החברה.

3.2 התפתחות ההון הרשום של החברה

בשלוש (3) השנים שקדמו למועד התשקיף, לא חל כל שינוי בהונה הרשום של החברה.

3.3 התפתחות ההון המונפק והנפרע של החברה

בשלוש (3) השנים שקדמו למועד התשקיף, לא חל כל שינוי בהונה המונפק והנפרע של החברה, למעט כמפורט להלן:

תאריך	מהות השינוי	סוג נייר הערך	כמות נייר ערך נשוא השינוי
1 בינואר 2023	יתרת פתיחה	מניות רגילות 1 ש"ח ע.נ.	392
17 בדצמבר 2025	הקצאת 107 מניות רגילות במסגרת שינוי מבנה(*)	מניות רגילות 1 ש"ח ע.נ.	107

(*) ראה סעיף 6.1.2 לתשקיף. ההקצאה כאמור הותנתה בתנאי מתלה אשר התקיים עובר למועד פרסום התשקיף.

3.4 החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בניירות הערך של החברה

3.4.1 נכון למועד התשקיף, החברה הינה חברה פרטית, הנמצאת בבעלות ובשליטה של מר אודי סעדה, באמצעות חברה בבעלותו המלאה (100%).

3.4.2 להלן לפרטים, למיטב ידיעת החברה ומנהליה, אודות החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה, בניירות ערך של החברה, בסמוך למועד התשקיף ולמועד שקדם לו בשניים-עשר (12) חודשים:

שם המחזיק	ליום [__]* ב[__]* 2026				ליום [__]* ב[__]* 2025	
	מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת	אופציות הניתנות למימוש למניות רגילות	שיעור החזקה בהון ובהצבעה (באחוזים)	שיעור החזקה בהון ובהצבעה בדילול מלא(*****)	מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת	שיעור החזקה בהון ובהצבעה (באחוזים)
אודי סעדה(*)	392	-	78.6%	[___]*	392	100%
ח.ג. נדל"ן סין בע"מ(**)	86	-	17.2%	[___]*	-	-
מכלוף גדעון ובניו בע"מ(***)	21	-	4.2%	[___]*	-	-
יובל בש(****)	-	3	-	[___]*	-	-
ליאור דפנה(****)	-	3	-	[___]*	-	-

(*) באמצעות סלדן ריאלטי בע"מ.

(**) למיטב ידיעת החברה, חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאות של מר גאו חואה. מר גאו חואה הינו אביה של הדירקטורית נויה גאו חאלי. ראה פרק 7 לתשקיף וראה גם סעיף 3.4.3 להלן.

(***) למיטב ידיעת החברה, חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאות של מר גדעון מכלוף.

(****) לתנאי התגמול ההוני אשר הוענק בפועל בחודש ספטמבר 2026 - ראה סעיף 3.6 להלן.

(*****) המונח "**בדילול מלא**" – הינו בהנחה שכל האופציות שהקצתה החברה, ימומשו למניות החברה. בהקשר זה יצוין, כי לצורכי חישוב ההון המונפק והנפרע בדילול מלא, הונח כי כל אופציה כאמור תמומש למניה רגילה אחת של החברה.

3.4.3 במסגרת הסכם שינוי המבנה (ראה סעיף 6.1.2 לתשקיף) נקבע, כי במסגרת תקנון החברה יסדירו הצדדים הוראות אשר תאפשרנה מינוי של דירקטור אחד בחברה בגין החזקה של 10% לפחות מהון המניות המונפק והנפרע בה, כאשר משקל קולו בדירקטוריון יהיה בהלימה לשיעור החזקותיו של בעל המניות שמינה אותו. כמו כן נקבע, כי ח.ג. נדל"ן סין בע"מ תהיה רשאית להעסיק עובד/יועץ מטעמה בחברה, אשר יעניק שירותים לחברה, בתנאים כפי שיסוכמו בין החברה לבין העובד/יועץ (ראה סעיף 7.1 לתשקיף וכן סעיף 8.2.2 לתשקיף).

3.5 בעל השליטה בחברה

נכון למועד התשקיף, בעל השליטה בחברה הינו מר אודי סעדה.

3.6 ניירות ערך המירים

ביום 25 במאי 2026 אימץ דירקטוריון החברה תכנית הקצאת אופציות 2026 על פיה תהיה החברה רשאית להעניק מעת לעת לעובדים, נושאי משרה, דירקטורים, יועצים ונותני שירותים אחרים של החברה או של חברות קשורות של החברה, אופציות לפי סעיף 102 או לפי סעיף 3(ט) לפקודת מס הכנסה, אשר תהיינה ניתנות למימוש למניות החברה. לתגמול הוני אשר הוענק לנושאי משרה בחברה – ראה פרק 8 לתשקיף.

פרק 4 - הזכויות הנלוות למניות החברה

ביום 25 במאי 2026 אישרה האסיפה הכללית של החברה תקנון התאגדות חדש לחברה. נוסח תקנון החברה החדש כאמור מצורף כנספח לפרק זה ("התקנון" או "תקנון החברה").

יובהר, כי התיאור המובא להלן הינו תמציתי, ואינו מהווה תחליף לעיון בנוסח המלא של תקנון החברה ובכל מקרה הזכויות תקבענה על-פי הוראות התקנון בלבד.

4.1 הזכויות הנלוות למניות החברה

להוראות תקנון החברה בדבר הזכויות הנלוות למניות החברה, ראה תקנון החברה בנוסח המצורף כנספח לפרק זה.

4.2 הסדרים שנקבעו בתקנון החברה לפי הוראות מסוימות בחוק החברות

להלן יפורטו הסדרים לפי חוק החברות שנקבעו בתקנון ההתאגדות של החברה לפי סעיפים מחוק החברות המצוינים בתקנה 26(ד) לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף - מבנה וצורה), תשכ"ט-1969, ככל ונקבעו הסדרים כאמור.

4.2.1 <u>שינוי תקנון ההתאגדות (סעיפים 20 ו-22 לחוק החברות)</u> - בהתאם להוראות התקנון, עד למועד הנפקת מניות החברה בבורסה, החברה רשאית לשנות את תקנונה בהחלטה ברוב מיוחד[1]; לאחר הנפקת מניות החברה בבורסה, החברה תהיה רשאית לשנות את תקנונה כאמור בהחלטה ברוב רגיל. עוד נקבע בתקנון כי לא ייעשה שינוי בתקנון שיפגע בזכויותיו של סוג מניות ללא אישור אסיפת בעלי אותו סוג המניות, וכי שינוי בתקנון המחייב בעל מניה לרכוש מניות נוספות או להגדיל את היקף אחריותו לא יחייב את בעל המניה ללא הסכמתו. ראה תקנה 4 לתקנון החברה.

4.2.2 <u>העברת סמכויות בין אורגנים (סעיף 50 לחוק החברות)</u> - האסיפה הכללית רשאית ליטול סמכויות הנתונות לדירקטוריון ו/או לכל אורגן אחר של החברה בכל עניין החיוני לניהולה התקין של החברה ו/או לכל פעולה הדורשת לדעתה של האסיפה הכללית את טובתה של החברה ו/או כל עניין שהוא למשך פרק זמן שלא יעלה על פרק הזמן הנדרש בנסיבות העניין, וכן לכל עניין כאמור בסעיף 52 לחוק החברות; דירקטוריון החברה רשאי ליטול סמכויות הנתונות למנהל הכללי של החברה בכל עניין החיוני לניהולה התקין של החברה ו/או לכל פעולה הדורשת לדעתה של האסיפה הכללית את טובתה של החברה ו/או כל עניין שהוא למשך פרק זמן שלא יעלה על פרק הזמן הנדרש בנסיבות העניין, וכן לכל עניין כאמור בסעיפים 51 ו-52 לחוק החברות. ראה תקנות 11[ד] ו-11[ה] לתקנון החברה.

4.2.3 <u>מינוי דירקטורים (סעיף 59 לחוק החברות)</u> - בהתאם להוראות התקנון, למעט ביחס לדירקטורים חיצוניים, אשר ימונו ברוב כקבוע בהוראות חוק החברות, הדירקטורים בחברה ימונו בהחלטה רגילה באסיפה שנתית והם יכהנו בתפקידם עד תום האסיפה השנתית הבאה, אלא אם כן משרתם התפנתה קודם לכן מכח כל דין או מכח התקנון; התפנתה משרת דירקטור מכל סיבה שהיא, יהיו הדירקטורים המכהנים רשאים לצרף דירקטור במקומו, ודירקטור כאמור יכהן עד תום התקופה בה היה מכהן קודמו אלמלא התפנתה משרתו; כל עוד מספר הדירקטורים אינו עולה על מספרם המרבי יהיו הדירקטורים המכהנים רשאים לצרף דירקטורים נוספים עד למספר המרבי המותר, ותוקף הצירוף יהיה עד לאסיפה הכללית הקרובה שבה ימונו דירקטורים. ראה תקנות 20[ב], [ו], [ז] ו-[ח] לתקנון החברה.[2]

---

[1] בהתאם לתקנון, "החלטה ברוב מיוחד" הוגדרה החלטה שנתקבלה באסיפה כללית (בין אסיפה שנתית ובין אסיפה מיוחדת) ברוב של בעלי מניות המחזיקים לפחות 80% מזכויות ההצבעה בחברה, ומבלי להביא בחשבון את קולות הנמנעים.

[2] לענין הסכמות בעלי המניות במסגרת הסכם שינוי המבנה – ראה סעיף 3.4.3 לתשקיף.

4.2.4 <u>מניין חוקי באסיפה כללית (סעיף 81 לחוק החברות)</u> - המניין החוקי לקיום אסיפה כללית הוא נוכחות של בעלי מניות המחזיקים 80% לפחות מזכויות ההצבעה בחברה, בעצמם או על-ידי באי כוחם, תוך מחצית השעה מן המועד שנקבע לפתיחת האסיפה. ראה תקנה 16[ב] לתקנון החברה.

4.2.5 <u>מניין חוקי באסיפה נדחית (סעיף 81 לחוק החברות)</u> - לא נכח באסיפה הנדחית המניין החוקי הקבוע בתקנה 16(ב) לתקנון החברה (ראה סעיף 4.2.4 לתשקיף) כעבור מחצית השעה לאחר המועד שנקבע לה, תתקיים האסיפה הנדחית בכל מספר משתתפים שהוא. על אף האמור, אם האסיפה הכללית כונסה על-פי דרישת בעלי מניות כאמור בתקנה 14(א)(2) לתקנון או על-פי סעיף 64 לחוק החברות, תתקיים האסיפה הנדחית רק אם נכחו בה לפחות בעלי מניות במספר הדרוש לשם כינוס אסיפה כאמור. ראה תקנות 16[ד] ו-16[ה] לתקנון החברה.

4.2.6 <u>יושב ראש אסיפה כללית (סעיף 81 לחוק החברות)</u> - כיו"ר האסיפה הכללית יכהן יו"ר הדירקטוריון או מי שהוא מינה בכתב דרך קבע או לאסיפה מסוימת; אם לא מונה יו"ר לדירקטוריון או לא נכח יו"ר הדירקטוריון והוא לא מינה יו"ר לאסיפה, יהיה יו"ר האסיפה מי שתבחר האסיפה מבין חברי הדירקטוריון הנוכחים ואם לא נוכח דירקטור - מי שתבחר האסיפה מבין המשתתפים. ראה תקנות 17[א] ו-17[ב] לתקנון החברה.

4.2.7 <u>הצבעה בדירקטוריון (סעיפים 105 ו-107 לחוק החברות)</u> - בהתאם להוראות התקנון, בהצבעה בדירקטוריון יהיה לכל דירקטור קול אחד, והחלטות בדירקטוריון תתקבלנה ברוב רגיל; היו הקולות בהצבעה שקולים, יהיה ליושב ראש הדירקטוריון קול נוסף. ראה תקנות 26[א] ו-26[ב] לתקנון החברה.[3]

4.2.8 <u>תקופת כהונת דירקטורים (סעיף 222 לחוק החברות)</u> - דירקטורים שמונו באסיפה השנתית יכהנו בתפקידם עד תום האסיפה השנתית הבאה, אלא אם כן משרתם התפנתה קודם לכן מכוח כל דין או מכוח התקנון. בנוסף, אם התפנתה משרת דירקטור מכל סיבה שהיא, יהיו הדירקטורים המכהנים רשאים לצרף דירקטור במקומו, ודירקטור כאמור יכהן עד תום התקופה שבה היה מכהן קודמו אלמלא התפנתה משרתו; וכל עוד מספר הדירקטורים אינו עולה על מספרם המרבי, יהיו הדירקטורים המכהנים רשאים לצרף דירקטורים נוספים עד למספר המרבי המותר, ותוקף הצירוף יהיה עד לאסיפה הכללית הקרובה שבה ימונו דירקטורים. משרת חבר דירקטוריון שאינו דירקטור חיצוני תתפנה מאליה בכל אחד מהמקרים הקבועים בסעיף 228(א) לחוק, וכן בקרות אירוע מהאירועים המנויים להלן: [1] במותו; [2] אם הפך פסול דין; ו-[3] מבלי לגרוע מהאמור, רשאית האסיפה הכללית בהחלטה ברוב מיוחד לפטר דירקטור, אף אם מונה שלא בידי האסיפה הכללית, אם החליטה האסיפה הכללית כי אותו דירקטור פעל בניגוד לטובת החברה או תוך הפרת חובת אמונים כלפי החברה, ובמקרה כאמור יחולו הוראות סעיף 230(א) לחוק החברות לעניין הזדמנות שתינתן לדירקטור להציג את עמדתו בפני האסיפה הכללית. ראה תקנות 20[ב], 20[ו], 20[ז] ו-20[י] לתקנון החברה.

4.2.9 <u>פטור מאחריות (סעיף 259 לחוק החברות)</u> - החברה רשאית לפטור מראש נושא משרה בה מאחריותו, כולה או מקצתה, בשל נזק עקב הפרת חובת הזהירות כלפיה ו/או כלפי חברה קשורה של החברה. על אף האמור לעיל, חברה אינה רשאית לפטור מראש דירקטור מאחריותו כלפיה עקב הפרת חובת הזהירות בחלוקה. ראה תקנות 31[ד] ו-31[ה] לתקנון החברה.

4.2.10 <u>מיזוג (סעיף 324 לחוק החברות)</u> - בהתאם להוראות התקנון, החלטות החברה בעניין מיזוג כאמור בסעיף 320(א) לחוק החברות תתקבלנה באסיפה הכללית. עוד נקבע בתקנון כי החלטות באסיפה הכללית, לרבות החלטה לעניין מיזוג, תתקבלנה ברוב רגיל, בכפוף להוראות התקנון והדין בעניין החלטות הדורשות רוב מיוחד. ראה תקנות 12[א][7] ו-19[ב] לתקנון החברה.

---

[3] ראה ה"ש 2 לעיל.

תיאור הוראות התקנון בנושאים המנויים בסעיף 4.2 לעיל הינו תיאור תמציתי של הוראות התקנון בקשר עם אותם נושאים והוא אינו מהווה תחליף לעיון בנוסח המלא של תקנון החברה.

נספח לפרק 4 – תקנון החברה

סלדן נדל"ן בע"מ

תוכן עניינים

1. פרשנות 2
2. מטרות החברה 3
3. הגבלת אחריות 3
4. תקנון החברה 3
5. הון החברה 3
6. שינוי ההון הרשום ושינויים בזכויות 3
7. הבעלות במניות 5
8. תעודות מניה 5
9. העברת מניות ומסירתן 5
10. זכויותיו של בעל מניה 8
11. האורגנים של החברה 8
12. האסיפה הכללית וסמכויותיה 9
13. כינוס אסיפה שנתית 9
14. כינוס אסיפה מיוחדת 9
15. הודעות בעניין כינוס אסיפה כללית 10
16. הדיון באסיפות כלליות 10
17. יושב ראש אסיפה כללית 10
18. הצבעה באסיפה הכללית 11
19. קבלת החלטות באסיפה הכללית 11
20. הדירקטורים ודרך מינוים 12
21. שכר דירקטורים 12
22. סמכויות הדירקטוריון 13
23. יושב ראש הדירקטוריון 13
24. כינוס ישיבות הדירקטוריון 13
25. ישיבות הדירקטוריון ואופן ניהולן 14
26. הצבעה בדירקטוריון 14
27. ועדות הדירקטוריון 14
28. ועדת ביקורת 15
29. מנהל כללי 15
30. נושאי משרה בחברה 15
31. ביטוח, אחריות, שיפוי ופטור 16
32. מבקר פנימי ורואה חשבון מבקר 17
33. אישור עסקה שאינה חריגה 17
34. חלוקה, חלוקת דיבידנד ומניות הטבה 17
35. דרישת תשלום 18
36. חילוט מניות 18
37. מרשם בעלי מניות 19
38. מרשם בעלי מניות מהותיים ומרשם בעלי מניות נוסף מחוץ לישראל 19
39. החותם, החותמת וסמכות החתימה 19
40. חשבונות 20
41. תרומות 20
42. ניהול פרוטוקולים 20
43. הודעות 20
44. פירוק 21

חברה מוגבלת במניות

חוק החברות, התשנ"ט - 1999

תקנון

סלדן נדל"ן בע"מ

1. פרשנות

בתקנון זה, מלבד אם נוסח הכתוב מצריך פירוש אחר:

"**תקנון זה**" או "**התקנון**"	משמעו תקנון זה כפי שנוסח כאן או כפי שישונה מזמן לזמן על-ידי בעלי המניות;
"**החברה**"	משמעה סלדן נדל"ן בע"מ;
"**הדירקטוריון**"	משמעו דירקטוריון החברה שנבחר בהתאם להוראות תקנון זה;
"**חוק החברות**" או "**החוק**"	משמעו חוק החברות התשנ"ט-1999, כפי שיתוקן מעת לעת;
"**הנפקת מניות החברה בבורסה**"	משמעה הצעתן לציבור של מניות החברה ורישומן למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ;
"**חוק ניירות ערך**"	משמעו חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, כפי שיתוקן מעת לעת;
"**המשרד**"	משמעו המשרד הרשום של החברה כפי שיהיה מפעם לפעם;
"**מרשם בעלי מניות**"	משמעו מרשם בעלי המניות שיש לנהלו בהתאם לחוק ובהתאם להוראות תקנון זה;
"**כתב**"	משמעו דפוס, צילום, מברק, טלקס, פקסימיליה, דואר אלקטרוני, וכל צורה אחרת של כתיבה, יצירה או הטבעה של מילים בצורה הנראית לעין;
"**החלטה ברוב רגיל**"	משמעה החלטה שנתקבלה באסיפה כללית (בין אסיפה שנתית ובין אסיפה מיוחדת) ברוב קולות המצביעים, ומבלי להביא בחשבון את קולות הנמנעים;
"**החלטה ברוב מיוחד**"	משמעה החלטה שנתקבלה באסיפה כללית (בין אסיפה שנתית ובין אסיפה מיוחדת) ברוב של בעלי מניות המחזיקים לפחות 80% מזכויות ההצבעה בחברה, ומבלי להביא בחשבון את קולות הנמנעים;
"**הליך מנהלי**"	משמעו הליך לפי פרק ח'3 (הטלת עיצום כספי בידי הרשות), ח'4 (הטלת אמצעי אכיפה מינהליים בידי ועדת האכיפה המנהלית) או ט'1 (הסדר להימנעות מנקיטת הליכים או להפסקת הליכים, המותנית בתנאים), לחוק ניירות ערך, כפי שיתוקן מעת לעת.

כפוף להוראות תקנה זו, אלא אם נוסח הכתוב מצריך פירוש אחר, למונחים אשר הוגדרו בחוק החברות, יהיו הפירושים אשר ניתנו להם שם; מילים הבאות ביחיד תכלולנה את הרבים ולהיפך, מילים הבאות במין זכר תכלולנה את הנקבה, ומילים שפירושן בני אדם תכלולנה גם תאגידים.

2. <u>מטרות החברה</u>

החברה תהא רשאית לעסוק בכל עיסוק חוקי.

3. <u>הגבלת אחריות</u>

[א] אחריותו של בעל מניה בחברה לחובות החברה מוגבלת לגובה הסכום החייב להשתלם על-ידיו עבור המניות המוחזקות על-ידיו, ובכל מקרה לסכום שלא יפחת מערכה הנקוב של כל מניה המוחזקת על-ידיו.

[ב] הקצתה החברה מניות בתמורה נמוכה מערכן הנקוב, כאמור בסעיף 304 לחוק ("**התמורה המופחתת**"), תהא אחריותו של בעל מניה מוגבלת לפירעון סכום התמורה המופחתת עבור המניה שהוקצתה לו כאמור.

4. <u>תקנון החברה</u>

[א] עד למועד הנפקת מניות החברה בבורסה, החברה רשאית לשנות את תקנונה בהחלטה ברוב מיוחד; לאחר הנפקת מניות החברה בבורסה, החברה תהיה רשאית לשנות את תקנונה כאמור בהחלטה ברוב רגיל.

[ב] לא יעשה שינוי בתקנון שיפגע בזכויותיו של סוג מניות ללא אישור אסיפת בעלי אותו סוג המניות.

[ג] על אף האמור בפרק זה, שינוי בתקנון המחייב בעל מניה לרכוש מניות נוספות או להגדיל את היקף אחריותו לא יחייב את בעל המניה ללא הסכמתו.

5. <u>הון החברה</u>

[א] הון המניות הרשום של החברה הוא 10,000 ש"ח (עשרת אלפים ש"ח), מחולק ל-10,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת ("**המניות**" או "**המניות הרגילות**").

[ב] כל המניות הרגילות הנן שוות זכויות ביניהן לכל דבר ועניין וכל מניה רגילה מקנה למחזיק בה את הזכויות הבאות:

[1] זכות להיות מוזמן ולהשתתף באסיפות הכלליות של בעלי המניות בחברה, וזכות לקול אחד בגין כל מניה רגילה בכל הצבעה בכל אסיפה כללית של בעלי המניות של החברה בה משתתף המחזיק בה;

[2] זכות לקבלת דיבידנדים, אם וכאשר יחולקו, וזכות לקבלת מניות הטבה אם וכאשר תחולקנה - הכל באופן יחסי לערכן הנקוב של המניות, ומבלי להתחשב בכל פרמיה ששולמה עבורן;

[3] זכות להשתתף בחלוקת עודף נכסי החברה לאחר פירוקה בהתאם לחלקו היחסי בהון המניות המונפק של החברה;

[ג] האמור לעיל, אינו גורע מזכות החברה ליצור מניות מסוגים שונים, כמפורט בתקנון זה להלן ועל-פי כל דין.

6. <u>שינוי ההון הרשום ושינויים בזכויות</u>

[א] האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה רשאית, בהחלטה ברוב מיוחד, וכפוף לסעיף 346ב לחוק ניירות ערך ככל שחל ולכל דין:

[1] להגדיל את הון מניותיה בסכום שיוחלט על-ידי יצירת מניות חדשות, בתנאים ובזכויות כפי שיוחלט. החלטה כאמור יכול שתתקבל בין אם כל המניות הקיימות הוצאו או הוחלט להוציאן, ובין אם טרם הוצאו או טרם הוחלט להוציאן.

אלא אם ייקבע אחרת בהחלטת האסיפה על הגדלת הון, ייחשב כל הון מניות חדש כחלק מהון המניות המקורי של החברה ויהיה כפוף לאותן הוראות תקנון זה ביחס לסילוק דרישות תשלום, זכות שעבוד, העברה, קניין, חילוט או אחרת, החלים על הון המניות המקורי;

[2] לאחד את הון מניותיה, כולו או מקצתו, ולחלקו למניות בנות ערך נקוב גבוה משל הערך הנקוב הנוכחי, ואם היו מניותיה ללא ערך נקוב – להון המורכב ממספר קטן יותר של מניות, ובלבד שלא יהא בכך כדי לשנות את שיעורי החזקותיהם של בעלי המניות בהון המונפק;

[3] לחלק את מניותיה, כולן או מקצתן, חלוקת משנה למניות בנות ערך נקוב קטן משל הערך הנקוב הנוכחי, ואם היו מניותיה ללא ערך נקוב – להון המורכב ממספר קטן יותר של מניות, ובלבד שלא יהא בכך כדי לשנות את שיעורי החזקותיהם של בעלי מניות בהון המונפק;

[4] לשנות, לבטל, להמיר, להרחיב, להוסיף או לשנות באופן אחר את הזכויות, זכויות היתר, היתרונות, ההגבלות וההוראות הקשורים או שאינם קשורים באותה עת במניות החברה;

[5] לבטל הון מניות רשום שטרם הוקצה, ובלבד שאין התחייבות של החברה, לרבות התחייבות מותנית, להקצות מניות מהון רשום זה;

[6] להפחית את הון מניותיה באותו האופן, באותם התנאים ובקבלת האישורים הנדרשים על-פי החוק;

[ב] הזכויות המוקנות למחזיקים של מניות לא תחשבנה כאילו שונו על-ידי יצירתן או הנפקתן של מניות נוספות בדרגה שווה עמן, אלא אם נקבע אחרת בתנאי ההנפקה של אותן מניות.

[ג] שינוי, המרה, ביטול, הרחבה, הוספה או שינוי אחר בזכויות, זכויות היתר, היתרונות, ההגבלות וההוראות הקשורים בסוג מניות מסוים שהונפק לבעלי מניות בחברה, כפופים להסכמה מאת בעלי המניות מאותו סוג שהונפקו, שתינתן בכתב מהבעלים של כל המניות שהוצאו מאותו סוג או בהחלטה ברוב מיוחד שתתקבל באסיפה מיוחדת של בעלי מניות מן הסוג הזה. עד להנפקת מניות החברה בבורסה, הנפקת סוג מניות נוסף על המניות הרגילות, עם זכויות בכירות או עדיפות מכל היבט שהוא למניות הרגילות, יהיה כפוף לקבלת הסכמה ברוב מיוחד של בעלי המניות הרגילות.

[ד] ההוראות שבתקנון זה בדבר אסיפות כלליות תחולנה, בשינויים המחויבים לפי העניין, על כל אסיפת סוג שהיא של מניות ממניות החברה.

[ה] לשם ביצוע כל החלטה כאמור, רשאי הדירקטוריון ליישב לפי ראות עיניו כל קושי שיתעורר. מבלי לגרוע מסמכות הדירקטוריון כאמור, הרי שבמקרה שכתוצאה מאיחוד הון יהיו בעלי מניות שאיחוד מניותיהם מותיר שברי מניות, יהיה הדירקטוריון רשאי:

[1] למכור את סך כל השברים ולמטרה זו למנות נאמן, אשר על שמו תוצאנה תעודות המניות הכוללות את השברים, אשר ימכרם והתמורה שתתקבל בניכוי עמלות והוצאות תחולק לזכאים;

[2] להקצות לכל בעל מניות שהאיחוד מותיר לגביו שבר, מניות מסוג שלפני האיחוד, משולמות במלואן, במספר כזה אשר איחודן עם השבר יספיק למניה אחת מאוחדת שלמה, והקצאה כאמור תיחשב כבת תוקף סמוך לפני האיחוד;

[3] לקבוע כי בעלי המניות 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;

[4] במקרה שפעולה לפי פסקאות (2) או (3) לעיל תחייב הוצאת מניות נוספות, אזי פירעונן ייעשה בדרך שבה ניתן לפרוע מניות הטבה. איחוד וחלוקה כאמור לא ייחשבו כשינוי זכויות המניות נשוא האיחוד והחלוקה.

[ו] בכל מקרה של איחוד מניות למניות בנות ערך נקוב גדול יותר, רשאי הדירקטוריון לקבוע הסדרים כדי להתגבר על כל קושי העלול להתעורר בקשר לאיחוד, ובייחוד רשאי הוא לקבוע אילו מניות יאוחדו למניה זו או אחרת, ובמקרה של איחוד מניות שאינן בבעלות בעלים אחד, רשאי הוא לקבוע סידורים למכירת המניה המאוחדת, אופן מכירתה ואופן העברת התמורה (נטו) ולמנות אדם לשם ביצוע ההעברה, וכל פעולה שתיעשה על-ידי אותו אדם תהיה בת תוקף ולא תישמענה טענות נגדה.

[ז] ניירות הערך של החברה יהיו בפיקוחו של הדירקטוריון אשר יהיה רשאי להקצותם או להקנותם לפי שיקול דעתו, כפוף להוראות כל דין ולהוראות תקנון זה. מבלי לגרוע מן האמור, דירקטוריון החברה יהא רשאי:

[1] להנפיק או להקצות מניות וניירות ערך אחרים, המירים או ניתנים למימוש למניות, עד גבול הון המניות הרשום של החברה, ובכלל זה יהיה רשאי להקצותם (או לטפל בהם בדרך אחרת), תמורת מזומנים או בתמורה אחרת שלא במזומנים, באותם הסייגים והתנאים, בין בפרמיה, בערכם הנקוב או בניכיון, באותם המועדים כפי שימצא למתאים;

[2] להחליט על הנפקת סדרת אגרות חוב במסגרת סמכותו ללוות בשם החברה;

[ח] אלא אם הוחלט אחרת על-ידי החברה בהחלטה שנתקבלה ברוב רגיל על-ידי דירקטוריון החברה, הרי שבכל מקרה של הצעת מניות למחזיק במניות החברה, אין חובה להציע הצעה דומה לכל מחזיקי המניות בחברה. הדירקטוריון רשאי להציע ניירות ערך של החברה למי שימצא לנכון, בין שהניצעים או מקצתם הנם בעלי ניירות ערך של החברה ובין אם לאו, והכל כפוף להוראות כל דין, הוראות התקנון ולחוזים החלים על החברה במועד ההקצאה.

[ט] בעת הקצאת מניות רשאי הדירקטוריון לקבוע תנאים שונים לבעלי מניות ביחס לתמורה, לסכומי דרישות התשלום ו/או זמני פירעונן.

7. <u>הבעלות במניות</u>

[א] החברה תהיה רשאית להתייחס אל הבעלים הרשום של מניה כאל בעליה ההחלטי, ובהתאם לכך לא תהיה חייבת להכיר בכל תביעה על יסוד זכות שבישור או על יסוד אחר ביחס למניה כזאת, או ביחס לטובת הנאה בה לכל אדם אחר, אלא אם יורה צו של בית משפט מוסמך אחרת או אם הדין יחייב זאת. האמור לעיל לא יחול על חברה לרישומים כהגדרתה בחוק.

[ב] מקום ששני אנשים או יותר רשומים כמחזיקים במניה במשותף, רשאי כל אחד מהם ליתן קבלות מחייבות בגין כל דיבידנד, מניות, מניות הטבה, תעודות מניות, אגרות חוב, כתבי אופציה או כל כספים או זכויות אחרות בגין המניה, וזאת אף אם הדיבידנד, המניה, מניות ההטבה, תעודות המניה, אגרות החוב, כתבי האופציה או כל כספים או זכויות אחרות כאמור נמסרו לידי מחזיק משותף אחר.

[ג] החברה תוכל לשלם בכל עת שהיא עמלה לכל אדם בשל חתימתו או הסכמתו לחתום, בין ללא תנאי או על תנאי, על כל מניה, אגרת חוב או סדרת אגרות חוב של החברה או על הסכמתו להחתים, בין ללא תנאי או על תנאי, על כל מניה, אגרת חוב או סטוק אגרות חוב של החברה, והכל כפוף להוראות הדין.

[ד] האפוטרופוסים ומנהלי עזבונו של בעל מניה יחיד שנפטר, או, כשאין מנהלי עיזבון או אפוטרופוסים, בני האדם שיש להם זכות בתור יורשיו של בעל המניה היחיד שנפטר, יהיו היחידים שהחברה תכיר בהם בתור בעלי זכות על המניה שהייתה רשומה בשם הנפטר.

[ה] נרשמה מניה בשם שני בעלים או יותר, תכיר החברה רק בשותף הנותר בחיים או בשותפים הנותרים בחיים כאנשים אשר להם הזכות על המניה או טובת הנאה בה, כפוף להוראות כל דין.

[ו] שותף בבעלות במניה רשאי להעביר את זכותו לבעלות במשותף, כפוף להוראות התקנון.

[ז] החברה תהא רשאית להכיר בכונס נכסים או במפרק של בעל מניות שהוא תאגיד הנמצא בחיסול או בפירוק או בנאמן בפשיטת רגל או באפוטרופוס של פסול דין, כבעל זכות למניות הרשומות בשמו של בעל מניה כזה.

[ח] כל אדם שייעשה בעל זכות על מניות עקב מותו של בעל מניות, יהיה זכאי, בהציגו הוכחות על צו לקיום צוואה או מינוי אפוטרופוס או צו ירושה, המעידות כי לו הזכות למניות בעל המניות שנפטר, להירשם כבעל מניות בגין מניות אלו, או יוכל, כפוף לאישור הדירקטוריון על-פי תקנון זה, להעביר אותן מניות.

8. <u>תעודות מניה</u>

[א] תעודות המניה תוצאנה בחותמת של החברה, ובחתימתו של יו"ר הדירקטוריון, או בחתימת המנהל הכללי של החברה ודירקטור אחד או אדם אחר כפי שייקבע על-ידי הדירקטוריון.

[ב] כל חבר יהיה זכאי לקבל, תוך שישה חודשים מיום ההקצאה או מיום רישום ההעברה, תעודת מניה אחת בגין כל המניות הרשומות על שמו ושתמורתן שולמה במלואה, או, אם הדירקטוריון יאשר זאת, מספר תעודות מניה בגין המניות הרשומות על שמו.

[ג] כל תעודת מניות תציין את מספרי המניות שבגינן היא הוצאה וכל פרט אחר החשוב לדעת הדירקטוריון או שיש לציינו על-פי כל דין.

[ד] תעודת מניה הרשומה בשמותיהם של שני בני-אדם או יותר, תימסר לידי אותו אדם ששמו מופיע ראשון במרשם בעלי המניות מבין שמות הבעלים המשותפים, והחברה לא תהיה חייבת להוציא יותר מתעודה אחת לכל המחזיקים במשותף במניות - מסירת תעודה כזו לאחד המחזיקים תחשב כמסירה לכל המחזיקים.

[ה] אם תעודת מניה תתקלקל, תאבד או תושחת, רשאי הדירקטוריון להוציא תעודה חדשה במקומה, ובלבד שהתעודה הומצאה לו והושמדה על-ידיו או שהוכח לשביעות רצונו כי התעודה אבדה או הושמדה, וקיבל בטוחות לשביעות רצונו בגין כל נזק אפשרי והכל תמורת תשלום, אם יוטל.

[ו] החברה לא תהא רשאית להנפיק מניות למוכ"ז או שטר מניה במקום מניה על שם.

9. <u>העברת מניות ומסירתן</u>

[א] העברת מניות של החברה לא תירשם במרשם בעלי המניות של החברה, אלא בהתקיים אחת מן החלופות שבסעיף 299 לחוק החברות, כאמור בתקנה 36(ד) להלן.

[ב] שטר העברת מניה בחברה ייחתם על-ידי המעביר והנעבר והמעביר ייחשב כאילו נשאר בעל המניה כל עוד לא נרשם שמו של הנעבר במרשם בעלי המניות בגין המניה המועברת.

[ג] שטר ההעברה של מניה יערך בצורה כדלהלן או באופן דומה לה ככל האפשר, או בצורה שתאושר על-ידי הדירקטוריון:

אני_____ מ- _____ (להלן: "**המעביר**") תמורת הסך של _____
ש"ח מעביר בזה ל- _____ (להלן: "**הנעבר**") את_____ המניות בנות
_____ש"ח כל אחת, המסומנות במספרים _____ מ- ____
ועד ____ ועד בכלל, של סלדן נדל"ן בע"מ, להיות בידי הנעבר, עזבונו, אפוטרופסיו ובאי כוחו, על-פי כל התנאים שלפיהם החזקתי אני אותן ערב חתימת כתב זה, ואני, הנעבר מסכים בזה לקבל את המניות הנ"ל על-פי התנאים הנ"ל.

ולראיה באנו על החתום

ביום	**לחודש**	**שנת**
_____	_____	_____

המעביר	הנעבר
_____	_____
עד לחתימת המעביר	עד לחתימת הנעבר

[ד] יחד עם שטר ההעברה יש להגיש לחברה כל מסמך (כולל תעודת המניה המועברת) אשר הדירקטוריון ידרוש בקשר להעברה. אושרה העברת המניה - יושארו כל המסמכים האמורים בידי החברה.

[ה] כל העברת מניות שלא נפרעו במלואן, לא יהא לה תוקף אלא אם אושרה על-ידי הדירקטוריון. הדירקטוריון רשאי, לפי שקול דעתו המוחלט ובלי צורך בהנמקה, לסרב לרשום העברת מניות שאינן משולמות במלואן.

[ו] כל שטר העברה יימסר במשרד לשם רישום. שטרי העברה שירשמו יישארו בידי החברה, אך כל שטרי העברה אשר הדירקטוריון סירב לרשמם מטעמים המותרים על-פי התקנון או על-פי החוק, יוחזרו לפי דרישה למי שמסרם, יחד עם תעודת המניה (אם נמסרה זו).

[ז] **<u>העברת מניות החברה</u>**

העברת מניות החברה תהיה כפופה להוראות הסעיפים שלהלן לעניין זכות סירוב ראשונה, זכות הצטרפות, חובת הצטרפות ושעבוד מניות וזכויות הצדדים על פי תקנון זה תהיינה כפופות להוראות תקנון זה והוראות כל דין. במועד הנפקת מניות החברה בבורסה, ההוראות שלהלן לעניין זכות סירוב ראשונה, זכות ההצטרפות וחובת ההצטרפות יפקעו, ומאותו המועד לא יהיה להן עוד תוקף.

העברה (לרבות שעבוד) בניגוד להוראות הסעיפים שלהלן לעניין, יהיו בטלים והחברה לא תרשום את העברת המניות כאמור.

[1] <u>זכות סירוב ראשונה לבעל מניות המחזיק 20% או יותר מהון מניות החברה (**Right of First Refusal**)</u>

כל העברת מניות בחברה על ידי בעל מניות תהיה כפופה למתן זכות סירוב ראשונה, כמפורט להלן.

א. ככל שבעל מניות ("**בעל המניות המעביר**") ירצה להעביר את מניותיו בחברה, כולן או מקצתן, לאחר, יציע תחילה את המניות המוצעות לכל בעל מניות אחר בחברה שמחזיק 20% או יותר מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ("**ניצע**"), כאמור להלן.

ב. בעל המניות המעביר יעביר לחברה ולניצעים הסכם בכתב חתום על ידי בעל המניות המעביר והקונה (הכפוף לזכות הסירוב) אשר בו יפורטו פרטי ההסכמות עם הקונה, לרבות כמות המניות המוצעות להעברה לקונה, המחיר שהוסכם, תנאי התשלום, זהות הקונה ובעלי השליטה בו וכל תנאי מהותי אחר אשר סוכם עם הקונה. החברה מצידה תשלח את ההודעה לכל הניצעים. לכל ניצע תעמוד הזכות להיענות להצעה בגין המניות המוצעות למכירה, כולן או חלקן, ובלבד שהודעת הקיבול שלו תימסר בכתב לחברה ולבעל המניות המעביר לא יאוחר משלושים ימים ממועד קבלת ההצעה אצלו ("**תקופת הקיבול**"). הודעת הקיבול תנקוב באותו מספר מניות מוצעות למכירה שאותו מעוניין אותו ניצע לרכוש לפי ההצעה.

ג. הסכימו הניצעים או אחד מהם לרכוש את מלוא המניות המוצעות למכירה בתנאים כמפורט בהצעה, כי אז המניות המוצעות למכירה תעברנה לקניין הניצע או הניצעים כאמור בהתאם להודעות הקיבול וכנגד ביצוע התשלום על פי תנאי התשלום וביצוע יתר התנאים כמפורט בהצעה. הגישו הניצעים הודעות קיבול המתייחסות לכמות מניות העולה על כמות המניות המוצעות, חלקו של כל ניצע במניות המוצעות יהיה באופן יחסי להחזקותיו במניות החברה המוחזקות על ידי כלל הניצעים אשר הגישו הודעות קיבול, ובלבד כי אף ניצע לא יידרש לקנות כמות מניות מוצעות העולה על הכמות הנקובה בהודעת הקיבול שמסר.

ד. סרבו הניצעים לרכוש את המניות המוצעות או לא הסכימו לרכוש את מלוא המניות המוצעות בתנאי ההצעה, או לא השיבו להצעה עד לתום תקופת הקיבול כאמור לעיל, כי אז יהיה רשאי בעל המניות המעביר, בתוך תשעים ימים מתום תקופת הקיבול, למכור את המניות המוצעות, כולן ולא חלק מהן,

לקונה כאמור, ובתנאי שמכירת המניות נעשתה בתנאי ההצעה או בתנאים אשר אינם נחותים, מבחינת המציע, מתנאי ההצעה. לא ניצל בעל המניות המעביר את זכותו למכור את המניות תוך המועד הקבוע לכך, ויבקש למכרן לאחר מכן, יחולו הוראות סעיף זה מחדש.

[2] <u>זכות הצטרפות במכירת מניות על ידי בעל מניות המחזיק 20% או יותר מהון מניות החברה (**Tag Along**)</u>

א. במקרה שבעל מניות המחזיק 20% או יותר מהון מניות החברה ("**בעל המניות המעביר**"), ירצה למכור מניות של החברה המהוות למעלה מ-50% ממניותיו בחברה, או ככל שבעל המניות המעביר מחזיק למעלה מ-50% ממניות החברה, אזי גם במקרה בו הוא ירצה למכור מניות של החברה באופן שלאחר מכירה כאמור ירד שיעור החזקותיו בחברה אל מתחת ל-50%, תהא כפופה המכירה האמורה לזכותם של כל יתר בעלי המניות להשתתף במכירה לקונה בהתאם לאמור להלן.

ב. בעל המניות המעביר יעביר ליתר בעלי המניות את ההצעה, כמפורט לעיל לעניין זכות הסירוב הראשונה, בשינויים המחויבים.

ג. כל אחד מיתר בעלי המניות יהיה זכאי, בתוך תקופת הקיבול (כהגדרתה לעיל), להודיע בכתב לבעל המניות המעביר על רצונו להשתתף במכירת המניות לקונה בתנאים שפורטו בהצעה, וזאת בשיעור יחסי המשקף את חלקו היחסי של אותו בעל מניות מכלל המניות המונפקות והנפרעות של החברה, כך שלאחר צירוף מניות בעלי המניות המצטרפים יופחת בהתאמה מספר המניות שבעל המניות המעביר יהיה רשאי למכור לקונה. מובהר כי כל בעל מניות יהיה זכאי לנקוב גם במספר מניות הנמוך ממספר המניות המקסימלי שלגביו הוא זכאי להשתתף במכירה.

ד. על אף האמור, אם העסקה המוצעת עם הקונה היא עסקה לרכישת 100% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, לא תחול זכות ההצטרפות לפי סעיף זה, ויחולו הוראות חובת ההצטרפות שלהלן.

ה. נמסרה הודעת השתתפות, אחת או יותר, עד תום תקופת הקיבול, תתחלק מכירת המניות לקונה בין בעל המניות המעביר ובין בעלי המניות שהצטרפו, כך שכל בעל מניות שהצטרף ימכור לקונה את המניות במספר שנקב בהודעת ההשתתפות בכפוף לאמור בס"ק ג לעיל ובעל המניות המעביר ימכור לקונה את יתרת המניות נשוא העסקה.

ו. לא ניתנה הודעת השתתפות כאמור, יהיה בעל המניות המעביר רשאי למכור את מלוא המניות נשוא ההצעה לקונה בהתאם לפרטי ההצעה כפי שנשלחה ליתר בעלי המניות, בתוך תשעים ימים מתום תקופת הקיבול. לא ניצל בעל המניות המעביר את זכותו למכור את המניות תוך המועד הקבוע לכך, ויבקש למכרן לאחר מכן, יחולו הוראות סעיף זה מחדש.

ז. הוראות זכות ההצטרפות יחולו גם במקרה בו יבוצע שינוי שליטה עקיף בבעל מניות שהוא תאגיד, באופן שהשליטה בו תועבר לאחר, וכתוצאה מכך יחול שינוי שליטה בחברה, ובמקרה כאמור יהיו יתר בעלי המניות רשאים להצטרף לעסקה ולמכור את מניותיהם בחברה לקונה באותם תנאים או, ככל שהדבר אינו אפשרי, בתמורה שתיקבע לפי שווי השוק של החברה כפי שיחושב וייקבע על ידי מעריך שווי חיצוני מוסכם על הצדדים, ובהיעדר הסכמה תיקבע זהותו על ידי נשיא לשכת רואי החשבון בישראל תוך שבעה ימים מפנייתו אליו של מי מהצדדים. מעריך השווי שימונה יספק לצדדים את הערכת השווי כאמור בתוך עשרים ואחד ימים מהפנייה כאמור. הערכת השווי של המעריך המוסכם תהיה סופית ולא ניתנת לערעור.

[3] מובהר כי על הקצאת מניות לא יחולו הוראות סעיף 290 לחוק החברות.

[4] <u>נעבר מותר</u>

א. הוראות זכות הסירוב הראשונה, זכות ההצטרפות וחובת ההצטרפות שלעיל לא תחולנה על העברה, מכירה או המחאה של מניות החברה לנעבר מותר, ועל העברה חוזרת מהנעבר המותר למעביר.

ב. מובהר בזאת כי במקרה בו יחדל נעבר מותר להיות נעבר מותר, ישיב הנעבר המותר, מיד במועד בו חדל להיות נעבר מותר כאמור, את המניות לבעל המניות המעביר.

ג. "**נעבר מותר**" משמעו, ביחס לבעל מניות שהוא יחיד – בן או בת זוגו, הוריו, צאצאיו, אחיו או אחותו, וכן תאגיד בשליטתו המלאה; וביחס לבעל מניות שהוא תאגיד – תאגיד קשור, חברת אם, חברת בת או תאגיד אחר המצוי בשליטתו המלאה, או בשליטה מלאה של בעל השליטה של אותו תאגיד, ובלבד שכל נעבר מותר כאמור יקבל על עצמו, בכתב ומראש, את מלוא הוראות תקנון זה והוראות הסכם בעלי המניות, ככל שקיים.

[5] <u>חובת הצטרפות במכירה של 100% ממניות החברה (Drag Along)</u>

א. על אף האמור לעיל, במקרה שבעל מניות המחזיק למעלה מ-50% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, קיבל הצעה בתום לב מצד קונה לרכישת 100% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, ומבקש להתקשר בעסקה כאמור, יהיה בעל מניה כאמור רשאי לחייב את כל יתר בעלי המניות למכור לקונה את כל מניותיהם בחברה, ובלבד שהעסקה תבוצע ביחס לכל בעלי המניות באותם תנאים

מהותיים ובאותו מחיר למניה, בשינויים המחויבים הנובעים מזהות המוכר, היקף החזקותיו או הוראות דין החלות עליו.

ב. בעל המניה כאמור ימסור ליתר בעלי המניות הודעה בכתב על מימוש חובת ההצטרפות, אשר תכלול את זהות הקונה, מספר המניות הנמכרות, המחיר למניה, התמורה הכוללת, תנאי התשלום, מועד ההשלמה וכל תנאי מהותי אחר של העסקה. כל בעל מניות יהיה חייב, במועד שייקבע בהודעה ושלא יפחת מחמישה עשר ימים ממועד מסירתה, לחתום על כל מסמך סביר ונדרש לצורך השלמת העסקה, להעביר את מניותיו לקונה ולבצע כל פעולה סבירה הנדרשת לשם השלמתה, ובלבד שלא יידרש לשאת בהתחייבויות, מצגים, שיפויים או ערבויות החורגים מאלה שנתנו יתר בעלי המניות, למעט מצגים ביחס לבעלותו במניותיו, סמכותו להתקשר בעסקה והיות מניותיו נקיות מכל שעבוד, עיקול או זכות צד שלישי.

ג. לא קיים בעל מניות את התחייבויותיו לפי סעיף זה, תהיה החברה רשאית, בכפוף לכל דין, להסמיך אדם מטעמה לחתום בשמו על כל מסמך הנדרש לצורך העברת מניותיו לקונה, והתמורה המגיעה לו תופקד עבורו בנאמנות עד למסירת כל המסמכים הנדרשים על ידו.

10. <u>זכויותיו של בעל מניה</u>

בנוסף לזכויותיו של בעל מניה המפורטות בתקנה 5(ב) לעיל, זכאי כל בעל מניה בחברה לזכויות כדלקמן:

[א] לכל בעל מניה תהא זכות עיון במסמכי החברה המפורטים להלן:

[1] פרוטוקולים של אסיפות כלליות;

[2] מרשם בעלי המניות ומרשם בעלי המניות המהותיים בחברה;

[3] תקנון זה על כל שינוייו, כפי שיערכו מעת לעת;

[4] כל מסמך שעל החברה להגיש לפי חוק החברות ולפי כל דין לרשם החברות או, ככל שהחברה תהיה תאגיד מדווח וכל עוד היא תאגיד מדווח, לרשות ניירות ערך, ועומד לעיון הציבור ברשם החברות או ברשות ניירות ערך, לפי העניין;

[ב] בעל מניה זכאי לדרוש מהחברה, תוך ציון מטרות הדרישה, לעיין בכל מסמך הנמצא ברשות החברה הנוגע לפעולה או לעסקה הטעונה אישור האסיפה הכללית לפי סעיף 255 וסעיפים 268 עד 275 לחוק החברות.

[ג] החברה תהא רשאית לסרב לפנייתו של בעל מניה אם לדעת החברה, הבקשה הוגשה על-ידי בעל מניה שלא בתום לב או שיש במסמכים הנדרשים סוד מסחרי או פטנט, או שגילוי המסמכים עלול לפגוע בדרך אחרת בטובת החברה.

11. <u>האורגנים של החברה</u>

[א] האורגנים של החברה הנם:

[1] האסיפה הכללית;

[2] הדירקטוריון;

[3] המנהל הכללי;

פעולותיו של אורגן וכוונותיו הנן פעולותיה של החברה וכוונותיה.

[ב] לאורגנים של החברה תהיינה סמכויות כדלקמן:

[1] לאסיפה הכללית תהיינה הסמכויות המפורטות בתקנה 12 להלן.

[2] לדירקטוריון תהיינה הסמכויות המפורטות בתקנה 22 להלן.

[3] למנהל הכללי תהיינה הסמכויות המפורטות בתקנה 29 להלן.

[ג] אלא אם נאמר אחרת במפורש בתקנון זה, דירקטוריון החברה רשאי יהיה להאציל כל סמכות של החברה שלא ניתנה בחוק החברות או בתקנון זה לאורגן אחר של החברה.

[ד] האסיפה הכללית רשאית ליטול סמכויות הנתונות לדירקטוריון ו/או לכל אורגן אחר של החברה בכל עניין החיוני לניהולה התקין של החברה ו/או לכל פעולה הדורשת לדעתה של האסיפה הכללית את טובתה של החברה

ו/או כל עניין שהוא למשך פרק זמן שלא יעלה על פרק הזמן הנדרש בנסיבות העניין, וכן לכל עניין כאמור בסעיף 52 לחוק החברות.

[ה] דירקטוריון החברה רשאי ליטול סמכויות הנתונות למנהל הכללי של החברה בכל עניין החיוני לניהולה התקין של החברה ו/או לכל פעולה הדורשת לדעתה של האסיפה הכללית את טובתה של החברה ו/או כל עניין שהוא למשך פרק זמן שלא יעלה על פרק הזמן הנדרש בנסיבות העניין, וכן לכל עניין כאמור בסעיפים 51 ו- 52 לחוק החברות.

אסיפות כלליות

12. האסיפה הכללית וסמכויותיה

[א] החלטות החברה בעניינים הבאים תתקבלנה באסיפה הכללית:

[1] שינויים בתקנון החברה, כאמור בתקנה 4 לעיל;

[2] הפעלת סמכויות הדירקטוריון במקרה בו נבצר מדירקטוריון החברה למלא את תפקידו, כאמור בסעיף 52(א) לחוק החברות;

[3] מינוי רואה החשבון המבקר של החברה והפסקת העסקתו;

[4] מינוי דירקטורים חיצוניים בהתאם להוראות סעיף 239 לחוק החברות ובהתאם לתקנה 20(ח) להלן, אם החברה היא תאגיד מדווח וכל עוד היא תאגיד מדווח כאמור;

[5] אישור פעולות ועסקאות הטעונות אישור האסיפה הכללית לפי הוראות סעיפים 255 ו-268 עד 275, ברוב מיוחד;

[6] הגדלת הון המניות הרשום והפחתתו, כאמור בתקנה 6 לעיל;

[7] מיזוג כאמור בסעיף 320(א) לחוק החברות;

[8] פירוק חברה בידי בית המשפט לפי סעיף 1342(1), פירוקה מרצון לפי סעיף 342כד, או פירוקה מרצון בהליך מזורז לפי סעיף 342מב.

[ב] הוראות החוק לעניין מועדי כינוס אסיפות כלליות, דרכי כינוסן, הנושאים שיידונו בהם, המניין החוקי, דרכי מתן הודעה, אופן הצבעה, ניהול פרוטוקול וכיוצא בזה, יחולו לעניין אסיפות כלליות, אסיפות מיוחדות ואסיפות סוג, למעט אם נקבע בתקנון זה במפורש אחרת, וכפוף להוראות כל דין.

13. כינוס אסיפה שנתית

[א] החברה תקיים אסיפה שנתית בכל שנה ולא יאוחר מתום חמישה עשר חודשים לאחר האסיפה השנתית האחרונה.

[ב] סדר היום באסיפה השנתית יכלול את הנושאים הבאים:

[1] דיון בדוחות הכספיים ובדיווח הדירקטוריון;

[2] מינוי דירקטורים;

[3] מינוי רואה חשבון מבקר;

[4] נושא שהדירקטוריון קבע שייכלל בסדר יומה של האסיפה השנתית;

[5] נושא שנתבקש מהדירקטוריון על-ידי בעל מניה, אחד או יותר, שלו אחוז אחד לפחות מזכויות ההצבעה באסיפה הכללית, ובלבד שנושא זה מתאים להיות נדון באסיפה כללית;

14. כינוס אסיפה מיוחדת

[א] דירקטוריון החברה יכנס אסיפה מיוחדת על-פי החלטתו, וכן לדרישת כל אחד מאלה:

[1] שני דירקטורים או רבע מן הדירקטורים המכהנים;

[2] בעל מניה, אחד או יותר, שלו לפחות ארבעה אחוזים מההון המונפק ואחוז אחד מזכויות ההצבעה בחברה, או בעל מניה, אחד או יותר, שלו לפחות ארבעה אחוזים מזכויות ההצבעה בחברה.

[ב] סדר היום באסיפה מיוחדת ייקבע בידי הדירקטוריון וייכללו בו גם נושאים שבגינם נדרש כינוסה של אסיפה מיוחדת לפי תקנה 14(א) לעיל, וכן נושא שנתבקש על-ידי בעל מניה כאמור בתקנה 13(ב)(5) לעיל.

[ג] דירקטוריון שנדרש לזמן אסיפה מיוחדת, כמפורט בתקנה 14(א) לעיל, יזמנה לא יאוחר מעשרים ואחד ימים מיום שהוגשה לו הדרישה, כמפורט בתקנה להלן, למועד שיקבע בהזמנה שנמסרה לבעל מניות על-פי תקנה 15 להלן, ובלבד שמועד הכינוס לא יהיה מאוחר מ-35 ימים ממועד ההודעה.

15. <u>הודעות בעניין כינוס אסיפה כללית</u>

[א] החברה תהא רשאית לקבוע מהו המועד הקובע לעניין הזכאות לקבל הזמנות לאסיפות כלליות, להשתתף ולהצביע בהן בהתאם להוראות חוק החברות והתקנות שהותקנו מכוחו (אלא אם כן נקבע אחרת בתקנון זה).

[ב] הודעות בדבר כינוס אסיפה ינתנו בהתאם לתקנה 43. בהודעה על אסיפה כללית יפורטו המקום, היום והשעה שבהם תתכנס האסיפה והיא תכלול את סדר היום וכן תמצית ההחלטות המוצעות וכל פירוט אחר הנדרש על-פי דין.

[ג] בהחלטתו בדבר זימון אסיפה, רשאי הדירקטוריון לקבוע את אופן הפירוט של הנושאים שעל סדר היום של האסיפה, אשר יימסרו לבעלי המניות הזכאים להשתתף באסיפה, והכל לפי שיקול דעתו של הדירקטוריון ובכפוף להוראות חוק החברות.

[ד] פגם שנפל בתום לב בכינוס אסיפה כללית או בניהולה לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, אי מסירת הודעה על אסיפה כללית למי שזכאי לכך או אי קבלתה על-ידו, או פגם אחר הנובע מאי קיום הוראה או תנאי שנקבעו בחוק החברות או בתקנון, לרבות לעניין אופן כינוס האסיפה הכללית או ניהולה, לא יפסול כל החלטה שהתקבלה באסיפה הכללית ולא יפגום בדיונים שהתקיימו בה, בכפוף להוראות כל דין.

16. <u>הדיון באסיפות כלליות</u>

[א] האסיפה הכללית רשאית לדון בכל עניין כקבוע בחוק החברות ובתקנון זה, וכן בכל עניין שעל סדר יומה, כפי שיפורט בהודעה על כינוס האסיפה הכללית.

[ב] המניין החוקי לקיום אסיפה כללית הוא נוכחות של בעלי מניות המחזיקים 80% לפחות מזכויות ההצבעה בחברה, בעצמם או על-ידי באי כוחם, תוך מחצית השעה מן המועד שנקבע לפתיחת האסיפה.

[ג] לא נכח באסיפה כללית בתום מחצית השעה מהמועד שנקבע לתחילת האסיפה מניין חוקי כאמור לעיל, תידחה האסיפה בשבוע ימים, לאותו יום, לאותה שעה ולאותו מקום, או למועד אחר אם צוין בהזמנה לאסיפה או בהודעה על האסיפה ("**אסיפה נדחית**").

[ד] לא נכח באסיפה הנדחית המניין החוקי הקבוע בתקנה 16(ב) לעיל כעבור מחצית השעה לאחר המועד שנקבע לה, תתקיים האסיפה הנדחית בכל מספר משתתפים שהוא.

[ה] על אף האמור בתקנה 16(ד) לעיל, כונסה האסיפה הכללית על-פי דרישת בעלי מניות כאמור בתקנה 14(א)(2) לעיל או על-פי סעיף 64 לחוק, תתקיים האסיפה הנדחית רק אם נכחו בה לפחות בעלי מניות במספר הדרוש לשם כינוס אסיפה כאמור בתקנה 14(א)(2) לעיל.

[ו] אסיפה כללית שיש בה מניין חוקי רשאית להחליט על דחיית האסיפה, הדיון או קבלת ההחלטה בנושא שפורט בסדר היום, למועד אחר ולמקום שתקבע; באסיפה הנדחית לא יידון אלא נושא שהיה על סדר היום באסיפה המקורית ושלא נתקבלה לגביו החלטה.

[ז] נדחתה אסיפה כללית כמפורט בתקנה 16(ו) לעיל, למועד העולה על עשרים ואחד ימים, תינתנה הודעות לאסיפה הנדחית באופן הקבוע בתקנה 15 לעיל.

[ח] נדחתה אסיפה כללית מבלי לשנות את סדר יומה, למועד שאינו עולה על עשרים ואחד ימים, יינתנו הודעות והזמנות לגבי המועד החדש, מוקדם ככל האפשר, ולא יאוחר משבעים ושתיים שעות קודם האסיפה הכללית; ההודעות יינתנו לפי תקנה 43 להלן.

17. <u>יושב ראש אסיפה כללית</u>

[א] כיו"ר האסיפה הכללית יכהן יו"ר הדירקטוריון או מי שהוא מינה בכתב דרך קבע או לאסיפה מסוימת.

[ב] אם לא מונה יו"ר לדירקטוריון או לא נכח יו"ר הדירקטוריון והוא לא מינה יו"ר לאסיפה, יהיה יו"ר האסיפה מי שתבחר האסיפה מבין חברי הדירקטוריון הנוכחים ואם לא נוכח דירקטור - מי שתבחר האסיפה מבין המשתתפים.

18. <u>הצבעה באסיפה הכללית</u>

[א] כפוף ומבלי לפגוע בזכות או בהגבלות הקיימות בזמן כלשהו לסוג מיוחד של מניות המהוות חלק מהון החברה, זכאי כל חבר לקול אחד בגין כל מניה המקנה זכות הצבעה המוחזקת על-ידיו.

[ב] אם בעל מניות הינו קטין, חסוי, פושט רגל או פסול דין או במקרה של תאגיד, נמצא בכינוס נכסים או בפירוק, רשאי הוא להצביע על-ידי נאמניו, כונס נכסיו, אפוטרופסו הטבעי או אפוטרופוס חוקי אחר, כפי המקרה, והאנשים המנויים לאחרונה רשאים להצביע בעצמם או על-ידי בא כח.

[ג] מקום ששני חברים או יותר הם בעלים משותפים במניה ונוכחים ומשתתפים בהצבעה, הרי בהצבעה בכל שאלה יתקבל קולו של ראש השותפים בלבד מבין הנוכחים ומצביעים, מבלי להתחשב ביתר השותפים הרשומים במניה. למטרה זו יחשב ראש השותפים האיש ששמו רשום לראשונה במרשם בעלי המניות מבין הנוכחים ומצביעים.

[ד] בעל מניה רשאי למנות בא כח להצביע במקומו, אשר אינו חייב להיות בעל מניה בחברה. מינוי נציג או בא כח להשתתף ולהצביע באסיפה בשם בעל המניות יהיה בכתב, בחתימת יד בעל המניות או בא כוחו החוקי שנתמנה בכתב, או, מקום שהממנה הנו תאגיד, חייב המסמך לשאת חתימות מחייבות בהתאם לתקנון אותו תאגיד. אם הממנה הנו תאגיד יצורף לייפוי הכוח אישור עורך דין לפיו ייפוי הכוח נחתם בהתאם לתקנון אותו תאגיד. אדם המוסמך כנזכר לעיל יהא רשאי להשתמש מטעם בעל המניה שהוא מייצגו באותן זכויות הצבעה שבעל המניות בעצמו היה יכול להשתמש בהן בהתאם להסמכה שניתנה לו.

[ה] הצבעה בהתאם לתנאי ייפוי הכוח תהיה חוקית אף אם לפני כן מת הממנה או הוכרז פושט רגל או פסול-דין או ביטל את כתב המנוי או העביר את המניה שביחס אליה הוא ניתן או בהיותו תאגיד, מונה לו מפרק או כונס נכסים, אלא אם נתקבלה הודעה בכתב על השינוי האמור במשרד לפחות יום לפני האסיפה, או במקום בו תכונס האסיפה עד סמוך לפני שעת פתיחת האסיפה.

[ו] כתב מינוי בא כח או יפוי כח או תעודה אחרת (אם ישנה כזו) למינוי בא כח, או העתק מאושר על-ידי נוטריון או עורך דין, יופקדו במקום שיקבע על-ידי הדירקטוריון עד 48 שעות לפני מועד האסיפה הכללית. על אף האמור רשאי יו"ר האסיפה לקבלו גם בפרק זמן קצר יותר לפני מועד האסיפה.

[ח] בעל מניות המחזיק יותר ממניה אחת יהא זכאי למנות יותר מבא כח אחד כפוף להוראות שלהלן:

[1] כתב המינוי יציין את סוג ואת מספר המניות שבגינן הוא ניתן;

[2] עלה מספר סך כל המניות מסוג כלשהו הנקובות בכתבי המינוי שניתנו על-ידי בעל מניות אחד על מספר המניות מאותו סוג המוחזקות על-ידיו, יהיו בטלים כל כתבי המינוי שניתנו על-ידיו בגין המניות העודפות, מבלי לפגוע בתוקף ההצבעה בגין המניות המוחזקות על-ידיו בהתאם למרשם בעלי המניות;

[3] מונה בא כח על-ידי בעל מניות וכתב המינוי אינו מציין את מספר וסוג המניות שבגינן הוא ניתן, יראו את כתב המינוי כאילו ניתן בגין כל המניות ביום הפקדת כתב המינוי בידי החברה או ביום מסירתו ליושב ראש האסיפה, בהתאם למקרה. במידה שכתב המינוי ניתן בגין מספר מניות נמוך ממספר המניות שבידי בעל המניות יראו את בעל המניות כאילו נמנע מהצבעה בגין יתרת המניות שבידו וכתב המינוי יהיה תקף רק בגין מספר המניות הנקובות בו.

[ט] כל כתב מינוי בא כח (בין לאסיפה מסוימת ובין אחרת) יהיה בנוסח כדלקמן או בדומה לו במידה שהנסיבות ירשו:

אני_____ מ-_____

בעל מניות בסלדן נדל"ן בע"מ וזכאי ל- _____ קולות
ממנה בזאת את _____ מ- _____או
במקומו את _____ מ- _____ _____
להצביע בשמי ובמקומי באסיפה הכללית
_____(השנתית/המיוחדת/הנדחית- בהתאם למקרה) של החברה אשר
תתקיים בתאריך _____ ובכל אסיפה שנדחתה הימנה.

ולראיה באתי על החתום ביום _____.

[י] החברה רשאית לקיים אסיפה כללית באמצעות שימוש בכל אמצעי תקשורת, כך שכל בעלי המניות המשתתפים יכולים לשמוע זה את זה בו בזמן. כמו כן ניתן לקבל החלטה באסיפה כללית ללא הזמנה וללא התכנסות ובלבד שההחלטה תתקבל פה אחד על ידי כל בעלי המניות הזכאים להצביע באסיפה הכללית.

19. <u>קבלת החלטות באסיפה הכללית</u>

[א] בכל אסיפה כללית תתקבל החלטה העומדת להצבעה בדרך של מניין קולות.

[ב] החלטות באסיפה הכללית, לרבות החלטה לעניין מיזוג, תתקבלנה ברוב רגיל, כפוף להוראות התקנון והדין בעניין החלטות הדורשות רוב מיוחד.

[ג] הכרזת יושב ראש האסיפה הכללית כי החלטה באסיפה כללית נתקבלה פה אחד או ברוב מסוים או שנדחתה, תהיה ראיה לכאורה לאמור בה.

הדירקטוריון

20. הדירקטורים ודרך מינוים

[א] מספר הדירקטורים בחברה ייקבע מזמן לזמן על-ידי האסיפה הכללית ובלבד שככל שהחברה תהיה תאגיד מדווח וכל עוד היא תאגיד מדווח כאמור, שמספר חברי הדירקטוריון (כולל הדירקטורים החיצוניים, כל עוד החברה היא תאגיד מדווח) לא יפחת מ-3 ולא יעלה על 7, ולפחות שניים מבין הדירקטורים יהיו דירקטורים חיצוניים. ככל שהחברה איננה תאגיד מדווח מספר חברי הדירקטוריון לא יפחת מ-1 ולא יעלה על 5.

[ב] הדירקטורים בחברה ימונו בהחלטה רגילה באסיפה שנתית והם יכהנו בתפקידם עד תום האסיפה השנתית הבאה, אלא אם כן משרתם התפנתה קודם לכן מכח כל דין או מכח התקנון.

[ג] החברה תהא רשאית לאשר מינוי דירקטור באופן שמועד תחילת כהונתו הנו מאוחר ממועד מינויו.

[ד] כפוף להוראות כל דין, לא יהא דירקטור פסול בשל משרתו מלהחזיק במשרה אחרת או בתפקיד נושא רווחים בחברה או בכל חברה אחרת שהחברה היא בעלת מניות בה או שיש לה בה טובת הנאה אחרת, או לערוך חוזה עם החברה בין כמוכר ובין כקונה ובין אחרת וכן לא יעורער כל חוזה כזה או כל חוזה שהוא או הסכם שנערך על-ידי החברה או בשמה, אשר בו תהיה לדירקטור טובת הנאה באיזו דרך שהיא, וכן לא יהיה דירקטור חייב במתן דין וחשבון לחברה על איזה רווח שהוא הנובע ממשרה או מתפקיד נושא רווחים זה, או שבא כתוצאה מחוזה כזה או מהסכם, מסיבה זו בלבד שהוא נמצא במשרת דירקטור או מפאת יחסי הנאמנות שנוצרו על-ידי כך ובלבד שמילא אחר הוראות הדין המתייחסות לעניין אישי של דירקטור.

[ה] דירקטור שחדל לכהן במשרתו יוכל להתמנות מחדש.

[ו] התפנתה משרת דירקטור מכל סיבה שהיא, יהיו הדירקטורים המכהנים רשאים לצרף דירקטור במקומו, ודירקטור כאמור יכהן עד תום התקופה בה היה מכהן קודמו אלמלא התפנתה משרתו.

[ז] כל עוד מספר הדירקטורים אינו עולה על מספרם המרבי יהיו הדירקטורים המכהנים רשאים לצרף דירקטורים נוספים עד למספר המרבי המותר, ותוקף הצירוף יהיה עד לאסיפה הכללית הקרובה שבה ימונו דירקטורים.

[ח] לעניין מינוי דירקטורים חיצוניים, אם החברה תהיה תאגיד מדווח וכל עוד היא תאגיד מדווח יחולו הוראות הדין. מבלי לגרוע מהאמור, רשאית החברה לאשר מינוי דירקטור חיצוני לשתי תקופות נוספות של שלוש שנים כל אחת בהתאם להוראות סעיף 245 לחוק, כפי שיתוקן מעת לעת.

[ט] דירקטור יהיה רשאי למנות (וכן להחליף ולסיים מינויו) דירקטור חליף, והכל כפוף להוראות סעיף 237 לחוק. על דירקטור חליף יחולו הוראות החוק ותקנון זה החלות על דירקטור בחברה וכהונתו תתפנה בקרות האירועים הקבועים בדין או בתקנון אשר בשלהם תפקע כהונתו של הדירקטור שמינה אותו.

[י] משרת חבר דירקטוריון שאינו דירקטור חיצוני תתפנה מאליה בכל אחד מהמקרים הקבועים בסעיף 228(א) לחוק, וכן בקרות אירוע מהאירועים המנויים להלן:

[1] במותו.

[2] אם הפך פסול דין.

[3] מבלי לגרוע מהאמור, רשאית האסיפה הכללית בהחלטה ברוב מיוחד, לפטר דירקטור, אף אם מונה שלא בידי האסיפה הכללית, אם החליטה האסיפה הכללית כי אותו דירקטור פעל בניגוד לטובת החברה או תוך הפרת חובת אמונים כלפי החברה, ובמקרה כאמור יחולו הוראות סעיף 230(א) לחוק החברות לעניין הזדמנות שתינתן לדירקטור להציג את עמדתו בפני האסיפה הכללית.

21. שכר דירקטורים

[א] כפוף להוראות חוק החברות והתקנות מכוחו, רשאית החברה לשלם לדירקטורים גמול בעד מילוי תפקידם כדירקטורים ו/או בעד מילוי תפקידים אחרים.

[ב] דירקטור זכאי לקבל את הוצאותיו הסבירות בעד נסיעות ושאר הוצאות הקשורות בהשתתפותו בישיבות הדירקטוריון ובקיום תפקידו כחבר הדירקטוריון.

22. <u>סמכויות הדירקטוריון</u>

[א] מבלי לפגוע בסמכויות הדירקטוריון אשר הוענקו לו על-פי תקנון זה, הדירקטוריון יתווה את מדיניות החברה ויפקח על ביצוע תפקידי המנהל הכללי ופעולותיו, ובכלל זה:

[1] יקבע את תכניות הפעולה של החברה, עקרונות למימונן וסדרי עדיפויות ביניהן;

[2] יבדוק את מצבה הכספי של החברה, ויקבע את מסגרת האשראי שהחברה רשאית ליטול;

[3] יקבע את המבנה הארגוני ואת מדיניות השכר;

[4] יהא רשאי להחליט על הנפקה של סדרת אגרות חוב;

[5] יהיה אחראי לעריכת הדוחות הכספיים ולאישורם;

[6] ידווח לאסיפה השנתית על מצב ענייני החברה ועל תוצאותיה העסקיות, כאמור בסעיף 173 לחוק החברות.

[7] ימנה ויפטר את המנהל הכללי;

[8] יחליט בפעולות ובעסקאות הטעונות אישורו לפי התקנון או לפי הוראות סעיפים 255 ו- 268 עד 275 לחוק החברות;

[9] רשאי להקצות מניות וניירות ערך המירים למניות עד גבול הונה הרשום של החברה, כמפורט בתקנה 6(ז) לעיל;

[10] רשאי להחליט על חלוקת דיבידנד ורכישת מניות החברה על-ידי החברה כאמור בתקנה 33 להלן;

[11] יקבע את המספר המזערי הנדרש של דירקטורים בדירקטוריון, שעליהם להיות בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, כמשמעותה לפי סעיף 240 לחוק החברות; הדירקטוריון יקבע את המספר המזערי כאמור בהתחשב, בין השאר, בסוג החברה, גודלה, היקף פעילות החברה ומורכבות פעילותה, וכפוף למספר הדירקטורים שנקבע בתקנון.

[ב] סמכויות הדירקטוריון על-פי תקנות 22(א)(1) עד 22(א)(11) לעיל אינן ניתנות להאצלה למנהל הכללי, למעט כמפורט בסעיף 288(ב)(2) לחוק החברות.

23. <u>יושב ראש הדירקטוריון</u>

[א] דירקטוריון החברה יבחר אחד מחבריו לכהן כיושב ראש הדירקטוריון.

[ב] יושב ראש הדירקטוריון יכהן כיושב ראש הדירקטוריון, כל עוד לא הוחלט אחרת על-ידי הדירקטוריון או עד להפסקת כהונתו כדירקטור.

24. <u>כינוס ישיבות דירקטוריון</u>

[א] הדירקטוריון יתכנס לישיבות לפי צרכי החברה, ולפחות אחת לשלושה חודשים.

[ב] יושב ראש הדירקטוריון רשאי לכנס את הדירקטוריון בכל עת, ולדרישת כל אחד מאלה:

[1] שני דירקטורים;

[2] דירקטור אחד - אם נתקיים האמור בסעיף 257 לחוק החברות;

[ג] מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יושב ראש הדירקטוריון יכנס את הדירקטוריון אם הצריכו הודעה או דיווח של המנהל הכללי על-פי סעיף 122(ד) לחוק החברות, או דיווח של רואה החשבון המבקר של החברה על-פי סעיף 169 לחוק החברות, פעולה של הדירקטוריון.

[ד] לא כונסה ישיבת דירקטוריון תוך 14 ימים ממועד הדרישה כאמור בתקנה 24(ב) לעיל, או ממועד הדיווח של המנהל הכללי או של רואה החשבון המבקר על-פי תקנה 24(ג) לעיל, יהיו רשאים כל אחד מהמנויים בתקנות הנ"ל לכנס ישיבת דירקטוריון לצורך אותו עניין.

[ה] הודעה על ישיבת דירקטוריון תימסר לכל חברי הדירקטוריון בכתב, זמן סביר לפני מועד הישיבה.

[ו] ההודעה תימסר בכתב או באמצעות פקסימיליה או בדואר אלקטרוני או באמצעי תקשורת אחרים והכל למען או למספר פקסימיליה או לכתובת דואר אלקטרוני או הכתובת אליה ניתן לשלוח הודעות באמצעי תקשורת

אחרים, לפי העניין, שמסר הדירקטור מראש לחברה עם מינויו או בהודעה בכתב לאחר מכן. בהודעה כאמור יצויינו מועד הישיבה והמקום בו תתכנס, וכן פירוט סביר של הנושאים שעל סדר היום.

[ז] על אף האמור בתקנה 24(ה) לעיל, רשאי הדירקטוריון במקרים דחופים ובהסכמת רוב הדירקטורים, להתכנס לישיבה ללא הודעה.

25. <u>ישיבות הדירקטוריון ואופן ניהולן</u>

[א] סדר היום של ישיבות הדירקטוריון ייקבע בידי יושב ראש הדירקטוריון, והוא יכלול נושאים שקבע יושב הראש, נושאים שנקבעו כאמור בתקנות 24(ב) ו- 24(ג) לעיל וכל נושא שדירקטור או המנהל הכללי ביקשו מיושב ראש הדירקטוריון, זמן סביר בטרם כינוס ישיבת דירקטוריון, לכלול בסדר היום.

[ב] יושב ראש הדירקטוריון ינהל את ישיבות הדירקטוריון. נעדר יושב ראש הדירקטוריון מישיבה, יבחר הדירקטוריון באחד מחבריו לנהל את הישיבה ולחתום על פרוטוקול הדיון.

[ג] הדירקטוריון רשאי לקיים ישיבות באמצעות שימוש בכל אמצעי תקשורת ובלבד שכל הדירקטורים המשתתפים יכולים לשמוע זה את זה בו בזמן.

[ד] הדירקטוריון רשאי לקבל החלטות אף ללא התכנסות בפועל, ובלבד שכל הדירקטורים הזכאים להשתתף בדיון ולהצביע בעניין שהובא להחלטה הסכימו שלא להתכנס לדיון באותו עניין.

[ה] התקבלו החלטות כאמור בתקנה 25(ד) לעיל, ייערך פרוטוקול בכתב של ההחלטות, לרבות ההחלטה שלא להתכנס, וייחתם בידי יושב ראש הדירקטוריון.

[ו] יושב ראש הדירקטוריון יהא אחראי לביצוע הוראות אלו.

[ז] המניין החוקי לפתיחת ישיבת דירקטוריון יהיה רוב חברי הדירקטוריון.

[ח] לכל ישיבה של הדירקטוריון שנוכח בה מנין חוקי, תהיה הרשות לקיים את כל הסמכויות, יפויי הכוח ושיקולי הדעת הנתונים באותו זמן בידי הדירקטוריון או המופעלים על-ידיו בדרך כלל.

26. <u>הצבעה בדירקטוריון</u>

[א] בהצבעה בדירקטוריון יהיה קול אחד לכל דירקטור.

[ב] החלטות בדירקטוריון תתקבלנה ברוב רגיל; היו הקולות בהצבעה שקולים, יהיה ליושב ראש הדירקטוריון קול נוסף.

[ג] דירקטור בכשירותו ככזה יפעיל שיקול דעת עצמאי בהצבעה בדירקטוריון, לא יהיה צד להסכם הצבעה ויראו באי-הפעלת שיקול דעת עצמאי כאמור או בהסכם כזה הפרת חובת אמונים של הדירקטור.

[ד] פרוטוקול שאושר ונחתם בידי הדירקטור שניהל את הישיבה, ישמש ראיה לכאורה לאמור בו.

27. <u>ועדות הדירקטוריון</u>

[א] דירקטוריון החברה רשאי להקים ועדות דירקטוריון. בועדת דירקטוריון שהדירקטוריון אצל לה מסמכויותיו, לא יכהן מי שאינו חבר דירקטוריון. בועדת דירקטוריון שתפקידה לייעץ לדירקטוריון או להמליץ בלבד, יכול שיכהנו גם מי שאינם חברי דירקטוריון.

[ב] החלטה שהתקבלה או פעולה שנעשתה בועדת דירקטוריון על-פי סמכות שהואצלה לה מסמכויות הדירקטוריון, כמוה כהחלטה שהתקבלה או פעולה שנעשתה בדירקטוריון.

[ג] ועדת דירקטוריון תדווח לדירקטוריון באופן שוטף על החלטותיה או המלצותיה. החלטות או המלצות של ועדת דירקטוריון הטעונות את אישור הדירקטוריון, יובאו לידיעת הדירקטורים זמן סביר לפני הדיון בדירקטוריון.

[ד] תקנות 24 עד 26 יחולו, בשינויים המחויבים, גם על כינוס ישיבות ועדת דירקטוריון ואופן ניהולן.

[ה] דירקטוריון החברה לא יהיה רשאי להאציל מסמכויותיו לועדת דירקטוריון בנושאים שלהלן:

[1] קביעת מדיניות כללית לחברה;

[2] חלוקה, כהגדרתה בסעיף 1 לחוק החברות, אלא אם מדובר ברכישה של מניות החברה בהתאם למסגרת שהותוותה מראש בידי הדירקטוריון;

[3] קביעת עמדת הדירקטוריון בעניין הטעון אישור האסיפה כללית או מתן חוות דעת על-פי סעיף 329 לחוק;

[4] מינוי דירקטורים, אם הדירקטוריון רשאי למנותם;

[5] הנפקה או הקצאה של מניות או של ניירות ערך המירים למניות או הניתנים למימוש למניות או של סדרת אגרות חוב, למעט כמפורט בסעיף 288(ב) לחוק החברות;

[6] אישור הדוחות הכספיים;

[7] אישור לעסקאות ופעולות הטעונות אישור הדירקטוריון לפי הוראות סעיפים 255 ו- 268 עד 275 לחוק.

הדירקטוריון רשאי להקים ועדות בנושאים המנויים לעיל לשם המלצה בלבד.

[ו] הדירקטוריון רשאי לבטל ועדת דירקטוריון שמונתה על-ידיו, ואולם אין בביטול כדי לפגוע בתוקפה של החלטה של ועדת דירקטוריון שהחברה פעלה על-פיה כלפי אדם אחר אשר לא ידע על ביטולה.

28. <u>ועדת ביקורת</u>

ההוראות שלהלן יחולו אם החברה תהיה תאגיד מדווח וכל עוד היא תהיה תאגיד מדווח כאמור:

[א] דירקטוריון החברה ימנה מבין חבריו ועדת ביקורת, והוראות תקנה 27 לעיל תחולנה עליה, בשינויים המחויבים.

[ב] מספר חברי ועדת הביקורת לא יפחת משלושה וחבריה ימונו על-פי סעיף 115 לחוק, המנין החוקי לדיון ולקבלת החלטות בה יהיה על פי סעיף 116 לחוק ותפקידיה יהיו על פי סעיף 117 לחוק.

[ג] המבקר הפנימי של החברה יקבל הודעות על קיום ישיבות של ועדת הביקורת ויהיה רשאי להשתתף בהן. המבקר הפנימי יהיה רשאי לבקש מיושב ראש ועדת הביקורת לכנס את הוועדה לדיון בנושא שפירט בדרישתו, ויושב ראש ועדת הביקורת יכנסה תוך זמן סביר ממועד הבקשה, אם ראה טעם לכך.

[ד] הודעה על קיום ישיבת ועדת ביקורת שבה עולה נושא הנוגע לביקורת הדוחות הכספיים תומצא לרואה החשבון המבקר של החברה, שיהיה רשאי להשתתף בה.

29. <u>מנהל כללי</u>

[א] הדירקטוריון יוכל מפעם לפעם למנות אדם אחד או יותר, בין אם הוא דירקטור ובין אם לאו, כמנהל כללי או כמנהלים כלליים של החברה, אם למועד קבוע או ללא הגבלת זמן, והוא יכול מדי פעם בפעם, בהתחשב עם תנאי כל חוזה בינו או ביניהם לבין החברה, לשחרר אותו או אותם ממשרתם ולמנות אחר או אחרים במקומו או במקומם.

[ב] המנהל הכללי אחראי לניהול השוטף של ענייני החברה במסגרת המדיניות שקבע הדירקטוריון וכפוף להנחיותיו, והוא יהיה נתון לפיקוחו של הדירקטוריון. למנהל הכללי תהיינה כל סמכויות הניהול והביצוע שהוקנו לו בחוק או בתקנון זה, כל סמכויות הניהול והביצוע שלא הוקנו בחוק או בתקנון זה לאורגן אחר של החברה וכן כל סמכות שהוקנתה לו על-ידי הדירקטוריון.

[ג] כפוף להוראות כל דין, לרבות סעיף 92 לחוק החברות, הדירקטוריון יוכל מדי פעם בפעם להאציל למנהל כללי באותה שעה אותן הסמכויות שהוא פועל לפיהן על-פי תקנון זה, כפי שימצא לנכון ויוכל להעניק סמכויות שתופעלנה לאותן המטרות והצרכים ובאותם הזמנים והתנאים ובאותן ההגבלות, כפי שימצא לנכון. כן יוכל להאציל סמכויות אלו בין באופן מקביל לסמכויותיו של הדירקטוריון, או במקום כולן או מקצתן, והוא רשאי מפעם לפעם לבטל, לשנות ולהחליף כל סמכות כזו או כולן גם יחד.

[ד] המנהל הכללי רשאי, באישור הדירקטוריון, להאציל לאחר, הכפוף לו, מסמכויותיו.

[ה] המנהל הכללי יגיש לדירקטוריון דין וחשבון על הפעילות השוטפת של החברה במועדים ובהיקף שיקבע לכך הדירקטוריון. יושב ראש הדירקטוריון רשאי, ביוזמתו או לפי החלטת הדירקטוריון, לדרוש מהמנהל הכללי דין וחשבון בנוגע לעסקי החברה.

30. <u>נושאי משרה בחברה</u>

המנהל הכללי יהא רשאי מזמן לזמן למנות ולפטר, משרה ועובדים אחרים, להגדיר סמכויותיהם וחובותיהם ולקבוע את משכורתם ותנאי עבודתם.

31. <u>ביטוח אחריות, שיפוי ופטור</u>

[א] כפוף להוראות חוק החברות, החברה תהא רשאית להתקשר בחוזה לביטוח אחריותו של נושא משרה בה, לרבות אחריותו כנושא משרה בחברה אחרת כלשהי שהחברה מחזיקה בה מניות או שלחברה ענין כלשהו בה (בסעיף זה, "**חברה קשורה**"), בשל חבות שתוטל עליו עקב פעולה שעשה בתוקף היותו נושא משרה בה, בכל אחד מאלה:

[1] הפרת חובת זהירות כלפי החברה או כלפי אדם אחר;

[2] הפרת חובת אמונים כלפיה, ובלבד שנושא המשרה פעל בתום לב והיה לו יסוד סביר להניח שהפעולה לא תפגע בטובת החברה;

[3] חבות כספית שתוטל עליו לטובת אדם אחר;

[4] הוצאות שהוציא בקשר עם הליך מנהלי שהתנהל בעניינו, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורך דין;

[5] תשלום לנפגע הפרה בקשר עם הליך מנהלי כאמור בסעיף 52נד(א)(1)(א) לחוק ניירות ערך ("**תשלום לנפגע הפרה**").

במידה וחוזה הביטוח יכסה גם את אחריותה של החברה, תהא לנושאי המשרה זכות קדימה על פני החברה בקבלת תגמולי ביטוח.

[ב] כפוף להוראות החוק, החברה רשאית לשפות נושא משרה בה בשל חבות או הוצאה, כמפורט להלן, שהוטלה עליו או שהוציא עקב פעולה שעשה בתוקף היותו נושא משרה בה או בכל חברה קשורה שלה:

[1] חבות כספית שהוטלה עליו לטובת אדם אחר על-פי פסק דין, לרבות פסק דין שניתן בפשרה או פסק בורר שאושר בידי בית משפט;

[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 –

א) "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;

ב) "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;

[3] הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, שהוציא נושא משרה או שחויב בהן בידי בית משפט, בהליך שהוגש נגדו בידי החברה או בידי חברה קשור של החברה או בשמן או בידי אדם אחר, או באישום פלילי שממנו זוכה, או באישום פלילי בו הורשע בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית.

[4] תשלום לנפגע הפרה במסגרת הליך אכיפה מנהלית כאמור בסעיף 52נד(א)(1)(א) לחוק ניירות ערך (או תשלום דומה מכח חוק אחר שהדין מאפשר שיפוי בגינו);

[5] הוצאות שהוציא נושא משרה בקשר עם הליך אכיפה מנהלית שהתנהל בעניינו לפי פרק ח' 3, ח' 4 או ט' 1 לחוק ניירות ערך וכן הליך לפי סימן ד' לפרק רביעי לחלק התשיעי לחוק החברות, כפי שיתוקנו מעת לעת, לרבות הוצאות התדיינות סבירות ובכלל זה שכר טרחת עורך דין;

[6] הוצאות, לרבות הוצאות התדיינות סבירות ושכר טרחת עורך דין, שהוציא נושא משרה בקשר עם הליכים בהתאם לחוק התחרות הכלכלית תשמ"ח- 1988, כפי שיתוקן מעת לעת;

[7] כל חבות או הוצאה אחרת אשר בשלה מותר ו/או יהיה מותר לשפות אחריות של נושא משרה על פי כל דין, כפי שיתוקן מעת לעת;

שיפוי כאמור לעיל, יכול שינתן: מראש או בדיעבד, ובלבד ששיפוי מראש לפי סעיף 31[ב][1], יוגבל 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 הענין, ובתנאי שסכום כאמור לא יעלה על 25% מההון המיוחס לבעלי המניות של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים הידועים לפני תשלום השיפוי בפועל, צמוד

לעלית מדד המחירים לצרכן מאז מועד הדוחות הכספיים. שטרי הון שהונפקו על ידי חברה ואשר יהיו בתוקף לפני תשלום השיפוי, יחשבו כהון עצמי לענין זה.

[ג] אין בהוראות דלעיל, ולא יהיה בהן, כדי להגביל את החברה בכל דרך שהיא לעניין התקשרותה בחוזה ביטוח ו/או לעניין שיפוי:

[1] בקשר למי שאינם נושאי משרה בחברה, לרבות עובדים, קבלנים או יועצים של החברה שאינם נושאי משרה בה;

[2] בקשר לנושאי משרה בחברה - במידה שהביטוח ו/או השיפוי אינם אסורים במפורש לפי כל דין.

[ד] כפוף להוראות החוק, החברה רשאית לפטור מראש נושא משרה בה מאחריותו, כולה או מקצתה, בשל נזק עקב הפרת חובת הזהירות כלפיה ו/או כלפי חברה קשורה של החברה.

[ה] על אף האמור בסעיף [ד] לעיל, חברה אינה רשאית לפטור מראש דירקטור מאחריותו כלפיה עקב הפרת חובת הזהירות בחלוקה.

32. <u>מבקר פנימי ורואה חשבון מבקר</u>

[א] ככל שהחברה תהיה תאגיד מדווח וכל עוד היא תהיה תאגיד מדווח -

[1] דירקטוריון החברה ימנה מבקר פנימי לפי הצעת וועדת הביקורת.

[2] יושב ראש הדירקטוריון יהיה הממונה הארגוני על המבקר הפנימי.

[3] המבקר הפנימי יגיש את הצעתו לתכנית עבודה שנתית או תקופתית לאישור ועדת הביקורת, וועדת הביקורת תאשר אותה בשינויים הנראים לה.

[4] המבקר הפנימי יגיש דין וחשבון על ממצאיו ליושב ראש הדירקטוריון, למנהל הכללי וליושב ראש וועדת הביקורת; דין וחשבון לפי סעיף 150 לחוק החברות, יימסר על-ידי המבקר הפנימי למי שהטיל עליו את עריכת הביקורת.

[5] כהונתו של מבקר פנימי לא תופסק, אלא על-פי הוראות סעיף 153 לחוק החברות.

[ב] רואה חשבון מבקר-

[1] האסיפה הכללית תמנה רואה חשבון מבקר לחברה. רואה חשבון מבקר ישמש בתפקידו עד תום האסיפה השנתית העוקבת לזו שבה מונה. האסיפה הכללית תהא רשאית בהחלטתה למינוי רואה חשבון מבקר לקבוע כי תקופת מינויו תהיה ארוכה יותר משנה אחת, והכל כפוף להוראות סעיף 154(ב) לחוק החברות.

[2] חברה רשאית למנות כמה רואי חשבון מבקרים שיבצעו במשותף את פעולת הביקורת.

[3] מונה לחברה רואה חשבון מבקר יקבע הדירקטוריון את שכרו עבור פעולת הביקורת, לפי שיקול דעתו. הדירקטוריון ידווח לאסיפה הכללית השנתית על תנאי ההתקשרות של רואה החשבון המבקר בעבור שירותים נוספים לרבות תשלומים והתחייבויות של החברה כלפי רואה החשבון.

[4] שכרו של רואה החשבון המבקר עבור שירותים נוספים שאינם פעולת ביקורת, ככל שידרשו, ייקבע על-ידי הדירקטוריון, לפי שיקול דעתו.

33. <u>אישור עסקה שאינה חריגה</u>

ככל שהחברה תהיה תאגיד מדווח וכל עוד החברה היא תאגיד מדווח, כפוף להוראות חוק החברות, עסקה של החברה עם נושא משרה בה, וכן עסקה של החברה עם אדם אחר שלנושא משרה בחברה יש בה עניין אישי, ואשר אינן עסקאות חריגות, תאושר על-ידי הדירקטוריון או על-ידי ועדת הביקורת או על-פי הסמכת הדירקטוריון, על ידי מנכ"ל החברה שאין לו עניין אישי בעסקה (ובלבד שהמנכ"ל לא יאשר התקשרויות שעניינן תנאי כהונה והעסקה של נושאי משרה). אישור כאמור יכול שיהיה בין חד-פעמי לעסקה מסוימת ובין כללי לסוג מסוים של עסקאות.

34. <u>חלוקה, חלוקת דיבידנד ומניות הטבה</u>

[א] חלוקה, חלוקת דיבידנד והקצאת מניות הטבה תעשה כפוף להוראות החוק וכפוף להוראות תקנון זה כדלקמן:

[1] החלטה על חלוקה, חלוקת דיבידנד והקצאת מניות הטבה תתקבל בדירקטוריון החברה.

[2] חלוקת דיבידנד לבעלי מניות בחברה תעשה לכל בעלי המניות בחברה באופן יחסי לערך הנקוב של כל מניה.

[3] הדירקטוריון רשאי לנכות מכל דיבידנד או זכויות הנאה אחרות, אותם סכומים שבעל מניה שבגינה משתלם דיבידנד או ניתנות זכויות הנאה אחרות חייב לחברה, בגין אותה מניה, בין שהגיע זמן פירעונם ובין שטרם הגיע.

[ב] החברה רשאית להנפיק ניירות ערך ניתנים לפדיון, הכל כפוף להוראות סעיף 312 לחוק וכפי שיקבע בתנאי ההנפקה של ניירות ערך בני פדיון כאמור. הסמכות להנפקת ניירות ערך ניתנים לפדיון נתונה לדירקטוריון החברה.

[ג] הדירקטוריון רשאי, כפי שיראה מועיל ונכון בעיניו, למנות נאמנים או קרואי שם עבור מחזיקי תעודות מניה למוכ"ז אשר משך תקופה, כפי שיקבע הדירקטוריון, לא פנו לחברה לשם קבלת דיבידנדים, מניות או זכויות מניות אחרות מכל תיאור וסוג, וכן עבור אותם מחזיקי מניות רשומות על שם אשר לא הודיעו לחברה על שינויי כתובתם ואשר לא פנו לחברה לשם קבלת דיבידנדים, מניות או זכויות הנאה אחרות משך תקופה כאמור לעיל. קרואי שם או נאמנים אלה ימונו לשם מימוש, גבייה או קבלה של דיבידנדים, מניות וזכויות כאמור, לחתום על מניות שטרם הונפקו המוצעות לבעלי המניות, אך לא יהיו רשאים להעביר או להמחות את המניות בגינן הם מונו או להצביע מכוחן או להעביר או להמחות זכויות שהם מחזיקים כאמור. בכל תנאי נאמנות או מינוי קרואי שם, יותנה על-ידי החברה שלפי דרישה ראשונה מאת מחזיק מניה בגינה מכהנים הנאמנים או קרואי השם, יהיו חייבים הנאמנים או קרואי השם להחזיר לאותו מחזיק מניה או למי שהחברה תורה את המניה הנדונה ואת כל אותן הזכויות המוחזקות בידיהם עבורו, הכל לפי העניין. כל פעולה וסידור שיעשו על-ידי קרואי שם או נאמנים אלה וכל הסכם בין הדירקטוריון וקרואי שם או נאמנים אלה יהיו בני תוקף ויחייבו את כל הנוגעים בדבר.

[ד] הדירקטוריון רשאי לקבוע מדי פעם בפעם את אופן תשלום הדיבידנדים או חלוקת מניות ההטבה וכל זכויות אחרות והסדורים הקשורים בקשר לכך. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, רשאי הדירקטוריון לשלם כל דיבידנדים או כספים בגין מניות על-ידי משלוח שיק על-ידי דואר לכתובתו של מחזיק המניות כפי שהיא רשומה במרשם בעלי המניות של החברה.

35. <u>דרישת תשלום</u>

[א] הדירקטוריון יוכל מזמן לזמן, לפי שיקול דעתו או כפוף להוראות שיקבעו בתנאי הקצאת המניות, אם נקבעו, להגיש לבעלי המניות דרישות תשלום על חשבון הכספים אשר טרם סולקו עבור המניות המוחזקות על-ידי בעלי המניות כפי שיראה בעיני הדירקטוריון למתאים, ובלבד שתינתן הודעה מוקדמת בת ארבעה עשר יום לפחות על כל דרישת תשלום, וכל בעל מניות יהא חייב לשלם את הסכום הנדרש ממנו כאמור במועדים ובמקומות שייקבעו על-ידי הדירקטוריון.

[ב] מחזיקים משותפים במניה יהיו חייבים, ביחד ולחוד, לשלם את דרישות התשלום והשעורים בקשר לדרישות כאלה.

[ג] מקום שדרישת תשלום או שיעור המגיע על חשבון מניה לא שולם, יהיה מחזיק המניה או האדם שלו היא הוקצתה חייב לשלם הפרשי הצמדה וריבית על סכום דרישת התשלום או השיעור כפי שיקבע על-ידי הדירקטוריון החל מן היום שנועד לפירעון וכלה ביום הפירעון, אולם הדירקטוריון רשאי לוותר על הפרשי ההצמדה או על הרבית או על מקצתם.

[ד] כל סכום אשר לפי תנאי ההקצאה של מניה חייב להיפרע בזמן ההקצאה או ביום קבוע, בין על חשבון ערכה הנקוב המניה ובין עבור פרמיה, ייחשב בתקנון זה לדרישת תשלום שנעשתה כדין ויום הפירעון הוא היום הקבוע לתשלום, ובמקרה של אי תשלום יחולו כל סעיפי תקנון זה הדנים בתשלום הפרשי הצמדה וריבית והוצאות, חילוט וכדומה וכל יתר הוראות התקנון הקשורות לעניין, כאילו סכום זה נדרש כדין.

[ה] הדירקטוריון, אם ימצא לנכון, רשאי לקבל מבעל מניות הרוצה לשלם את כל הכספים המגיעים על חשבון מניותיו, או כל חלק מהם, בנוסף לסכומים שתשלומם נדרש למעשה, וכן רשאי הוא לשלם לו ריבית והפרשי הצמדה על הסכומים אשר שולמו מראש או על אותו חלק מהם העולה על הסכום אשר בזמן הנדון נדרש על חשבון המניות שביחס אליהן נעשה התשלום מראש, בשיעור שהדירקטוריון ובעל המניות יסכימו עליו, וזאת בנוסף לדיבידנד המשתלם, אם יהיה, על אותו החלק המשולם של המניה שביחס אליה נעשה התשלום מראש.

36. <u>חילוט מניות</u>

[א] לא מילא בעל מניות (להלן בתקנה זו: "**החייב**") אחר דרישת תשלום כולה או מקצתה, על-פי ההוראות הקבועות בתקנה 35 לעיל, רשאי הדירקטוריון, בכל עת לאחר מכן, לחלט כל מניה שביחס אליה ניתנה לחייב הודעה בדבר דרישת תשלום.

[ב] כפוף להוראות כל דין, חילוט מניה יגרור עמו בעת החילוט ביטול כל זכות בחברה וכל תביעה או דרישה כלפיה ביחס למניה.

[ג] חילוט מניה בחברה יכלול את כל הדיבידנדים של אותה המניה אשר לא שולמו לפני החילוט, אף אם הוכרזו.

[ד] הדירקטוריון רשאי למכור, להקצות מחדש או להעביר באופן אחר כל מניה שחולטה באותו אופן כפי שיחליט, עם או בלי כל סכום שנפרע על המניה או שנחשב כנפרע עליה. מניות שחולטו וטרם נמכרו תהיינה מניות רדומות, כמשמעותן בסעיף 308 לחוק החברות.

[ה] עלתה התמורה שנתקבלה בשל מכירת המניות שחולטו על התמורה שלה התחייב החייב, יהיה זכאי החייב להשבת התמורה החלקית שניתן בעבורן, אם הייתה כזו, ובלבד שהתמורה שתיוותר בידי החברה לא תפחת ממלוא התמורה שלה התחייב החייב, בתוספת ההוצאות שנלוו למכירה.

[ו] הדירקטוריון רשאי בכל עת לגבות את הכספים שהתקבלו בעקבות החילוט או כל חלק מהם כפי שיראה בעיניו אך לא תהא עליו חובה לעשות כן.

37. <u>מרשם בעלי מניות</u>

[א] החברה תנהל מרשם בעלי מניות אשר יכלול את הפרטים הבאים:

[1] שמו, מספר זהותו ומענו של כל בעל מניה, הכל כפי שנמסר לחברה;

[2] כמות המניות וסוג המניות בבעלותו של כל בעל מניה, בציון ערכן הנקוב, ואם טרם שולם על חשבון התמורה שנקבעה למניה סכום כלשהו- הסכום שטרם שולם;

[3] תאריך הקצאתן של המניות או מועדי העברתן לבעל המניות, לפי העניין;

[4] סומנו המניות במספרים סידוריים, תציין החברה, לצד שמו של בעל מניות את מספר המניות הרשומות על שמו;

[ב] היו בחברה מניות רדומות כאמור בסעיף 308 בחוק החברות, יצוין במרשם גם מספרן והתאריך שבו הפכו לרדומות, הכל כפי שידוע לחברה. לגבי מניות שאינן מקנות זכויות הצבעה לפי סעיף 309(ב) או לפי סעיף 333(ב) לחוק החברות – גם את מספרן ואת התאריך שבו הפכו למניות שאינן מקנות זכויות הצבעה, הכל כפי שידוע לחברה.

[ג] מנהלת החברה מרשם בעלי מניות נוסף, כאמור בתקנה 38 להלן, תציין את מספר המניות הרשומות במרשם בעלי המניות הנוסף את מספריהן, אם סומנו המניות במספרים סידוריים.

[ד] החברה תשנה את רישום הבעלות במניות במרשם בעלי המניות, כאמור בתקנה 37(א), בכל אחד מן המקרים המנויים להלן:

[1] נמסר לחברה כתב העברה של המניה בחתימתם של המעביר והנעבר, ודרישות התקנון לעניין העברת מניות נתקיימו;

[2] נמסר לחברה צו של בית משפט לתיקון המרשם;

[3] הוכח לחברה כי נתקיימו תנאים שבדין להסבתה של הזכות;

[4] התקיים תנאי אחר שעל-פי התקנון די בו כדי לרשום שינוי במרשם בעלי המניות.

[ה] החברה תהא רשאית לסגור את מרשם בעלי המניות למשך זמן סביר שייקבע על-ידי הדירקטוריון ובלבד שלא יעלה על 30 יום בכל שנה. על סגירת מרשם בעלי המניות תפרסם החברה הודעה לבעלי מניותיה, לפחות 7 ימים מראש.

38. <u>מרשם בעלי מניות מהותיים ומרשם בעלי מניות נוסף מחוץ לישראל</u>

[א] במרשם בעלי המניות המהותיים יישמרו הדיווחים שקיבלה החברה לפי חוק ניירות ערך בדבר אחזקותיהם של בעלי מניות מהותיים במניות החברה.

[ב] החברה רשאית לנהל מרשם בעלי מניות נוסף מחוץ לישראל ויחולו לעניין זה הוראות סעיף 138 לחוק החברות.

39. <u>החותם, החותמת וסמכות החתימה</u>

[א] החברה תוכל לקבוע חותמת או חותמות גומי להטבעה על מסמכים, והדירקטוריון ידאג לכך שכל חותמת כזו תשמר במשמרת בטוחה.

[ב] הדירקטוריון יוכל להסמיך כל אדם לפעול או לחתום בשם החברה, ופעולתו וחתימתו תחייבנה את החברה, בתנאי שפעל וחתם בגדר סמכותו.

[ג] הדירקטוריון מוסמך להשתמש ולהחזיק חותם לשימוש בחוץ לארץ, ולהורות על דרכי השימוש בו.

40. <u>חשבונות</u>

על הדירקטוריון לדאוג להנהלת חשבונות ולפרסום דוחות כספיים כקבוע בהוראות סעיפים 171 עד 175 לחוק החברות והוראות כל דין אחר החל על החברה.

41. <u>תרומות</u>

החברה תהא רשאית לתרום סכום סביר למטרה ראויה, אף אם התרומה אינה במסגרת שיקוליה העסקיים של החברה. דירקטוריון החברה יהיה מוסמך על ביצוע תקנה זו.

42. <u>ניהול פרוטוקולים</u>

החברה תערוך פרוטוקולים של ההליכים בישיבות האסיפות הכלליות, אסיפות סוג, ישיבות דירקטוריון וישיבות של ועדות דירקטוריון, ותשמור אותם במשרדה הרשום או במען אחר בישראל שעליו הודיעה החברה לרשם, לתקופה של 7 שנים ממועד הישיבה.

43. <u>הודעות</u>

[א] 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 בעלי המניות, 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.

[ב] הודעה או מסמך שנמסרו לידיו של בעל מניה, ייחשבו כאילו נמסרו במועד מסירתם לידיו.

הודעה או מסמך שנשלחו על-ידי הדואר, ייחשבו כאילו נמסרו כהלכה, אם נמסרו למשלוח בבית דואר כשהם נושאים את הכתובת הנכונה ומבוילים כדין. המסירה תיחשב כאילו בוצעה בזמן שבו היה המכתב נמסר בדרך הרגילה על-ידי הדואר, ולא יותר מחמישה (5) ימים מהתאריך שבו נמסר המכתב המכיל את ההודעה כאמור בבית הדואר.

הודעה שנשלחה בפקסימיליה או בדואר אלקטרוני, תחשב כנמסרת עשרים וארבע (24) שעות לאחר שיגורה.

[ג] מבלי לגרוע מהאמור לעיל, רשאית החברה למסור הודעה לבעלי המניות על-ידי פרסום ההודעה פעם אחת, בשני (2) עיתונים יומיים המתפרסמים בישראל, בשפה העברית, הן בנוסף והן במקום מסירת ההודעה כאמור לעיל. תאריך הפרסום בעיתון ייחשב כתאריך שבו נתקבלה ההודעה על-ידי בעלי המניות.

[ד] לבעלים במשותף במניה רשאית החברה למסור הודעה או מסמך על-ידי משלוחם לבעל המניה ששמו נזכר לראשונה במרשם בעלי המניות, לגבי אותה מניה. מסירת הודעה או מסמך לאחד מבני המשפחה הגרים עם האדם שלו הם מיועדים תחשב כמסירתם לידיו של אותו אדם.

[ה] כל אדם שהוקנתה לו 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 בעלי המניות.

[ו] כל מסמך או הודעה שנמסרו לבעל מניות בחברה, בהתאם להוראות התקנון, יחשבו כנמסרים כהלכה למרות פטירתו, פשיטת רגלו או פירוקו של אותו בעל מניות או הסבת הזכות במניות, על-פי דין (בין אם החברה ידעה על כך ובין אם לאו), כל עוד לא נרשם אחר במקומו כבעל המניות, ומשלוח או מסירה כאמור יחשבו לכל מטרה שהיא כמספיקים לגבי כל אדם המעוניין באותן מניות ו/או הזכאי להן מכח הסבת הזכות, על-פי דין, בין אם ביחד עם אותו בעל מניות ובין אם מכוחו או במקומו.

[ז] בכפיפות להוראות כל דין, רשאי בעל מניה, אשר זכאי לקבל הודעה לפי התקנון או לפי חוק החברות, לוותר על קבלתה, בין מראש ובין בדיעבד, בין למקרה מיוחד ובין באופן כללי, ומשעשה כן יחשב הדבר כאילו ניתנה ההודעה כדין, וכל הליך או פעולה, שבגינן היה צריך לתת את ההודעה, יחשבו כתקפים ושרירים.

[ח] אישור בכתב חתום על-ידי יו"ר הדירקטוריון בדבר משלוח מסמך או מתן הודעה באיזה מהאופנים המפורטים בתקנון, יחשב כהוכחה מכרעת לגבי משלוחו, ולגבי כל פרט הכלול בו.

[ט] 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.

[י] בעל מניות ייחשב כמי שלא המציא לחברה כתובת, בכל אחד מהמקרים הבאים:

[1] כאשר החברה שלחה לו, לפי הכתובת שהמציא, מכתב בדואר רשום בו נתבקש לאשר כי הכתובת האמורה עודנה כתובתו או להודיע לחברה על כתובת חדשה, והחברה לא קיבלה תשובה תוך שישים (60) יום ממועד משלוחו של מכתב זה בדואר רשום.

[2] כאשר החברה שלחה לו לפי הכתובת האמורה מכתב בדואר רשום ורשות הדואר, אגב החזרת המכתב או בלא לעשות כן, הודיעה לחברה כי המכתב לא נמסר לו בכתובת האמורה הואיל ואין הוא ידוע בכתובת האמורה או מכל סיבה דומה אחרת.

[יא] על אף כל האמור לעיל, החברה תהיה רשאית להימנע ממסירת מסמך או הודעה לבעל מניות שלא המציא לחברה כתובת או לבעל מניות הנחשב כמי שלא המציא לחברה כתובת כמפורט לעיל, ובלבד שכל מסמך או הודעה כאמור יועמדו לרשותו של בעל המניות האמור, על-פי בקשתו, במשרד הרשום.

44. <u>פירוק</u>

אם החברה תפורק, בין מרצון ובין באופן אחר, יחולקו הנכסים העודפים בכפיפות להוראות כל דין לעניין פירוק ולזכויות מיוחדות הצמודות למניות, לפי סדר העדיפויות והיחס הבאים:

[א] החזר הון מניות: פרי פאסו באופן יחסי להון הנפרע, על ערכן הנקוב של המניות.

[ב] יתרת נכסי העודפים: פרי פאסו באופן יחסי להון הנפרע על ערכן הנקוב של המניות ולמטרה זו ייחשב כל סכום שלא נדרש על מניות כנפרע, ואילו כל סכום שנדרש, עמד לפירעון ולא שולם עד למועד תחילת הפירוק, לא ייכלל בהון הנפרע למטרת חלוקה זו.

פרק 5 - ייעוד התמורה

5.1 תמורת ההנפקה בתשקיף להשלמה

התמורה הצפויה ברוטו מההנפקה לציבור של כל אגרות החוב (סדרה א') המוצעות על פי תשקיף זה, בהנחה שכל הכמות המוצעת תירכש בפועל ("**תמורת ההנפקה הכוללת (ברוטו)**") עשויה לעמוד על סך של [___]* אלפי ש"ח.

התמורה הצפויה מההנפקה לציבור, ההוצאות המשוערות הכרוכות בהנפקת אגרות החוב (סדרה א') המוצעות והתמורה נטו הצפויה מההנפקה יפורטו בהודעה המשלימה אשר תפרסם החברה בהתאם לסעיף 16(א1)(2) לחוק ניירות ערך ותקנות ניירות ערך (הודעה משלימה וטיוטת התשקיף), התשס"ז-2007. למועד התשקיף, טרם סוכמו פרטי ההתקשרות והתמורה למפיצים.

יחד עם זאת, החברה מעריכה כי סך התמורה הצפויה מההנפקה לציבור, ההוצאות הצפויות המשוערות הכרוכות בהכנה ובפרסום תשקיף זה יסתכמו לסך של כ-[___]* אלפי ש"ח, המהווים כ-[___]*% מתמורת ההנפקה הכוללת ברוטו, כמפורט להלן:

תמורת ההנפקה הכוללת (ברוטו)	[___]* אלפי ש"ח
בניכוי:	
עמלות התחייבות מוקדמת ועמלות הפצה וריכוז	[___]* אלפי ש"ח
הוצאות אחרות	[___]* אלפי ש"ח
התמורה הצפויה (נטו)	[___]* **אלפי ש"ח**

יודגש, כי האמור לעיל בדבר הוצאות ההנפקה הינו הערכה ראשונית של החברה בלבד על בסיס המידע הקיים לה במועד זה והסכומים הנ"ל יעודכנו, ועשויים להשתנות, במסגרת ההודעה המשלימה, ולפי העניין.

הואיל וההנפקה על פי תשקיף זה אינה מובטחת בחיתום, לא ניתן להבטיח כי כל היחידות המוצעות על פי התשקיף תירכשנה ובהתאם, התמורה וכן ההוצאות הכרוכות בהנפקה, עשויות להיות שונות, ואף באופן מהותי, מהמפורט לעיל.

5.2 ייעוד תמורת ההנפקה

בכוונת החברה לעשות שימוש בכספי תמורת ההנפקה לשם מימון פעילותה העסקית השוטפת, חיזוק מבנה ההון שלה, מימון מחדש של אשראי ו/או לכל שימוש אחר בהתאם להחלטות דירקטוריון החברה, כפי שתתקבלנה מעת לעת, ובמטרה לשרת את האסטרטגיה העסקית שלה ויעדיה. במסגרת זו, מייעדת החברה את כספי תמורת ההנפקה[1,2] באופן המפורט להלן[3]:

5.2.1 סכום של כ-90 מיליון ש"ח מתוך תמורת ההנפקה נטו ישמש לפירעון מלא או חלקי של יתרת החוב הבנקאי הבלתי מסולקת של סלדן יורו כלפי תאגיד בנקאי, בקשר עם "בית הדובדבן", לרבות ריבית צבורה והפרשי הצמדה. לפרטים אודות הנכס והחוב הבנקאי כאמור, ראו סעיף 6.7.13 לתשקיף. בהתאם להסכמות עם התאגיד הבנקאי כאמור, לאחר פירעון מלא של ההלוואה יוסרו מלוא השעבודים הקיימים שניתנו לטובת התאגיד הבנקאי על הנכס להבטחת ההלוואה,

---

[1] יובהר כי במהלך התקופה עד להשלמת ההנפקה וכן לאחריה, עשויה החברה לגייס מקורות מימון נוספים ובהתאם לכך הסכום המוערכים ליישום היעדים, יכול שייעשו מתוך כספים נוספים שיעמדו לרשות החברה במועד הרלוונטי.

[2] תחזיות, הערכות והנחות החברה המפורטות בסעיף זה, לרבות ייעוד השימושים לתמורת ההנפקה, הסכומים הדרושים ליישום כל ייעוד והיקף מקורות המימון שלה, הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. הערכות אלו מבוססות, בין היתר, על ניסיונה של הנהלת החברה בתחום הפעילות, על תכנית הפעילות של החברה (אשר אינה בהכרח סופית) על הערכת הנהלת החברה ועל תנאי התקשרויות אשר עתידים להיקבע במשאים ומתנים עם צדדים שלישיים אשר לא קיימת ודאות ביחס אליהם. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן מהותי, מכפי שנצפה או הוערך על-ידי החברה, כתוצאה ממספר גורמים, וביניהם החלטות בלתי צפויות מצד צדדים שלישיים, עלויות לא צפויות שיוצרו לחברה, הערכות מוטעות לגבי התוכניות האמורות, שינוי בתוכניות החברה, שינויים בסביבה התחרותית והעסקית, וכן מהתממשותם של איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.19 לתשקיף.

[3] יצויין כי בעל השליטה ערב לפירעון אשראים אלו לבנק (ראה סעיף 6.13.6 לתשקיף).

והזכויות בקשר לבית הדובדבן ישועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') המוצעות על פי תשקיף זה, כמפורט בסעיפים 8 ו-9 בשטר הנאמנות.

5.2.2 סכום של כ-140 מיליון ש"ח מתוך תמורת ההנפקה נטו ישמש לפירעון מלוא יתרת ההלוואה הבלתי מסולקת שהעמיד תאגיד בנקאי לחברה למימון הקמת שלב א' בפרויקט גן יבנה. לפרטים אודות הפרויקט וההלוואה כאמור, ראו סעיף 6.7.12 לתשקיף. בהתאם להסכמות עם התאגיד הבנקאי כאמור, לאחר פירעון מלא של ההלוואה יוסרו מלוא השעבודים הקיימים שניתנו לטובת התאגיד הבנקאי על שלב א' בפרויקט גן יבנה להבטחת ההלוואה, והזכויות בקשר לשלב א' כאמור ישועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') המוצעות על פי תשקיף זה, כמפורט בסעיפים 8 ו-9 לשטר הנאמנות.[4]

יובהר כי החברה תהא רשאית לשנות, מעת לעת, את יעוד תמורת ההנפקה ולייעדה לצרכים אחרים מאלו המפורטים לעיל, הכל על-פי החלטת דירקטוריון החברה ועל-פי שיקול דעתו הבלעדי.

עד לשימוש בתמורת ההנפקה כאמור, ובכלל זה לצורך פירעון ההלוואות הקיימות של החברה, החברה תהא רשאית להפקיד ולהשקיע את תמורת ההנפקה, כפי שתמצא לנכון, בהשקעות סולידיות, כגון פיקדונות במט"ח או בשקלים, אגרות חוב ממשלתיות או קונצרניות בעלות דירוג אשראי גבוה, מק"מ וכיוצא באלה, כפי שייקבע על-ידי דירקטוריון החברה מעת לעת. לצורך האמור לעיל, לא תיחשב כהשקעה באפיקים סולידיים השקעה במניות או בתעודות סל שנכס הבסיס שלהן הוא מניות או מדדי מניות, או רכישה או כתיבה של פוזיציות בנגזרים.

5.3 סכום מינימאלי

לאור יעוד תמורת ההנפקה ומבנה הבטחונות בהנפקה כמפורט בשטר הנאמנות, במבנה ההנפקה הנוכחי מותנית ההנפקה בגיוס של 140 מליון ש"ח לפחות.

5.4 תמורת ההנפקה בהתאם לתשקיף המדף

במועד פרסום תשקיף מדף זה החברה אינה מציעה ניירות ערך כלשהם מכוחו, ועל כן לא תהיה כל תמורה מיידית בעקבות פרסום התשקיף.

במידה שיוצעו בעתיד ניירות ערך על פי דוחות הצעת מדף שיפורסמו מכוח תשקיף מדף זה, תמורת ההנפקה שתתקבל תשמש למחזור חוב ו/או למימון פעילותה העסקית והשקעותיה של החברה ו/או להגדלת בסיס ההון שלה, ו/או לכל שימוש אחר בהתאם להחלטות דירקטוריון החברה, כפי שתתקבלנה מעת לעת.

היה וייקבע ייעוד ספציפי לתמורת ההנפקה על-פי דוח הצעת מדף, שתפרסם החברה, הוא יפורט בדוח הצעת המדף הרלוונטי.

---

[4] לפרטים נוספים אודות האסטרטגיה העסקית של החברה וצפי להתפתחות בשנה הקרובה ראו סעיפים 6.17 ו-6.18 לתשקיף בהתאמה.

פרק 6 - תיאור עסקי החברה

תוכן עניינים

סעיף		עמוד
חלק ראשון	**תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה**	
6.1	פעילות החברה וההתפתחות הכללית של עסקיה	-6-2-
6.2	תחומי הפעילות של החברה	-6-7-
6.3	השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה	-6-7-
6.4	דיבידנדים	-6-8-
חלק שני	**מידע אחר**	
6.5	מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה	-6-9-
6.6	סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה	-6-10-
חלק שלישי	**תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות**	
6.7	תחום פעילות הנדל"ן להשקעה	-6-14-
6.8	תחום פעילות הנדל"ן היזמי	-6-31-
חלק רביעי	**עניינים הנוגעים לחברה בכללותה**	
6.9	הסכמים מהותיים והסכמי שיתוף פעולה	-6-40-
6.10	רכוש קבוע, מקרקעין ומיתקנים	-6-40-
6.11	הון חוזר	-6-40-
6.12	השקעות	-6-41-
6.13	מקורות המימון	-6-43-
6.14	מיסוי	-6-46-
6.15	הון אנושי	-6-47-
6.16	הליכים משפטיים	-6-47-
6.17	יעדים ואסטרטגיה עסקית	-6-47-
6.18	צפי להתפתחות בשנה הקרובה	-6-48-
6.19	דיון בגורמי סיכון	-6-49-
6.20	חברות בנות וקשורות של החברה	-6-53-
6.21	הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה	-6-55-

תיאור החברה ועסקיה, כפי שיפורטו להלן, הינם לתקופה שתחילתה ביום 1 בינואר 2024 וסיומה סמוך למועד פרסום התשקיף[1].

בפרק זה נכללים לעיתים נתונים המבוססים על סקרים ומחקרים חיצוניים שונים. החברה אינה אחראית לתוכנם של סקרים ומחקרים חיצוניים כאמור.

[1] וזאת על פי תקנה 1 לתוספת הראשונה לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף – מבנה וצורה), תשכ"ט-1969.

חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

6.1 פעילות החברה וההתפתחות הכללית של עסקי החברה

6.1.1 כללי

א. סלדן נדל"ן בע"מ ("**החברה**") הוקמה והתאגדה בישראל ביום 7 באפריל 2014 כחברה פרטית מוגבלת במניות על-פי חוק החברות, התשנ"ט-1999 ("**חוק החברות**") בשם א.ל. איילון יזמות אחזקות בע"מ. ביום 21 בפברואר 2022 שונה שמה לשם סלדן אחזקות בע"מ וביום 7 בינואר 2025 שונה שמה לשמה הנוכחי. למועד פרסום התשקיף,[2] בעל השליטה בחברה הינו מר אודי סעדה, המחזיק בכ-78.6% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ובכ-78.6% מזכויות ההצבעה בה.[3] לאחר הנפקת אגרות החוב המוצעות לציבור על פי תשקיף זה לציבור ורישומן למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ("**הבורסה**"), תהפוך החברה לתאגיד מדווח כמשמעות מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("**חוק ניירות ערך**") ולחברת אגרות חוב כמשמעות מונח זה בחוק החברות.

ב. נכון למועד התשקיף, החברה עוסקת, בעצמה ו/או באמצעות חברות בשליטתה ו/או חברות כלולות של החברה ("**החברות המוחזקות**" וביחד עם החברה: "**הקבוצה**"),[4] בתחומי הנדל"ן היזמי והנדל"ן המניב (להשקעה) בישראל, באמצעות רכישת קרקעות או נכסים בעלי פוטנציאל השבחה גבוה, בייעודים שונים, השבחתם, הקמתם ומכירתם או החזקתם כנכס מניב בעל תשואה גבוהה.

ג. למועד התשקיף, פעילות החברה בתחום הנדל"ן המניב כוללת זכויות בעלות או חכירה לדורות או החזקה בחברות כלולות (50%) שלהן זכויות כאמור, בשישה נכסים מניבים: בקרית אונו ('בית הדובדבן'), רחובות, ירושלים, אשדוד, אשקלון וחיפה בהיקף כולל לשיווק[5] של כ-9,262 מ"ר[6] (מתוכם 1,463 מ"ר בשכירות ארוכת טווח) ובפרויקט נדל"ן מניב בהקמה בגן יבנה בהיקף כולל של 23,853 מ"ר, ואילו פעילות החברה בתחום הנדל"ן היזמי כוללת פרויקט של בניה למגורים ברמת גן בהיקף של 25 יח"ד[7], המצוי בשלבי תכנון וכן החזקה בחברה כלולה (50%) המקימה פרויקט של בניה למגורים באשקלון הכולל 155 יח"ד[8]. בשנים 2024-2025 מכרה החברה מספר בתים צמודי קרקע בשדרות[9].

מבין הפרויקטים הנ"ל, 'בית הדובדבן' בקרית אונו והפרויקט המוקם בגן יבנה הינם נכסים מהותיים מאוד של החברה, וזכויות החברות הבנות של החברה המחזיקות בהם צפויות להיות משועבדות לטובת מחזיקי אגרות החוב. בתחום הנדל"ן היזמי, הפרויקט אותו מקימה החברה באשקלון הינו פרויקט מהותי מאוד.

השימושים של נכסי הנדל"ן המניב שלחברה זכויות בהם הינם מגוונים וכוללים בין היתר מסחר, תעשיה ומשרדים וכן צפויים לכלול לוגיסטיקה[10]. בהתאם, סוגי

---

[2] בפרק זה: "**מועד התשקיף**", קרי, יום 30 ביוני 2026; "**מועד פרסום התשקיף**", קרי, מועד אישור פרסום התשקיף או מועד אחר סמוך לו, לפי העניין.

[3] וזאת באמצעות סלדן ריאלטי בע"מ, חברה פרטית בבעלותו ובשליטתו המלאות ("**סלדן ריאלטי**").

[4] למעט אם צוין או משתמע אחרת מתוכן הדברים או הקשרם, בפרק זה תיאור הפעילות העסקית של 'החברה' בתחומי פעילותה מתייחס לכלל הפעילות של הקבוצה בתחומי הנדל"ן היזמי והמניב, בעקבות שינויי מבנה בחברה, המתוארים בסעיף 6.1.2 לתשקיף.

[5] נתוני המטראז' הינם בהתאם לשטחים לשיווק, כמתואר בהערכות השווי של הנכסים.

[6] לפי 100%. חלק החברה במ"ר – 6,947 מ"ר.

[7] מהן 5 יח"ד מיועדות לצדדים שלישיים במסגרת הסכם קומבינציה; לחברה 75% ברווחים ביחס ליתרת 20 יח"ד בפרויקט – ראה סעיף 6.8.9ב להלן.

[8] לפי 100%. ראה סעיף 6.8.9ד להלן.

[9] ראה סעיף 6.8.9א להלן.

[10] לענין התקשרות החברה בהקשר זה – ראה סעיף 6.12.5 להלן.

השוכרים בנכסים כוללים בתי עסק בתחומי המסעדנות והפנאי וכן מוצרי צריכה, קמעונאות, מפעל מזון ובעלי מקצועות חופשיים.

לפרטים נוספים אודות הנכסים והפרוייקטים של החברה, ראה סעיפים 6.7 (ביחס לנדל"ן המניב) ו-6.8 (ביחס לנדל"ן היזמי) להלן.

ד. בנוסף, החברה מחזיקה 33% מהון המניות של איירון אס בי טי גרופ בע"מ, חברה כלולה ("**איירון SBT**"). החל משנת 2024, פעלו החברה יחד עם בעלי המניות האחרים של איירון SBT למימוש והפרדה של חלק מהנדל"ן בבעלותה בין בעלי מניותיה, ולמועד התשקיף, נותרו בה מספר נכסי מקרקעין, ביעודים שונים. למועד התשקיף, פועלים בעלי המניות של איירון SBT למימוש והפרדה של בעלותם בה. לפרטים נוספים, ראה סעיף 6.12 להלן.

ה. הקבוצה בוחנת באופן שוטף רכישה של נכסי מקרקעין בייעודים שונים. במסגרת בחינת העסקאות כאמור נבחנת כדאיותן הכלכלית, בין היתר, במבחני תשואה והחזר השקעה. להערכת החברה, יתרונה הוא בנקיטה באסטרטגיה הבאה לידי ביטוי בגיוון ענפי (נכסים בייעודים שונים - מגורים, מסחר, תעסוקה ולוגיסטיקה), שלעמדת החברה מקטין באופן משמעותי את הסיכון הקיים בפעילותה, וכן רכישה של נכסים בעלי פוטנציאל השבחה גבוה.

כמו-כן, הקבוצה בוחנת מעת לעת אפשרויות להשבחת נכסיה השונים ופיתוחם בדרך של שינוי מצב תכנוני, לרבות שינוי ייעוד או הגדלת הזכויות בנכסים. ההחלטה בדבר השבחת נכסים משקללת, בין היתר, שיקולים בדבר היתכנות השינוי התכנוני והכדאיות הכלכלית של השינוי כאמור. בחינת הכדאיות כאמור על-ידי החברה משקללת בתורה, בין היתר, את נתוני סביבת הנכס, רמת הביקושים הרלוונטית למטרה התכנונית של הזכויות התקפות, השימושים בפועל בנכס והעלויות הכרוכות במימוש הזכויות. יישום ההחלטה לפעול להשבחת נכס כרוך על-פי רוב, בהליכים תכנוניים מורכבים וממושכים, וכן בעריכת הסדרים עם בעלי זכויות צדדים שלישיים. בהקשר זה יצויין, כי בפרק זמן קצר יחסית, עלה בידי הקבוצה לפעול למימוש הפוטנציאל של נכסים והביאה להשבחתם (ראה לענין זה הפרויקט בגן יבנה - בסעיף 6.7.12 להלן).

6.1.2 <u>אופיו ותוצאותיו של כל שינוי מבני, מיזוג או רכישה מהותיים</u>

א. **שינוי מבנה 2024**

(א) עד ליום 16.12.2024 החזיקה החברה בשיעורי החזקות שונים בחברות הפועלות בתחומי הסחר[11]. ביום 16.12.2024 ואגב שינוי מבנה לפי סעיפים 104א-104ג לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961 ("**הפקודה**"), שנתקבלה לגביו החלטת מיסוי מאת מחלקת שינויי מבנה ברשות המסים, הועברו ההחזקות הנ"ל - בסופם של כלל מהלכי שינוי המבנה כמפורט להלן - לחברה נפרדת ובאופן שבדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2024 הן הוצגו כפעילות מופסקת.

[11] החזקות אלו כללו החזקה של 33% בסבן אקספרס בע"מ ("**סבן אקספרס**"), הפועלת בתחום חנויות הנוחות העירונית, בזכיינות בפריסה ארצית; 100% באמן הדגים בע"מ ("**אמן הדגים**"), הפועלת בתחום הייבוא וההפצה של דגים טריים; 30% בריקאר טכנולוגיית רכב בע"מ ("**ריקאר**"), הפועלת בתחום פירוק ומחזור סוללות ליתיום-יון; ו-100% בוריפאיי פתרונות בע"מ ("**וריפאיי**"), העוסקת בשיווק ומסחר באינטרנט. סבן אקספרס, אמן הדגים, ריקאר ווריפאיי יכונו להלן יחדיו: "**חברות הסחר**" והחזקות החברה בהן כאמור יכונו להלן יחדיו: "**ההחזקות בחברות הסחר**".

(ב) ביום 12.9.2024 התקבלה החלטת המיסוי לשינוי מבנה, בה נקבע, בין השאר, כי שינוי המבנה (להעברת חברות הסחר) יעשה בשלושה מהלכים עוקבים ורצופים, שהינם שלובים וכרוכים האחד בשני, כלהלן:

בשלב הראשון - העביר מר סעדה את מלוא החזקותיו הישירות בחברה לסלדן ריאלטי, בתמורה להקצאת מניות בסלדן ריאלטי בלבד והכל ללא תמורה וללא חבות במס ובהתאם להוראות סעיף 104א לפקודה.

בשלב השני - מיד ובסמוך לאחר השלב הראשון העבירה החברה את כלל החזקותיה במניות חברות הסחר לסלדן ריאלטי וזאת ללא חבות במס בהתאם להוראות סעיף 104ג לפקודה. פעולה זו שיקפה חלוקת דיבידנד בעין על ידי החברה - ראה סעיף 6.4 להלן.

בשלב השלישי - מיד ובסמוך לאחר השלב הראשון והשני העבירה סלדן ריאלטי את כלל החזקותיה בחברות הסחר לסלדן סחר ותפעול בע"מ ("**סלדן סחר**"), חברה פרטית בבעלותה המלאה של סלדן ריאלטי, בתמורה להקצאת מניות בלבד ללא חבות במס בהתאם להוראות סעיף 104א לפקודה וללא שהדבר יהווה הפרה של העברת המניות על ידי החברה ללא חבות במס בשלב הראשון.

כל החברות דלעיל תוגדרנה להלן: "החברות המשתתפות בשינוי המבנה".

(ג) במסגרת שינוי המבנה, הוצהר, כי לא ניתנה למר סעדה, לחברה, לסלדן ריאלטי ולסלדן סחר ו/או לכל צד קשור להם, תמורה כלשהי, בשל כל אחד משלבי שינוי המבנה, למעט הקצאות מניות כאמור. בהחלטת המיסוי נקבע, כי במידה ויתברר כי ניתנה תמורה כלשהי לגורם כלשהו, בגין העברת הזכויות המועברות בשלבים הראשון והשלישי, תחשב החלטה המיסוי בטלה למפרע.

(ד) במסגרת החלטת המיסוי נקבעו מספר תנאים ומגבלות. בין היתר, נקבע ביחס לשינויי המבנה לפי סעיף 104א לפקודה, כי במהלך שנתיים ממועד שינוי המבנה לא יפחת סך הזכויות המוחזקות בידי סלדן ריאלטי במניות סלדן סחר והחזקתו של מר סעדה בסלדן ריאלטי, מיד לאחר ההעברה, במישרין או בעקיפין מ-25% מכל אחת מהזכויות במניות סלדן סחר וסלדן ריאלטי בהתאמה. כמו כן, חברות הסחר תוחזקנה במשך שנתיים ממועד שינוי המבנה בידי סלדן סחר. בנוסף, סלדן סחר תחזיק במניות שהועברו אליה במשך שנתיים ממועד שינוי המבנה (קרי החזקותיה בחברות הסחר בהתאמה). במסגרת החלטת המיסוי נקבעו הוראות ותנאים נוספים, בהתאם להוראות סעיפים 104א ו-104ג לפקודה.

(ה) כמו כן, במסגרת החלטת המיסוי נקבעו הוראות מפורטות לגבי אופן חישוב רווח ההון ממכירה עתידית של מניות החברות המשתתפות בשינוי המבנה. במסגרת הוראות אלו, נקבע, בין היתר, כי כל מכירה עתידית של מניות סלדן ריאלטי וסלדן סחר תעשה פרו-רטה. קרי, בכל מכירה יראו כנמכרות מניות הבסיס (מניות הייסוד), המניות שהוקצו במסגרת שינוי המבנה ומניות נוספות במידה ותוקצינה בעתיד, והכל בחלקים יחסיים.

(ו) אם לא התקיים במועדו תנאי מהתנאים הקבועים בסעיף 104א לפקודה, בסעיף 104ג לפקודה ו/או בהחלטת המיסוי, תחויבנה בין היתר, החברה ו/או סלדן ריאלטי ו/או סלדן סחר בגין תשלומי המסים שניתן להן פטור מהם. במקרה כאמור, תוגש לפקיד השומה הערכת שווי מומחה של הזכויות

המועברות בשלב הראשון ובשלב השלישי למועד שינוי המבנה, כאשר להערכת השווי כאמור יידרשו אישורו והסכמתו של פקיד השומה.

ב. **שינוי המבנה 2025**

(א) ביום 17 בדצמבר 2025 נחתם הסכם מותנה לשינוי מבנה נוסף בענין, בין השאר, החברה ("**הסכם שינוי המבנה**"). החלטת מיסוי נשוא הסכם שינוי המבנה התקבלה מאת מחלקת שינויי מבנה ברשות המסים ביום 23 בפברואר 2026. בהסכם שינוי המבנה ובהחלטת המיסוי נקבע, כי שינוי המבנה יעשה בדרך של מיזוג על דרך של החלפת מניות, לפי סעיף 103כ לפקודה, למול שותפים בחברות המוחזקות סלדן - יורו בע"מ ("**סלדן יורו**") וסלדן - אש.רם יזמות בע"מ ("**סלדן אשרם**"), באופן שבו החזקות השותפים כאמור בסלדן יורו ובמכלוף גדעון בגן יבנה בע"מ (אשר החזיקה ב-25% מהון מניותיה של סלדן אשרם, "**מכלוף גן יבנה**") תועברנה לחברה, כחברה קולטת, כנגד הקצאת מניות בה (כל שותף, בהתאם לעניינו ולהחזקותיו הרלוונטיות). מטרת שינוי המבנה היתה, בין השאר, להביא לחיזוק מבנה ההון והרחבת בסיס הנכסים והפעילות לצורך מקסום שווי לקראת הנפקת אגרות החוב של החברה.

(ב) שינוי המבנה נערך בשתי פעולות עוקבות, הכרוכות ושלובות אחת בשניה:

בשלב הראשון - בעלי המניות במכלוף גן יבנה העבירו את כל מניותיהם בה לחברה, במיזוג על דרך של החלפת מניות ובתמורה להקצאת מניות בחברה, ללא חבות במס, ובהתאם להוראות סעיף 103כ לפקודה.

בשלב השני ומיד לאחר השלב הראשון - השותף בסלדן יורו העביר את כל מניותיו בה (50%) בתמורה להקצאת מניות בחברה, ללא חבות במס בהתאם להוראות סעיף 103כ לפקודה.

בעלי המניות במכלוף גן יבנה והשותף בסלדן יורו ערב שינוי המבנה יכונו להלן: "בעלי הזכויות המעבירים".

(ג) במסגרת שינוי המבנה הוצהר, בין היתר, כי לא ניתנה ולא תינתן לבעלי הזכויות המעבירים או לצד קשור להם, תמורה נוספת כלשהי במהלך המיזוג מאת החברה או כל אדם אחר, בשל שינוי המבנה; כי התמורה במיזוג משקפת אך ורק תמורה הונית עבור המניות של החברות הנעברות ולא שכר עבודה; כי לחברות המשתתפות במיזוג תתקיים פעילות עסקית ממשית ומתמשכת וכי לא חל ולא יחול אגב שינוי המבנה, שינוי באופן הפעילות והמודל העסקי של החברות המשתתפות במיזוג; כי מתקיימים בין החברות יחסי גודל מסוימים בהתאם להוראות סעיף 103ג(6) לפקודה; כי הזכויות בחברה לאחר המיזוג תהיינה בהתאם ליחסי שווי שוק; כי החברה תחזיק במלוא הון המניות של החברות הנעברות במשך שנתיים ממועד המיזוג שיעור החזקה שלא יפחת משיעור של 51% (בדילול מלא); וכי הזכויות שיוקצו לבעלי המניות המעבירים אגב המיזוג, יהיה לפחות 5% משווי השוק של הזכויות בחברה במועד המיזוג.

ההעברות נעשו ללא תמורה כספית נוספת, כאשר בעקבותיהן נותר מר אודי סעדה כדירקטור יחיד בחברה ובחברות הבנות, למעט כי אחד השותפים מינה דירקטור לחברה (ראה סעיפים 3.4.3 ו-7.1 לתשקיף). בהחלטת המיסוי נקבע מס רכישה מופחת בשיעור של 0.5% משווי הנכסים המועברים וכן נקבעו תנאים נוספים.

(ד) במסגרת החלטת המיסוי אושר, כי פרטי תכנית המיזוג עומדים בתנאים המפורטים בסעיף 103כ לפקודה, ונקבע, כי מועד המיזוג יהא מועד החלפת המניות או אישור הסכם המיזוג באסיפות הכלליות של כל אחת מהחברות המשתתפות בשינוי המבנה, המוקדם מביניהם; כי במכירת מניות חברה נעברת המוחזקת על ידי החברה, או במכירת המניות המוקצות בחברה על ידי בעלי המניות המעבירים, לפי הענין, לענין המחיר המקורי ויום הרכישה, יראו את המניות כאמור כנמכרות באופן יחסי (פרו רטה), כי בשנתיים שלאחר מועד המיזוג יחולו הוראות סעיף 103ג(2) ו-(3) לפקודה, כי תחול מגבלת קיזוז הפסדים, וכי במשך שנתיים שלאחר המיזוג, לא יפחת שיעור ההחזקה של החברה בכל אחת מהחברות הנעברות מ-51% מכל אחד מאמצעי השליטה.

(ה) אם תופרנה הוראות סעיפים 103כ, 103ג או 103ט לפקודה, החברה ובעלי הזכויות המעבירים יחויבו במסים ובתשלומי החובה שניתן להם פטור מהם. במקרה כאמור, תוגש לפקיד השומה הערכת שווי מומחה של מניות החברה הנעברת, למועד המיזוג, כאשר להערכת השווי כאמור יידרשו אישורו והסכמתו של פקיד השומה.

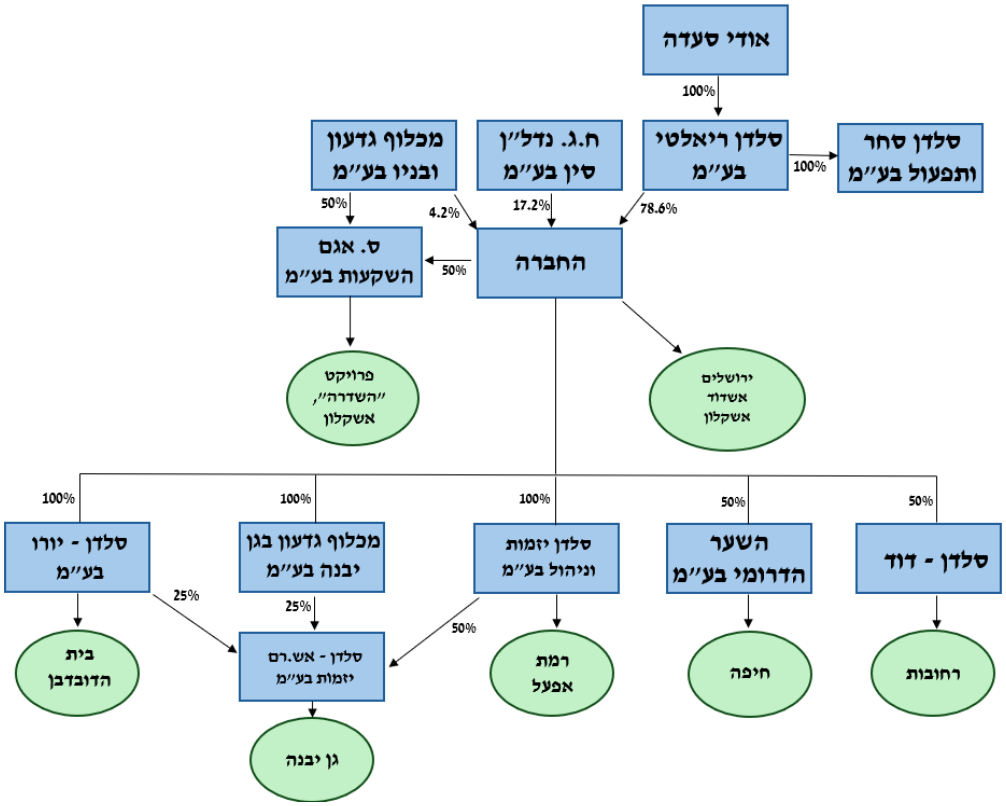
ג. לפרטים נוספים אודות שינויי המבנה ראה ביאור 1ב לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2025 וביאור 1ב לדוחות הכספיים לחציון ראשון 2026.

ד. לאור שינוי המבנה האמור בס"ק ב' לעיל, הנתונים המספריים הכלולים בפרק זה להלן, לשנים 2024-2025 וליום 30 ביוני 2026, הינם נתוני פרופורמה, אשר נועדו לשקף את התוצאות הכספיות של החברה יחד עם התוצאות הכספיות של סלדן אשרם ושל סלדן יורו, אילו רכישתן המלאה היתה בתוקף מיום 1 בינואר 2024. לענין זה, לרבות ההנחות ששימשו בהכנתם של הדוחות הכספיים פרופורמה - ראה ביאור 1ב לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2025 וביאור 1ב לדוחות הכספיים של החברה לחציון ראשון 2026 (פרק 9 לתשקיף).

ה. במהלך השנים 2024-2025 וכן בשנת 2026 ועד למועד התשקיף פועלת איירון SBT למכירת והעברת נכסיה – ראה סעיף 6.12 להלן.

6.1.3 <u>תרשים מבנה החזקות</u>

להלן תרשים מבנה ההחזקות של החברה בחברות מוחזקות פעילות עיקריות ובנכסים עיקריים שלה נכון למועד פרסום התשקיף[141312]:



6.2 תחומי הפעילות של החברה

למועד התשקיף, פועלת החברה, במישרין ובעקיפין באמצעות חברות מוחזקות, בשני (2) תחומי פעילות המדווחים בדוחותיה הכספיים כמגזרי פעילות ברי דיווח, כדלקמן:

6.2.1 **תחום הנדל"ן להשקעה** – פעילותה של החברה בתחום זה מבוצעת באופן ישיר ובאמצעות חברות מוחזקות, וכוללת, בין היתר, איתור, ייזום, השקעה, פיתוח, הקמה, רכישה, והשכרה, של נדל"ן מניב בישראל. לפרטים אודות תחום פעילות זה, ראה סעיף 6.7 לתשקיף;

6.2.2 **תחום הנדל"ן היזמי** – עיסוקה של הקבוצה בתחום זה הינו איתור, ייזום, תכנון, פיתוח והקמה של בניה למגורים בישראל. לפרטים אודות תחום פעילות זה, ראה סעיף 6.8 לתשקיף.

6.3 השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

להלן פרטים אודות השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה במהלך השנים 2024-2025 ובמחצית הראשונה של שנת 2026 עד למועד פרסום התשקיף.

---

12 בנוסף כאמור לעיל, מחזיקה החברה ב-33% באיירון SBT - ראה סעיף 6.12 להלן.

13 ליום 31 בדצמבר 2025 ערבה החברה בערבויות שאינן מוגבלות בסכום להבטחת התחייבויות חברות בנות וכן החברות הכלולות הבאות לתאגיד בנקאי: איירון SBT, ס. אגם, השער הדרומי וסלדן דוד וכן להבטחת התחייבויות צדדים קשורים. לאחר מועד זה וקודם למועד התשקיף, הוסרו ערבויות החברה שניתנו להבטחת התחייבויות איירון SBT וכן התחייבויות חלק מן התאגידים הקשורים לתאגיד הבנקאי. למועד פרסום התשקיף, נותרה החברה ערבה בערבות שאינה מוגבלת בסכום להתחייבויות ס. אגם, השער הדרומי וסלדן דוד וכן רייקאר (שהינה צד קשור) כלפי התאגיד הבנקאי. לפרטים אודות ערבויות החברה כלפי תאגידים מוחזקים שאינם מאוחדים וכלפי תאגידים קשורים – ראה סעיף 6.13.6ב להלן.

14 שיעורי ההחזקה במניות סלדן אשרם מתייחסים לשיעורי ההחזקה במניות הרגילות שלה.

6.3.1 לפרטים אודות הצעת אגרות החוב של החברה לציבור מכוח תשקיף זה ואודות הון החברה והשינויים בו בשלוש השנים האחרונות, ראה פרקים 1 עד 3 לתשקיף.

6.3.2 לפרטים אודות שינויי המבנה בחברה, לרבות עסקאות שבוצעו במסגרתם בהון החברה, ראה סעיף 6.1.2 לעיל.

6.4 דיבידנדים

6.4.1 <u>חלוקת דיבידנדים</u>

דיבידנדים שהוכרזו ו/או חולקו (באלפי ש"ח)				יתרת רווחים הניתנים לחלוקה בהתאם להוראות סעיף 302 לחוק החברות, ליום 30 ביוני 2026 (באלפי ש"ח)	מגבלות חיצוניות על חלוקת דיבידנדים
1.7.2026 ועד למועד פרסום התשקיף	30.06.2026	2025	2024		
[ ]*	-	600	664 וכן כ-808 כדיבידנד בעין*	130,323 (כולל רווחי שערוך (נטו ממס) בסך של כ-99,654)	הסכמי המימון של החברה עשויים להגביל את יכולתה לחלק דיבידנדים

(*) ראה סעיף 6.1.2(ב) לעיל.

6.4.2 <u>מדיניות חלוקת דיבידנדים</u>

ביום 25 במאי 2026 אישר דירקטוריון החברה אימוץ מדיניות חלוקת דיבידנד. בהתאם למדיניות כאמור, החברה תחלק דיבידנד בשיעור של 50% לפחות מהרווח הנקי של החברה בכל שנה (בנטרול רווחי/הפסדי שיערוך ובנטרול הכנסות/הוצאות חד פעמיות שאינן תזרימיות), בכפוף למגבלות ותניות פיננסיות שנקבעו או יקבעו מעת לעת בהסכמי המימון של החברה ובכלל זה בתנאי אגרות החוב של החברה שהונפקו או שיונפקו על ידי החברה בעתיד ובכפוף למבחני החלוקה הקבועים בחוק החברות. החלטה על חלוקת דיבידנד כאמור לעיל, יכול שתיעשה פעם אחת בשנה או מספר פעמים בשנה, על בסיס הדוחות הכספיים הסקורים או המבוקרים של החברה ובהתאם לשיקול דעתו של דירקטוריון החברה. בנוסף, רשאי דירקטוריון החברה בכל עת, בהתחשב בשיקולים עסקיים, לשנות את שיעור הדיבידנד המחולק או להחליט שלא לחלק דיבידנד בכלל. מובהר, כי דירקטוריון החברה יהיה רשאי לבחון מעת לעת את מדיניות חלוקת הדיבידנד כאמור ולשנותה.

חלק שני – מידע אחר

6.5 מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה

להלן נתונים כספיים לימים 31 בדצמבר 2024, 2025 ו-30 ביוני 2026, על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה (פרופורמה) (באלפי ש"ח):

	תחום נדל"ן להשקעה			תחום נדל"ן יזמי			התאמות לדוח(*)			סה"כ		
	1-6.2026	2025	2024	1-6.2026	2025	2024	1-6.2026	2025	2024	1-6.2026	2025	2024
הכנסות מחיצוניים	7,012	14,205	12,230	11,566	13,098	-	(12,277)	(6,295)	(962)	6,301	21,008	11,358
הכנסות משיערוך נדלן להשקעה	3,961	44,509	49,612	-	-	-	-	(5,100)	(421)	3,961	39,409	49,191
סה"כ הכנסות	10,973	58,714	61,842	11,566	13,098	-	(12,277)	(11,395)	(1,383)	10,262	60,417	60,549
סה"כ עלויות	-	-	(438)	(8,391)	(9,750)	-	8,391	3,625	438	-	(6,125)	-
רווח (הפסד) מפעולות רגילות	11,576	58,714	61,404	3,175	3,348	-	(3,886)	-	(945)	10,262	54,292	60,549
הכנסות (הוצאות) שאינן מיוחסות למגזר פעילות	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,048)	(238)	(3,338)
הוצאות מימון, נטו	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,424)	(11,147)	(9,137)
מסים על הכנסה	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(840)	(10,339)	(11,883)
רווח (הפסד) מפעולות רגילות המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
רווח (הפסד) מפעולות רגילות המיוחס לבעלי החברה	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,950	32,568	36,191
סך נכסים	507,074	455,129	376,659	124,255	110,403	92,906	(161,199)	(104,887)	(79,508)	470,130	460,645	390,057
סך התחייבויות	(346,623)	(351,538)	(328,858)	(136,045)	(116,462)	(102,531)	159,401	152,012	142,924	(323,267)	(315,988)	(288,465)

(*) החברה מצרפת נתונים של חברות כלולות ומבצעת התאמות לפי חלקה היחסי בפעילותן, כפי שמשתקף בדוחות הכספיים (למעט ביחס לאיירון SBT לגביה פועלת החברה להיפרדות השותפות בנכסים, ואשר נתוניה אינן משתקפים לעיל).

למידע כספי נוסף, ראה הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה המבוקרים של החברה לשנת 2025 והדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה הסקורים של החברה ליום 30 ביוני 2026, המצורפים בפרק 9 לתשקיף ("**הדוחות הכספיים לשנת 2025**" ו"**הדוחות הכספיים לחציון ראשון 2026**", בהתאמה). להסברים אודות התפתחויות שחלו בנתונים המופיעים בטבלה לעיל ולניתוח תוצאות תחומי הפעילות, ראה הסברי הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 בדצמבר 2025 וליום 30 ביוני 2026, המצורפים כנספח לפרק זה ("**דוח הדירקטוריון לשנת 2025**" ו-"**דוח הדירקטוריון לחציון ראשון 2026**", בהתאמה).

6.6 סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

כחברה אשר עיקר עסקיה מתמקדים בתחום הנדל"ן בישראל, על ענפיו השונים, חשופה החברה להשפעת גורמים חיצוניים שונים הנובעים, בין היתר, משינויים במצב המשק בכלל ובענף הנדל"ן בפרט. בשים לב לאופי פעילות הקבוצה ועסקיה, להלן יובא תיאור אודות מגמות, אירועים, התפתחויות ו/או גורמים נוספים בסביבה הכללית בה פועלת הקבוצה, אשר משפיעים או עשויים להשפיע (לפי העניין) על פעילותה, תוצאותיה, התפתחותה וכדומה.[15]

6.6.1 <u>המצב הביטחוני</u>

ביום 7 באוקטובר 2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל", אשר הובילה לצמצום בפעילות הכלכלית במשק הישראלי והשליכה גם על ענף הנדל"ן. ביום 28 בפברואר 2026 פתחו ישראל וארצות הברית במבצע "שאגת הארי" נגד איראן, ובעקבותיו הוכרז בישראל מצב חירום. ביום 7 באפריל 2026 הושגה הפסקת אש זמנית בין ישראל וארצות הברית לבין איראן. החברה נקטה צעדים מהותיים להפחתת השפעתו של המצב הביטחוני על פעילותה, בין היתר באמצעות התקשרות מוקדמת עם קבלני משנה שעיקר כוח האדם שלהם מבוסס על עובדים זרים מהמזרח, בעיקר מסין, באופן שמצמצם את השפעת המחסור בעובדים פלסטינאים בענף על פרויקטי החברה[16]. הגם שהחברה אינה צופה, למועד זה, השפעה מהותית על תוצאותיה, אין ביכולתה להעריך בשלב זה את מלוא היקף ההשפעה של המצב הביטחוני על פעילותה, עסקיה ותוצאותיה.

6.6.2 <u>סביבה מקרו כלכלית</u>

ככלל, לקבוצה קיימת או עלולה להיות חשיפה לשינויים במדד המחירים לצרכן, במדד תשומות הבנייה ובשיעורי הריבית, המשפיעים באופן ישיר או עקיף על תוצאותיה הכספיות, שיעור הרווחיות שלה ועל שווי התחייבויותיה. עלייה בשיעור האינפלציה והריבית עלולה להשפיע על פעילות החברה בשל העלייה הצפויה בהוצאותיה בגין מימון, חומרי הגלם, עלות העסקת כוח אדם ושחיקה ברווחיות, באופנים הבאים: **(א)** הכנסות הקבוצה מדמי שכירות צמודות לשינוי במדד המחירים לצרכן (ובלבד שלא יפחתו מסכום הבסיס). בשל כך, שינויים במדד המחירים לצרכן משפיעים על תזרימי המזומנים של הקבוצה ועל רווחיותה; **(ב)** התקשרויות הקבוצה עם קבלנים ראשיים וקבלני משנה, לביצוע והקמת פרויקטים הינן בש"ח הצמודים בעיקרם למדדי תשומות הבנייה למגורים או למסחר ("**מדדי התשומות**"). כמו כן, חלק מהכנסות הקבוצה ממכירת דירות צמודות למדדי התשומות. בהתאם, שינויים במדדי התשומות משפיעים ישירות על עלות הקמת פרויקטים של החברה ועל הכנסות ממכירת דירות וכתוצאה מכך משפיעים על תזרימי המזומנים ותוצאות הפעילות; ו-**(ג)** הקבוצה מממנת את פעילותה העסקית, בין היתר, באמצעות הלוואות בריבית צמודת פריים. בהתאם, לשינויים בשיעור הריבית במשק השפעה על פרויקטים של החברה בהם נחתמו הסכמי ליווי בנקאיים. עלייה בשיעורי הריבית מובילה להתייקרות האשראי למימון פרויקטים (לרבות גיוסי חוב בשוק ההון), מכבידה על הוצאות המימון השוטפות ומייקרת את עלות המימון במקרה של נטילת חוב חדש ומחזור חוב לצורך המשך פעילות. כמו-כן, לשינויים בשיעורי הריבית במשק השפעה על החלטות רוכשי דירות למגורים ולצרכי השקעה, ועל החלטתם של רוכשי הדירות הפוטנציאלים הזקוקים להלוואה בנקאית מסוג משכנתא להשלמת הרכישה.

יובהר כי על-אף שחלק מהכנסות הקבוצה צמודות למדדי התשומות, ובכך הן מפצות חלקית על העלייה בעלויות הנובעת מעלייה בשיעורי האינפלציה והריבית, החברה הציעה בפרויקט 'השדרה' באשקלון, בדומה לחברות אחרות בשוק, תנאי תשלום של 20/80, לצד אפשרות של החברה לחייב

---

[15] הערכות החברה המפורטות בסעיף זה מבוססות, בין היתר, על מידע ונתונים פומביים אשר פורסמו באתרי אינטרנט ובסקירות שונות שבוצעו על-ידי מחלקות המחקר בגופים סטטוטוריים ובגופים פיננסיים שונים ואשר לא אומתו על-ידי החברה.

[16] תאגיד מוחזק של בעל מניות בחברה (4.2%), הינה הקבלן המבצע בפרויקטים של החברה (ובעלת רישיון סיווג ג-4).

את הרוכש ליטול "הלוואת קבלן"[17]. יחד עם זאת, למועד התשקיף, לא הייתה לכך השפעה מהותית על תוצאות פעילות החברה, לאור, בין היתר, העלאות מחיר קודמות. כמו כן, למועד התשקיף בוצע עדכון מזערי בשיעורי ההיוון ששימשו לאמידת שווי נכסי החברה, המשקף את ירידת הסיכון ברמת המאקרו של מדינת ישראל כמו גם את ירידת הריבית במשק.

ביום 6 ביולי 2026 הופחתה ריבית בנק ישראל בשיעור של 0.25% לרמה של 3.5%. קודם לכן, נעשו מספר הפחתות, בחודש מאי 2026 הופחתה הריבית לרמה של 3.75%, בחודש ינואר 2026 לרמה של 4%, ובחודש נובמבר 2025 לרמה של 4.25%, זאת לאחר תקופה ממושכת שבה עמדה על 4.5%. הפחתות הריבית האמורות תרמו[18] להוזלת עלויות המימון של החברה, ולהערכת החברה הן צפויות להשפיע לטובה על רווחיותה. יחד עם זאת, נוכח רמת אי-הוודאות הגבוהה הנובעת מהמצב הגיאופוליטי והביטחוני, אין ודאות כי מגמה זו תימשך או כי סביבת הריבית והאינפלציה תוסיף להתמתן בהתאם לתחזיות.

6.6.3 <u>ריכוז נתונים מקרו-כלכליים ופרמטרים ענפיים לשנים 2024 ו-2025</u>:

	לשנה שנסתיימה ביום	
	31.12.2025	31.12.2024
משתנים כלכליים:		
תוצר מקומי גולמי (במחירים שוטפים) (*)	כ-2,075 מיליארד ש"ח	כ-2,006 מיליארד ש"ח
תוצר לנפש (במחירים שוטפים) (*)	כ-206 אלפי ש"ח	כ-201.2 אלפי ש"ח
שיעור צמיחה בתוצר המקומי (מחירים שוטפים - השינוי באחוזים לעומת שנה קודמת) (*)	3%	1%
שיעור צמיחה בתוצר לנפש (מחירים שוטפים - השינוי באחוזים לעומת שנה קודמת) (*)	0.5%	0.3%-
שיעור אינפלציה (**)	2.7%	3.4%
מדד תשומות הבנייה למגורים (*)	5.3%	2.9%
מדד תשומות הבנייה למסחר ומשרדים (*)	2.5%	3.1%
שיעור גידול האוכלוסיה (*)	1.1%	1.1%
מספר התחלות בנייה למגורים (*)	81,000 (נכון לרבעון השלישי של 2025)	66,784
התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך (**)	4.04%	4.49%
ריבית הפריים (**)	5.75%	6%
דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך (***)	Baa1 / A	Baa1 / A
שער חליפין של מטבע מקומי לעומת דולר ארה"ב ליום האחרון של השנה (**)	3.19 ש"ח	3.647 ש"ח

(*) מקור: אתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בישראל - http://www.cbs.gov.il. ביחס לשנת הדוח, הנתון הינו בגין שנים-עשר החודשים שבין אוקטובר 2024 עד ספטמבר 2025.

(**) מקור: אתר בנק ישראל - http://www.boi.org.il. התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך מתייחסת ל-"תשואה הנומינלית הנגזרת מאמידת עקום אפס" לפידיון של אגרות חוב ממשלתיות לתקופה של עשר (10) שנים.

(***) מקור: אתרי חברות הדירוג העולמיות Fitch / S&P / Moody's, לפי העניין.

6.6.4 <u>מדיניות ממשלה</u>

פעילותה של הקבוצה מושפעת ממדיניות ממשלת ישראל, לרבות בקשר למיסוי מכירת, רכישת והשכרת דירות, היקף ההטבות לרוכשי דירות וכן ניסיונות גופי ממשלה שונים לבלום את עליית מחירי הדיור והקרקעות למגורים בישראל, להקל על רכישת דירות ולהגדיל את היצע הדירות, זמינות עובדים זרים ובעלי הכשרה מקצועית מתאימה, מחירי תשומות הבנייה (בהיבט של היטלים ומסים המוטלים על יבוא חומרי גלם וציוד), הקצאת קרקעות למכרזים, מדיניות גופי התכנון ומדיניות הממשלה בקשר עם מתן רישיונות לצורך פעילות בתחום הנדל"ן.

6.6.5 <u>גורמים רגולטורים ורשויות</u>

הפעילות בענף הנדל"ן מושפעת מהליכים רגולטורים, וכפופה להם ולדרישות החוק בתחום התכנון והבנייה ובתחום המיסוי. שינוי בדרישות הקיימות וקביעת דרישות נוספות עלול להשפיע

[17] ככלל, "הלוואת קבלן" הינה שם כללי להטבה שנותן יזם הפרויקט לרוכש דירה, במסגרתה משלם היזם את תשלומי הריבית החלים בגין הלוואת בולט שניטלת על-ידי רוכש הדירה, כאשר על-פי רוב הרוכש מתחייב כלפי המלווה להחזיר את קרן ההלוואה במועד מסירת הדירה ותחתיה נוטל לרוב הלוואת משכנתה רגילה. קרי, המשמעות בפועל הינה, כי היזם משלם את תשלומי הריבית בתקופה שעד למסירת הדירה.

[18] בנק ישראל, פרסום לעיתונות "הוועדה המוניטרית החליטה ב-23/2/2026 להותיר את הריבית ללא שינוי ברמה של 4%" אתר בנק ישראל (23/02/2026) https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/23-2-26/.

לרעה על הקבוצה עקב הוצאות והליכים לא צפויים. התמשכות הליכים עלולה ליצור פער בין ביקוש לדירות חדשות לבין ההיצע. בשנים האחרונות, בעיקר עובר לפרוץ המלחמה, התרבו ניסיונות ויוזמות גופי הממשלה, הכנסת ומוסדות התכנון השונים להביא לקיצור משך הזמן הכרוך בהליכי התכנון, האישור והבנייה של פרויקטים למגורים. כמו-כן, הדרישה הרווחת להון משמעותי לפיתוח נדל"ן בישראל מהווה מגבלה על פעילות החברות בענף ומשפיעה מהותית על רווחיות פרויקטים, זמינות מקורות מימון ועלותם.

6.6.6 <u>זמינות כח אדם</u>

פעילות הקבוצה תלויה בזמינות כוח אדם מיומן. ככלל, בישראל שלוש קבוצות עיקריות של עובדים בענף הבניין: תושבי ישראל, עובדים משטחי הרשות הפלסטינית ועובדים זרים. למיטב ידיעת החברה, נכון למועד תשקיף זה, ובעקבות המלחמה, מספרם של העובדים הפלסטינים בבניין המועסקים בישראל מוגבל במכסות שנקבעות בהחלטות ממשלה. במסגרת ניסיונות הממשלה להגדיל את היקף פעילות הבנייה למגורים ולהתמודד עם המחסור המתמשך בכוח אדם, התקבלו בשנים האחרונות החלטות ממשלה שונות במסגרתן, בין היתר, הוגדלו באופן משמעותי מכסות העובדים הזרים, נחתמו הסכמים דו-צדדיים עם מדינות שונות כדי שיתאפשר לאזרחיהן להגיע לעבוד בישראל, וכן אושרה פעילותן של חברות בנייה זרות אשר תהיינה רשאיות לעסוק בביצוע עבודות בנייה בישראל.

השפעות המחסור של כח האדם במשק, כמעט ואינן ניכרות בפרויקטים של החברה, וזאת בין היתר משום שאחד מבעלי המניות בחברה הוא קבלן הביצוע בפרויקטים של החברה ובעל מניות נוסף הוא חברת כח אדם המספקת פועלי בניין זרים לקבלן הביצוע הנ"ל[19].

6.6.7 <u>חומרי גלם</u>

חומרי גלם לבנייה הינם אבני יסוד בפעילות נדל"ן והקמת פרויקטים. מחיריהם מושפעים, בין היתר, מאי יציבות במצב הביטחוני ו/או המדיני, מלחמות, סכסוכי עבודה בנמלי הים, שינויים מבניים בשוק הסחורות העולמי, עלייה במחירי ההובלה הימית ותנודות בהיקף הצריכה העולמית, וכן ממגבלות ייבוא, מחירי סחורות ושינוע, זמינות כוח אדם ומצב גיאופוליטי. גורמים אלה עשויים להשפיע על חומרי הגלם המובאים לישראל, לגרום לעיכובים באספקה ולעלייה במחירי חומרי הגלם, ובשל כך להביא לגידול בעלויות הבנייה השונות ואף לעיכוב בהשלמת פרויקטים וביכולת העמידה בלוחות הזמנים למסירת יחידות דיור.

בעת האחרונה, ובין היתר, בעקבות המלחמה, מתגלים קשיים רוחביים ואזוריים בענף ההובלה הימית אשר להם השפעה על מחירי חומרי הגלם לבנייה, לרבות הברזל, האלומיניום והעץ. בנוסף, התפתחויות בזירות שונות, כגון פגיעה בנתיבי סחר, עלולות להשפיע על עלויות השינוע ועל זמינות החומרים. גם ההגבלות והטלות המכסים במסגרת יחסי הסחר עם טורקיה, החל משנת 2024, עשויות להכביד על ענפי הבנייה והתשתיות בישראל ואף להביא לעלייה במחירי חומרי הגלם. להערכת החברה, נכון למועד התשקיף, לא צפויות לכך השפעות מהותיות בטווח הזמן הקרוב, בין היתר נוכח החלופות הזמינות בשוק והמלאי המצוי בישראל בשלב זה.

6.6.8 <u>שווקים תחליפיים</u>

ליחסי הביקוש וההיצע בשווקים תחליפיים, לרבות דירות יד שנייה ודירות המוצעות לשכירות, עשויה להיות השפעה ישירה על הביקוש וההיצע בתחום הנדל"ן למגורים.

יחד עם זאת, ביחס לפרויקט השדרה באשקלון, לאור המיקום הייחודי של הפרויקט (שכונת אפרידר היוקרתית) ולאור העובדה שהפרויקט נמצא בעתודת הקרקע האחרונה בשכונה, אזי

[19] ראה ה"ש 16 לעיל.

הביקוש ליחידות דיור בפרויקט הוא קשיח יחסית והשפעת ההיצע של דירות יד שנייה בפרויקט, נמוכה יחסית.

6.6.9 לפרטים אודות גורמי הסיכון של החברה הנובעים מסביבתה הכללית, מענפי פעילותה ומהמאפיינים הייחודיים שבפעילותה, ראה סעיף 6.19 לתשקיף.

הערכות הקבוצה האמורות בסעיף 6.6 זה לעיל, לרבות האומדנים והתחזיות בדבר השפעות האינפלציה, שיעור הריבית והמצב הבטחוני בישראל על החברה מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. מידע זה מבוסס, בין היתר, על הערכות ואומדנים סובייקטיבים של החברה נכון למועד התשקיף המתבססים על מידע המצוי ברשותה למועד פרסום התשקיף, לרבות נסיון העבר של הקבוצה, וכן על פרסומים בנושאים אלו, שנכתבו על ידי גורמים מקצועיים אשר לא נבדקו עצמאית על ידי החברה. הנתונים לעיל הינם אומדנים בלבד ובהתאם לכך יתכן שאינם מלאים ועל כן יש להתייחס אליהם בזהירות, אולם להערכת החברה, יש בהם כדי לתת תמונה כללית, גם אם אינה מדויקת, לגבי המגמות והסביבה המקרו כלכלית בו היא פועלת. כמו כן, התממשותם של ההערכות והאומדנים כאמור אינה ודאית ואינה בשליטת הקבוצה ומשכך תוצאותיה עשויות להשתנות, לרבות באופן מהותי, כתוצאה, בין היתר, משינוי במחירי הדירות באזור מסוים או בשוק כולו, משינוי או החמרה במצב הכלכלי במשק ובפרט בשוק הנדל"ן (לרבות שינויים בשיעורי האינפלציה והריבית, מיתון, קשיי מימון, הקשחת מדיניות מתן משכנתאות, שינוי מדיניות המיסוי והתמתנות בביקושים), משינויים במצב הבטחוני והמדיני בישראל והשלכותיהם, משינויים במחירי תשומות הבנייה, מזמינות כוח האדם, מקשיי מימון ו/או גיוס חוב (לרבות כתוצאה מהקשחת תנאי הבנקים ו/או שוק ההון), משינויים באומדני עלויות והכנסות, ו/או התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.19 לתשקיף. למבחני רגישות מסוימים של הנכסים והפרוייקטים המהותיים מאוד של החברה, ראה סעיפים 6.7.12ח', 6.7.13ט' ו-6.8.9ד[7], בהתאמה.

חלק שלישי – תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות

6.7 תחום פעילות הנדל"ן להשקעה

6.7.1 החברה עוסקת באופן ישיר וכן באמצעות חברות מוחזקות, באיתור, ייזום, השקעה, פיתוח, הקמה, רכישה, והשכרה, של נדל"ן מניב בישראל.

6.7.2 <u>האיזורים העיקריים בהם ממוקמים הנכסים; סוגי הנכסים והשימושים בהם</u>

למועד התשקיף, לחברה נכסים מניבים באיזור המרכז והדרום, המשמשים במגוון ענפים.

החזקותיה העיקריות של הקבוצה בתחום פעילות זה הינן זכויות להירשם כבעלים וכן שכירות ארוכת טווח, באמצעות סלדן יורו, בנדל"ן מסחרי להשכרה בהיקף של כ-3,307 מ"ר[20] בקרית אונו, הידוע בכינוי 'בית הדובדבן', וכן זכויות חכירה מהוונות, באמצעות סלדן אשרם, בקומפלקס בהקמה בהיקף של כ-24,500 מ"ר בגן יבנה, המיועד לשמש כמתחם לתעסוקה ומסחר. לפרטים אודות נכסים אלו ראה סעיפים 6.7.12 ו-6.7.13 לתשקיף, בהתאמה.

בנוסף מחזיקה החברה במספר נכסים מניבים בשטחים בהיקפים לא מהותיים בירושלים, אשדוד ואשקלון (במישרין), ברחובות (באמצעות שותפות (50%)), ובחיפה (באמצעות חברה כלולה (50%)). הנכסים האחרים של החברה משמשים במגוון יעדים. ראה סעיפים 6.7.9 ו-6.7.11ה להלן.

מקובל לחלק את תחום הנדל"ן להשקעה (שלא למגורים) לשלושה ענפים: ענף המשרדים והעסקים; ענף המלאכה והתעשייה; וענף המרכזים המסחריים. למועד התשקיף, כאמור לעיל, הנכסים המניבים המהותיים מאוד של החברה הינם מרכז מסחרי בקרית אונו וכן נכס בהקמה המיועד להשכרה למסחר, למשרדים ולעסקים בגן יבנה. יחד עם זאת, אסטרטגית החברה מבקשת לשים דגש על גיוון ענפי ולהימנע מצמצום השימושים והיעודים של נכסיה.

הגורמים המשפיעים על ביקוש ושיעורי תפוסה בנדל"ן מניב בענף המרכזים המסחריים הינם, בין היתר, מיקום הנכס, איכות הבנייה והגמר וגיל המבנה, חניה, תנאי השכירות וגובה דמי השכירות, רמת שירותי האחזקה, גובה המיסוי העירוני, קירבה לצירי תנועה ותחבורה ציבורית, לגופי עוגן וכן לשכונות מגורים וסביבה עסקית כוללת. הקבוצה שמה דגש על מרכזים מסחריים בסמיכות לצירי תנועה ראשיים המאפשרים גישה נוחה וחניה פתוחה או מקורה, וכן תכנון מרכזים מסחריים בהתאם לצרכי האוכלוסיה באיזור בו ממוקם המרכז המסחרי. יצויין כי ענף המרכזים המסחריים מושפע מהפעילות הכלכלית במשק, וכן מהמצב המדיני והבטחוני בישראל.

6.7.3 <u>סוגי שוכרים</u>

לקוחות הקבוצה הינם בעיקר תאגידים ועסקים ממגוון ענפים המתקשרים עם הקבוצה בהסכמי שכירות בהיקפים שונים וככלל לתקופות בינוניות וארוכות. מדיניות הקבוצה הינה, ככל שניתן, להתקשר עם שוכרים מבוססים (שוכרי עוגן ואחרים) בעלי חוסן פיננסי ולתקופות שכירות ארוכות טווח ולצורך כך היא מבצעת פעולות שיווק מתאימות. לשוכרים העיקריים של הקבוצה בנכסיה העיקריים, ותנאי ההתקשרות עמם, ראה סעיפים 6.7.12ג (בית הדובדבן) ו-6.7.13ד (גן יבנה) להלן.

מרבית חוזי השכירות של הקבוצה בענף המרכזים המסחריים הינם ככלל לתקופות של 3 עד 5 שנים וכוללים לרוב אופציה לתקופות שכירות נוספות (בדרך כלל ל-3 תקופות). עיקר הסכמי השכירות כוללים דמי שכירות המורכבים מדמי שכירות קבועים או מדמי שכירות הנגזרים כשיעור מפדיון השוכר במושכר, לפי הגבוה מבניהם, אולם למועד התשקיף, דמי השכירות

[20] מהם 623 מ"ר בשכירות ארוכת טווח כאמור.

המשולמים בפועל לחברה היו דמי השכירות הקבועים. בנוסף, דמי השכירות הינם ככלל צמודים למדד המחירים לצרכן וכן כוללים העלאה של דמי השכירות בתקופות האופציה בשיעורים שונים.

6.7.4 <u>מדיניות רכישת והקמת נכסים ומימוש נכסים</u>

הקבוצה עשויה לרכוש ולמכור נכסים או חלק מהזכויות בנכסים, וכן להקים נכסים, בהתאם להזדמנויות ורמות הביקוש (בפרט בהינתן מיקום הנכסים). כל מקרה נבחן לגופו, נוכח ההזדמנות העסקית שהוא מביא עמו. הקבוצה בוחנת מעת לעת הזדמנויות עסקיות, בקשר עם הרחבת פעילותה בענף זה, לרבות באמצעות רכישת עתודות קרקע, רכישת נכסים נוספים (בין בדרך של רכישת זכויות בנכס במישרין ובין בדרך של רכישת מניות בחברה שהיא בעלת הזכויות בנכס) והשבחת הנכסים הקיימים.

בבסיס השיקולים לרכישה או לייזום הקמת נכס חדש עומדים, בין היתר, הפרמטרים הבאים: תשואה מהנכס; נכסים המניבים תזרים מזומנים והכנסות קבועות תוך דגש על העדפת שוכרים בעלי איתנות פיננסית; פוטנציאל השבחה בנכס הנרכש.

החברה אינה רואה במימוש נכסיה חלק מהאסטרטגיה העסקית שלה, אולם היא עשויה לפעול למימוש נכסים להשקעה קיימים, במידה והם אינם אסטרטגיים לחברה ואינם בליבת עסקיה או במידה ותיווצר הזדמנות עסקית מתאימה. הנהלת החברה לא הציבה קריטריון קבוע של תשואה נדרשת במקרה של מימושים או רכישות, וכל מקרה נבחן לגופו, לאור נסיבותיו, ייעודו, מיקומו ומאפייניו של הנכס.

6.7.5 <u>גורמי הצלחה עיקריים בתחומי הפעילות</u>

החברה מעריכה, כי גורמי ההצלחה העיקריים בתחום הפעילות (בדגש על ענף המרכזים המסחריים) הינם, בין היתר: איתור מרכזים מסחריים באזורים בהם רמת הביקוש גבוהה יחסית; מיקום גיאוגרפי נכון של מרכזים מסחריים כמענה על צרכיהם של התושבים בכל איזור וכן קרבתם לריכוזי אוכלוסייה ודרכי גישה נוחות; מומחיות בייזום וכן ידע וניסיון בניהול, תפעול ושיווק שטחי מסחר, תכנון אדריכלי ייחודי, ניהול ההקמה של מרכזים מסחריים באמצעות צוות ניהול מקצועי; השבחה מתמדת של הנכסים; יצירה ושמירה על תמהיל שוכרים מגוון ואיכותי בעלי איתנות פיננסית; ידע וניסיון בשיווק, ניהול ותפעול נכסים אשר ייתנו מענה מקיף ככל שניתן לקהל הלקוחות; שיפור בפדיונות השוכרים; מוניטין חיובי ומיצוב עסקי ואיתנות פיננסית המאפשרת ייזום בעלויות מימון נמוכות יחסית ומתן מענה מיידי להזדמנויות עסקיות אטרקטיביות.

6.7.6 <u>חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות</u>

להערכת החברה, גופים הפועלים בתחום הפעילות נדרשים להון עצמי ואיתנות פיננסית, גורם המהווה את חסם הכניסה העיקרי לענף הפעילות והמהווה פעמים רבות תנאי לקבלת מימון לצורכי הקמה. כמו-כן, נדרשים ידע מקצועי, ניסיון בתחום היזמות, מוניטין חיובי בענף, זמינות מקורות מימון בתנאים טובים ועתודות קרקע זמינות ומתוכננות באזורים בעלי רמת ביקוש גבוהה לשטחי השכרה. בנוסף, נדרשים גופים הפועלים בענף המרכזים המסחריים בישראל לעמוד בדרישות רגולטוריות גבוהות, בין היתר, רגולציה בתחומי תכנון ובניה, רישוי עסקים, בטיחות, נגישות, הגבלים עסקיים ואיכות הסביבה.

6.7.7 <u>שינויים מהותיים בבסיס הפעילות העסקית בתחום הנדל"ן להשקעה בשלוש השנים האחרונות</u>

פעילותה המשמעותית של החברה החלה בשנת 2024, עם רכישת 'בית הדובדבן' וכן תחילת הפיתוח של פרויקט גן יבנה, שהינם הנכסים המהותיים ביותר של החברה.

6.7.8 <u>רגולציה</u>

א. להלן טבלה המציינת את עקרונות המיסוי הכלליים הייחודיים במסגרת תחום הנכסים המניבים: (*)

פחת מותר בניכוי על מבנים מסחריים (רכיב המבנה)	מס שבח מקרקעין	מס רכישה ומע"מ	מסים אחרים
ככלל - 4%	בגובה שיעור מס חברות- 23%.	ככלל, מכירת נדל"ן בישראל כפופה לחבות במע"מ (למעט חריגים); השכרת נדל"ן שאיננה למגורים חייבת במע"מ; ומכירת מניות אינה כפופה למע"מ למעט ביחס לאיגודי מקרקעין. החל מחודש ינואר 2025 ולמועד התשקיף עומד שיעור המע"מ על 18% (עד אותו מועד – 17%). ככלל, בגין נדל"ן (שאינו דירת מגורים) שנרכש, מוטל מס רכישה בשיעור של 6%	מיסוי מוניציפאלי יחול בהתאם לסוג הנכס ומיקומו

(*) המידע המובא בטבלה להלן ובפרט המידע המתייחס להשלכות המס בעת רכישת ו/או מכירת נכס במישרין או בעקיפין (רכישת ו/או מכירת חברת הנכס או החברות המחזיקות בה) הינו כללי ואינו כולל את השלכות המיסוי הפרטניות לגבי כל חלופות רכישה ו/או המכירה האפשריות.

ב. בנוסף, במסגרת פעילותה בתחום הפעילות, כפופה החברה לחוקי עזר עירוניים בכל אחת מהרשויות המקומיות בהן ממוקמים נכסיה המניבים, לרבות בדבר פתיחת בתי עסק וסגירתם, חוק למניעת העישון במקומות ציבוריים והחשיפה לעישון, התשמ"ג-1983, תקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות (התאמות נגישות לשירות), תשע"ג-2013, כללי תאגידי מים וביוב, חוק הגנת הפרטיות, תשמ"א-1981, תקנות הגנת הפרטיות (אבטחת מידע), תשע"ז-2017, חוק התקשורת (בזק ושידורים), תשמ"ב-1982 (שבו סעיפים העוסקים ב"ספאם") וחוק הגנת הצרכן, תשמ"א-1981.

6.7.9 <u>להלן ריכוז נתונים אודות הנכסים של החברה, המוחזקים על ידה במישרין ובאמצעות תאגידים מוחזקים</u> (ביחס לנכסים בבעלות איירון SBT – ראה סעיף 6.12 להלן)

שם הפרויקט	מיקום	חלק החברה בשרשור סופי	תיאור (נתוני מ"ר לפי 100% (שטחים ברוטו להשכרה)	לפי 100% (באלפי ש"ח)			לפי חלק החברה (באלפי ש"ח)			האם הפרויקט מהותי/ מהותי מאוד (**)	ההצגה בדוחות הכספיים של החברה ליום 30.06.2026	שם חברה מוחזקת המחזיקה בפרויקט /נכס/עסקה משותפת
				שווי ליום 30.06.2026 (*)	הכנסות ליום 30.06.2026	הכנסות ליום 31.12.2025	שווי ליום 30.06.2026 (*)	הכנסות ליום 30.06.2026	הכנסות ליום 31.12.2025			
נכסים בבעלות ישירה של החברה												
ברכל	ירושלים	100%	832 מסחר עיקרי + שירות	16,200	604	1,171	16,200	604	1,171	לא	מאוחד	-
התקשורת 7	אשדוד	50%	123 משרדים	2,474	84	193	1,237	42	93	לא	מאוחד	-
פאר	אשקלון	100%	195 מסחר ואחסנה	1,900	57	124	1,900	57	124	לא	מאוחד	-
פאר (1)	אשקלון	100%	840 משרדים	6,500	337	666	6,500	337	666	לא	מאוחד	-
נכסים בבעלות חברות מוחזקות												
בית הדובדבן	קרית אונו	100%	2,684 מסחר ואחסנה	131,700	4,006	7,773	131,700	4,006	7,773	מהותי מאוד	מאוחד	סלדן יורו
בית הדובדבן (1)	קרית אונו	100%	623 מסחר	16,94	651	1,489	16,940	651	1,489	לא	מאוחד	סלדן יורו
גן יבנה (2)	גן יבנה	100%	9,553 מסחר עיקרי + שירות 14,300 משרדים עיקרי + שירות	224,400	-	-	224,400	-	-	מהותי מאוד	מאוחד	סלדן אשרם
מפעל תעשיה	איזור תעשיה רחובות	50%	3,393 תעשייה עיקרי + שירות	29,650	1,164	2,590	14,825	582	1,295	מהותי	עסקה משותפת	סלדן - דוד (שותפות כללית) שותפות נערבת
מפעל תעשיה (3)	איזור תעשיה רחובות	50%	32,930 עילי ותת קרקעי	12,950	-	-	6,475	-	-	מהותי	עסקה משותפת	סלדן - דוד (שותפות כללית) שותפות נערבת
השער הדרומי	חיפה	50%	573 תחנת דלק וחנות נוחות	14,200	150	300	7,100	75	150	לא	עסקה משותפת	השער הדרומי בע"מ ("**השער הדרומי**") חברה נערבת

(*) בהתעלם ממשכנתאות ושעבודים, ככל שקיימים.
(**) כהגדרת מונח זה בטיוטת הנחיית נדל"ן להשקעה של רשות ניירות ערך מחודש דצמבר 2013.
(1) זכות שימוש (שכירות ארוכת טווח) המוצגת בספרי החברה כנדל"ן להשקעה.
(2) נכס בהקמה.
(3) זכויות בניה נוספות.

6.7.10 <u>תמצית התוצאות</u>

להלן תמצית תוצאות תחום הפעילות בשנים 2024 ו-2025 וליום 30 ביוני 2026(*):

פרמטר	ליום 30 ביוני 2026	לשנה שנסתיימה ביום	
		31.12.2025	31.12.2024
	במיליוני ש"ח		
סך כל הכנסות הפעילות (מאוחד)	6.3	21	11.4
רווחים או הפסדים משערוכים (מאוחד)	4	39.4	49.2
רווחי הפעילות (מאוחד)	2.0	32.6	36.2
NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (מאוחד)	6.3	11.3	9.2
NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (חלק החברה)	6.3	11.3	9.2
סה"כ NOI (מאוחד)	6.3	11.3	9.2
סה"כ NOI (חלק החברה)	6.3	11.3	9.2

(*) הנתונים אינם כוללים נתונים כספיים אודות עסקאות משותפות של החברה (ראה סעיף 6.7.9 לעיל).

6.7.11 <u>פילוחים ברמת הפעילות בכללותה</u>

הנתונים שלהלן, מובאים באופן מצרפי ביחס לכלל הנדל"ן להשקעה של החברה ושל החברות המוחזקות שלה (לרבות עסקאות משותפות), למעט ביחס לאיירון SBT (לגביה ראה סעיף 6.12 להלן). כאמור, החברה פועלת בשטחי מדינת ישראל בלבד (בעיקר במרכז הארץ ובדרומה) ובהתאם מדינת ישראל מהווה את האיזור היחידי בו החברה פועלת. לטבלת משתנים כלכליים אודות מדינת ישראל, ראה סעיף 6.6.3 לעיל.

א. **הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים**

להלן נתוני הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים, למעט ביחס לפרויקט גן יבנה שהינו פרויקט מהותי מאוד בהקמה - ראה סעיף 6.7.13 להלן:

תקופת הכרה בהכנסה		בהנחת אי-מימוש תקופת אופציות שוכרים				בהנחת מימוש תקופות אופציות שוכרים			
		הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	הכנסות מרכיבים משתנים (*) (אומדן) (באלפי ש"ח)	מספר חוזים מסתיימים (#)	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (במ"ר)	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	הכנסות מרכיבים משתנים (*) (אומדן) (באלפי ש"ח)	מספר חוזים מסתיימים (#)	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (במ"ר)
מאוחד									
שנת 2026	רבעון 3	2,753	-	2	558	2,794	-	-	-
	רבעון 4	2,558	-	2	191	2,974	-	-	-
שנת 2027	רבעון 1	2,406	-	-	20	3,010	-	1	6
	רבעון 2	2,147	-	3	1,829	3,058	-	-	-
	חציון שני	3,492	-	3	402	672,7	-	1	11
שנת 2028		3,817	-	4	919	12,405	-	1	31
שנת 2029		2,416	-	7	358	12,300	-	3	15
שנת 2030 ואילך		3,124	-	4	459	91,237	-	18	4,684
סה"כ		22,282	-	25	736,4	135,450	-	25	736,4
חלק יחסי בהכנסות צפויות של חברות כלולות(**) (בהתאם לשיעור ההחזקה בחברה הכלולה)									
שנת 2026	רבעון 3	331	-	-	-	331	-	-	-
	רבעון 4	331	1	573	1	331	-	-	-
שנת 2027	רבעון 1	294	-	-	-	294	-	-	-
	רבעון 2	294	-	-	-	294	-	1	573
	חציון 2	587	-	-	0	707	-	0	0
שנת 2028		1,175	-	-	0	1,475	-	0	0
שנת 2029		1,175	-	-	0	1,535	-	0	0
שנת 2030 ואילך		3,802	-	1	393,3	22,511	-	1	3,393
סה"כ		7,989	-	2	966,3	27,478	-	2	3,966

(*) למועד התשקיף, לחברה לא צפויות הכנסות תלויות פדיון מנכסיה המניבים הקיימים.
(**) סלדן - דוד (שותפות כללית) והשער הדרומי.

הערכות החברה בדבר הכנסותיה הצפויות, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, המבוססות על חוזי שכירות חתומים אשר בידי החברה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן מהותי, מכפי שנחזה, כתוצאה, בין היתר, מאיתנות השוכרים עימם קשורה החברה בהסכמי שכירות, מצב השוק והתקיימות אחד או יותר מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.19 לתשקיף.

ב. **חשיפה לשוכר/ענף מסוים (מצרפי) ושוכרים עיקריים**

חלק ניכר מן השטחים ב'בית הדובדבן', מושכר לעסקים מובילים מתחום המסעדנות ורשתות קמעונאיות בתחום המזון. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.7.12ג להלן. לשוכרים עיקריים בפרויקט גן יבנה שהינו פרויקט בהקמה – ראה סעיף 6.7.13ד להלן. ככל שמי מבין השוכרים של החברה (לרבות שאינם בגדר שוכר עיקרי), אשר שוכר שטחים בהיקפים גדולים מהחברה יפסיק את התקשרותו עם החברה, מסיבה כלשהי, או לא יממש אופציה המוקנית לו להארכת תקופת השכירות, הדבר עלול לגרום לפגיעה זמנית בהכנסות החברה. להערכת החברה, בשל מיקומם ואיכותם של נכסיה, וכן בשל תקופת הזמן הנדרשת משוכר למתן הודעה על אי מימוש אופציה, ירידה זו כאמור תהא זמנית בלבד, עד אשר יימצא לשטחים שפונו שוכר חלופי.

הערכות החברה לעניין יכולתה לאתר שוכרים חלופיים בפרק זמן קצר ולעניין השלכות הפסקת שכירויות כאמור, הינן מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, ובהתאם הערכות כאמור עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה ואף מהותית מזה שהעריכה החברה וזאת, בין היתר, במקרה בו יחולו שינויים משמעותיים בתנאי השוק וכן בקרות איזה מבין גורמי הסיכון אשר פעילות החברה חשופה להם כמפורט בסעיף 6.19 לתשקיף.

ג. **גילוי בדבר התאמות ברמת התאגיד**

(א) התאמות שווי הוגן לערכים של הנכסים המפורטים בדוח על המצב הכספי(*):

		ליום		
		31.06.2026	31.12.2025	31.12.2024
(מאוחד) (במיליוני ש"ח)				
הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד	סה"כ שווי נכסים מניבים (מאוחד)	197	196	186
	סה"כ נכסים מניבים בהקמה (מאוחד)	224	202	141
	סה"כ קרקעות שסווגו כנדל"ן להשקעה (מאוחד)	-	-	-
	סה"כ זכויות בניה בלתי מנוצלות (מאוחד)	6	6	6
	סה"כ (מאוחד)	427	404	333
התאמות	התאמות עסקאות משותפות	(28)	(28)	(26)
	סה"כ התאמות	(28)	(28)	(26)
	סה"כ אחרי התאמות	399	376	307
הצגה בדוח על המצב הכספי	סעיף נדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)	175	174	166
	סעיף נדל"ן להשקעה בהקמה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)	224	202	141
	סה"כ	399	376	307

(*) לרבות נתוני סלדן - דוד והשער הדרומי (תוך נטרולן במסגרת ההתאמות).

(ב) להלן גילוי אודות התאמות ברמת התאגיד בין רווחים נטו המיוחסים למחזיקים בהון של החברה לבין FFO המיוחס למחזיקים בהון של החברה:

פרמטר	FFO (באלפי ש"ח)		
	לתקופה	לשנה שהסתיימה ביום	
	1-6.2026	31.12.2025	31.12.2024
רווח לשנה	1,950	32,568	36,191
נטרול (רווח) מפעילות משנית	-	(2,518)	-
רווחים והפסדים משינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה	(3,961)	(39,409)	(49,191)
רווחים והפסדים ממכירת נדל"ן להשקעה או ממכירת פעילות	-	(2,895)	(70)
הוצאות (הכנסות) חד פעמיות או חריגות	300	600	(525)
השפעות המס השוטף והנדחה בשל ההתאמות לעיל	1,269	10,534	11,720
התאמות (המפורטות לעיל) לגבי חברות כלולות או עסקאות משותפות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני	(268)	(2,136)	(108)
FFO לפי גישת רשות ניירות ערך	(710)	(3,256)	(1,983)
FFO לפי גישת רשות ניירות ערך המיוחס לבעלי המניות של החברה	(710)	(3,256)	(1,983)
פחת והפחתות	251	346	64
הוצאות (הכנסות) מימון שאינן במזומן	106	-	-
FFO לפי גישת הנהלה	(353)	(2,910)	(1,919)

ד. **תחרות**

שוק הנדל"ן להשקעה ובפרט ענף המרכזים המסחריים, מאופיין בתחרותיות גבוהה. חברות ציבוריות ופרטיות רבות פועלות בתחום זה בישראל, בהיקפי פעילות שונים, ומתמחות, בין היתר, בייזום, פיתוח, השכרה והשבחה של נכסי נדל"ן. ככלל, התחרות בשוק הנדל"ן להשקעה הינה לרוב מקומית, כך שהחברה נתקלת בתחרות בכל מקום בו היא מחזיקה נכסים. עם זאת, על רקע ההיקף המצומצם של נכסים בהם מחזיקה החברה, נתח השוק של החברה (גם באזורים הגיאוגרפיים בהם היא פועלת) הינו זניח.

התחרות בשוק הנדל"ן להשקעה מושפעת ממספר גורמים, בהם: המיקום הגיאוגרפי של הנכסים, ההיצע של נכסים דומים באותו אזור, הביקוש לנכסים דומים באותו אזור, שיעור דמי השכירות, עלויות הניהול והאחזקה, רמת הפדיונות בנכסים, רמת ואיכות הבניה של הנכסים, רמת שירותי האחזקה והניהול באותם נכסים כמו גם ניסיון ומוניטין של החברה המשכירה.

להערכת החברה, הגורמים המשפיעים על מעמדה התחרותי בשוק, באזורים בהם היא פועלת, הינם: (א) ידע וניסיון בתכנון, ניהול ופיקוח על פרויקטים בתחום הנדל"ן ובהתנהלות מול הרשויות הרלוונטיות; (ב) זיהוי ורכישת נכסים בעלי פוטנציאל השבחה וביקוש גבוהים; (ג) קיומם של שוכרים אסטרטגיים; (ד) תמהיל שוכרים מגוון ובעל איתנות פיננסית; (ה) רמת ניהול גבוהה המתבטאת בין היתר ביכולת לקבל החלטות במהירות וביעילות; (ו) תנאים תחרותיים ביחס לשוק לשוכרים חדשים.

להערכת החברה, הגורמים והשיטות המסייעים להתמודדותה של הקבוצה עם התחרות בענף הינם, בין היתר: (1) המרכזים המסחריים של הקבוצה מתאפיינים בתכנון איכותי ותמהיל שוכרים איכותי אותו מקפידה החברה לתחזק לאורך השנים, התורמים ליתרון התחרותי שלה ומציעים למבקרי המרכזים המסחריים חוויית קניה איכותית; (2) מרבית שוכריה של החברה הינם חברות בעלות איתנות פיננסית גבוהה והסכמי השכירות עימם הינם לתקופה ארוכה יחסית; ו-(3) המרכזים המסחריים של החברה ממוקמים באזורי ביקוש גבוהים, המאפשרים לחברה להשכיר את הנכסים לסוגים רבים ומגוונים של שוכרים.

ה. **להלן פרטים אודות נכסים מניבים אשר לחברה ו/או לתאגידים בשליטתה מוקנות בהם זכויות נכון למועד התשקיף (מלבד נכסים מהותיים מאוד לגביהם ניתן גילוי נפרד בסעיפים 6.7.12 ו-6.7.13 להלן, ולא כולל הנכסים של איירון SBT):**

שם הנכס ומאפייניו (נתונים לפי 100%)			תקופה	פריט מידע											נתונים נוספים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה		
				ערך בספרים בסוף תקופה (מאוחד) (אלפי ש"ח)	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	הכנסות בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	NOI בפועל בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	NOI מתואם	שיעור התשואה (%)	שיעור התשואה המותאם (%)	שיעור תשואה על העלות (%)	יחס שווי החוב לנכס (LTV) (%)	רווחי שערוך (במאוחד) (באלפי ש"ח)	שיעור תפוסה לסוף תקופה (%)	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בתקופה (באלפי ש"ח)	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	מודל ההערכה שמעריך פעל לפיו	הנחות נוספות בבסיס ההערכה למשל: שיעור היוון, מספר נכסי השוואה, מחיר ממוצע למ"ר של נכסי השוואה
נכסים בבעלות ישירה של החברה																		
ברכל ירושלים	שימוש עיקרי	מסחר	1-6.2026	16,200	16,200	604	604	1,208	7.5%	7.5%	12.5%	67%	-	100%	118			ללא שינוי אל מול שנת 2025
	עלות מקורית (באלפי ש"ח)	9,540	2025	16,200	16,200	1,171	1,171	1,176	7.2%	7.3%	12.5%	67%	1,000	100%	118	ארז כהן	היוון הכנסות	שמאות 2025 בתקופת החוזה 6.25%, בתקופת האופציה 6.5% ולאחר תקופת האופציה 6.75% הכנסות נוספות ב 7.3%
7.3%	חלק החברה (%)	100%	2024	15,200	15,200	1,131	1,131	1,131	7.4%	7.4%	11.8%	59%	(90)	100%	113			שמאות 2024 תקופת החוזה 6.5%, בתקופת האופציה 6.7% ולאחר תקופת האופציה 7% הכנסות נוספות ב 7.5%
	שטח (במ"ר)	832																
	מועד הרכישה	27/03/2018	2023	15,290	15,290	1,107	1,107	1,107	7.2%	7.2%	11.6%	68%	400	100%	111			שמאות 2023 תקופת החוזה 6.5%, בתקופת האופציה 6.7% ולאחר תקופת האופציה 7% הכנסות נוספות ב 7.5%
משרדים אשדוד	שימוש עיקרי	משרדים	1-6.2026	1,237	1,237	42	42	97	7.9%	7.9%	7.5%	67%	-	100%	66	ל.ר	היוון הכנסות	ללא שינוי אל מול שנת 2025
	עלות מקורית (באלפי ש"ח)	2,596	2025	1,237	1,237	97	97	97	7.8%	7.8%	7.5%	67%	23	100%	66	הערכה פנימית של החברה		7.5%
	חלק החברה (%)	50%	2024	1,214	1,214	93	93	93	7.7%	7.7%	7.2%	ל.ר	57	100%	63			7.5%
	שטח (במ"ר)	246																
	מועד הרכישה	17/8/2015	2023	1,157	1,157	85	85	85	7.3%	7.3%	6.5%	ל.ר	88	100%	58			7.5%
בניין פאר אשקלון	שימוש עיקרי	אחסנה	1-6.2026	1,900	1,900	57	57	114	6%	6%	8%	67%	-	24%	66	הערכה פנימית של החברה	היוון הכנסות	ללא שינוי אל מול שנת 2025
	עלות מקורית (באלפי ש"ח)	1,544	2025	1,900	1,900	124	124	124	6.5%	6.5%	8%	67%	(46)	24%	66			9%
	חלק החברה (%)	100%	2024	1,946	1,946	108	108	108	5.5%	5.5%	7%	ל.ר	60	15%	46			9%
	שטח (במ"ר)	195																
	מועד הרכישה	27/03/2018	2023	1,886	1,886	18	18	18	1%	1%	1.2%	ל.ר	50	10%	45			
בניין פאר אשקלון	שימוש עיקרי	משרדים (זכות שימוש)	1-6.2026	6,500	6,500	337	337	674	10.4%	10.4%	30%	ל.ר	-	100%	66	הערכה פנימית	היוון הכנסות	ללא שינוי אל מול שנת 2025

שם הנכס ומאפייניו (נתונים לפי 100%)			תקופה	פריט מידע												נתונים נוספים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה		
				ערך בספרים בסוף תקופה (מאוחד) (אלפי ש"ח)	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	הכנסות בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	NOI בפועל בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	NOI מתואם	שיעור התשואה (%)	שיעור התשואה המותאם (%)	שיעור תשואה על העלות (%)	יחס שווי החוב לנכס (LTV) (%)	רווחי שערוך (במאוחד) (באלפי ש"ח)	שיעור תפוסה לסוף תקופה (%)	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בתקופה (באלפי ש"ח)	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	הנחות נוספות בבסיס ההערכה למשל: שיעור היוון, מספר נכסי השוואה, מחיר ממוצע למ"ר של נכסי השוואה
																של החברה		
		עלות מקורית של רכישת הזכויות (באלפי ש"ח)	2025	6,500	6,500	666	666	666	10.3%	10.3%	30%	ל.ר	225	100%	66			9%
		חלק החברה (%)	2024	6,295	6,295	636	636	636	10.1%	10.1%	29%	ל.ר	498	100%	63			9%
		שטח (במ"ר)																
		מועד הרכישה	2023	5,797	5,797	265	265	636	4.6%	11%	29%	ל.ר	-	100%	63			9%
נכסים בבעלות תאגידים מוחזקים																		
בית הדובדבן זכויות שכירות משנה		שימוש עיקרי	1-6.2026	16,940	16,940	651	651	1,788	7.7%	10.5%	ל.ר	ל.ר	30	100%	236	הערכה פנימית של החברה	היוון הכנסות	ללא שינוי אל מול שנת 2025
		עלות מקורית (באלפי ש"ח)	2025	16,910	16,910	1,489	1,489	1,766	8.8%	10.4%	ל.ר.	ל.ר.	560	100%	236			7.25%
		חלק החברה (%)	2024	16,350	16,350	770	770	1,504	4.7%	9.2%	ל.ר.	ל.ר.	226	100%	201			7.5%
		שטח (במ"ר)																
		מועד הרכישה																
רחובות תעשיה		שימוש עיקרי	1-6.2026	14,825	14,825	582	582	1,164	7.8%	7.8%	9.4%	62%	-	100%	57	ארז כהן	היוון הכנסות	ללא שינוי אל מול שנת 2025
		עלות מקורית (באלפי ש"ח)	2025	14,825	14,825	1,295	1,295	1,164	8.7%	7.8%	9.4%	63%	1,725	100%	57			בתקופת החוזה 6% ; באופציה 1 6.25% ; באופציה 2 ו 3 6.5%.
		חלק החברה (%)	2024	13,100	13,100	1,200	1,200	1,200	9%	9%	8.8%	71%	(180)	100%	52			בתקופת החוזה 6.7% ; באופציה 1 6.7% ; באופציה 2 ו- 3 6.7%.
		שטח (במ"ר)																
		מועד הרכישה	2023	13,280	13,280	970	970	1,056	7.3%	8%	7.1%	71%	(420)	100%	52			בתקופת החוזה 6.7% ; באופציה 1 6.7% ; באופציה 2 ו- 3 6.7%.
רחובות זכויות בניה		שימוש עיקרי	1-6.2026	6,475	6,475	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	ארז כהן	היוון הכנסות וחילוץ	ללא שינוי אל מול שנת 2025
		עלות מקורית (באלפי ש"ח)	2025	6,475	6,475	-	-	-	-	-	-	-	575	-	-			6%
		חלק החברה (%)	2024	5,900	5,900	-	-	-	-	-	-	-	280	-	-			6%
		שטח (במ"ר)																
		מועד הרכישה	2023	5,620	5,620	-	-	-	-	-	-	-	(550)	-	-			6%

שם הנכס ומאפייניו (נתונים לפי 100%)			תקופה	פריט מידע												נתונים נוספים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה		
				ערך בספרים בסוף תקופה (מאוחד) (אלפי ש"ח)	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	הכנסות בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	NOI בפועל בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	NOI מתואם	שיעור התשואה (%)	שיעור התשואה המותאם (%)	שיעור תשואה על העלות (%)	יחס שווי החוב לנכס (LTV) (%)	רווחי שערוך (במאוחד) (באלפי ש"ח)	שיעור תפוסה לסוף תקופה (%)	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בתקופה (באלפי ש"ח)	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	הנחות נוספות בבסיס ההערכה למשל: שיעור היוון, מספר נכסי השוואה, מחיר ממוצע למ"ר של נכסי השוואה
השער הדרומי(*)	שימוש עיקרי	תחנת דלק	1-6.2026	7,100	7,100	75	75	270	2%	2%	4%	97%	-	100%	52	ארז כהן	היוון הכנסות וגישת השוואה	ללא שינוי אל מול שנת 2025
	עלות מקורית (באלפי ש"ח)	13,500	2025	7,100	7,100	150	150	270	2%	2%	4%	97	250	100%	52			בתקופת השכירות 7% בתוספת שווי לתחנת דלק בנויה
	חלק החברה (%)	50%	2024	6,850	6,850	343	343	270	5%	5%	3.9%	98%	110	98%	70			בתקופת השכירות 7% בתוספת שווי לתחנת דלק בנויה
	שטח (במ"ר)	573																
	מועד הרכישה	11/08/2022	2023	7,800	7,800	709	709	9.1%	9.1%	9.1%	10.5%	89%	-	100%	103			בתקופת השכירות 7% בתוספת שווי לתחנת דלק בנויה

(*) בנכס זה, בשנת 2024 הופקעו 1,278 מ"ר מתוך השטח הכולל של 2,964 מ"ר לטובת רכבת ישראל והחברה קיבלה פיצוי בגין השטח המופקע בסך של כ-2.2 מיליוני ש"ח. כמו כן השוכר בנכס הוחלף לאחר שלא עמד בתשלומי השכירות, כאשר דמי השכירות המשולמים על ידי השוכר החדש נמוכים משמעותית מדמי השכירות ששולמו קודם לכן.

6.7.12 להלן פרטים אודות בית הדובדבן:

קומפלקס מסחר (כ-3,026 מ״ר שטח עיקרי בקומת קרקע) ולמשרדים (כ-27,229 מ״ר מעל קומת הקרקע) ו-3 מרתפי חניה, המשתרע על פני כ-5.818 דונם. זכויות החברה כוללות זכויות להירשם כבעלים ביחס למרבית קומפלקס המסחר וכן ביחס לחניות ומחסנים. כמו כן לחברה זכויות שכירות ארוכת טווח שאינן כלולות בטבלאות שלהלן ושגילוי על אודותן מופיע בטבלה בסעיף 6.7.11ה לעיל. לשעבודים שירשמו על זכויות סלדן יורו לטובת מחזיקי אגרות החוב - ראה סעיף 8 לשטר הנאמנות.

א. הצגת הנכס:

נתונים לפי 100% - חלק החברה בנכס -100%	פרטים ליום 30 ביוני 2026
שם הנכס	בית הדובדבן
מיקום הנכס	רח׳ הדובדבן 7 פינת רחוב האפרסק, קרית אונו; גוש 6370 חלק מחלקה 140
שטחי הנכס	שטחי מסחר כ-2,215 מ״ר ושטחי אחסנה כ-468.5 מ״ר ו-50 חניות בקומת המרתף העליונה (-1)
מבנה ההחזקה בנכס	החזקה מלאה באמצעות סלדן יורו, חברה בת בבעלות מלאה (100%)
ציון שמות השותפים לנכס	-
תאריך רכישת הנכס	4 בינואר 2024
פירוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכדו׳)	לטובת סלדן יורו רשומה הערת אזהרה מיום 7 בינואר 2024 על הבעלות של המוכרת (הבעלים הרשום). זכויות החברה רשומות ברישומי החברה המשכנת המנהלת את רישומי הנכס עד להשלמת רישום הנכס בפנקס הבתים המשותפים. יצוין כי זכויות אלו משועבדות לטובת בנק לאומי בגין הלוואה שניתנה כנגד משכנתה.
מצב רישום זכויות משפטיות	
זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות	-
נושאים מיוחדים	
שיטת הצגה בדוחות כספיים	איחוד מלא
פרטים על נכס שנמכר	-

ב. נתונים עיקריים:

נתונים לפי 100% - חלק החברה בנכס – 100%	1-6.2026	2025	2024 (*)	במועד רכישת הנכס	
שווי הוגן בסוף התקופה (באלפי ש״ח)	131,700	131,700	125,300	עלות הרכישה (באלפי ש״ח)	99,000 (לא כולל מס רכישה)
ערך בספרים בסוף התקופה (באלפי ש״ח)	131,700	131,700	125,300	מועד הרכישה	4/1/2024
רווחי (הפסדי) שיערוך (באלפי ש״ח)	-	6,400	20,297	שיעור תפוסה (%)	98% משטח עיקרי 89% מכלל הנכס + 3 חניות
במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ערך בספרים בסוף תקופה (באלפי ש״ח)	ל.ר	ל.ר	ל.ר	NOI (באלפי ש״ח)	6,813
במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנזקפה בתקופה (באלפי ש״ח)	ל.ר	ל.ר	ל.ר		
שיעור תפוסה ממוצע משטח עיקרי (בהתעלם ממחסנים) (%) שיעור תפוסה ממוצע מכלל הנכס (%)	100% משטח עיקרי 90% מכלל הנכס	97% משטח עיקרי 87% מכלל הנכס	97% משטח עיקרי 87% מכלל הנכס		
שטחים מושכרים בפועל (במ״ר)	כ-2,215 מ״ר שטחי מסחר וכ-191 מ״ר מחסנים + 50 חניות	כ-2,146 מ״ר שטחי מסחר וכ-200 מ״ר מחסנים + 50 חניות	כ-2,140 מ״ר שטחי מסחר וכ-230 מ״ר מחסנים + 50 חניות		

נתונים לפי 100% - חלק החברה בנכס – 100%	1-6.2026	2025	2024 (*)	במועד רכישת הנכס
סך כל ההכנסות (באלפי ש"ח)	4,006	7,873	6,559	
דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לשנה בש"ח)	288	280	271	
דמי שכירות ממוצעים למ"ר עבור הסכמים שנחתמו בתקופה (לשנה בש"ח)	ל.ר	ל.ר	ל.ר	
NOI (באלפי ש"ח)(**)	4,006	7,773	6,559	
NOI מותאם (באלפי ש"ח)	8,328	7,873	7,713	
שיעור תשואה בפועל (%)	6.1%	5.9%	5.23%	
שיעור תשואה מותאם (%)	6.3%	5.98%	6.18%	
מספר שוכרים בסוף התקופה	16	15	13	
לגבי מרכז מסחרי מניב – יחס דמי השכירות יחד עם דמי הניהול לסך כל הפדיון או הפדיון בממוצע למ"ר(***)	ל.ר	8.3%	8.6%	

(*) החברה החלה לקבל הכנסות מהנכס במהלך חודש פברואר 2024 ולכן נתוני 2024 אינם מייצגים נתוני שנה מלאה.

(**) הואיל והנכס מנוהל על ידי חברת ניהול חיצונית (צד ג'), לא נוצרות לחברה עלויות בעטיו, וההכנסות מן הנכס שקולות ל-NOI ממנו. יצויין כי הואיל והתפוסה מן הנכס הינה כמעט מלאה, הוצאות החברה בגין דמי הניהול של שטחים פנויים, הינן זניחות.
מכח הסכם השיתוף שנחתם ביחס למקרקעין בין בעלי הזכויות בו בקשר עם הקמת הפרויקט (עוד קודם לרכישת חלק מן הזכויות במקרקעין על ידי החברה) ("**הסכם השיתוף**"), נבחרה נציגות (ועד) המונה 3 חברים, כאשר נציג אחד מבין שלושת הנציגים הינו שותף מבין בעלי היחידה המסחרית, ושני נציגים נוספים הינם מבין יתר בעלי היחידות. על פי הסכם השיתוף, מנוהל הרכוש המשותף באמצעות חברת ניהול שממונה על ידי הנציגות ואשר מספקת שירותי ניהול ואחזקה. גובה דמי הניהול נקבע על פי תקציב שמעודכן, מעת לעת, על ידי חברת הניהול, בהתבסס על השירותים ליחידות בפרויקט, ואשר מאושר מראש על ידי הנציגות. חיוב הצדדים בדמי הניהול מתבצע בהתאם לחלוקה שנקבעת על ידי חברת הניהול, בין היתר על בסיס השירותים שניתנים ליחידות הפרויקט בשים לב לשימושים השונים (משרדים ומסחר). בדומה לכך, על פי הסכם הניהול, חברת הניהול עורכת תקציב הוצאות שנתי כולל של הפרויקט שמאושר על ידי הנציגות, מראש ובכתב, ואשר כולל את מרכיבי העלויות כמפורט בהסכם הניהול. חברת הניהול מפצלת את תקציב ההוצאות הכולל לתקציבי משנה של המרכיבים השונים של הבנין וכנגד כל תקציב משנה, חברת הניהול קובעת את גובה דמי הניהול הנדרשים, כך שהיא לא מספקת שירותים על חשבונה או תוך הפעלה גירעונית. על פי הסכם הניהול, דמי השירותים של חברת הניהול לא עולים על 15% מסך ההוצאות. כמו כן, לפי הסכם הניהול, בחלוף 3 שנים ראשונות לתחילתו (שהיתה ביום 1.9.2022), ההסכם מתחדש כל פעם לתקופה נוספת של שנה, כאשר הנציגות רשאית, על ידי משלוח הודעה בכתב לחברת הניהול, לקצר את תקופת תוקפו של ההסכם ולהביא לסיומו, ובלבד שמועד הסיום המוקדם לא יהיה מוקדם מאשר 6 חודשים מיום משלוח ההודעה (זכות הדדית כאמור מוקנית לחברת הניהול). [(***) המידע הקיים בידי החברה מתייחס לשני שוכרים אשר שוכרים כ-49% מהשטח הכולל בנכס. המידע מבוסס על מידע שהתקבל מאת השוכרים ואין ביכולת החברה לוודא אמיתות מידע זה.

ג. <u>שוכרים עיקריים בנכס (נכון ליום 30 ביוני 2026)</u>:

נתונים לפי 100% (חלק החברה – 100%)	שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר (%) בשנת 2025	האם הוא שוכר עוגן?	האם אחראי ל-20% או יותר מהכנסות הנכס?	שיוך ענפי של השוכר	תיאור הסכם השכירות				
					תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה שנותרה (בשנים)(*)	אופציות להארכה (בשנים)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	פירוט ערבויות (אם קיימות)	ציון תלות מיוחדת
שוכר א'	23%	כן	כן	מסעדנות	שכירות ל-5 שנים נותרו 11 חודשים	קיימת אפשרות להארכה ל-2 תקופות, כל אחת בת 5 שנים	צמוד + עלייה של 5% בכל תקופת אופציה	ערבות בנקאית שטר חוב וערבות חברה	אין
שוכר ב'	19%	כן	לא	קמעונאות	שכירות ל-5 שנים נותרו 11 חודשים	קיימת אפשרות להארכה ל-3 תקופות, כל אחת בת 5 שנים	צמוד + עלייה של 5% בכל תקופת אופציה	ערבות בנקאית, שטר חוב וערבות חברה	אין
שוכר ג'	12%	כן	לא	קמעונאות	שכירות ל-3 שנים נותרו 5 חודשים	קיימת אפשרות להארכה ל-2 תקופות, הראשונה 4 שנים, השנייה 3 שנים	צמוד + עלייה של 5% בכל תקופת אופציה	ערבות בנקאית, שטר חוב וערבות חברה	אין

(*) תנאי ההתקשרות מחייבים את השוכר לתת הודעה מראש על רצונו **שלא** לממש את האופציה ואם לא נתן, האופציה ממומשת, ותקופת השכירות מוארכת, באופן אוטומטי.

(**) בנוסף, במהלך שנת 2025 היה בנכס שוכר עיקרי נוסף אשר נתן הודעה על רצונו לאי מימוש האופציה להארכת תקופת השכירות. ביום 30 באפריל 2026 חתמה החברה על הסכם שכירות עם צד ג' ביחס לכלל השטח, בשכר דירה דומה לשכר הדירה ששולם על ידי שוכר על ידי השוכר המסיים, וזאת בתוקף ממועד החתימה. השוכר הנכנס קיבל תקופת גרייס לצורך ביצוע התאמות עד ליום 15 באוגוסט 2026.

ד. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים ליום 30 ביוני 2026:

נתונים לפי 100% (חלק החברה – 100%)	7-12.2026	לשנת 2027	לשנת 2028	לשנת 2029	לשנת 2030 ואילך
	(באלפי ש"ח)				
סה"כ	4,321	5,837	3,395	2,313	3,124

(*) בשנות הדיווח לא התווספו הכנסות תלוית פדיון לאור אי עמידה בתנאי המזכה את החברה בדמי שכירות כאמור.

ה. פירוט בדבר השבחות ושינויים מתוכננים בנכס:

למועד התשקיף, החברה אינה מתכננת שינויים או השבחה של הנכס האמור בתקופה הקרובה.

ו. מימון מסוים לנכס:

נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס – 100%			הלוואה
יתרות בדוח המאוחד על המצב הכספי ליום (אלפי ש"ח)	30.06.2026	מוצג כהלוואה לזמן קצר:	2,561
		מוצג כהלוואה לזמן ארוך:	86,209
	31.12.2025	מוצג כהלוואה לזמן קצר:	-
		מוצג כהלוואה לזמן ארוך:	90,000
	31.12.2024	מוצג כהלוואה לזמן קצר:	-
		מוצג כהלוואה לזמן ארוך:	75,000
שווי הוגן של ההלוואה ליום 30.06.2026 (אלפי ש"ח)			90,000
תאריך נטילת הלוואה המקורי			6/2/2024 (מימון מחדש בדצמבר 2025)
גובה הלוואה מקורי (אלפי ש"ח)			75,000
שיעור הריבית בפועל (אפקטיבית) ליום 30.06.2026 (%)			פריים + 0.7%
מועדי פירעון קרן וריבית			הלוואה של 11,500 אלפי ש"ח לפירעון בחודש פברואר 2030, עם תשלומים חודשיים של קרן וריבית החל מחודש פברואר 2026; הלוואת בלון של 78,500 אלפי ש"ח לפירעון בחודש פברואר 2030 (תשלום ריבית רבעוני ביחס ל-56,250 אלפי ש"ח ותשלום ריבית חודשי ביחס ל-22,250 אלפי ש"ח).
תניות פיננסיות מרכזיות			בשנת 2026 סכום ההכנסה התפעולי נטו (NOI) לא יפחת מסך של 8.25 מליון ש"ח. החל משנת 2027 ואילך, סכום ההכנסה התפעולי נטו (NOI) לא יפחת מסך של 8.5 מליון ש"ח.
תניות מרכזיות אחרות [לרבות עזיבת שוכרים, שווי נכס וכו']			אין
ציון האם החברה עומדת בתניות מרכזיות ובאמות המידה הפיננסיות לתום שנת הדיווח			ל.ר.
האם מסוג non-recourse [כן/לא] (Non-recourse – מימון ללא זכות חזרה ללווה, מלבד מימוש בטוחה)			לא

ז. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס:

סוג		פירוט	הסכום המובטח בשעבוד ליום 30.06.2026 (באלפי ש"ח)
שעבודים	דרגה ראשונה	רשומה משכנתה מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ על הבעלות של ליסא החזקות בע"מ. שם הלווה: סלדן – יורו בע"מ; החלק בנכס 92,587/200,000.	88,700
	דרגה שניה	-	-

ח. פירוט בדבר הערכת השווי לנכס:

נתונים לפי 100%; חלקה של החברה בנכס – 100%	1-6.2026	שנת 2025	שנת 2024
השווי שנקבע (באלפי ש"ח)	131,700	131,700	125,300
זהות מעריך השווי	ארז כהן	ארז כהן	ארז כהן
האם המעריך בלתי תלוי?	כן	כן	כן

נתונים לפי 100%; חלקה של החברה בנכס – 100%		1-6.2026	שנת 2025	שנת 2024
האם קיים הסכם שיפוי?		כן	כן	כן
תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מכוונת הערכת השווי)		31/12/2025	31/12/2025	31/12/2024
מודל הערכת השווי (השוואה/הכנסה/עלות/אחר)		היוון תזרימי הכנסות	היוון תזרימי הכנסות	היוון תזרימי הכנסות
הנחות עיקריות שנלקחו לצורך הערכת השווי:				
גישת ההשוואה (Sales Comparison Approach)	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (במ"ר)	3,824	3,824	3,824
	מחיר מכירה למ"ר בר-השכרה שנלקח בחישוב (בש"ח)	-	-	-
	טווח מחירים למ"ר בר-השכרה של נכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (בש"ח)	מסחר - מחיר ממוצע למטר 278 ש"ח, חניה - 573 ש"ח אחסנה - 67 ש"ח	מסחר - מחיר ממוצע למטר 278 ש"ח, חניה - 573 ש"ח אחסנה - 67 ש"ח	מסחר - מחיר ממוצע למטר 278 ש"ח, חניה 573 ש"ח, אחסנה 67 ש"ח
	מספר הנכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב	2	2	2
	הנכסים העיקריים שנלקחו לצורך השוואה (שם, מיקום, שטח)	מרכז מסחרי צים בגני תקווה, מסחר בלוי אשכול בקריית אונו	מרכז מסחרי צים בגני תקווה, מסחר בלוי אשכול בקריית אונו	מרכז מסחרי צים בגני תקווה, מסחר בלוי אשכול בקריית אונו
	שיעור תשואה נטו המשתקף מה-NOI הנוכחי של נכסים דומים(*)	7.3%-6%	7.3%-6%	7.3%-6%
	משתנים מרכזיים אחרים	-	-	-
גישת היוון תזרימי מזומנים (DCF)	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (במ"ר)	2,684	2,684	2,684
	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-ההשכרה לצורך הערכת שווי (%)	97% משטח עיקרי 87% מכלל הנכס	97% משטח עיקרי 87% מכלל הנכס	97% משטח עיקרי 87% מכלל הנכס
	דמי שכירות חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (בש"ח)	280	280	280
	דמי שכירות חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בגין שטחי אחסנה (בש"ח)	80	80	80
	NOI מייצג לצורך הערכת שווי (באלפי ש"ח) (שנתי)	7,873	7,873	7,713
	הוצאות תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים (באלפי ש"ח)	0	0	0
	שיעור היוון/שיעור תשואה/מכפיל שנלקח לצורך הערכת השווי (%)	6.30% (6.8% לשטח פנוי)	6.30% (6.8% לשטח פנוי)	6.50% (7% לשטח פנוי)
	משתנים מרכזיים אחרים	לא נלקחו בחשבון שטחים המושכרים כזכות שימוש (זכויות שכירות ארוכות טווח)	לא נלקחו בחשבון שטחים המושכרים כזכות שימוש (זכויות שכירות ארוכות טווח)	לא נלקחו בחשבון שטחים המושכרים כזכות שימוש
ניתוחי רגישות לשווי (לפי הגישה שנבחרה) (שינויים באלפי ש"ח)				
שיעורי תפוסה (מסחר בלבד)	שינוי של 5%	314	314	292
שיעורי היוון	שינוי של 5%	6,585	6,585	6,265
דמי שכירות ממוצעים למטר	שינוי של 5%	6,249	6,249	5,933

(*) פרוייקט הקאנטרי בקריית אונו (מוחזק ע"י צד ג') הנמצא בסמיכות לבית הדובדבן הוון בשנת 2024 (על פי דוחותיו הכספיים הפומביים של צד ג') בשיעור של 6.35%.

6.7.13 **להלן פרטים אודות פרויקט גן יבנה:**

בחודש נובמבר 2019 התקשרה סלדן אשרם בהסכם על פיו היא רכשה את הזכויות במגרש בשטח של כ-18,500 מ״ר בגן יבנה. כיום מקדמת סלדן אשרם הקמת קומפלקס מסחר ותעסוקה במקרקעין. לשעבודים שירשמו על זכויות סלדן אשרם לטובת מחזיקי אגרות החוב - ראה סעיף 8 לשטר הנאמנות.

א. הצגת הנכס:

נתונים לפי 100% - חלק החברה בנכס – 100%	פרטים ליום 30 ביוני 2026
שם הנכס	גן יבנה
מיקום הנכס	פינת הרחובות דרך ירושלים והעמל מגרש מס׳ 100 בתכנית זמ/598/101 גוש 545 חלקות 2 (חלק), 10 (חלק), 47 (חלק), 51 (חלק), 58 (חלק) ו-59 (בשלמות).
שטחי הנכס	כ-10,500 מ״ר שטח עיקרי ושירותי (מזה כ-9,553 מ״ר מסחר לשיווק) (שלב א׳) + כ-14,300 מ״ר משרדים (כולל שטחי שירות) (שלב ב׳).
מבנה ההחזקה בנכס	הנכס בבעלות סלדן אשרם המוחזקת 50% על ידי סלדן יזמות וניהול בע״מ, 25% על ידי סלדן יורו ו-25% על ידי מכלוף גן יבנה (שיעורי ההחזקה במניות הרגילות של סלדן אשרם) – שלושתן חברות בנות בבעלות מלאה (100%) של החברה. לאופן ההחזקה ראה תרשים בסעיף 6.1.3 לעיל.
חלק התאגיד בפועל בנכס	100%
ציון שמות השותפים לנכס	-
תאריך רכישת הנכס	17 בנובמבר 2019
תאריך התחלת עבודות הקמה	יולי 2024
פירוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכדו׳)	זכות חכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל עד ליום 14 ביולי 2067 בתוספת אופציה להארכה ל-49 שנים נוספות, לטובת סלדן אשרם.
מצב רישום זכויות משפטיות	
זכויות בנייה משמעותיות שצפויות להיות בלתי מנוצלות	-
ציון האם נמצאו מקורות מימון להמשך הקמת הנכס (בכלל זה, יש לציין תנאים מתלים מרכזיים להעמדת מימון כאמור, והאם התאגיד עומד בהם לתאריך הדוח)	ליווי בנקאי מלא, ראה ס״ק ח להלן.
נושאים מיוחדים	לא
שיטת הצגה בדוחות כספיים	איחוד מלא
זהות קבלן מבצע	מ.נ.י מכלוף בניה בע״מ, אשר למיטב ידיעת החברה מוחזקת (49%) על ידי גדעון מכלוף ובניו בע״מ, בעל מניות בחברה (4.2%)
שיטת התחשבנות (פאושלי/כתב כמויות/אחר)	עלות + 4% (תוספת ה-4% מוערכת בכ- 3 מיליון ש״ח בפריסה על פני 18 חודשים)
פרטים על נכס שנמכר	-

ב. נתונים עיקריים:

נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס – 100%)	1-6.2026	2025	2024
עלות מצטברת לתחילת התקופה (באלפי ש״ח)	102,059	71,643	53,920
עלות שוטפת שהושקעה במהלך התקופה (באלפי ש״ח)	18,369	30,416	17,723
סך הכל עלות מצטברת לסוף תקופה (באלפי ש״ח)	120,428	102,059	71,643
שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש״ח)	224,400	202,100	140,600
ערך בספרים בסוף תקופה (באלפי ש״ח)	224,400	202,100	140,600
רווחי או הפסדי שערוך (באלפי ש״ח)	3,931	31,084	28,577
במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנזקפה בתקופה (באלפי ש״ח)	-	-	-
מועד השלמה צפוי (כפי שדווח בסוף כל תקופה)	10/2026	10/2026	6/2026
עלות השקעה כוללת צפויה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ש״ח)	214,948	214,948	214,948
עלות השקעה שטרם הושקעה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ש״ח)	146,508	164,877	191,846
שיעור השלמה תקציבי (%)	שלב א׳ – 63.7%	שלב א׳ – 52.3%	שלב א׳ – 16.7%

נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס – 100%)	1-6.2026	2025	2024
	סה"כ פרוייקט – 33.5%	סה"כ פרוייקט – 26%	סה"כ פרוייקט - 10%
NOI משימושי ביניים (באלפי ש"ח)	-	-	-

ג. <u>פעולות שיווק</u> - רצ"ב גילוי בדבר דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בשנה וכן לסך כל הכנסה שנתית מחוזי שכירות חתומים, ביחס לשלב א' בפרויקט:

נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס - 100%	מיום 30.06.2026 ועד סמוך למועד התשקיף	2026			2025	2024
		כל התקופה	רבעון 2	רבעון 1		
שיעור מהשטח המוקם לגביו נחתמו חוזי שכירות בתקופה השוטפת (%)	[__]*	14%	9%	5%	9%	51%
שיעור מהשטח המוקם לגביו נחתמו חוזי שכירות במצטבר (%)	[__]*	74%	74%	65%	60%	51%
דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (טווח)	[__]*	166	171	160	210	121
סך הכל הכנסה שנתית (לאחר השלמה) מחוזי שכירות חתומים במצטבר (באלפי ש"ח)	[__]*	11,729	11,729	9,890	9,199	7,092

ו. <u>שוכרים עיקריים בנכס (נכון ליום 30 ביוני 2026)</u>:

נתונים לפי 100% (חלק החברה – 100%)	שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר (%) בשנת 2025	האם הוא שוכר עוגן?	האם אחראי ל-20% או יותר מהכנסות הנכס?	שיוך ענפי של השוכר	תיאור הסכם השכירות				
					תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה שנותרה (בשנים)	אופציות להארכה (בשנים)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	פירוט ערבויות (אם קיימות)	ציון תלות מיוחדת
שוכר א'	28%	כן	כן	קמעונאות	8	8	צמוד + תוספת דמי פדיון	ערבות בנקאית +שטר חוב	אין
שוכר ב'	14%	כן	לא	קמעונאות	5	5	צמוד	ערבות בנקאית + שטר חוב	אין

ז. <u>הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים (נכון ליום 30 ביוני 2026)</u>:

נתונים לפי 100% (חלק החברה – 100%)	7-12.2026	לשנת 2027	לשנת 2028	לשנת 2029	לשנת 2030 ואילך
	(באלפי ש"ח)				
מרכיבים קבועים	-	10,028	10,028	10,028	23,971
מרכיבים משתנים (אומדן)(*)	-	1,701	1,701	1,701	8,503
סה"כ	-	11,729	11,729	11,729	32,474

(*) מרכיבים משתנים כוללים מרכיב של תחזית החברה לתוספת דמי שכירות בגין פדיון.

ח. מימון מסוים לנכס:

נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס – 100%			הלוואה
יתרות בדוח המאוחד על המצב הכספי ליום (באלפי ש"ח)	30.06.2026	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	112,043
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	-
	31.12.2025	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	92,972
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	-
	31.12.2024	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	-
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	62,738
שווי הוגן של ההלוואה ליום 30.06.2026 (אלפי ש"ח)			92,972
תאריך נטילת הלוואה המקורי			29/10/2024
גובה הלוואה מקורי (אלפי ש"ח)			50,000 בגין הקרקע + 88,000 עבור בניה
שיעור הריבית בפועל (אפקטיבית) ליום 30.06.2026 (%)			פריים + 0.7%
מועדי פירעון קרן וריבית			מועד סיום הבניה
תניות פיננסיות מרכזיות			-
תניות מרכזיות אחרות [לרבות עזיבת שוכרים, שווי נכס וכו']			קצב ביצוע (לרבות מועד סיום בניה), קצב השכרות, מחירי יחידות, קצב תקבולים, שינוי שליטה
ציון האם החברה עומדת בתניות מרכזיות ובאמות המידה הפיננסיות לתום שנת הדיווח			כן(*)
האם מסוג non-recourse [כן/לא] (Non-recourse – מימון ללא זכות חזרה ללווה, מלבד מימוש בטוחה)			לא

(*) החברה מדווחת באופן שוטף, באמצעות מפקח מטעם הבנק המלווה, על עמידתה בהתניות שהוגדרו בהסכם ולהערכתה, על אף עיכוב מסוים בקצב ביצוע הפרויקט, היא אינה מצויה בחשיפה בשל כך.

ט. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס:

סוג		פירוט	הסכום המובטח בשעבוד ליום 30.06.2026
שעבודים	דרגה ראשונה	משכנתא לטובת בנק לאומי ללא הגבלה בסכום על הזכויות של סלדן אשרם	112,043 באלפי ש"ח
	דרגה שניה	-	-

י. פירוט בדבר הערכת השווי לנכס:

נתונים לפי 100%; חלקה של החברה בנכס – 100%		1-6.2026	שנת 2025	שנת 2024
שווי שנקבע (באלפי ש"ח)		224,400	202,100	140,600
זהות מעריך השווי		ארז כהן	ארז כהן	ארז כהן
האם המעריך בלתי תלוי?		כן	כן	כן
האם קיים הסכם שיפוי?		כן	כן	כן
תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מכוונת הערכת השווי)		30/06/2026	31/12/2025	31/12/2024
מודל הערכת השווי (השוואה/הכנסה/עלות/אחר)		היוון תזרימי הכנסות /גישת ההשוואה/גישת החילוץ	היוון תזרימי הכנסות /גישת ההשוואה/גישת החילוץ	היוון תזרימי הכנסות/גישת ההשוואה/גישת החילוץ
הנחות עיקריות שנלקחו לצורך הערכת השווי:				
גישת ההשוואה (Sales Comparison Approach)	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (במ"ר)	98,909	98,909	98,909
	מחיר מכירה למ"ר בר-השכרה שנלקח בחישוב (בש"ח)	-	-	-
	טווח מחירים למ"ר בר-השכרה של נכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (בש"ח)	ביג אשדוד: 116-164 ביג קרית גת: ממוצע 100 סטאר סנטר אשדוד: עוגן: 52-93 עד 1000 מטר: 253-76 דוכנים: 758-336 משרדים: 68-48	ביג אשדוד: 116-164 ביג קרית גת: ממוצע 100 סטאר סנטר אשדוד: עוגן: 52-93 עד 1000 מטר: 253-76 דוכנים: 758-336 משרדים: 68-48	ביג אשדוד: 116-164 ביג קרית גת: ממוצע 100 סטאר סנטר אשדוד: עוגן: 52-93

נתונים לפי 100%; חלקה של החברה בנכס – 100%		1-6.2026	שנת 2025	שנת 2024
				עד 1000 מטר: 76-253 דוכנים: 336-758 משרדים: 48-68
	מספר הנכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב	3	3	3
	הנכסים העיקריים שנלקחו לצורך השוואה (שם, מיקום, שטח)	ביג אשדוד: ישן 29,907 חדש 8,701 ביג קרית גת: 10,747 סטאר סנטר אשדוד: 49,554	ביג אשדוד: ישן 29,907 חדש 8,701 ביג קרית גת: 10,747 סטאר סנטר אשדוד: 49,554	ביג אשדוד: ישן 29,907 חדש 8,701 ביג קרית גת: 10,747 סטאר סנטר אשדוד: 49,554
	משתנים מרכזיים אחרים	ניתוח תוספת דמי פדיון מקמעונאים דומים	ניתוח תוספת דמי פדיון מקמעונאים דומים	ניתוח תוספת דמי פדיון מקמעונאים דומים
גישת היוון תזרימי מזומנים (DCF)	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (במ"ר) (*)	9,633	9,553	9,933
	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-ההשכרה לצורך הערכת שווי (%)	74%	60%	51%
	דמי שכירות חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (בש"ח)	140	134	115
	NOI מייצג לצורך הערכת שווי (באלפי ש"ח) (שנתי)	16,631	16,541	16,374
	שיעור היוון/שיעור תשואה/מכפיל שנלקח לצורך הערכת השווי (%)	7%-6.5% 7.5% על תוספת פדיון	7%-6.5% 7.5% על תוספת פדיון	7%-6.5% 7.5% על תוספת פדיון
	משתנים מרכזיים אחרים	ניתוח דמי פדיון ממוצעים ברשת של שוכר העוגן עומד על תוספת של 54 ש"ח למ"ר;	ניתוח דמי פדיון ממוצעים ברשת של שוכר העוגן עומד על תוספת של 54 ש"ח למ"ר; כן נלקחו בחשבון בהערכת השווי שני חוזי שכירות ביחס ל-9% מהשטח להשכרה אשר התנאים המסחריים לגביהם סוכמו קודם לתאריך הדוח על המצב הכספי והסכמי השכירות לגביהם נחתמו בחודש ינואר 2026 וטרם החתימה על הערכת השווי	ניתוח דמי פדיון ממוצעים ברשת של שוכר העוגן עומד על תוספת של 46 ש"ח למ"ר
ניתוחי רגישות לשווי (לפי הגישה שנבחרה) (שינויים באלפי ש"ח)				
שיעורי תפוסה (מסחר בלבד)	שינוי של 5%	384	352	150
שיעורי היוון	שינוי של 5%	11,667	11,476	11,000
דמי שכירות ממוצעים למטר	שינוי של 5%	12,250	12,000	11,300

(*) שטח של שלב א' בלבד. שטר בר ההשכרה בהערכת השווי אינו כולל שטחים ציבוריים המשמשים גם בשלב ב' כגון לובי ושטחי מעליות.

6.8 תחום פעילות נדל"ן יזמי

6.8.1 <u>כללי; מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו</u>

פעילות הקבוצה בתחום הנדל"ן היזמי מתמקדת בייזום של פרויקטים, בדרך של איתור קרקעות, רכישתן, השבחתן, הקמת המבנים ומכירת היחידות. זכויות החברה במקרקעין שהיא רוכשת הינן זכויות בעלות ו/או זכויות חכירה ו/או זכויות חוזיות או אחרות.

נכון למועד התשקיף, לקבוצה פרויקט נדל"ן יזמי מהותי מאוד אותו מקימה חברה כלולה של החברה וכן פרויקט נדל"ן יזמי בתכנון. עיקר פעילות הקבוצה בתחום הנדל"ן היזמי הינה בדרום ובמרכז הארץ.

6.8.2 תחום הנדל"ן היזמי מאופיין במספר שלבים אשר לעיתים הינם שלובים זה בזה ומבוצעים על-ידי היזם במקביל, הכוללים: איתור קרקעות פוטנציאליות ורכישתן בהתאם לכדאיות הכלכלית הטמונה בהן וכן התקשרות עם גוף ממן לרכישת הקרקע; השבחת הקרקעות בדרך של שינוי יעוד הקרקע ליעוד הרלוונטי לפרויקט וכן קידום הליכים תכנוניים לקבלת ההיתרים והרישיונות הדרושים להקמת הפרויקט על המקרקעין, לרבות הגדלת היקף זכויות הבנייה הקיימות על המקרקעין. לעיתים תהליכי התכנון ובעיקר שינוי יעוד הקרקע הינם תהליכים העשויים להימשך מספר שנים וכרוכים בתשומות ניהוליות רבות ובעלויות אשר לעיתים הינן לא מבוטלות; התקשרות עם ספקים ויועצים שונים לצורך הקמת הפרויקט לרבות התקשרות עם קבלן מבצע, התקשרות עם גוף ממן לליווי בניית הפרויקט ושיווק היחידות ו/או שטחים בפרויקט לרוכשים פוטנציאליים.

פרויקטים שהינם בעלי היקפי בניה משמעותיים, לרבות עתודות קרקע, עשויים להיבנות במספר שלבים נפרדים.

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

ההתנהלות בענף הנדל"ן היזמי, לרבות בענפי הנדל"ן למגורים, כפופה להוראות חוק כגון חוקי המקרקעין, חוקי החוזים, חוקי המכר[21], חוקי התכנון והבנייה[22] וחוק רשות מקרקעי ישראל; חוקי בטיחות בעבודה; דיני הגנת הסביבה; והינה מושפעת, בין היתר, מגורמים ייחודיים, כגון מדיניות החלטות ונהלי רמ"י בשיווק קרקעות שבבעלותם, מדיניות הממשלה לעידוד רוכשי ומוכרי דירות באזורים שונים בארץ, וקביעת תוכניות מסגרת ומתאר שונות לרבות שינויים בתהליכי רישוי ותכנון, ונהלים ותקנות של רשויות מקומיות. הפעילות בתחום מחייבת נקיטת הליכים תכנוניים ו/או משפטיים מגוונים לשם הליכי רישוי, קבלת היתרי בנייה, שינוי ייעוד תוכניות בניין עיר (תב"ע), תשלומי דמי היתר, היטלי השבחה ועוד. כך למשל, בטרם תחילת עבודות בניה ובסיומן, על החברה לקבל אישורים מהרשויות המוסמכות, לבניה, לאכלוס ולקבלת תעודת גמר. הקמת פרויקט נדל"ן כפופה לאגרות והיטלים, בהתאם לחוקי עזר מקומיים, הכרוכים

---

[21] כך למשל <u>חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973</u> ("**<u>חוק המכר דירות</u>**") מטיל סנקציות בגין איחור במסירת דירה וכן קובע, בין היתר, חובות החלות על מוכר בכל הנוגע לתיקון ליקויים ואי התאמות. קבלן שבנה דירה יהיה אחראי, בין היתר, במקרה בו הדירה או כל דבר שבה שונים מן האמור במפרט, בתקן רשמי או בתקנות הבנייה במהלך תקופת הבדק, וכן לאי התאמה בחלקי הבניין הנושאים ומעבירים עומסים מכל סוג לקרקע הנושאת את הבניין והנוגעת להבטחת יציבותו ולבטיחות; <u>חוק המכר דירות (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974</u> ("**<u>חוק המכר הבטחת השקעות</u>**") מחייבת את היזם להבטיח את כספי רוכש הדירה, בהתאם לתנאים ולמועדים הקבועים בחוק המכר הבטחת השקעות.

[22] <u>חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965</u> והתקנות שהוצאו מכוחו ("**<u>חוק התכנון והבנייה</u>**") מסדיר, בין היתר, את ההליכים הדרושים לצורך התקנה ואישור של תוכניות בניין עיר וכן את כל הקשור בביצוע תכנון ובנייה במקרקעין. בנייה ללא היתר או תוך סטייה מהיתר מהווה עבירה פלילית.

בהחזקת מקרקעין וכן בבנייה עליהם, כגון אגרות והיטלי סלילה, ביוב, מים, ניקוז וכדומה. כמו-כן במקרה של שינוי תכנוני (אישור תכנית, הקלה, או שימוש חורג) המשביח את הזכויות במקרקעין, קיימת כפיפות גם להיטל השבחה המעוגן בחוק התכנון והבנייה. כמו כן, בשנים האחרונות קיימת מגמה גוברת של חקיקה ואכיפה בתחומים של בטיחות בעבודה, הגנת הסביבה ועוד, שמטרתם להגן על קבוצות שונות ולהשית חבות במטרה לתמרץ יזמים, מחזיקים במקרקעין וקבלנים, לפעול למיתון חשיפות. עוד כפופה הפעילות בתחום לחקיקה בתחום מיסוי המקרקעין (בהיבט המיסוי שיחול על רוכשי הדירות או על מוכרי הקרקעות עליהן יוקמו דירות) ובתחום המשכנתאות.

6.8.4 <u>גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות</u>

להערכת החברה, גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הנדל"ן היזמי הינם, בין היתר: (1) איתנות פיננסית המאפשרת השקעת הון עצמי נדרש או השגת מימון חיצוני לטובת הפרויקטים, תוך השגת תנאי אשראי נוחים ויכולת מימון בתנאים אופטימליים; (2) איתור ורכישת קרקעות באזורים מבוקשים ובתנאים מיטיבים בהתאם לזכויות הבנייה והתוכניות שאותן הקבוצה מעריכה כי יהיה ניתן להחיל על המקרקעין; (3) ניסיון וידע מקצוע המתבטאים בצבירת ניסיון רב שנים בתחום הנדל"ן, לצד ידע בניהול, פיתוח ותפעול פרויקטים מורכבים בתחום המגורים; (4) מוניטין חיובי ומיצוב עסקי לצד מיתוג ושיווק מתקדם המובילים להכרה בשוק וליצירת מאגר לקוחות איכותי; (5) יצירת קשרים אסטרטגיים עם גורמים רלוונטיים מסייעים בכניסה לפרויקטים כדאיים; (6) איתור הון אנושי איכותי ומקצועי המשפיע על יכולתה של הקבוצה לתכנן ולבצע באופן יעיל את הפרויקטים שלה, להתאימם לצרכי השיווק המשתנים ולשווקם ולמוכרם בתנאים רווחיים וכן המשפיע על יכולת החברה לעשות כן.

6.8.5 <u>חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות</u>

להערכת החברה, חסמי הכניסה העיקריים לתחום פעילות הנדל"ן היזמי הינם, בין היתר: (1) נגישות למקורות מימון, הכוללים הון עצמי ואיתנות פיננסית, המאפשרים את היכולת לתמוך בפרויקטים רחבי היקף תוך השגת תנאי מימון מיטביים; (2) מוניטין חיובי בשוק הנובע מניסיון מקצועי בתחום הנדל"ן ומידע בניהול, תכנון, ביצוע ושיווק של פרויקטים; (3) מומחיות והכרה לעומק עם סביבת הרגולציה של תחום הפעילות, ניסיון רב וגישה להזדמנויות עסקיות; (4) קיומן ו/או יכולת איתור ורכישת קרקעות זמינות ובעלות פוטנציאל השבחה מהותי המאפשרות הקמת פרויקטים רווחיים.

להערכת החברה, חסמי היציאה העיקריים לתחום פעילות הנדל"ן היזמי הינם, בין היתר: (1) היכולת לממש את הנכסים, אשר נגזרת מתנאי השוק במועד הרלוונטי; (2) התחייבויות חוזיות ארוכות טווח, בין היתר, כלפי מלווים, בעלי זכויות בנכסים ורשויות אשר אינם מאשרים או מעכבים את מכירת הזכויות בנכס.

6.8.6 <u>ספקים וחומרי גלם</u>

יזמי נדל"ן נוהגים להתקשר עם נותני שירותים ויועצים שונים בקשר עם הקמתם ואכלוסם של הפרויקטים, בכלל זה, אדריכלים, מתכננים, יועצים, ספקים, קבלני משנה וכיו"ב. בהקשר זה, לחברה קיים יתרון תחרותי בהיותה קשורה לגוף קבלני מבצע (בעל מניות).

6.8.7 <u>תחרות</u>

תחום הנדל"ן היזמי מתאפיין בתחרותיות גבוהה ובפעילותם של גורמים רבים, עליהם נמנים חברות ציבוריות, חברות פרטיות וכן קבוצות רכישה. התחרות בתחום זה באה לידי ביטוי הן בשלב היזמות ואיתור קרקעות לבניה והן בשלבים מתקדמים יותר של הפרויקט ושיווקו, כאשר בשלב זה קיימת תחרות גם מול היצע דירות יד שנייה ועיקרה בין פרויקטים המצויים בסמיכות גיאוגרפית זה לזה (אולם גם לפרויקטים באזורים אחרים ישנה השפעה תחרותית).

התחרות בתחום הנדל"ן היזמי נסובה סביב מספר פרמטרים שהעיקריים בהם הינם: (1) מיקומם הגיאוגרפי של הפרויקטים לייזום ורמת הביקוש באותם איזורים; (2) המפרט הטכני ואיכות היחידות בפרויקט; (3) המחיר ותנאי המימון לו.

6.8.8 <u>השלכות מס ייחודיות במסגרת תחום הפעילות</u>

בחודש אפריל 2016 תוקן חוק מיסוי מקרקעין (תיקון מס' 85) במטרה לסייע לרוכשי דירות (משפרי דיור) להם זו "דירה יחידה", באופן שבו פרק הזמן למכירת דירת מגורים שבו תיחשב הדירה הנמכרת כ"דירה יחידה" (כך שיחולו שיעורי מס מופחתים, הן לעניין מס שבח והן לעניין מס רכישה) יעמוד על 18 חודשים (חלף 24 חודשים שהיו קבועים בחוק). האמור נקבע כהוראת שעה לתקופה של 5 שנים, עד ליום 1 במאי 2021. נכון למועד התשקיף, הוראת השעה האמורה הסתיימה ופרק הזמן למכירה כאמור שב להיות 24 חודשים, למעט מקרים מסוימים של רכישה מקבלן בהם חל עיכוב במסירה, אז פרק הזמן הינו 12 חודשים.

תיקון מס' 81 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 ("**חוק מיסוי מקרקעין**"), יחד עם הוראת שעה אשר בגינה הוראות התיקון האמור היו אמורות להיות בתוקף עד לתום שנת 2020, קבע שיעורי מס רכישה גבוהים יותר (מדרגות של 8% ו-10%, בהתאם לשווי הזכות הנמכרת) לרוכשי דירת מגורים שאינה דירת מגורים יחידה, במטרה לנסות ולהשפיע על מחירי הדיור. בסוף חודש יולי 2020 נכנס לתוקף תיקון מס' 95 לחוק מיסוי מקרקעין במסגרתו נקבע כי הוראת השעה האמורה לעיל תפוג כך שהחל מפרסום התיקון לחוק מיסוי מקרקעין ברשומות יחולו מדרגות מס הרכישה הקבועות בסעיף 9(ג1ג)(1) לחוק מיסוי מקרקעין. בחודש נובמבר 2021, עלו בחזרה שיעור מס הרכישה למדרגות של 8% ו-10%, בהתאם לשווי הזכות הנמכרת.

6.8.9 <u>גילוי מצרפי בנוגע לפעילות הנדל"ן היזמי של הקבוצה</u>

א. <u>תמצית התוצאות</u>

בתקופות הדו"ח, מכרה החברה בתים צמודי קרקע בעיר שדרות, שהניבו לה הכנסות בשנת 2025 בסכום של כ-8.6 מיליון ש"ח, ורווחים בסכום של כ-2.5 מיליון ש"ח. ליום 31 בדצמבר 2025, נותרו בבעלות החברה מלאי בשדרות המוצג בעלות של כ-2.8 מיליון ש"ח הכולל קרקע וכן בית צמוד

קרקע, אשר נמכר בתמורה לכ-2.4 מיליון ש"ח ואשר צפוי להימסר עם קבלת יתרת התשלומים לגביו, בחודש דצמבר 2026. בנוסף, נכסי תחום הפעילות כוללים את השקעת החברה בפרויקט רמת אפעל בסכום של כ-11.3 מיליון ש"ח (כולל עלויות תכנון) אשר הינו פרויקט בתכנון – ראה סעיף ס"ק ג' להלן. בנוסף, חברה כלולה של החברה מקימה פרויקט למגורים בעיר אשקלון אשר הינו פרויקט נדל"ן יזמי מהותי מאוד - לפירוט מלא ראה סעיף ג' להלן.

ב. בשנת 2021 התקשרה ס. אגם בהסכם לרכישת חטיבת קרקע הגובלת בחוף הים באשקלון בייעוד מלונאות – ראה ביאור 10ב(3) לדוחות הכספיים של שנת 2025. ס. אגם פועלת לשינוי תמהיל יעוד השטחים באופן שימיר חלק מהשטחים המיועדים למלונאות בשטחים המיועדים למגורים.

ג. <u>פרויקטים בתכנון</u>

להלן נתונים כלליים אודות פרויקטים בתכנון ליום 30 ביוני 2026:

פרויקטים בתכנון – נתונים כלליים על הפרויקטים										
שם	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע	עלות נוכחית בספרים (באלפי ש"ח)	מועד תחילת בניה מתוכנן בפרויקט	מועד סיום בניה משוער בפרויקט	האם הושג מימון/ליווי בנקאי לפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)(**)(***)	יח"ד בפרויקט(***)		
								מצב תכנוני נוכחי		מצב תכנוני מתוכנן
								יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד (ברוטו)	יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד
רמת אפעל	שכונת קרית החינוך, רמת גן	2025	11,256	רבעון 2 2027	רבעון 2 2029	כן(*)	75%	25	121	25	121

(*) קיים מזכר הבנות עם גורם בנקאי להעמדת ליווי לפרויקט.

(**) יתרת הזכויות מוחזקות בידי קרוב משפחתה של בת זוגו של בעל השליטה.

(***) מתוך 25 יח"ד בפרויקט, כ-11 יח"ד נבנות במסגרת עסקת קומבינציה במסגרתה זכאית החברה לכ-6 יח"ד ומעניקה שירותי בניה עבור כ-5 יח"ד השייכות לבעלי הקרקע (אשר התקשרו בעסקת הקומבינציה). הזכויות ביתרת 14 יחידות הדיור הינן של החברה ושל השותף, מכח זכויותיהם במקרקעין. בשקלול כלל זכויות החברה מכח הסכם הקומבינציה, הסכם השיתוף עם השותף וזכויות החברה במקרקעין, היא זכאית ל-75% מכלל רווחי הפרויקט.

להלן נתונים אודות ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקטים בתכנון ליום 30 ביוני 2026:(**)

פרויקטים בתכנון – נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקטים													
שם	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 30.06.2026 (באלפי ש"ח)			סה"כ יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו (באלפי ש"ח)	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים מוקדמים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ, ליום 30.06.2026	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים מוקדמים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ, ליום 31.12.2025	חוזים חתומים (ככל שנחתמו חוזי מכירה מחייבים), סמוך למועד התשקיף			מלאי שטרם נחתמו לגביו חוזי מכירה מחייבים		סה"כ הכנסות שטרם הוכרו (באלפי ש"ח) (א)+(ב)+(ג)	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר (באלפי ש"ח) (*)	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%)
	קרקע, היטלים, פיתוח	עלויות מימון שהוונו לפרויקט	תכנון ואחרות				מספר חוזים מוקדמים חתומים	הכנסות מחוזים חתומים מוקדמים שטרם הוכרו		צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור (באלפי ש"ח) (ג)	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור (באלפי ש"ח)			
								מקדמות שנתקבלו (א)	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים (ב)					
רמת אפעל	19,436	557	1,026	47,266	-	-	[___]*	[___]*	[___]*	76,998	30	76,998	9,492	12.3%

(*) בנוסף זכאית החברה לכ-3.48% דמי ניהול. חלקה של החברה ברווחי הפרויקט הינו לאחר תשלום דמי הניהול כאמור.

(**) הנתונים דלעיל מתייחסים לכלל נתוני הפרויקט (25 יח"ד) ככל שהם נוגעים לעלויות, וליחידות המיועדות לשיווק על ידי החברה והשותף (20 יח"ד), ככל שהם נוגעים להכנסות. העסקה מוצגת בספרי החברה כעסקה משותפת והחברה רושמת רק את חלקה בעסקה (75%). בנוסף, בחודש אוגוסט 2026 החברה קיבלה החלטת ועדה מקומית של עירית רמת גן למתן היתר בניה בתנאים.

ד. נתונים אודות פרויקטים מהותיים מאוד – פרויקט 'השדרה' באשקלון

[1] הצגת הפרויקט

(נתונים לפי 100%. חלק החברה – 50%)	פרטים
שם הפרויקט	פרויקט השדרה
מיקום הפרויקט	אשקלון
תיאור קצר של הפרויקט	פרוייקט יזמי עם שני שלבים של 65 יח"ד בשני בנינים (שלב א') ו-90 יח"ד ב-2 בנינים (שלב ב')
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	50%
מבנה ההחזקה בפרויקט	ס. אגם השקעות בע"מ, חברה בת (50%) של החברה
ציון שמות השותפים לפרויקט	מכלוף גדעון ובניו - 50% (בעל מניות של 4.2% בחברה)
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	אקוויטי
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	פברואר 2024 (מימוש אופציה)
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	6,143 מ"ר
מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)	ספטמבר 2025 - שלב א' ; רבעון 2 2027 - שלב ב'
מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן)	יוני 2028 שלב א ; דצמבר 2029 שלב ב
מועד התחלת שיווק בפרויקט - שלב א'	יוני 2025
מועד סיום שיווק (צפוי) - שלב א'	דצמבר 2027
הסכמים עם קבלני ביצוע – שלב א'	מ.נ.י מכלוף בניה בע"מ (חברה מוחזקת (49%) של מכלוף גדעון ובניו)
זכויות משפטיות בקרקע	חכירה
הסכמים מיוחדים (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר)	-
חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט	-
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין מהותי מאוד) (באלפי ש"ח)	להערכת הנהלת החברה, שווי מימוש נטו אינו נמוך מערכו בספרים
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	שכונת אפרידר מפותחת באופן מלא
נושאים מיוחדים	-

[2] מצב תכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני ליום 30 ביוני 2026			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	**סה"כ שטחים (מ"ר)**	**סה"כ יחידות**	**הערות**
יחידות דיור	9,999 שטח עיקרי ומרפסות (מחושבות לפי 50%) 4,455 שטחי שירות 14,154 בנוסף – מרתפים	99	
זכויות בניה לא מנוצלות	-	-	בשלב א' ס' אגם מנצלת באופן חלקי את זכויות הבניה המוקנות לה ובונה 65 יח"ד מתוך 99 יח"ד (9,411 מ"ר מעל הקרקע ו-5,311 מתחת לקרקע) כאשר כלל זכויות הבניה ינוצלו במסגרת שלב ב'
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן			
סוג מלאי	**סה"כ שטחים (מ"ר)**	**סה"כ יחידות**	**הערות**
יחידות דיור	14,999 שטח עיקרי ומרפסות (מחושבות לפי 50%) 4,455 שטחי שירות 19,154 בנוסף – מרתפים בהיקף של 10,000 מ"ר	155	תוספת של 5,000 מ"ר באישור ועדה מקומית
זכויות בניה לא מנוצלות	-	-	-

[3] עלויות שהושקעו ושתושקענה בפרויקט (באלפי ש"ח)

		שנת 2026			שנת 2025	שנת 2024
		כל התקופה	רבעון 2	רבעון 1		
עלויות שהושקעו	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	68,198	68,198	68,198	68,198	68,198
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	2,857	2,857	2,857	2,857	2,857

	עלויות מצטברות בגין בניה	22,064	22,064	16,633	7,964	49
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	7,230	7,230	6,608	6,064	3,188
	עלויות מצטברות אחרות	6,003	6,003	5,204	4,788	2,624
	סה"כ עלות מצטברת [חישוב בגין קרקע + פיתוח + בניה +מימון לעיל]	106,352	106,352	99,500	89,871	77,365
	סה"כ עלות מצטברת בספרים [חישוב בגין קרקע + פיתוח + בניה + מימון לעיל]	106,352	106,352	99,500	89,871	77,365
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	-	-	-	-	-
	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	12,585	12,585	12,585	12,585	12,585
	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	122,909	122,909	128,340	137,008	144,475
	עלויות אחרות שטרם הושקעו (אומדן)	19,592	19,592	20,391	20,833	22,971
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	4,762	4,762	5,384	5,928	8,804
	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	159,848	159,848	166,700	176,329	188,835
	שיעור השלמה (הנדסי/כספי) (לא כולל קרקע) (%)	31.7	31.7	23.5	11.6	0
	מועד השלמת בניה צפוי	שלב א – חודש אפריל 2028 ; שלב ב' חודש דצמבר 2029				

[4] שיווק הפרויקט

		שנת 2026			שנת 2025	שנת 2024
		כל התקופה	רבעון 2	רבעון 1		
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יחידות דיור	4	3	1	17	-
	יחידות דיור (מ"ר)	619	505	114	2,242	-
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יחידות דיור	19,349	19,240	18,845	17,257	-
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	יחידות דיור	21	21	2318	17	-
	יחידות דיור (מ"ר)	2,861	2,861	2,861	2,242	-
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	יחידות דיור	17,716	17,716	17,334	17,257	-
שיעור השיווק של הפרויקט [מחושב על-ידי חלוקת סך כל ההכנסות מחוזים שנחתמו עד כה במצטבר בסך כל ההכנסות הצפויות בפרויקט]	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (אלפי ש"ח)	134,807 שלב א 172,319 שלב ב	134,807 שלב א 172,319 שלב ב	134,807 שלב א 172,319 שלב ב	134,807 שלב א 172,319 שלב ב	-
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (אלפי ש"ח)	50,667 שלב א	50,667 שלב א	40,839 שלב א	38,691 שלב א	-
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	37.6% שלב א 16.5% מסך הפרוייקט	37.6% שלב א 16.5% מסך הפרוייקט	30.3% שלב א 13.3% מסך הפרוייקט	28.7% שלב א	-

[23] נכון למועד פרסום התשקיף נמכרו 23 דירות.

					12.6% מסך הפרוייקט	
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים	יחידות דיור	44 שלב א 90 שלב ב	44 שלב א 90 שלב ב	47 שלב א 90 שלב ב	48 שלב א 90 שלב ב	-
	יחידות דיור (מ״ר)	4,947 שלב א 9,889 שלב ב	4,947 שלב א 9,889 שלב ב	5,452 שלב א 9,889 שלב ב	5,566 שלב א 9,889 שלב ב	-
סה״כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי		80,757 שלב א׳ 25,595 שלב ב׳	80,757 שלב א׳ 25,595 שלב ב׳	80,757 שלב א׳ 25,595 שלב ב׳J	60,650 שלב א 25,595 שלב ב	-
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך התשקיף / מ״ר (יש לפרט לפי שימושים)		[__]*	[__]*	[__]*	[__]*	-
מחיר ממוצע למ״ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך התשקיף (יש לפרט לפי שימושים)		[__]*	[__]*	[__]*	[__]*	-

[5] הכרה בהכנסה מחוזי מכירה -מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט (באלפי ש״ח)

		סה״כ הכנסות שהוכרו/שיוכרו בגין חוזים חתומים	סה״כ מקדמות שנתקבלו/שצפויות להתקבל
עד ליום 30 ביוני 2026		16,062	13,765
2026	**רבעון 3**	3,400	1,800
	רבעון 4	3,400	-
שנת 2027	**רבעון 1**	3,400	-
	רבעון 2	3,400	-
	חציון שני	6,800	3,900
שנת 2028		14,205	31,202
שנת 2029 ואילך		-	-
סה״כ		50,667	50,667

[6] אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט (באלפי ש״ח)

	1-6.2026	שנת 2025	שנת 2024
הכנסות צפויות בגין הפרויקט	307,115	307,115	306,174
עלויות פרויקט צפויות	267,404	267,404	266,200
רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט	39,711	39,711	39,974
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו״ה	831	831	-
מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו״ה	38,880	38,880	39,974
שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)	12.9%	12.9%	13.1%
מחיר ממוצע למ״ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים) (מגורים)	17,354	17,354	17,301

[7] ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר בפרויקט (באלפי ש״ח)

נתונים לפי 100% (חלקה של החברה בפרויקט – 50%)	השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	סה״כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%
השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ״ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	26,603	13,193	32,567	(13,628)	(27,038)
השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ״ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	(23,585)	(11,793)	32,567	11,793	23,585

[8] מימון ספציפי שנלקח לפרויקט

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט			
יתרות בדוח על המצב הכספי ליום (באלפי ש״ח)	**30.06.2026**	**מוצג כהלוואות לזמן קצר**	61,847
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך	-
	31.12.2025	**מוצג כהלוואות לזמן קצר**	48,360
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך	-
	31.12.2024	**מוצג כהלוואות לזמן קצר**	45,960
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך	-
מוסד מלווה			בנק לאומי
תאריך אישור הלוואה/מסגרת ותאריך נטילת הלוואה			8/9/2025
סה״כ מסגרת (אלפי ש״ח)			מסגרת אשראי של 134,000 אלפי ש״ח כמפורט להלן:

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט	
	אשראי פיננסי של 91,000 אלפי ש"ח מתוכו 46,996 אלפי ש"ח עבור עלות הקרקע, 44,004 אלפי ש"ח עבור עלות ההקמה, ו- 43,000 אלפי ש"ח עבור ערבויות מכר
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה (אלפי ש"ח)	42,640
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית (ניתן לציין טווח)	פריים + 0.65%
מועדי פירעון קרן וריבית	30 ביוני 2028 ריבית רבעונית מהוונת לעלויות הפרויקט
תניות פיננסיות מרכזיות	-
תניות מרכזיות אחרות (לרבות קצב מכירות וכדומה)	מועד תחילת בניה עד ליום 1.1.2026 ; מכירה מוקדמת של לפחות 20 יחידות, בתמורה שלא תפחת מ-40 מליון ש"ח, עד למועד המשיכה הראשון של כספים מחשבון הפרויקט ; השקעת הון עצמי של 26.5 מליון ש"ח והגדלת הסכום בגובה חריגה מתקציב הפרויקט ; היעדר שינוי שליטה ; איסור תשלום לבעלי ענין וגופים קשורים להם מעבר לגבולות התקציב שאושר לפרויקט
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח	-
האם מסוג non-recourse (כן/לא)	לא
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים	לאחר מכירה מצטברת של 30 יח"ד בתמורה לחוזי מכירה חתומים בסך של 61,700 אלפי ש"ח שחרור של 4,000 אלפי ש"ח מההון העצמי, לאחר מכירה מצטברת של 40 יח"ד בתמורה לחוזי מכירה חתומים בסך של 82,300 אלפי ש"ח שחרור של 3,400 אלפי ש"ח נוספים מההון העצמי
ביטחונות	ערבות אישית של בעל השליטה ושל השותף משכנתא כמתואר להלן

[9] שעבודים

		פירוט	הסכום המובטח ליום 30.06.2026 (באלפי ש"ח)
שעבודים	דרגה ראשונה	משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על זכויות במקרקעין, זכויות לפי חוזה התשתית, על הפרויקט ונכסים וזכויות הקשורים עליו, על זכויות לפי הסכמי רכישה, על חוזים עם קבלנים וספקים עיקריים, שעבוד והמחאה של זכויות על פי פוליסות הביטוח, על זכויות לקבלת סכומים מרשויות מס, על כספים בחשבון הפרויקט	61,847
	דרגה שניה	-	-
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)		-	-

[10] התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה בפרויקט

פרטים	(באלפי ש"ח)
רווח גולמי צפוי ליום 30.06.2026	39,711
התאמות לעודפים, סה"כ (הון עצמי שהושקע)	39,907
סה"כ עודפים צפויים למשיכה	79,618
מועד צפוי למשיכת עודפים	רבעון 1 2027 – 4,000 אלפי ש"ח רבעון 3 2027 – 3,400 אלפי ש"ח בסיום הפרויקט (שלב ב') – יתרת העודפים
תנאים מתלים למשיכת עודפים	לאחר מכירה מצטברת של 30 יח"ד בתמורה לחוזי מכירה חתומים בסך של 61,700 אלפי ש"ח שחרור של 4,000 אלפי ש"ח מההון העצמי, לאחר מכירה מצטברת של 40 יח"ד בתמורה לחוזי מכירה חתומים בסך של 82,300 אלפי ש"ח שחרור של 3,400 אלפי ש"ח נוספים מההון העצמי

חלק רביעי – עניינים הנוגעים לחברה בכללותה

6.9 הסכמים מהותיים והסכמי שיתוף פעולה

להלן הסכמים מהותיים שאינם במהלך העסקים הרגיל, שהקבוצה צד להם, כולל הסכמים שהיו בתוקף בתקופה המתוארת בתשקיף או שהשפיעו על פעילות הקבוצה באותה תקופה:

6.9.1 הסכמי שינוי המבנה – ראה סעיף 6.1.2 לעיל.

6.9.2 הסכם רכישת בית הדובדבן לרבות המימון שניטל לצורך הרכישה – לתיאור הנכס ראה סעיף 6.7.12 לעיל.

6.9.3 הסכם רכישת הזכויות במקרקעין של פרויקט השדרה לרבות הסכם הליווי – לתיאור הפרויקט ראה סעיף 6.8.9ד לעיל.

6.9.4 הסכם הליווי של גן יבנה – ראה סעיף 6.7.13 לעיל.

6.10 רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים

לחברה אין רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים מהותיים מלבד הנכסים הכלולים במגזרי הפעילות שלה.

6.11 הון חוזר

6.11.1 להלן הרכב ההון החוזר של החברה (באלפי ש"ח) ליום 30 ביוני 2026

	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים	התאמות (לתקופה של 12 חודשים)(*)	סך הכל
נכסים שוטפים	14,708	-	14,708
התחייבויות שוטפות	173,112	-	173,112
עודף התחייבות שוטפות על נכסים שוטפים	158,404	-	158,404

(*) הפעילות המרכזית של החברה בתחום הנדל"ן היזמי מתבצעת בחברה כלולה ולכן אין התאמות בסעיפים אלו.

6.11.2 ליום 30 ביוני 2026, לחברה גירעון בהון החוזר בסך של 158,404 אלפי ש"ח הכולל התחייבויות לתאגידים בנקאיים בסך של כ-112,043 אלפי ש"ח בגין ליווי פרויקט בהקמה בגן יבנה אשר מסתיים במהלך אוקטובר 2026. החברה מתכוונת לבצע מימון מחדש להלוואת הפרויקט לכשיסתיים ולהחליפו להלוואה לזמן ארוך. כמו כן, לחברה הלוואות קצרות מועד מתחדשות חודש בחודשו וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך בסך כולל של 41,161 אלפי ש"ח המגובות בנכסי מלאי ונדל"ן להשקעה. להערכת החברה בהתבסס על פעילותה מול הבנק המלווה ולאור יחס החוב לבטוחה בהלוואות אלו, החברה לא צופה קושי לחדש את ההלוואות לכשיסתיימו.

בנוסף, לחברה יתרות חו"ז שוטפות והלוואות לזמן קצר מול חברות קשורות בעסקאות משותפות בסך כולל של 12,808 אלפי ש"ח, המוצגות כהתחייבויות לזמן קצר, אשר החברה פועלת לקיזוזן ו/או לדחיית פירעונן מול החברות הקשורות, כפי שבוצע בעבר.

6.11.3 לאור האמור, החברה לא צופה קושי לפרוע את התחייבויותיה ל-24 חודשים הקרובים.

בתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026 לחברה תזרים שלילי מפעילות שוטפת אשר נובע מפירעון הלוואות מקשורות ותשלומים עבור קרקע למגורים ובתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026 תזרים חיובי.

6.11.4 לאור האמור לעיל, קבע דירקטוריון החברה כי אין בקיום הגירעון בהון החוזר כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה וכי להערכת הדירקטוריון והנהלת החברה, החברה תעמוד בתוכניותיה המצוינות לעיל ותפרע את התחייבויותיה במועדן.

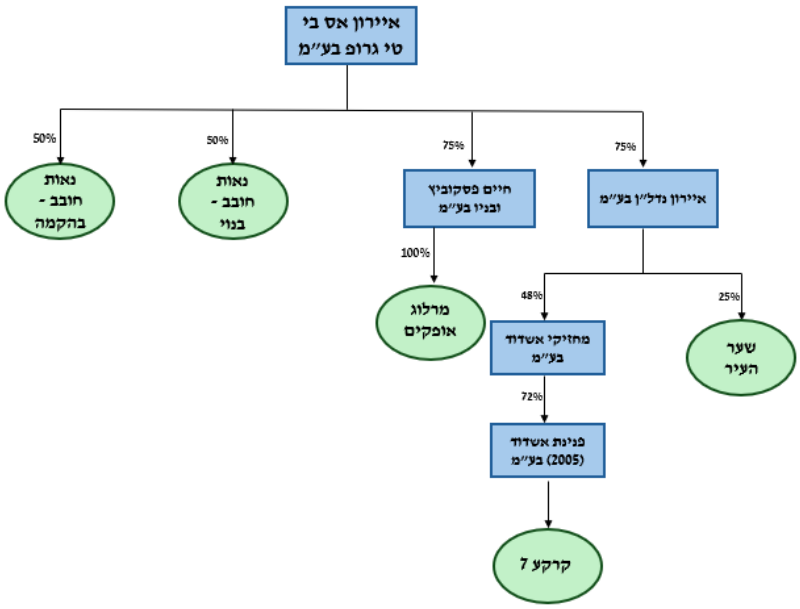
6.12 השקעות

6.12.1 החברה מחזיקה 33% באיירון SBT המחזיקה בנדל"ן בעיקר בדרום הארץ. השותפים באיירון SBT הם צדדים שלישיים.

6.12.2 החל משלהי שנת 2024 פועלים בעלי המניות באיירון SBT להפרדת הבעלות בנכסים של איירון SBT. בין היתר, בשנת 2024 פוצלו זכויות בנכס מקרקעין הידוע כפארק יואב, לחברה נפרדת בהחזקת בעלי המניות באיירון SBT, לפי שיעור החזקותיהם, ובשנת 2025 מכרה החברה את החזקותיה בחברה הנפרדת בכ-1.8 מיליון ש"ח. בחודש ינואר 2026 העבירה איירון SBT את זכויותיה בנדל"ן למסחר באשקלון לשותפים של החברה באיירון SBT בתמורה של כ-4.2 מיליון ש"ח. למועד התשקיף, החברה מצויה במשא ומתן עם שותפיה בעסקה המשותפת איירון SBT למכירת מלוא החזקותיה לשותפים. בחודש ספטמבר 2026 התקשרה איירון נדל"ן בע"מ בהסכם אופציה סחירה למכירת מלוא החזקותיה במחזיקי אשדוד בע"מ. מימוש האופציה כפוף לתנאים מתלים, ובהם אישור הבנק המלווה. אין כל ודאות כי המשא ומתן יבשיל לכדי עסקה מחייבת או מהם התנאים שבהם תושלם עסקה כאמור, ככל שתושלם.

6.12.3 ליום 31 בדצמבר 2025 היתה החברה ערבה בערבות שאינה מוגבלת בסכום להתחייבויות SBT כלפי תאגיד בנקאי. בחודש מאי 2026 הוסרה הערבות האמורה ולמועד התשקיף החברה אינה ערבה להתחייבויות SBT כאמור.

6.12.4 למועד התשקיף, מבנה הבעלות של איירון SBT בנכסים הינו כדלקמן:



6.12.5 להלן פירוט אודות הנכסים של איירון SBT נכון ליום 30 ביוני 2026:

שם הפרויקט	מיקום	חלק החברה בשרשור סופי (בנכס)	תיאור (נתוני מ"ר לפי 100%) (שטחים ברוטו להשכרה)	לפי 100% של הנכס (באלפי ש"ח)		לפי חלק איירון SBT (באלפי ש"ח)		לפי חלק החברה (33%) באיירון SBT (באלפי ש"ח)		הכנסות ליום 30.06.2026		האם הפרויקט מהותי מאוד(*)	ההצגה בדוחות הכספיים של החברה ליום 30.06.2026	שם חברה מוחזקת המחזיקה בפרויקט /נכס/עסקה משותפת
				שווי	חוב	שווי	חוב	שווי	חוב	לפי 100% מהנכס (באלפי ש"ח)	לפי חלק החברה (באלפי ש"ח)			
נדל"ן להשקעה של איירון SBT ותאגידים מוחזקים של איירון SBT														
מרלו"ג אופקים (1)	אופקים	25%	13,779 זכויות בניה	43,700	-	32,775	-	10,925	-	-	-	לא	עסקה משותפת	איירון SBT
נאות חובב (2)	נאות חובב	16.6%	5,243 מרלו"ג	36,000	ראה פירוט בהערה (2)	18,000	12,677	6,000	4,226	1,300	217	לא	עסקה משותפת	איירון SBT
נאות חובב (2)	נאות חובב	16.6%	9,333 זכויות בניה	6,460		3,230		1,077		-	-	לא	עסקה משותפת	איירון SBT
קרקע 7 (4)	אשדוד	כ-9%	כ-180,000 זכויות בניה למסחר ותעסוקה על גבי 110 דונם	532,764	106,000 (פנינת אשדוד) + 78,500 (איירון נדל"ן)	138,092	27,475 + 58,875 (איירון SBT)	46,031	28,783	ראה פירוט בהערה (4)	-	לא	עסקה משותפת	פנינת אשדוד (2005) בע"מ
נדלן יזמי של איירון SBT ותאגידים מוחזקים														
קרקע 3 (שער העיר)(5)	אשדוד	6.25%	קרקע (כ-6.2 דונם) בתכנון	41,184 (עלות בספרים)	24,172	7,722 (חלק איירון SBT בעלות בספרים)	4,532	2,574 (חלק החברה בעלות בספרים)	1,511	-	-	לא	עסקה משותפת	איירון נדל"ן

(*) כהגדרת מונח זה בטיוטת הנחיית נדל"ן להשקעה של רשות ניירות ערך מחודש דצמבר 2013.

(1) מדובר בקרקע של כ-20.5 דונם עליו מתוכנן להיבנות מרכז לוגיסטי. בחודש ינואר 2025 התקשרו סלדן יזמות (חברת בת בבעלות מלאה של החברה) וחברה קשורה לבעל השליטה בהסכם מותנה עם איירון SBT לרכישת החזקותיה בחברה המחזיקה בנכס. התנאים המתלים להתקשרות לא התקיימו ונכון ליום 31 בדצמבר 2025 המניות עודן בבעלות איירון SBT. החברה הקשורה לבעל השליטה ביטלה את ההסכם ככל שהוא נוגע אליה – ראה סעיף 8.4.2.5 לתשקיף. המועד האחרון להתקיימות התנאים המתלים הוארך על ידי איירון SBT וסלדן יזמות ליום 28 ביולי 2026.

(2) מרלו"ג המושכר לצד ג' וכן קרקע לבניה לשימוש לוגיסטי. לכל שותף קיימת בעלות של 50% בנכס וכל שותף מימן את חלקו באופן נפרד ובלתי תלוי, כך שלחברה אין מידע בנוגע להיקף החוב שנטל השותף.

(3) ביום 1 בינואר 2026 העבירה איירון SBT את זכויותיה בנכס לשותפים של החברה באיירון SBT, בתמורה לסך של 4,200 אלפי ש"ח. לאיירון SBT לא נבע רווח מן המכירה האמורה.

(4) בין איירון נדל"ן בע"מ לבין השותף במחזיקי אשדוד בע"מ קיים הסכם בעלי מניות. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי התקבל אישור לתכנית בסמכות מקומית לפיה ניתן להוציא היתרים להקמת פרויקט של 75 אלפי מ"ר ביעוד מסחרי הכולל במסגרת השימושים המותרים שטחי מסחר, שטחי מלאכה קלה ותעשיה עתירת ידע. יצויין כי הנכס מניב דמי שכירות שנתיים בהיקף של כ-7 מליון ש"ח. ביום 10 בספטמבר 2026 התקשרה איירון נדל"ן בע"מ עם אס.אל.אס מפרשים בע"מ בהסכם אופציה, במסגרתו ניתנה לאס.אל.אס אופציה לרכוש מאיירון נדל"ן את מלוא החזקותיה (48%) במחזיקי אשדוד בע"מ, בתמורה לסך של 155 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ. האופציה ניתנה למימוש בתוך 60 ימים ממועד החתימה, ובתמורה להענקתה תשלם אס.אל. אס לאיירון נדל"ן דמי אופציה בסך של 4.7 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין. אין ודאות כי האופציה תמומש או כי העסקה תושלם.

(5) איירון נדל"ן יחד עם שותפיה בנכס, פועלת לשינוי יעוד הקרקע למגורים, תעסוקה ומסחר.

6.13 מקורות המימון

6.13.1 למועד התשקיף, הקבוצה מממנת את פעילותה בעיקר באמצעות מימון בנקאי. לפרטים בדבר התחייבויות החברה לבעלי ענין – ראו ביאור 25ב(7) לדוחות הכספיים לשנת 2025, ביאור 3.ב.8 לדוח לחציון הראשון של שנת 2026 והעדכון בסעיף ד לדוח האירועים הנכלל בתשקיף זה.

6.13.2 להלן פרטים אודות מסגרות האשראי של הקבוצה וניצולן למועד התשקיף, ליום 30 ביוני 2026 וליום 31 בדצמבר של השנים 2024 ו-2025 (במאוחד):

	סמוך למועד התשקיף	30.06.2026	31.12.2025	31.12.2024(**)
	(באלפי ש"ח)			
סה"כ מסגרת אשראי כספי מתאגידים בנקאיים	[___]*	300	300	300
ניצול אשראי כספי מתאגידים בנקאיים	[___]*	-	-	-
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים	[___]*	153,204(*)	132,889(*)	31,602
אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	[___]*	86,528	87,762	159,610
סה"כ ניצול אשראי כספי מתאגידים בנקאיים	[___]*	239,732	220,651	191,212
סה"כ מסגרת אשראי כספי מתאגידים בנקאיים	[___]*	300	300	300
ניצול אשראי כספי מתאגידים בנקאיים	[___]*	239,732	220,651	191,212

(*) לרבות מימון בסכום של כ-7.1 מליון ש"ח מתאגיד פיננסי (בפריים + 0.7%).

(**) בנוסף לאמור לעיל, ליום 31.12.2024 היתה לחברה יתרת חוב כוללת בסך של כ-7.9 מליון ש"ח לצדדים שלישיים (מזה סכום של כ-3.5 מליון ש"ח הלוואת מוכר שלא נשאה ריבית), אשר נפרעו במהלך שנת 2025. יתרות אלו הופיעו בסעיף מאזני נפרד.

6.13.3 להלן פירוט הרכב האשראי של הקבוצה ושיעורי הריבית הממוצעת והאפקטיבית בגינו למועד התשקיף, ליום 30 ביוני 2026 וליום 31 בדצמבר של השנים 2024 ו-2025 (במאוחד)(*):

מקור המימון ואפיונו		הלוואות לזמן ארוך (כולל חלויות שוטפות)								
		סכום (באלפי ש"ח)	שיעור ריבית ממוצעת (ב-%)	שיעור ריבית אפקטיב ית (ב-%)	סכום (באלפי ש"ח)	שיעור ריבית ממוצע ת (ב-%)	שיעור ריבית אפקטי בית (ב-%)	סכום (באלפי ש"ח)	שיעור ריבית ממוצעת (ב-%)	שיעור ריבית אפקטיב ית (ב-%)
		למועד התשקיף			ליום 30 ביוני 2026			ליום 31 בדצמבר 2025		
		ליום 31 בדצמבר 2024								
מקורות בנקאיים	בנק לאומי מימון בית הדובדבן	[__]*	[__]*	[__]*	88,770	פריים + 0.7%	פריים + 0.7%	90,000	פריים + 0.7%	פריים + 0.7%
	בנק לאומי ליווי פרויקט גן יבנה	[__]*	[__]*	[__]*	-	-	-	-	-	-
	הלוואה בערבות מדינה	[__]*	[__]*	[__]*	319	פריים + 1.5%	פריים + 1.5%	379	פריים + 1.5%	פריים + 1.5%
	הלוואה	[__]*	[__]*	[__]*	600	פריים + 1%	פריים + 1%	1,200	פריים + 1%	פריים + 1%
	הלוואה	[__]*	[__]*	[__]*	-	-	-	-	-	-
	הלוואה מובטחת נדל"ן להשקעה(*)	[__]*	[__]*	[__]*	-	-	-	-	-	-
	הלוואה מסחרית	[__]*	[__]*	[__]*	-	-	-	-	-	-
סה"כ		[__]*	[__]*	[__]*	89,689	פריים + 0.7%	פריים + 0.7%	91,579	פריים + 0.7%	פריים + 0.7%

מקור המימון ואפיונו		הלוואות לזמן ארוך (כולל חלויות שוטפות)								
		סכום (באלפי ש"ח)	שיעור ריבית ממוצעת (ב-%)	שיעור ריבית אפקטיב ית (ב-%)	סכום (באלפי ש"ח)	שיעור ריבית ממוצע ת (ב-%)	שיעור ריבית אפקטי בית (ב-%)	סכום (באלפי ש"ח)	שיעור ריבית ממוצעת (ב-%)	שיעור ריבית אפקטיב ית (ב-%)
		למועד התשקיף			ליום 30 ביוני 2026			ליום 31 בדצמבר 2025		
		ליום 31 בדצמבר 2024								
מקורות בנקאיים	בנק לאומי ליווי פרויקט גן יבנה	[__]*	[__]*	[__]*	112,043	פריים + 0.7%	פריים + 0.7%	92,972	פריים + 0.7%	פריים + 0.7%
	בנק לאומי נכסי נדל"ן להשקעה(*)(**)	[__]*	[__]*	[__]*	13,000	פריים + 0.7%	פריים + 0.7%	13,000	פריים + 0.7%	פריים + 0.7%
	הלוואת רכישת מניות חברה בת (אשרם)	[__]*	[__]*	[__]*	10,100	פריים + 0.7%	פריים + 0.7%	10,100	פריים + 0.7%	פריים + 0.7%
	הלוואת און קול(*)	[__]*	[__]*	[__]*	7,800	פריים + 0.7%	פריים + 0.7%	5,900	פריים + 0.7%	פריים + 0.7%
מקורות חוץ בנקאיים	ארכימדס מימון קרקע רמת אפעל (****)	[__]*	[__]*	[__]*	7,100	פריים + 0.7%	פריים + 0.7%	7,100	פריים + 0.7%	פריים + 0.7%
סה"כ		[__]*	[__]*	[__]*	150,043	פריים + 0.7%	פריים + 0.7%	129,072	פריים + 0.7%	פריים + 0.7%

מקור המימון ואפיונו		הלוואות לזמן קצר								
		סכום (באלפי ש"ח)	שיעור ריבית ממוצעת (ב-%)	שיעור ריבית אפקטיב ית (ב-%)	סכום (באלפי ש"ח)	שיעור ריבית ממוצע ת (ב-%)	שיעור ריבית אפקטי בית (ב-%)	סכום (באלפי ש"ח)	שיעור ריבית ממוצעת (ב-%)	שיעור ריבית אפקטיב ית (ב-%)
		למועד התשקיף			ליום 30 ביוני 2026			ליום 31 בדצמבר 2025		
		ליום 31 בדצמבר 2024(***)								
מקורות בנקאיים	בנק לאומי ליווי פרויקט גן יבנה	[__]*	[__]*	[__]*	112,043	פריים + 0.7%	פריים + 0.7%	92,972	פריים + 0.7%	פריים + 0.7%
	בנק לאומי נכסי נדל"ן להשקעה(*)(**)	[__]*	[__]*	[__]*	13,000	פריים + 0.7%	פריים + 0.7%	13,000	פריים + 0.7%	פריים + 0.7%
	הלוואת רכישת מניות חברה בת (אשרם)	[__]*	[__]*	[__]*	10,100	פריים + 0.7%	פריים + 0.7%	10,100	פריים + 0.7%	פריים + 0.7%
	הלוואת און קול(*)	[__]*	[__]*	[__]*	7,800	פריים + 0.7%	פריים + 0.7%	5,900	פריים + 0.7%	פריים + 0.7%
מקורות חוץ בנקאיים	ארכימדס מימון קרקע רמת אפעל (****)	[__]*	[__]*	[__]*	7,100	פריים + 0.7%	פריים + 0.7%	7,100	פריים + 0.7%	פריים + 0.7%
סה"כ		[__]*	[__]*	[__]*	150,043	פריים + 0.7%	פריים + 0.7%	129,072	פריים + 0.7%	פריים + 0.7%

(*) המימון שמובטח בזכויות בנכסים בבעלות סולו של החברה (ירושלים, אשדוד ואשקלון)

(**) בגין הלוואה זו קיימת אמת מידה פיננסית לפיה סכום ההכנסות התפעולי נטו (NOI) מן הנכסים לא יפחת בכל עת שהיא מ-2 מליון ש"ח בשנה ואשר עודכנה ל-NOI מינימלי של 1.5 מליון ש"ח.

(***) ליום 31 בדצמבר 2024 היתה בתוקף הלוואה חוץ בנקאית קצרת מועד על סך של 4,559 אלפי ש"ח למימון עסקת רכישת מלאי מקרקעין ברמת אפעל אשר נפרעה במלואה לפי הסכם ההלוואה, במהלך שנת 2025. הלוואה זו הוצגה בסעיף מאזני נפרד.

(****) בהמשך לאמור בביאור 9.ב.2.2 לדוחות הכספיים השנתיים פרופורמה ליום 31 בדצמבר 2025, בחודש אוגוסט 2026 נחתמה תוספת להסכם ההלוואה ובמסגרתה הוארכה תקופת ההלוואה בשישה חודשים נוספים, עד לחודש מרס 2027.

6.13.4 <u>להלן פרטים אודות יתרות האשראי בריבית משתנה למועד התשקיף, ליום 30 ביוני 2026 וליום 31 בדצמבר של השנים 2024 ו-2025 (במאוחד)</u>:

מנגנון השינוי	סמוך למועד התשקיף			30 ביוני 2026			2025			2024		
	סכום אשראי (באלפי ש"ח)	טווח הריבית	שיעור ריבית ממוצע משוקלל	סכום האשראי (באלפי ש"ח)	טווח הריבית	שיעור ריבית ממוצע משוקלל	סכום האשראי ליום 31 בדצמבר (באלפי ש"ח)	טווח הריבית	שיעור ריבית ממוצע משוקלל	סכום האשראי ליום 31 בדצמבר (באלפי ש"ח)	טווח הריבית	שיעור ריבית ממוצע משוקלל
פריים	[__]*	[__]*	[__]*	239,732	-5.7% 6.45%	פריים + 0.7%	220,651	-6.45% 7.25%	פריים + 0.7%	191,212	-7% 7.8%	פריים + 1%
סה"כ	[__]*	[__]*	[__]*	239,732	-5.7% 6.45%	פריים + 0.7%	220,651	-6.45% 7.25%	פריים + 0.7%	191,212	-7% 7.8%	פריים + 1%

6.13.5 סכומי האשראי האמורים לעיל ליום 30 ביוני 2026 וליום 31 בדצמבר של השנים 2024 ו-2025, היוו כ-58%, כ-60% וכ-57% מסך נכסי החברה (במאוחד) לאותם מועדים, בהתאמה. לפרטים אודות סיווג ופירוט ההתחייבויות לפי שיעורי ריבית ובסיסי הצמדה, ראה ביאור 13 לדוחות הכספיים לשנת 2025.

6.13.6 <u>ערבויות</u>

א. בעל השליטה, מר אודי סעדה, ערב ללא הגבלה בסכום לטובת הבנק המממן על כל התחייבויות הקבוצה כלפיו. יצויין, כי שינוי שליטה בחברה הינו עילה להעמדה לפירעון מיידי של התחייבויות החברה.

ב. להלן היקף התחייבויות (באלפי ש"ח) (ביחס לחברות מוחזקות – לפי חלק החברה) של חברות כלולות וצדדים קשורים ליום 31 בדצמבר 2025 ולמועד סמוך למועד התשקיף, כלפיהן ערבה החברה בערבויות בלתי מוגבלות בסכום:

שם התאגיד	היקף התחייבות נערבת למועד סמוך למועד התשקיף	היקף התחייבות נערבת ליום 30 ביוני 2026
חברות כלולות		
ס. אגם	[__]*	31,452
סלדן דוד	[__]*	13,262
השער הדרומי	[__]*	6,955
איירון SBT	[__]*	-
צדדים קשורים		
סבן אקספרס	[__]*	-
רייקאר	[__]*	1,050
אמן הדגים	[__]*	-
סה"כ	[__]*	52,719

6.13.7 <u>שעבודים</u>

	סמוך למועד התשקיף	ליום 30.06.2026	ליום 31.12.2025	ליום 31.12.2024
	באלפי ש"ח			
סך נכסים משועבדים סולו (לפי ערכם בדוחות הכספיים)	[__]*	25,837	25,837	24,654
סך נכסים משועבדים (התאמה למאוחד) (לפי ערכם בדוחות הכספיים)	[__]*	412,923	390,118	317,189
סה"כ נכסים משועבדים	[__]*	412,923	390,118	317,189
שיעור נכסים משועבדים מכלל נכסי התאגיד	[__]*	100%	100%	100%
סך נכסים פנויים משעבוד סולו (לפי ערכם בדוחות הכספיים)	[__]*	-	-	-
סך נכסים פנויים משעבוד (התאמה למאוחד) (לפי ערכם בדוחות הכספיים)	[__]*	-	-	-
סה"כ נכסים פנויים משעבוד	[__]*	-	-	-
שיעור נכסים פנויים משעבוד מכלל נכסי התאגיד	[__]*	-	-	-
סך התחייבויות התאגיד המובטחות בשעבוד על נכסי התאגיד	[__]*	239,732	220,651	191,212
LTV	[__]*	58%	57%	60%
סך התחייבויות של אחרים המובטחות בשעבוד על נכסי התאגיד	[__]*	-	-	-

6.13.8 לצורך פיתוח עסקיה, לרבות לצורך מימון הקמת פרויקטים ורכישת נכסים, החברה עשויה להידרש לגיוס כספים מעת לעת. ליעוד תמורת ההנפקה – ראה פרק 5 לתשקיף.

6.14 מיסוי

ראה ביאור 22 לדוחות הכספיים לשנת 2025 וביאור 10ב לדוחות הכספיים לחציון הראשון של שנת 2026.

6.15 הון אנושי

6.15.1 מערך כוח האדם של הקבוצה

א. נכון למועד התשקיף מועסקים בחברה כ-8 עובדים. החברה מעסיקה כוח אדם מצומצם במטרה לקיים יעילות תפעולית, קבלת החלטות במקצועיות ובמהירות, ושמירה על עלויות מטה נמוכות ביחס להיקפי הפעילות שלה.

ב. להלן פרטים אודות התפלגות העובדים בקבוצה:

חטיבה/ מחלקה	כמות עובדים ליום 30 ביוני 2026	כמות עובדים ליום 31 בדצמבר 2025	כמות עובדים ליום 31 בדצמבר 2024
הנהלה	3	3	1
כספים	2	2	1
כללי	1	1	1
שיווק	1	1	-
הנדסה	-	1	-
משאבי אנוש	1	1	-
סה"כ	8	9	3

ג. <u>הסכמי העסקה אישיים</u>

עובדי החברה מועסקים על בסיס חוזים אישיים אשר נחתמים עם כל עובד בעת קליטתו לעבודה. כל העובדים זכאים להשתתפות החברה בהפרשות סוציאליות ותנאים נלווים בהתאם לתנאי העסקתו. הסכמי העסקה של כלל עובדי החברה כוללים את סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, התשכ"ג – 1963. כן ראה פרק 8 לתשקיף ביחס לתנאי העסקתם של בעל השליטה ורעייתו וכן חברי ההנהלה.

בהתאם למדיניות החברה, מוסדר אופן התנהלותה בפעילויותיה השונות, בהן: דיווח נוכחות, החזר הוצאות אישיות, החזר הוצאות בגין נסיעות עבודה, החזר הוצאות בגין שימוש במכשירים סלולריים וכיו"ב.

ד. <u>הסכמים עם נותני שירותים וספקים שונים</u>

החברה מתקשרת מעת לעת ובמהלך העסקים הרגיל עם נותני שירותים וספקים שונים בקשר עם הפרויקטים של החברה או התפעול השוטף של פעילותה. ההסכמים נחתמים בהתאם להתניות משפטיות מקובלות (ובכלל זה, סעיפי גדרון הקובעים את מנגנוני ההתחשבנות בין נותני השירותים לחברה ככל שייקבע בעתיד בין הצד הצדדים יתקיימו יחסי עובד מעביד) ובתנאי תשלום כמקובל במשק ובהתאם לנהלי ואסטרטגיית החברה.

6.16 הליכים משפטיים

נכון ליום 30 ביוני 2026 ולמועד סמוך למועד התשקיף לא תלויים ועומדים הליכים משפטיים מהותיים אשר חברות הקבוצה צד להם. ראה באור 26ב לדוחות הכספיים לשנת 2025 ובאור 10ג' לדוחות הכספיים לחציון ראשון 2026, המצורפים בפרק 9 לתשקיף.

6.17 יעדים ואסטרטגיה עסקית

החברה פועלת לאיתור, רכישה, השבחה וייזום של נכסים ו/או פרוייקטים בתחום הנדל"ן בישראל, בעלי פוטנציאל השבחה משמעותי, בפיזור גאוגרפי רחב ובמנעד ייעודים (מגורים, מסחרי, תעסוקה, מלונאות

ולוגיסטיקה). במסגרת זו, החברה מתמקדת ברכישה וייזום של מרכזים מסחריים מניבים, תוך בחינת הפוטנציאל העסקי הייחודי הטמון בהם והתאמתם למימוש היעדים האסטרטגים של החברה. החברה רואה ערך בקיום שותפויות אסטרטגיות, המניבות ערך בבעלויות על קרקעות או ברכישת נכסים להשבחה, תוך שמירה על קיום שליטה של החברה ביחס לנכס הרלוונטי, מימושו, הקמתו ותפעולו, בהתאם לאסטרטגיית החברה.

החברה שמה לנגד עיניה חתירה מתמדת למצוינות בייזום, בבניה ובתפעול של נכסיה, תוך הקפדה יתרה על אופי וסוג לקוחותיה והגורמים העסקיים עמם מקיימת החברה את עסקיה, ובהם, קבלני הביצוע, השוכרים של נכסיה המניבים, השותפים לתהליכי היזום והביצוע ונותני שירותים ואחרים.

החברה פועלת בתחום הייזום של נכסים מניבים, בעלי פוטנציאל לעירוב שימושים – מגורים, תעסוקה, מלונאות ומסחר, ופיתוח מרכזים מסחריים, ורואה בהם את מנוע הצמיחה העיקרי שלה תוך שימת דגש על תמהיל שוכרים מדויק, פוטנציאל השבחה וקיום פתרון חנייה ונגישות גבוהה.

החברה רואה ערך משמעותי במימוש יעדיה העסקיים תוך מתן שימת לב לאיכויות הבניה, עמידה בלוחות זמנים למסירת נכסים ושמירה על אמינות עסקית ועמידה בכלל התחייבויותיה השונות כלפי צדדים שלישיים. כמו כן, כחלק ממדיניות החברה, החברה רואה חשיבות בפיזור סיכונים הן במובן של גיוון השקעותיה כולל, בין היתר השקעות מגוונות בנכסים ברמת פיתוח או מימוש שונים החל מרכישת קרקעות להשבחה, נכסים מניבים בעלי פוטנציאל השבחה, נכסים מניבים יציבים בעלי שיעורי תשואה גבוהים וכיו"ב, אך תוך התמקדות באיזורי ביקוש במרכז (בעיקר באזור בקעת אונו), בשפלה ובאזורי ביקוש בערי חוף כדוגמת אשקלון ואשדוד.

6.18 צפי להתפתחות בשנה הקרובה

כחלק מאסטרטגיות העסקים של החברה, החברה בוחנת את הרחבת פעילותה, לצורך מימוש יעדי החברה והתפתחותה. אסטרטגיית החברה בנוגע להתפתחות הפעילות העסקית נסמכת על מספר רבדים אשר החברה פועלת בהם במקביל ושעתידים להתממש כחלק ממהלך העסקים הרגיל של החברה:

6.18.1 <u>תחום הנדל"ן המניב:</u>

בכוונת החברה לפעול לשם השבחה ופיתוח של נכסיה הקיימים, תוך חתירה למימוש הפוטנציאל התיכנוני והיזמי הקיים בנכסים אלו. במסגרת זו, תחתור החברה להעלאת אחוזי התפוסה בנכסיה, להמשך התייעלות תפעולית בנכסים הקיימים, כל זאת תוך חתירה להעלאת התשואה של כל אחד מהנכסים. במהלך שנת 2026 החברה צופה להשלים את הקמת שלב א' של פרויקט גן יבנה, הכולל כ-10,500 מ"ר מסחר וחניות ומסירתו לשוכרים, לקראת פתיחתו לקהל הרחב ולהתחלת פיתוחו של שלב ב' של הפרויקט (ראה סעיף 6.7.13 לעיל). כמו כן, בכפוף להשלמת העסקה לרכישת זכויות איירון SBT במרלו"ג אופקים, תפעל החברה להקמתו (ראה סעיף 6.12 לעיל).

6.18.2 <u>תחום הנדל"ן היזמי:</u>

החברה תמשיך לבצע את פרויקט השדרה וכן מיועדת להתחיל להקים את פרויקט רמת אפעל.

6.18.3 כמו כן, ובמקביל, ביחס לשני מגזרי הפעילות, תמשיך לפעול לאיתור קרקעות ונכסים חדשים באזורי ביקוש, בעלי פוטנציאל השבחה גבוה התואמים את יעדי החברה, בין ביעוד למסחר ובין הכוללים עירובי השימושים (מגורים ומסחר או תעסוקה).

המידע המתואר בקשר לצפי התפתחות החברה הינו בבחינת "מידע צופה פני עתיד" בהתאם להגדרתו בחוק ניירות ערך, כאשר מידע זה אינו נמצא בשליטתו הבלעדית של התאגיד והתקיימותו אינה וודאית. ישנם גורמים חיצוניים רבים, מאקרו כלכליים, גיאו פוליטיים או עסקיים העשויים להשפיע על הסביבה העסקית, המימונית, עלויות הקמה והכדאיות הכלכלית של פרוייקט או מגזר פעילות זה או אחר והשפעתו על מידע זה יכול ותהה משמעותית על המידע צופה פני העתיד המפורט בפרק זה.

6.19 דיון בגורמי סיכון

החברה מעריכה כי היא חשופה למספר גורמי סיכון עיקריים, הנובעים מהסביבה הכלכלית בה פועלת החברה וממאפייניה הייחודיים.

6.19.1 גורמי סיכון מקרו כלכליים

א. שינויים ו/או החמרה במצב הכלכלי, מיתון, האטה במשק ואי ודאות כלכלית - באופן כללי, האטה כלכלית ומיתון בישראל עלולים לגרום, בין היתר, לפגיעה בהכנסות של משקי בית ובפעילות הכלכלית של המגזר העסקי, לעלייה בשיעורי האבטלה ולפגיעה בכושר התשלום של רוכשי הדירות ושוכרי שטחים מסחריים. כן, שינויים ו/או החמרה במצב הכלכלי בישראל כגון, ירידה בקצב הצמיחה במשק, עלייה בשיעורי האבטלה וירידה בצמיחה לנפש, עלולים לגרום לירידה בפעילות הנדל"ן בישראל ולירידה בביקושים. בנוסף, ענף הנדל"ן, עלול להיות מושפע בתקופות של מיתון בדרך של צמצום מקורות המימון, קושי בקבלת ליווי בנקאי, צמצום היכולת לבצע מימון מחדש של פרויקטים, גידול בהוצאות המימון וקיטון בביקושים. גורמים כאמור עלולים להביא לגידול בתחרות, לירידה בקצב התחלות הבנייה ולירידה ברווחים, ובכך לפגוע בתוצאותיה הכספיות של הקבוצה.

ב. שינויים בביקוש - שינויים בביקוש (אשר מושפעים, בין היתר, מירידה בקצב גידול משקי הבית, משינוי הריבית במשק, משינוי בשער החליפין של הדולר, משינוי בתנאי משכנתאות הבנקים, ממדיניות הממשלה בקשר עם ענף הנדל"ן, מציפייה לשינויים במחירי הדירות ומציפיות לתשואה ממחירי דירות), משפיעים על פעילות הקבוצה.

ג. סיכוני ריבית - לשינויים בשיעורי הריבית עשויה להיות השפעה על התוצאות העסקיות של החברה, שכן לצורך פעילותה נוטלת החברה לעיתים מימון חיצוני בריבית שאינה קבועה ועליית שיעורי הריבית תגרום לגידול בהוצאות המימון של החברה ולפגיעה ביכולתה לפתח את עסקיה. בנוסף, עליה בשיעורי הריבית מעלה את שיעורי התשואה המבוקשת על-ידי משקיעים ובכך מורידה את שווי נכסי הנדל"ן, וכן, גורמת לגידול בהוצאות המימון של לקוחותיה הקיימים והפוטנציאליים של החברה, באופן שעלול להקטין את כדאיות רכישת נכסי החברה על-ידם ולהקטנת הביקושים לנכסי החברה, ובכך להוביל לירידת מחירי הנכסים בפרויקטים של החברה. כמו כן עליית שיעורי הריבית קשורה לעלייה בריבית המשכנתאות והחזרי המשכנתא הצפויים לרוכשים באופן שישפיע לרעה על הביקושים.

ד. המצב בכלכלה העולמית - התפתחויות וזעזועים בשווקים העולמיים עלולים להשפיע על המצב הכלכלי במשק בישראל, ולפיכך להשפיע, בין היתר, על נזילותה של החברה, על שווי ההון העצמי והנכסים שלה, על יכולתה לממש את נכסיה, על מצב עסקיה (ובכלל זה על הביקוש לנכסיה), על יכולתה לחלק דיבידנדים ועל יכולתה לגייס מימון לפעילותה השוטפת ולפעילותה ארוכת הטווח, כמו גם על תנאי המימון.

ה. <u>המצב הבטחוני</u> - המצב הביטחוני, לרבות המערכה מול איראן ולמול איומי החיזבאללה בצפון, התמשכות הלחימה והמצב הביטחוני השורר בארץ החל ממרץ 2026, הינם גורם משפיע משמעותי על הפעילות הכלכלית, האווירה הכללית במדינה ועל נתוני מיקרו ומאקרו (כגון הגדלת תקציב הביטחון, האטה אפשרית של קצב הפחתות הריבית לאור עלייה במרכיב הסיכון וכיוצ"ב), וכן השפעות אפשריות על זמינות כח האדם לביצוע הפרוייקטים. אלמנט הסיכון בזמינות כח האדם מצטמצם באופן משמעותי בפרוייקטים של החברה הואיל והיא מבצעת את ההקמה באמצעות חלק משותפיה אשר הם קבלני ביצוע בעלי נגישות וזמינות לכח אדם.

6.19.2 <u>גורמי סיכון ענפיים</u>

א. <u>הרעה בענף הנדל"ן בישראל</u>

הרעה/האטה בסביבה הכלכלית בכלל ובתחום הנדל"ן בפרט עלולה לגרור קושי בגיוס הון ממקורות בנקאיים ואחרים וכן להחמרת הדרישות מצד המערכת הבנקאית בדבר היקף הביטחונות, סכום ההון העצמי הנדרשים לפרויקטים חדשים וכן להחמרת הדרישות ביחס להיקף מכירות מוקדמות כתנאי להעמדת הליווי הבנקאי בפרויקטים יזמיים. כמו-כן, החמרות רגולטוריות ואחרות של בנק ישראל על הבנקים בישראל לעניין העמדת מימון לחברי קבוצות רכישה ו/או רוכשי יחידות המוגדרים כמשקיעים (שחלקן כבר נכנסו לתוקף) עלולות להשפיע על היכולת של חברי קבוצות רכישה שארגנה החברה לקבל מימון בנקאי לפרויקטים אלו ובהתאם להשלים את המימון הנדרש להקמת הפרויקטים אותם ארגנה החברה.

כפועל יוצא מכך, עלול הדבר לעכב הליכי מכירה של זכויות אותן רכשה החברה (במאוחד) בחלק מהפרויקטים, וכן עלול לעכב את חברות הקבוצה בקידום הפרויקטים היזמיים בהם הן מעורבות נכון למועד זה. בנוסף, הרעה בסביבה הכלכלית כאמור עלולה להקשות על החברה לבצע פעילויות חדשות בתחום הנדל"ן. כמו-כן, במקרים בהם נמנית החברה (במאוחד) על חברי קבוצות הרכישה בעצמה, עלול עיכוב כאמור בקבלת מימון בנקאי לגרום לעיכוב בביצוע הפרויקטים הללו ולגרום לפגיעה בכדאיות ההשקעה של החברה בפרויקטים.

כן יודגש כי הרעה/האטה בסביבה הכלכלית ככלל ובתחום הנדל"ן בפרט עלולה להביא בין היתר, לירידת מחירי המכירה של נכסים, ירידת מחירי השכירות, ירידה בביקושים לנכסים וירידה בזמינות למשכנתאות, מגמות, אשר אם תתקיימנה, עשויות לפגוע ביעדיה ותוצאותיה העסקיות של הקבוצה.

ב. <u>מגבלות מימון</u> - תחום הנדל"ן היזמי למגורים הינו ענף עתיר הון ובהתאם לכך נדרש מימון חיצוני בהיקפים גדולים לצורך הקמת פרויקטים. קיטון או הגבלה של היקפי האשראים הניתנים על-ידי הבנקים ו/או החמרה בהיקף ההון העצמי הנדרש מהיזם ו/או הביטחונות שדורשים הבנקים, עשויים להשפיע על יכולת הקבוצה לקבל מימון ובכך לפגוע בהמשך התפתחותה ותוצאותיה. בנוסף, החמרות על הבנקים בישראל לעניין העמדת מימון לרוכשי יחידות המוגדרים כמשקיעים עלולות לעכב הליכי מכירה של זכויות בפרויקטים אותם יוזמת החברה ובכך לפגוע בקידומם. החברה פועלת ובוחנת מעת לעת גיוון מקורות המימון והתאמת סוגי מימון שונים לאופי העיסקאות אותן היא בוחנת ומבצעת.

ג. <u>זמינות קרקעות</u> - כניסתה של החברה לפרויקטים חדשים תלויה באיתור קרקעות פוטנציאליות ובמדיניות הממשלה ורמ"י. החברה פועלת במגוון אופנים לצורך זיהוי ואיתור קרקעות וקידום עסקאות, לאו דווקא באמצעות זכיה במכרזים של רמ"י.

ד. <u>חוסנם הפיננסי של הרוכשים והשוכרים ומוסר תשלומים בעייתי של לקוחות</u> - כחברה שחלק מהכנסותיה תלויות ברוכשי נכסי נדל"ן ו/או בשוכרים איתם היא מתקשרת, חשופה החברה לשינוי לרעה בחוסנם הפיננסי של הרוכשים והשוכרים, דבר אשר עלול להשפיע על תוצאותיה הכספיות. בנוסף, אי עמידתם של לקוחות בתנאי התשלום המוסכמים בהסכמי ביצוע עלול לפגוע בתוצאותיה העסקיות של החברה. החברה פועלת לצמצום מרכיב סיכון זה בדרכים שונות ובין היתר תוך קידום התקשרות עם שוכרים ותיקים ומבוססים (כולל העדפה של רשתות ארציות/קבוצות, בדיקה כלכלית מעמיקה של השוכרים, קבלת בטוחות וכיוצ"ב).

ה. <u>הפסד רווח והוצאות אחזקת נכסים להשקעה</u> - בתחום הנכסים להשקעה, החברה עלולה לשאת בהוצאות אחזקה בגין נכסים אותם לא תצליח להשכיר, בנוסף להיעדר הרווח והתזרים מהשכרתם. התמודדות החברה עם מרכיב סיכון זה קשור להיותם של מירב נכסיה באיזורי ביקוש ולראיה, שיעור התפוסה בנכסיה מתקרב ל-100%.

ו. <u>שינויים רגולטוריים ומדיניות הממשלה בנושאי בנייה</u> - שינויים בדרישות חקיקתיות וקביעת דרישות נוספות עלולים לחשוף את הקבוצה להוצאות לא צפויות ואף לגרום להארכת המועדים לסיום פרויקטים. בנוסף, מדיניות הממשלה בנושאי בנייה (לרבות הוראות סטטוטוריות להגברת, שמירת ואכיפת הבטיחות באתרי הבנייה), זמינות עובדים זרים ובעלי הכשרה מקצועית מתאימה, שיווק קרקעות שבבעלות רמ"י וכן קצב הליכי תכנון ורישוי של פרויקטים, משפיעים על לוחות זמנים לגמר פרויקטים וכתוצאה מכך על עסקיה של הקבוצה.

ז. <u>עיכובים מנהלתיים מול רשויות</u> - עיכובים בהמצאת היתרי בנייה ואישורי אכלוס הנובעים מהליכים מתמשכים של הרשויות בפרויקטים של הקבוצה, עלולים לפגוע בתוצאותיה העסקיות של הקבוצה.

ח. <u>היצע שטחים להשכרה</u> - גידול מהותי בעודפי ההיצע של השטחים המיועדים להשכרה, בין היתר, בעקבות בניית שטחי מסחר נוספים או קיטון בביקושים לשטחים קיימים, עלולים לגרום לירידת מחירי השכירות ולהשפיע לרעה על הכנסות החברה מנכסים מניבים. פעילות החברה באיזורי ביקוש קשיחים וקיום בדיקות מיקדמיות לזיהוי אזורים המאופיינים במיעוט היצע מצמצמים את חשיפת החברה למרכיב סיכון זה.

6.19.3 <u>גורמי סיכון ייחודיים לחברה</u>

א. <u>חברה בהתפתחות</u> - בעשור האחרון החלה החברה בפיתוח עסקיה, עם רכישת מספר קרקעות ונכסים. למועד התשקיף, החברה עודה מבססת את עסקיה וזקוקה לפיתוח עסקיה לחיזוק הונה העצמי ולגיוס מקורות המימון, כאשר הפוטנציאל הגלום בעסקיה טרם בא לידי ביטוי מלא בתוצאותיה.

ב. <u>עמידה בתניות פיננסיות ואחרות כלפי גורמים מממנים</u> - חברות הקבוצה הינן צד להסכמי מימון עם בנקים, שמכוחם עליהן לעמוד בהתניות פיננסיות ו/או בהתניות אחרות, שלא כולן הינן בשליטת החברה (כגון המצאת היתרי בניה ו/או רישום זכויות במועדים שנקבעו). אי עמידה בהתניות אלו עלולה להביא להעמדת המימון המהותי

שנלקח על-ידן לפירעון מיידי. גורם סיכון זה קיים אך מצומצם, לאור העובדה שהחברה אינה מאופיינת במימון דק של נכסיה ויחסי ה-LTV שלה מאפשרים גמישות פיננסית, במיוחד לאור העליות בשווי נכסי החברה.

ג. <u>תלות במקורות מימון</u> - למועד התשקיף, נדרשת החברה למימון חיצוני לצורך מימון פעילותה, כאשר מרבית מימון החברה התקבל מגורם בנקאי יחיד. יחד עם זאת, להערכת החברה, ביכולתה לגוון את מקורות המימון שלה הן מול גופים בנקאיים אחרים, הן מול גופים חוץ-בנקאיים והן בדרך של גיוס אגרות חוב.

ד. <u>עלויות גיוס חוב</u> – לשינויים בשיעורי הריבית במשק ובמדד המחירים לצרכן עלולה להיות השפעה על עלות גיוס החוב על-ידי החברה וכן על הוצאות המימון.

ה. <u>תלות בשוכרים מענף המסעדנות</u> - חלק משמעותי משוכריה הקיימים והפוטנציאלים נימנים על מגזר זה. בהקשר זה, החברה נוקטת במספר רב של הגנות כגון השכרת הנכסים לקבוצות יציבות הפועלות בשוק שנים רבות, בדיקות כלכליות מעמיקות שנעשות, קבלת ביטחונות בנקאיים להבטחת התחייבויות השוכרים השונים ועוד.

6.19.4 <u>להלן הערכת החברה לגבי מידת ההשפעה של גורמי הסיכון האמורים על הקבוצה</u>:

גורמי סיכון	מידת ההשפעה של גורם הסיכון		
	גדולה	בינונית	קטנה
סיכונים מקרו כלכליים			
שינויים ו/או החמרה במצב הכלכלי, מיתון, האטה במשק ואי ודאות כלכלית		X	
שינויים בביקוש		X	
סיכוני ריבית	X		
המצב בכלכלה העולמית			X
המצב הבטחוני		X	
סיכונים ענפיים			
הרעה בענף הנדל"ן בישראל		X	
מגבלות מימון		X	
זמינות קרקעות			X
חוסנם הפיננסי של הרוכשים והשוכרים ומוסר תשלומים בעייתי של לקוחות		X	
הפסד רווח והוצאות אחזקה של נכסים להשקעה			X
שינויים רגולטוריים ומדיניות הממשלה בנושאי בניה		X	
עיכובים מנהלתיים מול רשויות		X	
היצע שטחים להשכרה			X
סיכוני סייבר			X
סיכונים ייחודיים לחברה			
חברה בהתפתחות		X	
עמידה בתניות פיננסיות ואחרות			X
תלות במקורות מימון		X	
עלויות גיוס חוב			X
תלות בשוכרים מענף המסעדנות		X	

6.20 חברות בנות וקשורות של החברה

6.20.1 להלן פרטים, למיטב ידיעת החברה והדירקטורים שלה, אודות מחזיקים אחרים המחזיקים למועד התשקיף, עשרים וחמישה אחוזים (25%) או יותר מהון המניות המונפק או מכוח ההצבעה או מהסמכות למנות דירקטורים, בחברות בת ובחברות קשורות עיקריות (פעילות) של החברה:

שם החברה הבת/הקשורה של החברה	שם המחזיק האחר	שיעור אחזקה על-ידי המחזיק האחר
ס. אגם(1)	מכלוף גדעון ובניו	50%
סלדן דוד(1)	לטי אחזקות בע"מ	50%
השער הדרומי(1)(2)	אלין ד.ן יוזמה והשקעות בע"מ	50%
איירון SBT(1)	נסים ברכה יזמות והשקעות בע"מ אביר ישראל (א.ל.) נדל"ן בע"מ	33% 33%
חברות בבעלות איירון SBT		
איירון נדל"ן בע"מ	יורודרייב נכסים בע"מ	25%

(1) תאגיד נערב – ראה סעיף 6.13.6 לעיל.

(2) בחודש אוגוסט 2022 התקשרו החברה והשותף בהסכם במסגרתו הם רכשו, בחלקים שווים ביניהם, מצד ג', את מלוא הונה המונפק והנפרע של שער דרומי.

6.20.2 להלן פרטים אודות הרווחים (הפסדים) (לפני הפרשה למס ואחריה) של חברות בת וחברות קשורות עיקריות (פעילות) של החברה בגין יום 30 ביוני 2026 ובגין כל אחת מהשנים 2024 ו-2025 (באלפי ש"ח):

החברה המוחזקת	תיאור פעילות החברה המוחזקת	1-6.2026		2025		2024	
		רווח (הפסד) לפני מס	רווח (הפסד) לאחר מס	רווח (הפסד) לפני מס	רווח (הפסד) לאחר מס	רווח (הפסד) לפני מס	רווח (הפסד) לאחר מס
סלדן יורו	מחזיקה ב-'בית הדובדבן'	2,125	1,859	14,409	12,478	28,609	23,831
סלדן יזמות	מחזיקה בפרויקט רמת אפעל וכן 50% בסלדן אשרם	1,082	1,082	13,216	12,815	9,654	9,946
סלדן אשרם	מחזיקה בפרויקט בהקמה גן יבנה	3,925	3,021	31,152	23,982	28,485	21,933
ס. אגם	מחזיקה בפרויקט 'השדרה' באשקלון	1,950	457	(1,279)	(213)	(650)	(650)
סלדן דוד	מחזיקה בנכס תעשייתי ברחובות	(225)	(225)	4,276	4,276	(546)	(546)
איירון SBT	כאמור בסעיף 6.12 לתשקיף	359	359	12,334	(766)	9,992	2,068

6.20.3 להלן פרטים אודות הכנסות מחברות בת וחברות כלולות מהותיות בשנים 2024 ו-2025 ועד סמוך למועד התשקיף (באלפי ש"ח):

א. ליום 31 בדצמבר 2024:

החברה המוחזקת	דיבידנד	ריבית	דמי ניהול והכנסות אחרות
סלדן יזמות	-	(168)	-
סלדן אשרם	-	271	-
ס. אגם	-	455	-
סלדן דוד	-	(28)	324
איירון SBT	-	(308)	100

ב. ליום 31 בדצמבר 2025:

החברה המוחזקת	דיבידנד	ריבית	דמי ניהול והכנסות אחרות
סלדן יזמות	-	35	-
סלדן אשרם	-	309	-
ס. אגם	-	1,100	387
סלדן דוד	-	(100)	324
איירון SBT	-	(493)	200

ג. ליום 30 ביוני 2026 ועד סמוך למועד התשקיף (באלפי ש"ח):

החברה המוחזקת	דיבידנד		ריבית		דמי ניהול והכנסות אחרות	
	שנתקבל במהלך התקופה או שהחברה זכאית לקבל בגין התקופה	שנתקבל לאחר התקופה או שהחברה זכאית לקבל בגין התקופה שלאחר יום	שנתקבלה במהלך התקופה או שהחברה זכאית לקבל בגין התקופה	שנתקבלה לאחר התקופה או שהחברה זכאית לקבל בגין התקופה שלאחר יום	שנתקבלו במהלך התקופה או שהחברה זכאית לקבל בגין התקופה	שנתקבלו לאחר התקופה או שהחברה זכאית לקבל בגין התקופה שלאחר יום

		ועד 30.06.2026 סמוך למועד התשקיף		ועד 30.06.2026 סמוך למועד התשקיף		ועד 30.06.2026 סמוך למועד התשקיף
סלדן יזמות	-	[___]*	(14)	[___]*	-	[___]*
סלדן יורו	-	[___]*	(45)	[___]*	-	[___]*
ס. אגם	-	[___]*	612	[___]*	387	[___]*
סלדן דוד	-	[___]*	(52)	[___]*	297	[___]*
איירון SBT	8,125(*)	[___]*	(14)	[___]*	197	[___]*

(*) קוזז כנגד יתרת חוב של בעלי המניות של איירון SBT, לאיירון SBT.

6.20.4 לפרטים אודות יתרות בין חברות בנות של החברה לבין בעלי מניותיה (שאינם בעלי שליטה) – ראה ביאור 25ב לדוחות הכספיים לשנת 2025.

6.21

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

לשנתיים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2025

למועד הדוח, החברה הינה תאגיד קטן, כמשמעות המונח בתקנה 5ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("**תקנות הדוחות**"). במסגרת ההקלות שניתנו לתאגידים קטנים בתקנות הדוחות, דירקטוריון החברה יאמץ את ההקלות המנויות בתקנות 5ד(ב)(1)-(5) לתקנות הדוחות ככל שהן (או שתהיינה) רלוונטיות לחברה, ובכלל זה: (1) העלאת סף המהותיות בקשר עם צירוף הערכות שווי ל-20%; (2) העלאת סף הצירוף של דוחות חברות כלולות מהותיות לדוחות ביניים ל-40%; ו-(3) ביטול החובה לפרסם דוח על הבקרה הפנימית ודוח רואה חשבון מבקר על הבקרה הפנימית.

דירקטוריון סלדן נדל"ן בע"מ (לשעבר: "**סלדן אחזקות בע"מ**") (להלן: "**החברה**") מתכבד להציג בזאת את דוח הדירקטוריון על מצב עניניי התאגיד לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (להלן: "**תקופת הדוח**"). יש לקרוא דוח זה יחד עם תיאור עסקי החברה, כפי שהוצג בפרק 6 לתשקיף זה, וכן עם הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 (להלן: "**הדוחות הכספיים**").

בכל מקום בו נאמר "הדוחות הכספיים" משמעם הדוחות הכספיים פרופורמה.

1. <u>תיאור תמציתי של התאגיד וסביבתו העסקית</u>

א. **החברה**

החברה עוסקת, באופן ישיר ובאמצעות חברות מוחזקות ועסקאות משותפות (להלן: "**הקבוצה**"), באיתור, ייזום, תכנון, השקעה, פיתוח, הקמה, רכישה והשכרה של פרויקטים בתחום הנדל"ן המניב בישראל. השימושים של נכסי הנדל"ן המניב של החברה הינם מגוונים וכוללים מסחר, תעשייה ומשרדים וכן צפויים לכלול לוגיסטיקה, זאת בעיקר באזורי ביקוש מרכזיים ברחבי הארץ. לצד פעילותה בתחום הנדל"ן המניב, עוסקת הקבוצה גם באיתור, ייזום, תכנון, פיתוח, הקמה, שיווק ומכירה של פרויקטים למגורים. הקבוצה מחזיקה בפורטפוליו נכסים רחב הכולל עשרות אלפי מטרים רבועים בנויים המושכרים לטווח ארוך למגוון רחב של שוכרים. לפרטים נוספים ראו סעיפים 6.1-6.2 לפרק 6 בתשקיף.

להערכת החברה, ניסיונה בתחום פיתוח הנדל"ן בישראל, מהווה גורם מהותי להצלחתה לאורך השנים. פעילותה של החברה מתאפיינת בליווי הנכסים שבבעלותה החל משלב הרכישה, התכנון, דרך הביצוע ועד לשלב ההשכרה. בנוסף, החברה מיישמת גישה דומה בתחום הנדל"ן היזמי, תוך הקפדה על מתן שירותים מקיפים לאורך כל שלבי הפרויקט. החברה פועלת באופן שוטף לאיתור פורטפוליו הנכסים שלה.

ב. **הסביבה העסקית והשפעות ריבית ואינפלציה**

לפרטים נוספים אודות הסביבה עסקית, השפעת ריבית ואינפלציה ראו סעיף 6.6 פרק 6 לתשקיף.

ג. **שינוי מבנה**

לפרטים בדבר שינוי המבנה, ראו סעיף 6.1.2 לפרק 6 לתשקיף.

2. <u>אירועים מהותיים בחברה בתקופת הדוח</u>

לתרשים מבנה החזקות החברה בחברות מהותיות, נכון למועד התשקיף ראה סעיף 6.1.3 לפרק 6 בתשקיף.

למעט שינוי המבנה המתואר בסעיף 6.1.2 לפרק 6 לתשקיף, למיטב ידיעת החברה, לא בוצעו השקעות בהון החברה ולא התקיימו עסקאות מהותיות במניות החברה על ידי בעלי עניין במהלך השנתיים שקדמו למועד התשקיף.

3. <u>מצב כספי</u>

א. להלן יוצגו סעיפי הדוחות הכספיים וההסברים לשינויים העיקריים שחלו בהם (באלפי ש"ח):

הנתונים הכספיים הכלולים להלן, מתבססים על הדוחות הכספיים פרופורמה שנערכו לצורך שיקוף תוצאות פעילות החברה כאילו הושלם הפיצול והעברה השליטה בחברות האמורות לתקופות הנקובות בהם, ובכל מקום בו נאמר "הדוחות הכספיים" משמעם דוחות כספיים פרופורמה.

סעיף	יתרה ליום		הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	31.12.2025	31.12.2024	
	(באלפי ש"ח)		
נכסים שוטפים	20,543	29,109	בעיקר עלייה במזומנים של 3 מיליון ש"ח וירידה בהלוואות שניתנו לחברות קשורות של 9 מיליון ש"ח מפירעון וירידה במלאי עסקי ממכירה.
נכסים לא שוטפים	440,102	360,948	בעיקר עלייה בשווי נדלן להשקעה בהקמה ונדלן להשקעה כתוצאה מהתקדמות בבנייה, סגירת חוזי עוגן וירידה בשיעור הריבית. בנוסף, מקרקעין לבנייה.
סה"כ נכסים	**460,645**	**390,057**	
התחייבויות שוטפות	160,573	64,145	נובע בעיקר מסיווג הלוואה לנכס נדל"ן להשקעה בהקמה של 92 מיליוני ש"ח לזמן קצר וכן, הלוואות מחברות קשורות.
התחייבויות לא שוטפות	155,415	224,320	עיקר הקיטון נובע מסיווג הלוואה לנכס נדל"ן להשקעה בהקמה של 92 מיליוני ש"ח לזמן קצר, ומסים נדחים על שיערוך נדל"ן להשקעה.
סה"כ הון	144,657	101,592	עיקר הגידול נובע מגידול בעודפים ברווח השנה.
סה"כ התחייבויות והון	**460,645**	**390,057**	

ב. נתונים נבחרים מדוחות מאוחדים - נכסים שוטפים:

	יתרה ליום		הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	31.12.2025	31.12.2024	
	אלפי ש"ח		
מזומנים ושווי מזומנים	3,052	243	ראה הסבר בסעיף נזילות בדוח זה.
חייבים ויתרות חובה	10,220	5,183	נובע בעיקר מהלוואה לזמן קצר שניתנה לרכישת נכס באופקים להקמת מרלוג.
מלאי קרקעות ומגורים למכירה	2,790	8,915	נובע ממכירת 3 ווילות גמורות והכרה ברווח והפסד.
הלוואות לחברות קשורות	4,202	13,026	נובע בעיקר מפירעון הלוואה שניתנה לחברה אחות של כ- 9 מיליון ש"ח.

ג. נתונים נבחרים מדוחות מאוחדים - נכסים בלתי שוטפים:

	יתרה ליום		הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	31.12.2025	31.12.2024	
	אלפי ש"ח		
נדל"ן להשקעה	376,547	306,904	העלייה נובעת בעיקר מנדל"ן להשקעה בהקמה כתוצאה מהתקדמות בבנייה ובנדל"ן להשקעה כתוצאה מעליית מדד המחירים לצרכן, שינוי בשיעור ההיוון וחידוש חוזים מול שוכרים.
מלאי מקרקעין לבנייה	10,781	-	היתרה נובעת מרכישת קרקע ברמת אפעל להקמת מגורים.
השקעה בעסקאות משותפות המטופלות לפי שיטת השווי מאזני	50,059	45,052	הגידול נובע מעליית שווי נדל"ן להשקעה בעסקאות משותפות כתוצאה מהתקדמות בהיתרים והכרה בהכנסה בעסקה משותפת.

ד. נתונים נבחרים מדוחות מאוחדים -התחייבויות שוטפות:

	יתרה ליום		הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	31.12.2025	31.12.2024	
	אלפי ש"ח		
אשראי מתאגידים בנקאיים	129,072	24,033	נובע בעיקר מסיווג הלוואה לנכס נדל"ן להשקעה בהקמה של 92 מיליוני ש"ח לזמן קצר, ומימון נוסף של כ- 10 מיליוני ש"ח בנכס נדל"ן להשקעה.
התחייבויות מצדדים קשורים	10,717	2,000	עיקר הגידול נובע מקבלת הלוואה של 5 מיליוני ש"ח מחברת אם וסיווג חלות שוטפת על הלוואה משותף עסקי בסך של כ- 3 מיליוני ש"ח.

ה. נתונים נבחרים מדוחות מאוחדים - התחייבויות בלתי שוטפות:

	יתרה ליום		הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	31.12.2025	31.12.2024	
	אלפי ש"ח		
הלוואות מתאגידים בנקאיים	87,762	159,610	נובע בעיקר מסיווג הלוואה לנכס נדל"ן להשקעה בהקמה של 92 מיליוני ש"ח לזמן קצר ופירעון הלוואות.
התחייבויות בגין חכירה	21,172	20,841	ללא שינוי מהותי.
התחייבויות בגין מיסים נידחים	32,057	22,120	העלייה בהתחייבות למס נדחה נובעת בעיקרה מרישום מס נדחה בגין עליית ערך של הנדל"ן להשקעה.
התחייבויות מצדדים קשורים	14,424	21,749	ירידה של כ- 3 מיליון ש"ח ממיון חלות שוטפת של הלוואה משותף עסקי ושל כ- 9 מיליון ש"ח מהמרת הלוואה לשותף לפרמיה בעקבות מיזוג והנפקת מניות בחברה.

4. <u>תוצאות הפעילות</u>

להלן ניתוח נתוני רווח והפסד בהתאם לדוחות הכספיים של החברה וההסברים לשינויים העיקריים שחלו בהם (באלפי ש"ח):

	שנת 2025	שנת 2024
הכנסות	21,008	11,358
עלות המכר	(6,125)	-
הוצאות הנהלה וכלליות	(5,117)	(3,736)
הוצאות מכירה ושיווק	(150)	(305)
התאמת שווי הוגן של הנדל"ן להשקעה	39,409	49,191
הכנסות אחרות, נטו	2,893	525
חלק החברה בתוצאות חברות המטופחות בשיטת השווי המאזני	2,136	108
רווח מפעולות רגילות	54,054	57,141
הוצאות מימון, נטו	(11,147)	(9,137)
מיסים על הכנסה	(10,339)	(11,883)
רווח מפעילות נמשכת	32,568	36,121
רווח מפעילות שהופסקה	-	70
רווח לשנה	**32,568**	**36,191**

למידע כספי נוסף ולהסברים אודות תוצאותיה הכספיות של החברה, ראה דוחותיה הכספיים המאוחדים פרופורמה של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

א. להלן תוצאות הפעילות בחלוקה לפי תחומי פעילות (באלפי ש"ח):

נדלן מניב		
	שנת 2025	**שנת 2024**
הכנסות מדמי שכירות וניהול	12,406	11,358
עלות השכרת הנכסים (*)	-	-
רווח גולמי	12,406	11,358
נדלן יזמי		
	שנת 2025	**שנת 2024**
מכירות דירות	8,602	-
עלות המכר	(6,125)	-
רווח גולמי	2,477	-

(*) לחברה חברת ניהול חיצונית אשר מתפעלת את נכסיה.

ב. ניתוח עיקרי תוצאות הפעילות על פי הדוחות הכספיים:

סעיף	**יתרה ליום**		**הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים**
	31.12.2025	**31.12.2024**	
	(באלפי ש"ח)		
הכנסות	21,008	11,358	עיקר הגידול נובע מהכנסות ממכירת דירות וכן, עלייה במדד מחירים לצרכן אשר חוזי החברה צמודים לו וחידושי חוזי שכירות מול השוכרים וכן, הכנסות בנכס מניב מהותי לחברה בשנת 2024 היו עבור 10 חודשים בלבד.
עלות המכר	(6,125)	-	עלות המכר נובעת ממכירת ווילות והכרה בעלות המכר בגינן.
הוצאות הנהלה וכלליות	(5,117)	(3,736)	נובע בעיקר מהוצאות שכר של עובדים שגויסו בשנת 2025.
הוצאות מכירה ושיווק	(150)	(305)	לא מהותי.
התאמת שווי הוגן של הנדל"ן להשקעה	39,409	49,191	בשנת 2024 השערוך נובע בעיקר משערוך נדל"ן להשקעה של בית הדובדבן בקרית אונו כתוצאה מחתימה על חוזים חדשים ועלייה בשיעורי התפוסה בנכס. ובשנת

			2025 בעיקר משערוך נדל"ן להשקעה בהקמה בגן יבנה מהתקדמות בביצוע.
הכנסות אחרות, נטו	2,893	525	ההכנסות בשנת 2025 מהפסקת הסכם הרשאה של השקעה נטו בחכירה ומכירת מניות בעסקה משותפת.
חלק החברה בתוצאות חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני	2,136	108	נובע בעיקר משערוך נדל"ן להשקעה של נכס בשותפות סלדן דוד והכרה בהכנסה בס. אגם.
רווח מפעולות רגילות	54,054	57,141	
הוצאות מימון, נטו	(11,147)	(9,137)	הגידול נובע בעיקר מהלוואות משותף עסקי ומהתחייבות בחכירות. השפעת ירידת הפריים וירידת המרווח על הפריים תקבל ביטוי בשנת 2026.
מיסים על הכנסה	(10,339)	(11,883)	בעיקר הוצאות מיסים נידחים על שיערוך הנדל"ן להשקעה.
רווח מפעילות נמשכת	32,568	36,121	
רווח מפעילות שהופסקה	-	70	
רווח לשנה	32,568	36,191	

ג. הוצאות מימון נטו:

	שנת 2025	שנת 2024
הוצאות מימון ריבית הלוואות	(9,316)	(8,518)
הוצאות מימון צדדים קשורים	(1,715)	(798)
הוצאות מימון חכירות	(1,539)	(946)
הכנסות מימון צדדים קשורים	474	383
הכנסות מימון נכס זכות שימוש	336	920
הכנסות מימון מעסקאות משותפות המוחזקות בשיטת השווי המאזני	550	455
(הכנסות) הוצאות מימון אחרות	63	(633)
סה"כ	(11,147)	(9,137)

5. <u>נזילות</u>

<u>להלן ניתוח נזילות החברה על בסיס דוחות מאוחדים פרופורמה</u>

א. להלן המקורות והשימושים העיקריים בתקופה המדווחת בקשר עם פעילות החברה:

נתונים נבחרים מדוחות מאוחדים - התחייבויות בלתי שוטפות	יתרה ליום		הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	31.12.2025	31.12.2024	
	אלפי ש"ח		
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת	1,871	17,443	הירידה בשנת 2025 לעומת שנת 2024 נובעת מירידה במלאי דירות כתוצאה ממכירתן. וכן, קיטון ביתרות שוטפות מול חברות קשורות לעומת גידול בתקופה מקבילה.
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה	(13,216)	(142,337)	הירידה בשנת 2025 לעומת שנת 2024 נובעת בעיקר מרכישת נכס נדל"ן להשקעה בשנת 2024, והשקעה בנדל"ן בהקמה. הגידול בשנת 2025 נובע בעיקר מהתקדמות העבודות בנדל"ן בהקמה.
תזרימי מזומנים מפעילות מימון	14,154	124,816	הירידה בשנת 2025 לעומת שנת 2024 נובעת בעיקר מפירעונות משמעותיים של הלוואות לזמן ארוך וכן, בשנת 2024 נלקח מימון לטובת רכישת הנדל"ן להשקעה המוזכרת לעיל.
גידול (קיטון) במזומנים בתקופה	2,809	(148)	

6. <u>הון חוזר</u>

להלן הצגת ההון החוזר של החברה. הסכום שנכלל בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025:

	ליום 31 בדצמבר 2025 אלפי ש"ח
רכוש שוטף	20,543
התחייבויות שוטפות	(160,573)
עודף התחייבויות שוטפות על הרכוש השוטף	(140,030)

א. **גרעון בהון החוזר**

ליום 31 בדצמבר 2025, לחברה גירעון בהון החוזר בסך של 140,030 אלפי ש"ח הכולל התחייבויות לתאגידים בנקאיים בסך של כ- 92,972 אלפי ש"ח בגין ליווי פרויקט בהקמה בגן יבנה אשר מסתיים במהלך אוקטובר 2026. סך מסגרת האשראי עבור ליווי הפרויקט בגן יבנה הינו כ- 138,000 אלפי ש"ח. בכוונת החברה לבצע מימון מחדש להלוואת ליווי הפרויקט לכשיסתיים ולהחליפו בהלוואה לזמן ארוך בסך של כ- 175,000 אלפי ש"ח לפי יחס חוב לבטוחה של כ- 70%. כמו כן, לחברה הלוואות קצרות מועד מתחדשות חודש בחודשו וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך בסך כולל של 39,917 אלפי ש"ח המגובות בנכסי מלאי ונדל"ן להשקעה. להערכת החברה בהתבסס על פעילותה מול הבנק המלווה ולאור יחס החוב לבטוחה בהלוואות אלו, החברה לא צופה קושי לחדש את ההלוואות לכשיסתיימו.

בנוסף, לחברה יתרות חו"ז שוטפות והלוואות לזמן קצר מול חברות קשורות בעסקאות משותפות בסך כולל של 19,921 אלפי ש"ח המוצגות בזמן קצר אשר החברה פועלת לקיזוז ו/או לדחייה מול החברות הקשורות, כפי שבוצע בעבר.

יש לציין בנוסף, כי לחברה אמת מידה בנוגע לנכס "בית הדובדבן" לפיה סכום ה-NOI (של הנדל"ן להשקעה ונכס זכות השימוש) לא יפחת מסך 8.25 מיליון ש"ח, החברה צופה כי תעמוד בו.

לאור האמור, החברה לא צופה קושי לפרוע את התחייבויותיה ל-24 חודשים הקרובים.

כמו כן, לחברה תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת בשנים 2025 ו- 2024. לאור האמור לעיל, קבע דירקטוריון החברה כי אין בקיום הגירעון בהון החוזר כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה וכי להערכת הדירקטוריון והנהלת החברה, החברה תעמוד בתוכניותיה המצוינות לעיל ותפרע את התחייבויותיה במועד.

ב. **מקורות מימון של החברה**

למועד התשקיף, הקבוצה מממנת את פעילותה בעיקר באמצעות הון עצמי, מסגרות אשראי והלוואות אשר נטלה הקבוצה מגורמים מממנים שונים לרבות בנקים בישראל (לרבות במסגרת עסקאות משותפות בהן היא מעורבת). בנוסף, בכוונת החברה לגייס מימון באמצעות הנפקת אגרות חוב על פי התשקיף. לפרטים נוספים אודות מקורות המימון של הקבוצה ראה סעיף 6.15 לפרק 6 לתשקיף וביאור 13 לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

ג. **דיווח**

במסגרת קבלת הלוואות ומסגרות אשראי מתאגידים פיננסים (להלן: "התאגידים הפיננסים") התחייבה החברה בין היתר לאמות מידה פיננסיות, תנאים ומגבלות נוספות. לפרטים בדבר אשראי בר דיווח, אמות מידה פיננסיות תנאים ומגבלות נוספות ראה ביאור 13.ב לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

7. <u>אומדנים חשבונאיים קריטיים</u>

הכנת הדוחות הכספיים בהתאם לכללי הדיווח הבינלאומיים IFRS מחייבת את החברה לבצע הערכות ואומדנים המשפיעים על יישום המדיניות החשבונאית, על הערכים המדווחים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות וכן על הגילוי בקשר עם נכסים והתחייבויות מותנים. לפרטים בדבר האומדנים

החשבונאיים הקריטיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים של החברה, ראו ביאור 2.ה. לדוחות הכספיים.

8. <u>הערכות שווי ליום 31 בדצמבר 2025</u>

פרטים אודות הערכות שווי מהותית מאד אשר שימשו לקביעה של נתונים בדוח לפי תקנה 8ב(ט) לתקנות הדיווח ראה טבלאות בפרק 6 לתשקיף סעיף 6.7.11.ה-ז. וחלק ב סעיף 2 להלן.

הערכות השווי כאמור מצורפות לתשקיף זה.

<u>לקבוצה שני נכסים מהותיים מאוד</u>:

א. <u>גן יבנה</u> - מגרש בשטח 18,500 מ״ר בייעוד מסחר ותעסוקה, שנרכש ביום 17 בנובמבר 2019 בעלות של 35,500 אלפי ש״ח. על המגרש מוקם מתחם מסחרי פתוח בהקמה ״פאוור סנטר״ בן קומה אחת העתיד לכלול כ- 10,500 מ״ר (9,553 לשיווק) שטח עיקרי ושירות וכן 206 מקומות חניה שמהווים את שלב א׳ של הפרויקט וייעסר לשוכרים להתאמות בתחילת רבעון 4 לשנת 2026. ושלב ב׳ שהקמתו תחל במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2026, כולל שני בנייני משרדים הצומחים מעל המרכז המסחרי בני 4 קומות כל אחד העתידים לכלול עד כ - 14,300 מ״ר שטח עיקרי ושירות. נכון למועד הדיווח נחתמו חוזי שכירות על כ-53% משטחי השיווק של המסחר וביחס ל-7% נוספים נחתמו מיד לאחר התאריך על הדוח הכספי. שיווק שלב ב׳ של שטחי התעסוקה יתחיל בסוף הרבעון השני של שנת 2026. הנכס נמצא בשלבים מתקדמים של ביצוע ונכון לתאריך המאזן הושלמו כ-65% ביצוע. לצורך כך התקשרה סלדן אשרם, בהסכם ליווי בהיקף של 138,000 אלפי ש״ח (ראה ביאור 13). הנכס למועד תאריך המאזן הוערך ע״י שמאי חיצוני בלתי תלוי ב 202,100 אלפי ש״ח (140,600 אלפי ש״ח בשנת 2024) והחברה הכירה ברווחי שיערוך של 31,084 אלפי ש״ח (28,577 אלפי ש״ח בשנת 2024).

ב. <u>בית הדובדבן קריית אונו</u> - קומפלקס של מסחר ומשרדים, אשר בבעלות החברה כל החלק המסחרי המשתרע על פני כ- 2,700 מ״ר למסחר ואחסנה להשכרה ו-50 מקומות. נכון למועד הדיווח כל החנויות מושכרות לשוכרי עוגן שונים וכוללות רמות גימור שונות התואמות לאופי העסקים הפועלים במקום, למעט חנות בשטח של כ-69 מ״ר שטרם הושכרה והחברה נמצאת במו״מ מתקדם להשכרתה. כל מקומות החניה מושכרים ומרבית המחסנים הושכרו. הנכס נרכש ב 4 לינואר 2024 בעלות של 99,000 אלפי ש״ח והחל לשמש את החברה מפברואר 2024 לאחר העברת החזקה. לצורך כך התקשרה סלדן יורו עם בנק לאומי למימון הרכישה בהלוואה של 75,000 אלפי ש״ח (ראה ביאור 13 לדוחות הכספיים פרופורמה). ליום 31 בדצמבר 2025 הוערך ע״י שמאי חיצוני בלתי תלוי ב 131,700 אלפי ש״ח (125,300 אלפי ש״ח בשנת 2024). והחברה הכירה ברווחי שיערוך של 6,960 אלפי ש״ח (19,886 אלפי ש״ח בשנת 2024). בנוסף ביום 2 במאי 2024, רכשה החברה את זכויות שכירות המשנה להשכרת שטח מסחרי נוסף של כ- 623 מ״ר להשכרה בסך של 330 אלפי ש״ח, לתקופה של 20 שנים החל מיום 1 בדצמבר 2022. עלות השכירות שמשולמת לבעל הנכס הינה 116 אלפי ש״ח, ומשכירה לשלושה שוכרים במחיר של 135 אלפי ש״ח צמודים למדד המחירים לצרכן. החברה מודדת את שכירות המשנה בשווי הוגן ומציגה כנדל״ן להשקעה. ליום 31 בדצמבר 2025 הוערכו הזכויות ב- 16,910 אלפי ש״ח (16,350 אלפי ש״ח בשנת 2024). כנגד זכויות אלה קיימת התחייבות בחכירה ראה ביאור 7 לדוחות הכספיים פרופורמה.

9. <u>הכרזת דיבידנדים</u>

<u>הדיבידנדים שהחברה הכריזה עליהם וחילקה בשנתיים האחרונות</u>

א. בשנתיים שקדמו למועד התשקיף הכריזה החברה במועדים ובסכומים כמפורט להלן:

מועד חלוקת הדיבידנד בפועל	סכום כולל של הדיבידנד שחולק (באלפי ש"ח)
2025	600
2024	664 וכן כ-808 דיבידנד בעין (ראה שינוי מבנה)

ב. נכון ליום 31 בדצמבר 2025, יתרת הרווחים, הראויים לחלוקה (כהגדרת מונח זה בסעיף 302 לחוק החברות) של החברה בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, מסתכמת בסך של 128,374 אלפי ש"ח מזה כ-99,951 אלפי ש"ח מרווחי שיערוך.

10. <u>FFO</u>

להלן נתונים עיקריים אודות FFO לשנים 2024-2025 עבור החברה (באלפי ש"ח):

	FFO לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	FFO לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024
רווח לשנה	32,568	36,191
התאמות*:		
נטרול רווח מפעילות משנית	(2,518)	-
רווחים והפסדים משינוי בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה	(39,409)	(49,191)
רווחים והפסדים ממכירת נדל"ן להשקעה או מכירת פעילות	(2,895)	(70)
הוצאות (הכנסות) חד פעמיות או חריגות	600	(525)
התאמות לגבי חברות כלולות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני	(2,136)	(108)
השפעת המס השוטף והנדחה בשל ההתאמות לעיל	10,534	11,720
FFO לפי גישת הרשות	(3,256)	(1,983)
הוצאות (הכנסות) מימון שאינן במזומן	-	-
פחת והפחתות	346	64
FFO לפי גישת ההנהלה	(2,910)	(1,919)

FFO אינו מהווה מדד פיננסי מבוסס כללי חשבונאות מקובלים. מדד זה מחושב בהתאם להנחיות הרשות לניירות ערך. המדד מהווה רווח נקי חשבונאי לתקופה, בנטרול הכנסות חד פעמיות (לרבות רווחים או הפסדים משערוכי נכסים), מכירות נכסים, פחת והפחתות וסוגי רווחים נוספים.

11. <u>אירועים לאחר תקופת הדיווח</u>:

א. איירון נדל"ן בע"מ מנהלת מו"מ למכירת החזקותיה (48%) במחזיקי אשדוד בע"מ בתמורה המשקפת שווי לנכס בבעלותה של פנינת אשדוד (2005) בע"מ העולה ב-10% לפחות על שווי הנכס בדוחות הכספיים של פנינת אשדוד (2005) בע"מ. אין כל ודאות כי מו"מ זה יבשיל ואם כן, מה יהיו תנאיו.

ב. בהמשך לאמור בביאור 25 ב.2. לדוחות הכספיים פרופורמה, במהלך חודש מרס 2026 ביצעה החברה המחאת יתרות שוטפות עם חברות קשורות לחברה האם כך שסכום של כ-2,042 אלפי ש"ח בחובה הוכר כנגד חברה האם.

ג. ביום 1 בינואר 2026 חילקה חברה מוחזקת (איירון SBT) דיבידנד בסך 8,125 אלפי ש"ח (חלק החברה) אשר קוזז כנגד יתרת זכות.

ד. בהמשך לאמור בביאור 26.ד לדוחות הכספיים פרופורמה, ביום 18 במאי 2026 הסירה החברה ערבויות שניתנו לתאגידים בנקאיים בגין חוב של חברות קשורות ומוחזקות אמן הדגים, סבן אקספרס ואיירון SBT.

ה. ביום 30 באפריל 2026, נודע לחברה כי לחברת פסקוביץ' (חברה מוחזקת של איירון SBT) קיימת תביעה ייצוגית בגין אי התקשרות החברה עם גוף מוכר לפי חוק להסדרת הטיפול באריזות, תשע"ה-2011 אשר מתנהלת בבית המשפט המחוזי בירושלים. לאור רכישת החברה במסגרת הליכי הסדר במסגרת חדל"ת 47568/10/22 בו נקבע שרכישת המניות תהיה נקייה מכל חובות עבר ולאור החלטת בית המשפט שניתנה ביחס לעסקת הרכישה, החברה הגישה בקשה בבית המשפט למחיקת התביעה הייצוגית נגדה. בשלב מקדמי זה החברה ויועציה המשפטיים טרם יודעים את סיכויי התביעה להתקבל.

חלק ב' - הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

12. אירועים מהותיים בפעילות החברה שאירעו לאחר תאריך הדיווח

לעניין אירועים לאחר תאריך תקופת הדוח, ראה ביאור 27 לדוחות הכספיים השנתיים.

13. פרטים אודות הערכות שווי מהותיות מאוד אשר שימשו לקביעה של הנתונים בדוח לפי תקנה 8ב(ט) לתקנות הדיווח:

זיהוי נושא ההערכה	עיתוי ההערכה(*)	שווי נושא הערה סמוך לפני מועד ההערכה (באלפי ש"ח)	זיהוי המעריך	השכלה	ניסיון בביצוע הערכות	האם המעריך בלתי תלוי ?	האם קיים הסכם שיפוי?	מודל הערכה	ההנחות לפיהן בוצעה ההערכה
בית הדובדבן, רחוב הדובדבן 7 פינת רחוב האפרסק, קרית אונו. גוש 6370 חלק מחלקה 140	31/12/2025	131,700	ארז כהן	שמאי מקרקעין מוסמך ומשפטן. מ"מ יו"ר לשכת השמאים ויו"ר וועדת השתלמויות של הלשכה.	מבצע הערכות שווי לחברות שונות במשק.	כן	כן	גישת היוון ההכנסות	הנכס הנישום מהווה נכס להשקעה מניב. נכון למועד השומה, כלל החנויות והחניות מושכרות לשוכרים שונים וכוללות רמות גימור משתנות, התואמות לאופי העסקים הפועלים במקום, למעט, חנות בודדת. מיקום הנכס בקריית אונו בסביבה המאופיינת בבנייה רוויה למגורים, מסחר ותעסוקה. הנכס נשוא חוות הדעת הינו נכס מניב ולכן אומדן השווי של הנכס כבנוי יוערך תוך שימוש בגישת היוון הכנסות המתאימה יותר לנכס מניב, תוך ביצוע השוואה לדמי שכירות במרכזיים מסחריים סמוכים.
סלדן גן יבנה, פינת עמל ודרך ירושלים, גן יבנה. גוש 545 מחלקות 59,58,51,47,10,2	31/12/2025	202,100	ארז כהן	שמאי מקרקעין מוסמך ומשפטן. מ"מ יו"ר לשכת השמאים ויו"ר וועדת השתלמויות של הלשכה.	מבצע הערכות שווי לחברות שונות במשק.	כן	כן	גישת ההשוואה, גישת היוון ההכנסות וגישת העלויות (שיטת החילוץ).	הנכס הנישום מהווה נכס בהקמה הממוקם בסמוך לאזור תעשייה של המועצה המקומית גן יבנה. הנכס נמצא בשלבי הקמה סופיים וקיימים מספר רב של חוזים חתומים מול השוכרים השונים העתידיים. הנכס נשוא חוות הדעת הינו נכס בהקמה ולכן אומדן השווי של הנכס יוערך תוך שימוש בשילוב מספר גישות. צפי הכנסות כעולה מהסכמים שנחתמו והערכה עבור יתרת השטחים שטרם הושכרו תוך ביצוע השוואה לדמי שכירות במרכזיים מסחריים סמוכים. גישת העלויות בהתאם לתקציב.
(*) מאז תאריך התוקף של הערכת השווי אשר שימשה בסיס לקביעת שווי הנכסים ועד למועד התשקיף, חלפו כ-5 חודשים (קרי, למעלה מתשעים (90) ימים). להערכת החברה, לא חלו שינויים לאחר תאריך התוקף של הערכת השווי העשויים לשנות באופן מהותי את מסקנות הערכת השווי לתאריך התוקף. יצויין כי לאחר תאריך התוקף, חלה התקדמות בביצוע פרויקט גן יבנה.									

14. <u>מעריך שווי מהותי מאוד</u>

ארז כהן ז.כ. סקרים בע"מ הינו מעריך שווי שהערכותיו מהותיות מאוד לתאגיד, בהתאם לעמדת סגל משפטית מספר 30-105 : "גילוי על קיומה של תלות בין מעריך שווי לבין התאגיד וגילוי בנוגע למעריך שווי שהערכותיו מהותיות מאוד לתאגיד". לפרטי ההתקשרות עם מעריך השווי – ראה הערכות השווי המצורפות לתשקיף כאמור לעיל.

סך נכסי הנדל"ן להשקעה שהוערכו על-ידי מעריך השווי (אלפי ש"ח) (*)	350,000
זהות התאגיד שהזמין את הערכות השווי	סלדן נדל"ן
זהות האורגן בתאגיד שהחליט על התקשרות עם מעריך השווי	משנה מנכ"ל
מועד ההתקשרות ביחס להערכות השווי ליום 31.12.2025	דצמבר 2025
הסיבות שבעטיין הזמין התאגיד הערכת שווי	דוחות שנתיים
מעריך השווי	ארז כהן
פרטי השכלתו של מעריך השווי	שמאי מקרקעין מוסמך ומשפטן. מ"מ יו"ר לשכת השמאים ויו"ר וועדת השתלמויות של הלשכה.
הסכמה מראש לפרסום הערכות השווי	כן
התניות לגבי שכר הטרחה	לא
הסכם שיפוי	כן
ניסיונו של מעריך השווי	מבצע הערכות שווי לחברות שונות במשק.

(*) לא כולל חברות כלולות שרשומות כהשקעה (סלדן דוד 42,600 100% השער הדרומי 14,200 100%) וללא SBT.

15. <u>חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם</u>

להערכת הנהלת החברה, פעילותה חשופה לסיכוני השוק העיקריים המפורטים בסעיף 6.19 בפרק 6 לתשקיף.

א. מדיניות החברה בניהול סיכוני השוק:

דירקטוריון החברה מפקח על מדיניות ניהול סיכוני השוק ומנחה את ההנהלה.

ב. אמצעי פיקוח ומימוש מדיניות:

הנהלת החברה עוקבת באופן שוטף אחר ההתפתחויות בשווקים הרלוונטיים של החברה ומדווחת לדירקטוריון החברה בדבר מידת החשיפה הקיימת. דירקטוריון החברה מפקח על מדיניות ניהול סיכוני השוק ומנחה את ההנהלה.

16. <u>מצבת התחייבויות פיננסיות לפי מועדי פירעון</u>

לפרטים אודות מצבת ההתחייבויות הפיננסיות של החברה לפי מועדי פירעון ראה **נספח א'** לדוח זה.

חלק ג' - היבטי ממשל תאגידי

17. מדיניות החברה בנושא תרומות

נכון למועד התשקיף, לא נקבעה על ידי הדירקטוריון מדיניות בנושא תרומות. לא קיימות התחייבויות למתן תרומות בתקופות עתידיות.

18. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ודירקטורים בלתי תלויים

לפרטים בדבר השכלתם, כישוריהם וניסיונם העסקי של הדירקטורים המכהנים בחברה, בהתאם להוראות תקנה 26 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970 ("**תקנות הדוחות**"), ראה סעיף 7.1 לתשקיף. החברה תפעל למינוי דירקטורים חיצוניים (לרבות הקמת ועדות דירקטוריון וסיווג דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית/כשירות מקצועית) ולמינוי מבקר פנים לחברה, כנדרש ובמועדים הקבועים לכך על-פי הדין.

19. המבקר הפנימי

נכון למועד התשקיף, לא מכהן בחברה מבקר פנימי. החברה תפעל למינוי מבקר פנימי לאחר הפיכתה לתאגיד מדווח בהתאם להוראות הדין ולמועדים הקבועים בדין.

20. גילוי בדבר שכר רואה החשבון מבקר

א. רואה החשבון המבקר של החברה הינו משרד סומך חייקין KPMG.

ב. שכר הטרחה נקבע במשא ומתן בין הנהלת החברה לרואה החשבון המבקר, בהתאם להיקף העבודה, לאופי העבודה, ניסיון העבר ותנאי השוק. הגורם המאשר את השכר הינו דירקטוריון החברה, אשר מסמיך את הנהלת החברה לקבוע את שכר הטרחה עם רואי החשבון.

	שכ"ט (אלפי ש"ח)	
	2025	2024
שירותי ביקורת ושירותים הקשורים לביקורת (לרבות שירותי מס)	330 (*)	225

(*) לא כולל עלויות תשקיף שהסתכמו לסך של 75 אלפי ש"ח.

21. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

החברה טרם אימצה בתקנונה את ההוראה בדבר שיעור הדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית כהגדרת המונח בחוק החברות.

22. דירקטורים בלתי תלויים

החברה לא אימצה בתקנונה הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים בדירקטוריון החברה.

23. מורשי חתימה עצמאיים

נכון למועד הדוח, קיים בחברה מורשה חתימה עצמאי ה"ה אודי סעדה.

18 במאי 2026

_____

אודי סעדה,

יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל

נספח לדו"ח דירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

להלן פירוט מצבת ההתחייבויות של התאגיד לפי מועדי פירעון ליום 31 בדצמבר 2025 בהתאם להתחייבויות החוזיות שלהן:

א. אג"ח פרטיות ואשראי חוץ בנקאי, למעט אג"ח או אשראי שניתן על-ידי החברה האם של התאגיד, בעל השליטה בו, חברות בשליטת מי מהם או בשליטת התאגיד, על בסיס נתוני דוחות כספיים נפרדים של התאגיד (דוחות "סולו") (באלפי ש"ח):

תקופה	תשלומי קרן				תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	סה"כ לפי שנים
	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	דולר	אירו		
שנה ראשונה	-	-	-	-	-	-
שנה שניה	-	-	-	-	-	-
שנה שלישית	-	-	-	-	-	-
שנה רביעית	-	-	-	-	-	-
שנה חמישית ואילך	-	-	-	-	-	-
סה"כ	-	-	-	-	-	-

ב. אשראי בנקאי מבנקים בישראל, על בסיס נתוני דוחות כספיים נפרדים של התאגיד (דוחות "סולו") באלפי ש"ח):

תקופה	תשלומי קרן				תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	סה"כ לפי שנים
	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	דולר	אירו		
שנה ראשונה	-	19,021	-	-	1,196	20,217
שנה שניה	-	130	-	-	15	145
שנה שלישית	-	128	-	-	5	133
שנה רביעית	-	-	-	-	-	-
שנה חמישית ואילך	-	-	-	-	-	-
סה"כ	-	19,279	-	-	1,216	20,495

ג. אשראי בנקאי מבנקים בחו"ל, על בסיס נתוני דוחות כספיים נפרדים של התאגיד (דוחות "סולו") באלפי ש"ח):

תקופה	תשלומי קרן				תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	סה"כ לפי שנים
	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	דולר	אירו		
שנה ראשונה	-	-	-	-	-	-
שנה שניה	-	-	-	-	-	-
שנה שלישית	-	-	-	-	-	-
שנה רביעית	-	-	-	-	-	-
שנה חמישית ואילך	-	-	-	-	-	-
סה"כ	-	-	-	-	-	-

ד. טבלת סיכום לטבלאות א-ג, סך אשראי אג"ח פרטיות, אשראי חוץ בנקאי ואשראי בנקאי מבנקים בישראל ובחו"ל, על בסיס נתוני דוחות כספיים נפרדים של התאגיד (דוחות "סולו") (באלפי ש"ח):

תקופה	תשלומי קרן				תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	סה"כ לפי שנים
	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	דולר	אירו		
שנה ראשונה	-	19,021	-	-	1,196	20,217
שנה שניה	-	130	-	-	15	145
שנה שלישית	-	128	-	-	5	133
שנה רביעית	-	-	-	-	-	-
שנה חמישית ואילך	-	-	-	-	-	-
סה"כ	-	19,279	-	-	1,216	20,495

ה. חשיפת אשראי חוץ מאזני (בגין ערבויות פיננסיות והתחייבויות למתן אשראי), על בסיס נתוני דוחות כספיים נפרדים של התאגיד (דוחות "סולו") (באלפי ש"ח):

תקופה	תשלומי קרן				תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	סה"כ לפי שנים
	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	דולר	אירו		
שנה ראשונה	-	-	-	-	-	-
שנה שניה	-	-	-	-	-	-
שנה שלישית	-	-	-	-	-	-
שנה רביעית	-	-	-	-	-	-
שנה חמישית ואילך	-	-	-	-	-	-
סה"כ	-	-	-	-	-	-

ו. חשיפת אשראי חוץ מאזני (בגין ערבויות פיננסיות והתחייבויות למתן אשראי), של כלל החברות המאוחדות (למעט נתוני התאגיד המדווח שנכללים בטבלה ה' לעיל) (באלפי ש"ח):

תקופה	תשלומי קרן				תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	סה"כ לפי שנים
	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	דולר	אירו		
שנה ראשונה	-	-	-	-	-	-
שנה שניה	-	-	-	-	-	-

שנה שלישית	-	-	-	-	-	-
שנה רביעית	-	-	-	-	-	-
שנה חמישית ואילך	-	-	-	-	-	-
סה"כ	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**

ז. סך יתרות האשראי הבנקאי והחוץ בנקאי של כלל החברות המאוחדות (למעט נתוני התאגיד המדווח שנכללים בטבלה ד') (באלפי ש"ח):

תקופה	תשלומי קרן				תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	סה"כ לפי שנים
	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	דולר	אירו		
שנה ראשונה	-	113,868	-	-	12,312	126,181
שנה שניה	-	2,655	-	-	5,351	8,006
שנה שלישית	-	2,825	-	-	5,182	8,006
שנה רביעית	-	3,005	-	-	5,001	8,006
שנה חמישית ואילך	-	79,019	-	-	802	79,821
סה"כ	**-**	**201,372**	**-**	**-**	**28,648**	**230,020**

ח. יתרות האשראי שניתנו לתאגיד על-ידי חברת האם או בעל השליטה (באלפי ש"ח):

תקופה	תשלומי קרן				תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	סה"כ לפי שנים
	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	דולר	אירו		
שנה ראשונה	-	-	-	-	-	**-**
שנה שניה	-	-	-	-	-	**-**
שנה שלישית	-	5,000	-	-	1,156	**6,156**
שנה רביעית	-	-	-	-	-	**-**
שנה חמישית ואילך	-	-	-	-	-	**-**
סה"כ	**-**	5,000	**-**	**-**	1,156	**6,156**

ט. יתרות האשראי שניתנו לתאגיד על-ידי חברות מאוחדות (באלפי ש"ח):

תקופה	תשלומי קרן				תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	סה"כ לפי שנים
	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	דולר	אירו		
שנה ראשונה	-	-	-	-	-	**-**
שנה שניה	-	-	-	-	-	**-**
שנה שלישית	-	-	-	-	-	**-**
שנה רביעית	-	-	-	-	-	**-**
שנה חמישית ואילך	-	-	-	-	-	**-**
סה"כ	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**

6.21 דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026

למועד הדוח, החברה הינה תאגיד קטן, כמשמעות המונח בתקנה 5ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"). במסגרת ההקלות שניתנו לתאגידים קטנים בתקנות הדוחות, דירקטוריון החברה יאמץ את ההקלות המנויות בתקנות 5ד(ב)(1)-(5) לתקנות הדוחות ככל שהן (או שתהיינה) רלוונטיות לחברה, ובכלל זה: (1) העלאת סף המהותיות בקשר עם צירוף הערכות שווי ל-20%; (2) העלאת סף הצירוף של דוחות חברות כלולות מהותיות לדוחות ביניים ל-40%; ו-(3) ביטול החובה לפרסם דוח על הבקרה הפנימית ודוח רואה חשבון מבקר על הבקרה הפנימית.

דירקטוריון סלדן נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה") מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026 (להלן: "תקופת הדוח"). דוח זה נערך בהנחה שהקורא מצוי בתיאור עסקי החברה, בדוח התקופתי של החברה לשנת 2025, שפורסם ביום 18 במאי 2026, וכן בדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה של החברה ליום 30 ביוני 2026 (להלן: "הדוחות הכספיים"). בכל מקום בדוח זה שבו נאמר "הדוחות הכספיים", הכוונה היא לדוחות הכספיים פרופורמה. הדוח סוקר את ההתפתחויות והשינויים העיקריים שחלו בפעילות החברה והחברות המוחזקות בתקופת הדוח.

הדוח על המצב הכספי אושר על ידי דירקטוריון החברה ביום 12 באוגוסט 2026 (להלן: "תאריך אישור הדוח").

ההסברים המובאים להלן מתייחסים לחברה על בסיס דוחותיה הכספיים, והסכומים המוצגים בדוח הינם סכומים סקורים, אלא אם צוין אחרת.

1. <u>תיאור תמציתי של התאגיד וסביבתו העסקית</u>

א. **החברה**

סלדן נדל"ן בע"מ (להלן: "**החברה**") פועלת, במישרין ובאמצעות חברות מוחזקות ועסקאות משותפות (להלן: "**הקבוצה**"), באיתור, ייזום, תכנון, השקעה, פיתוח, הקמה, רכישה והשכרה של פרויקטים בתחום הנדל"ן המניב בישראל. נכסי הנדל"ן המניב של הקבוצה מיועדים לשימושים מגוונים, ובהם מסחר, תעשייה ומשרדים, וכן צפויים לכלול שימושי לוגיסטיקה, בעיקר באזורי ביקוש מרכזיים ברחבי הארץ. לצד פעילותה בתחום הנדל"ן המניב, עוסקת הקבוצה גם באיתור, ייזום, תכנון, פיתוח, הקמה, שיווק ומכירה של פרויקטים למגורים. הקבוצה מחזיקה בפורטפוליו נכסים רחב, הכולל עשרות אלפי מטרים רבועים בנויים המושכרים לטווח ארוך למגוון שוכרים.

להערכת החברה, ניסיונה המצטבר בפיתוח נדל"ן בישראל מהווה גורם מהותי בהצלחתה לאורך השנים. פעילות החברה מתאפיינת בליווי הנכסים שבבעלותה לאורך כל מחזור חייהם - החל משלב הרכישה והתכנון, דרך שלבי הביצוע, ועד להשכרה ולניהול השוטף. בתחום הייזום למגורים מיישמת החברה גישה דומה, תוך הקפדה על מתן מענה מקצועי ומקיף לאורך שלבי הפרויקט. החברה פועלת באופן שוטף לאיתור הזדמנויות עסקיות להרחבת פורטפוליו הנכסים שלה.

ב. **הסביבה העסקית והשפעות ריבית ואינפלציה**

במהלך שנת 2026 המשיכה הכלכלה הישראלית לפעול בסביבה המאופיינת באי-ודאות גיאופוליטית וביטחונית גבוהה, בין היתר על רקע הלחימה מול איראן ומבצע "שאגת הארי", לצד המשך הלחימה בגזרה הצפונית וגיוסי מילואים נרחבים. בהתאם לתחזית חטיבת המחקר של בנק ישראל מחודש מרס 2026, התוצר המקומי הגולמי צפוי לצמוח בשיעור של כ-3.8% בשנת 2026 ובשיעור של כ-5.5% בשנת 2027, וזאת בהנחת סיום הלחימה העצימה במהלך הרבעון השני של שנת 2026 והתאוששות הדרגתית של הפעילות הכלכלית. מדד המחירים לצרכן בישראל ממשיך לנוע בתחום יעד יציבות המחירים של בנק ישראל (1%-3%). בהתאם לאותה תחזית, שיעור האינפלציה צפוי לעמוד על כ-2.2% בשנת 2026 ועל כ-1.8% בשנת 2027, בעוד שריבית בנק ישראל צפויה להתמתן בהדרגה ולעמוד בטווח של כ-3.5%-3.75% במהלך שנת 2027. כמו כן, האינפלציה בארבעת הרבעונים הקרובים, המסתיימים ברבעון הראשון של שנת 2027, צפויה לעמוד על כ-2.3%, בין היתר על רקע השפעות זמניות של עליית מחירי האנרגיה והשלכות הלחימה ואי-הוודאות הגיאופוליטית. ביום 25 במאי 2026 הופחתה ריבית בנק ישראל ב-0.25% לשיעור שנתי של 3.75%, ולאחר תאריך המאזן, ביום 6 ביולי 2026, הופחתה הריבית ב-0.25% נוספים לשיעור שנתי של 3.5%.

השפעות מלחמת שאגת הארי

במהלך הרבעון השני של שנת 2026 הושג הסכם הפסקת אש בין ישראל לבין איראן, אשר הביא להקלה מסוימת ברמת אי-הוודאות הביטחונית ולשיפור מסוים בסנטימנט הכלכלי ובפעילות המשק. עם זאת, הסביבה הגיאופוליטית באזור ממשיכה להתאפיין באי-ודאות גבוהה, בין היתר בשל האפשרות להסלמות נוספות בזירות השונות, השפעות אפשריות על שוקי האנרגיה, שערי החליפין, פרמיית הסיכון של ישראל והיקף הפעילות הכלכלית במשק. בהתאם לכך, להערכת החברה, בשלב זה מוקדם להעריך את מלוא ההשלכות ארוכות הטווח של ההתפתחויות הגיאופוליטיות האחרונות על הכלכלה הישראלית ועל פעילותה העסקית של החברה.

שינוי מבנה

ביום 23 בפברואר 2026 התקיימו התנאים המתלים שנקבעו בהסכם שינוי המבנה, שעיקרם: (א) קבלת אישור הנהלת רשות המסים / מחלקת שינויי מבנה לביצוע שינוי המבנה בפטור ממסים, למעט מס רכישה בשיעור של 0.5% שיחול על החברה כחברה קולטת; ו-(ב) קבלת אישור בנק לאומי לשינוי המבנה. ביום 24 בפברואר 2026 חתמו הצדדים להסכם שינוי המבנה על אישור התקיימות התנאים המתלים, ובהתאם אישרו כי הסכם שינוי המבנה הינו תקף, מחייב ובלתי חוזר לכל דבר ועניין. לפיכך, החל ממועד זה מבנה האחזקות בחברה, במכלוף בגן יבנה וביורו הינו כדלקמן:

יורו: יורו תוחזק במלואה על ידי החברה, כך שהחברה תהיה הבעלים של מלוא (100%) הון המניות המונפק של יורו.

מכלוף בגן יבנה: מכלוף בגן יבנה מוחזקת במלואה על ידי החברה, כך שהחברה הינה הבעלים של מלוא (100%) הון המניות המונפק של מכלוף בגן יבנה.

החברה: החברה מוחזקת על ידי סלדן ראליטי (להלן: "חברת האם") (392 מניות), ח.ג. נדל"ן (86 מניות) ומכלוף גדעון ובניו (21 מניות), בהתאם להקצאות המניות שנקבעו בהסכם שינוי המבנה.

2. <u>אירועים מהותיים בחברה בתקופת הדוח</u>

א. בהמשך לאמור בביאור 25 ב.2. בדוחות הכספיים השנתיים פרופורמה, במהלך חודש מרס 2026 ביצעה החברה המחאת יתרות שוטפות עם חברות קשורות לחברה האם כך שסכום של כ-2,042 אלפי ש"ח בחובה הוכר כנגד חברה האם. כמו כן התקבלו 2,450 אלפי ש"ח מחברה קשורה בגין פירעון שטרי הון.

ב. איירון נדל"ן בע"מ מנהלת משא ומתן למכירת החזקותיה (48%) במחזיקי אשדוד בע"מ, בתמורה המשקפת שווי לנכס שבבעלות פנינת אשדוד (2005) בע"מ הגבוה בכ-10% לפחות משווי הנכס בדוחותיה הכספיים של פנינת אשדוד (2005) בע"מ. אין כל ודאות כי המשא ומתן יבשיל לכדי עסקה מחייבת, או מהם התנאים שבהם תושלם עסקה כאמור, ככל שתושלם. משא ומתן זה לא הבשיל לכדי עסקה. לאחר תאריך המאזן החלה החברה במשא ומתן עם שותפיה בעסקה משותפת איירון SBT למכירת מלוא החזקותיה במניות SBT לשותפים.

ג. ביום 1 בינואר 2026 נחתם הסכם הלוואה עם ח.ג., במסגרתו עודכנו מועדי הפירעון וסכומי הפירעונות. החברה בחנה את שינוי תנאי ההלוואה למועד האמור והגיעה למסקנה כי אין מדובר בשינוי תנאים מהותי. בהתאם, הכירה החברה בקרן הטבת בעלים בסך של 256 אלפי ש"ח. ביום 10 באוגוסט 2026, חתמה החברה על עדכון ההסכם לעדכון ודחיית מועד הפירעון הראשון ע"ס 5.25 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2026.

ד. בהמשך לאמור בביאור 26.ד לדוחות הכספיים השנתיים פרופורמה, ביום 18 במאי 2026 הוסרו ערבויות שהעמידה החברה לתאגידים בנקאיים בגין חובות של חברות קשורות ומוחזקות, ובהן אמן הדגים, סבן אקספרס ואיירון SBT.

ה. ביום 30 באפריל 2026, נודע לחברה כי לחברת פסקוביץ' (חברה מוחזקת של איירון SBT) קיימת תביעה ייצוגית בגין אי התקשרות החברה עם גוף מוכר לפי חוק להסדרת הטיפול באריזות, תשע"ה -2011 אשר מתנהלת בבית המשפט המחוזי בירושלים. לאור רכישת החברה במסגרת הליכי הסדר במסגרת חדל"ת 47568/10/22 בו נקבע שרכישת המניות תהיה נקייה מכל חובות עבר ולאור החלטת בית המשפט שניתנה ביחס לעסקת הרכישה, החברה הגישה בקשה בבית המשפט למחיקת התביעה הייצוגית נגדה. בשלב מקדמי זה החברה ויועציה המשפטיים טרם יודעים את סיכויי התביעה להתקבל.

3. <u>מצב כספי</u>

להלן יוצגו סעיפי הדוח על המצב הכספי בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה ליום 30 ביוני 2026 (להלן: "הדוחות הכספיים") וההסברים לשינויים העיקריים שחלו בהם (באלפי ש"ח):

הנתונים הכספיים הכלולים להלן, מתבססים על הדוחות הכספיים פרופורמה שנערכו לצורך שיקוף תוצאות פעילות החברה כאילו הושלם הפיצול והעברה השליטה בחברות האמורות לתקופות הנקובות בהם, ובכל מקום בו נאמר "הדוחות הכספיים" משמעם דוחות כספיים פרופורמה.

סעיף	יתרה ליום			הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	30.06.2026	30.06.2025	31.12.2025	
	אלפי ש"ח			
נכסים שוטפים	**14,708**	22,796	20,543	הירידה נובעת בעיקר מקיטון במזומנים בסך של כ-3 מיליון ש"ח ומירידה בהלוואות שניתנו לחברות קשורות בסך של כ-4.2 מיליון ש"ח, כתוצאה מפירעונן וקיזוזן.
נכסים לא שוטפים	**455,422**	383,512	440,102	הגידול נובע בעיקר מהתקדמות הבניה בנכס נדל"ן בהקמה בסך של כ- 22 מיליון ש"ח. מנגד חל קיטון של כ- 8 מיליון ש"ח בהשקעה בעסקאות משותפות מהכרזת דיבידנד.
סה"כ נכסים	**470,130**	**406,308**	**460,645**	
התחייבויות שוטפות	**173,112**	157,967	160,573	השינוי נובע בעיקר מגידול של כ-20 מיליון ש"ח בהלוואה לנכס נדל"ן להשקעה בהקמה, וכן מגידול של כ-2 מיליון ש"ח כתוצאה מסיווג יתרה לצד קשור לזמן קצר. מנגד, חל קיטון של כ-9 מיליון ש"ח ביתרות השוטפות שניתנו לעסקאות משותפות, כתוצאה מקיזוז יתרות מול חברת האם והכרזת דיבידנד בעסקה משותפת, שקוזז מול ההשקעה.
התחייבויות לא שוטפות	**150,155**	142,592	155,415	עיקר הקיטון נובע מסיווג הלוואה מצד קשור לזמן קצר בהתאם ללוח הסילוקין פירעון הלוואות לזמן ארוך לפי לוח סילוקין, וכן מהתקדמות בתקופות החכירה.
סה"כ הון	**146,863**	105,749	144,657	
סה"כ התחייבויות והון	**470,130**	**406,308**	**460,645**	

נתונים נבחרים מדוחות מאוחדים -נכסים שוטפים	יתרה ליום			הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	30.06.2026	30.06.2025	31.12.2025	
	אלפי ש"ח			
מזומנים ושווי מזומנים	**120**	727	3,052	ראה הסבר בסעיף נזילות בדוח זה.
חייבים ויתרות חובה	**11,627**	11,649	10,220	ללא שינוי מהותי
מלאי קרקעות ומגורים למכירה	**2,790**	4,945	2,790	ללא שינוי. ביחס לתקופה מקבילה היו מכירת דירות.
הלוואות לחברות קשורות	**-**	4,119	4,202	נובע בעיקר מפירעון הלוואה שניתנה לחברה אחות בסך של כ- 2.4 מיליון ש"ח וקיזוז יתרות אל מול חברה האם בסך של כ-2 מיליון ש"ח.

נתונים נבחרים מדוחות מאוחדים -נכסים בלתי שוטפים	יתרה ליום			הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	30.06.2026	30.06.2025	31.12.2025	
	אלפי ש"ח			
נדל"ן להשקעה	**398,877**	328,388	376,547	העלייה נובעת בעיקר מנדל"ן להשקעה בהקמה כתוצאה מהתקדמות בבנייה.
מלאי מקרקעין לבנייה	**11,256**	7,640	10,781	ללא שינוי מהותי
השקעה בעסקאות משותפות המטופלות לפי שיטת השווי מאזני	**42,773**	44,240	50,059	הקיטון נובע מחלוקת דיבידנד של חברה מוחזקת בסך של כ- 8.125 מיליון ש"ח (חלק החברה)

נתונים נבחרים מדוחות מאוחדים - התחייבויות שוטפות	יתרה ליום			הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	30.06.2026	30.06.2025	31.12.2025	
	אלפי ש"ח			
אשראי מתאגידים בנקאיים	**150,043**	113,335	129,072	גידול בלווי הבנקאי בנכס בהקמה, וזאת בהתאם להתקדמות שבוצעה הרבעון בנכס.
זכאים ויתרות זכות	**4,379**	23,492	13,949	עיקר הקיטון נובע מקבלת דיבידנד מחברה מוחזקת בסך של כ-8 מיליון ש"ח וקיזוז יתרות אל כנגד חברה אם וחברות קשורות.

נתונים נבחרים מדוחות מאוחדים - התחייבויות בלתי שוטפות	יתרה ליום			הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	30.06.2026	30.06.2025	31.12.2025	
	אלפי ש"ח			
הלוואות מתאגידים בנקאיים	**86,528**	73,468	87,762	ללא שינוי מהותי.
התחייבויות בגין חכירה	**20,751**	21,885	21,172	ללא שינוי מהותי.
התחייבויות בגין מיסים נידחים	**32,897**	24,150	32,057	ללא שינוי מהותי.
התחייבויות מצדדים קשורים	***9,979***	23,089	14,424	ירידה של כ- 3.5 מיליון ש"ח ממיון חלות שוטפת של הלוואה משותף עסקי בהתאם ללוח סילוקין

4. <u>תוצאות הפעילות</u>

להלן ניתוח נתוני רווח והפסד בהתאם לדוחות הכספיים של החברה וההסברים לשינויים העיקריים שחלו בהם (באלפי ש"ח)

סעיף	לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025
	2026	2025	2026	2025	
הכנסות	**6,301**	11,562	**3,096**	5,811	21,008
עלות המכר	**-**	(3,929)	**-**	(1,967)	(6,125)
הוצאות הנהלה וכלליות	**(3,316)**	(2,213)	**(1,516)**	(1,281)	(5,117)
הוצאות מכירה ושיווק	**-**	(46)	**-**	(46)	(150)
התאמת שווי הוגן של הנדל"ן להשקעה	**3,961**	6,791	**2,736**	6,791	39,409
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו	**-**	1,212	**-**	1,581	2,893
חלק החברה בתוצאות חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני	**268**	(2,056)	**(295)**	774	2,136
רווח מפעולות רגילות	**7,214**	11,321	**4,021**	11,663	54,054
הוצאות מימון, נטו	**(4,424)**	(5,086)	**(1,705)**	(2,858)	(11,147)
מיסים על הכנסה	**(840)**	(2,078)	**(376)**	(1,688)	(10,339)
רווח לשנה	**1,950**	**4,157**	**1,940**	**7,117**	**32,568**

למידע כספי נוסף ולהסברים אודות תוצאותיה הכספיות של החברה, ראה דוחותיה הכספיים המאוחדים פרופורמה של החברה ליום 30 ביוני 2026.

להלן תוצאות הפעילות בחלוקה לפי תחומי פעילות (באלפי ש"ח)

נדלן מניב					
	לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025
	2026	2025	2026	2025	
הכנסות מדמי שכירות וניהול	**6,301**	5,985	**3,096**	3,022	12,406
עלות השכרת הנכסים (*)	**-**	-	**-**	-	-
רווח גולמי	**6,301**	5,985	**3,096**	3,022	12,406

נדלן יזמי					
	לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025
	2026	2025	2026	2025	
מכירות דירות	**-**	5,577	**-**	2,789	8,602
עלות המכר	**-**	(3,929)	**-**	(1,967)	(6,125)
רווח גולמי	**-**	1,648	**-**	822	2,477

(*) לחברה חברת ניהול חיצונית אשר מתפעלת את נכסיה.

ניתוח עיקרי תוצאות הפעילות על פי הדוחות הכספיים

סעיף	לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	2026	2025	2026	2025	2025	
	אלפי ש"ח					
הכנסות	**6,301**	11,562	**3,096**	5,811	21,008	עיקר הקיטון ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע מכך שהחברה סיימה למכור את הווילות למעט קרקע אחרונה. מנגד, חלה עלייה במדד המחירים לצרכן, אשר חוזי החברה צמודים לו וכן, עדכון חוזים ואיכלוס 100% מהשטחים הפנויים.
עלות המכר	**-**	(3,929)	**-**	(1,967)	(6,125)	ראה סעיף הכנסות.
הוצאות הנהלה וכלליות	**(3,316)**	(2,213)	**(1,516)**	(1,281)	(5,117)	הגידול ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מהוצאות שכר של עובדים שגויסו בסוף שנת 2025 לצורך המעבר לחברה מדווחת, מהוצאה חד-פעמית בגין דמי איתור כ- 300 אלפי ש"ח ומהוצאות פחת בגין נכס זכות שימוש כ- 200 אלפי ש"ח.
הוצאות מכירה ושיווק	**-**	(46)	**-**	(46)	(150)	ל.מ
התאמת שווי הוגן של הנדל"ן להשקעה	**3,961**	6,791	**2,736**	6,791	39,409	כלל השערוכים נובעים מעלייה בשווי הנדל"ן בהקמה כתוצאה מהתקדמות בבנייה והכרה ברווח היזמי היחסי.
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו	**-**	1,212	**-**	1,581	2,893	בתקופה מקבילה אשתקד ישנה הכנסה מהפסקת הרשאה של חכירה.
חלק החברה בתוצאות חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני	**268**	(2,056)	**(295)**	774	2,136	בתקופה הנוכחית נרשמה הכנסה הנובעת ממכירת דירות ומהתקדמות בשיעור ההשלמה בחברה מוחזקת, מנגד היו הוצאות מיסים נידחים כתוצאה מהכרה בהכנסה. בתקופה המקבילה אשתקד, ההפסדים נבעו בגין הוצאות מס ממכירת נכס בעסקה משותפת.
רווח (הפסד) מפעולות רגילות	**7,214**	11,321	**4,021**	11,663	54,054	
הוצאות מימון, נטו	**(4,424)**	(5,086)	**(1,705)**	(2,858)	(11,147)	הקיטון נובע מירידה בריבית הפריים המתבטאת בקיטון הוצאות המימון. כמו כן, ישנו גידול בהוצאות ריבית משותף עסקי ומהתחייבויות בגין חכירות.
מיסים על הכנסה	**(840)**	(2,078)	**(376)**	(1,688)	(10,339)	בעיקר הוצאות מיסים נידחים על שיערוך הנדל"ן להשקעה.
רווח (הפסד) לשנה	**1,950**	4,157	**1,940**	7,117	32,568	

5. <u>נזילות</u>

<u>להלן ניתוח נזילות החברה על בסיס הדוחות המאוחדים פרופורמה.</u>

להלן המקורות והשימושים העיקריים בתקופה המדווחת בקשר עם פעילות החברה:

נתונים נבחרים מדוחות מאוחדים - התחייבויות בלתי שוטפות	לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	2026	2025	2026	2025	2025	
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת	**(476)**	465	**1,027**	1,878	1,871	הירידה בחציון נובעת בעיקר מתשלום של כ-1 מיליון ש"ח על ידי חברה בת עבור הקרקע ברמת אפעל, וכן מהעברה של כ-1.25 מיליון ש"ח לעסקה משותפת.
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה	**(16,056)**	2,361	**(11,136)**	9,608	(13,216)	הגידול לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מכך שתקופה מקבילה התקבלה תמורה מהפסקת הרשאה של חכירה וכן, התקופה הושקעו עלויות גבוהות יותר בנדל"ן בהקמה.
תזרימי מזומנים מפעילות מימון	**13,600**	(2,342)	**10,135**	(10,761)	14,154	הגידול לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מכך שבתקופה הנוכחית נלקחו הלוואות מבנקים למימון התקדמות הבנייה בנדל"ן להשקעה בהקמה.
גידול (קיטון) במזומנים בתקופה	**(2,932)**	484	**26**	725	2,809	

6. <u>הון חוזר</u>

להלן הצגת ההון החוזר של החברה

	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2026
	אלפי ש"ח
רכוש שוטף	14,708
התחייבויות שוטפות	(173,112)
עודף התחייבויות שוטפות על הרכוש השוטף	(158,404)

<u>גרעון בהון החוזר</u>

ליום 30 ביוני 2026, לחברה גירעון בהון החוזר בסך של 158,404 אלפי ש"ח, הכולל התחייבויות לתאגידים בנקאיים בסך של כ-112,043 אלפי ש"ח בגין ליווי פרויקט בהקמה בגן יבנה, אשר צפוי להסתיים במהלך אוקטובר 2026. סך מסגרת האשראי עבור ליווי הפרויקט בגן יבנה הינו כ-138,000 אלפי ש"ח. בכוונת החברה לבצע מימון מחדש להלוואת ליווי הפרויקט עם סיומו ולהחליפה בהלוואה לזמן ארוך בסך של כ-175,000 אלפי ש"ח, לפי יחס חוב לבטוחה של כ-70%. כמו כן, לחברה הלוואות קצרות מועד המתחדשות מדי חודש, וכן חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך בסך כולל של 41,161 אלפי ש"ח, המגובות בנכסי מלאי ובנדל"ן להשקעה. להערכת החברה, בהתבסס על פעילותה מול הבנק המלווה ולאור יחס החוב לבטוחה בהלוואות אלו, החברה אינה צופה קושי לחדש את ההלוואות עם מועד פירעונן.

בנוסף, לחברה יתרות חו"ז שוטפות והלוואות לזמן קצר מול חברות קשורות ועסקאות משותפות, בסך כולל של 12,808 אלפי ש"ח, המוצגות כהתחייבויות לזמן קצר, אשר החברה פועלת לקיזוזן ו/או לדחייתן מול החברות הקשורות, כפי שבוצע בעבר. כמו כן, בתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026 לחברה תזרים שלילי מפעילות שוטפת אשר נובע מפירעון הלוואות מקשורות ותשלומים עבור קרקע למגורים ובתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026 תזרים חיובי.

לאור האמור, החברה אינה צופה קושי לפרוע את התחייבויותיה במהלך 12 החודשים הקרובים.

לאור האמור לעיל, קבע דירקטוריון החברה כי אין בקיום הגירעון בהון החוזר כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה וכי להערכת הדירקטוריון והנהלת החברה, החברה תעמוד בתוכניותיה המצוינות לעיל ותפרע את התחייבויותיה במועד.

7. <u>מקורות מימון של החברה</u>

א. פעילותה השוטפת ופעילות ההשקעות של הקבוצה ממומנת מתזרים המזומנים מפעילות שוטפת ומהלוואות מתאגידים פיננסים.

ב. סך הנכסים במאזן ממומן באופן הבא

הסעיף	ליום 30 ביוני 2026	אחוז	ליום 31 בדצמבר 2025	אחוז
	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	
הון	146,863	**31.2%**	144,657	**31.4%**
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	239,732	**51%**	220,651	**47.9%**
התחייבויות לספקים ולנותנים שירותים	1,883	**0.4%**	2,191	**0.5%**
זכאים אחרים ויתרות זכות	4,379	**0.9%**	13,949	**3%**
צדדים קשורים	22,787	**4.8%**	25,141	**5.5%**
התחייבות בגין חכירה	21,589	**4.6%**	21,999	**4.8%**
התחייבות מיסים נדחים	32,897	**7%**	32,057	**7%**
סה"כ	470,130	**100%**	460,645	**100%**

8. <u>FFO</u>

	FFO לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		FFO לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		FFO לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025
	2026	2025	2026	2025	
רווח (הפסד)	**1,950**	4,157	**1,940**	7,117	32,568
התאמות*:					
נטרול רווח מפעילות משנית	**-**	(1,648)	**-**	(822)	(2,518)
רווחים והפסדים משינוי בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה	**(3,961)**	(6,791)	**(2,736)**	(6,791)	(39,409)
רווחים והפסדים ממכירת נדל"ן להשקעה או מכירת פעילות	**-**	(1,212)	**-**	(1,581)	(2,895)
הוצאות (הכנסות) חד פעמיות או חריגות	**300**	-	**-**	-	600
התאמות לגבי חברות כלולות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני	**(268)**	2,056	**295**	(774)	(2,136)
השפעת המס השוטף והנדחה בשל ההתאמות לעיל	**1,269**	1,814	**805**	1,404	10,534
FFO לפי גישת הרשות	**(710)**	(1,624)	**304**	(1,447)	(3,256)
הוצאות מימון שאינן במזומן	**106**	-	**28**	-	-
פחת והפחתות	**251**	85	**142**	66	346
FFO לפי גישת ההנהלה	**(353)**	(1,539)	**474**	(1,381)	(2,910)

FFO אינו מהווה מדד פיננסי מבוסס כללי חשבונאות מקובלים. מדד זה מחושב בהתאם להנחיות רשות ניירות ערך. המדד מייצג את הרווח הנקי החשבונאי לתקופה, בנטרול הכנסות והוצאות חד-פעמיות, לרבות רווחים או הפסדים משערוכי נכסים, מכירות נכסים, פחת והפחתות, וסוגי רווחים נוספים.

חלק ב' - היבטי ממשל תאגידי

9. מדיניות החברה בנושא תרומות

לתאריך אישור הדוח, לא נקבעה על ידי הדירקטוריון מדיניות בנושא תרומות. לא קיימות התחייבויות למתן תרומות בתקופות עתידיות.

10. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ודירקטורים בלתי תלויים

לא חלו שינויים מהותיים ביחס לגילוי שניתן בנושא בדוח הדירקטוריון על ענייני התאגיד ליום 31 בדצמבר 2025 אשר נכלל במסגרת הדוח התקופתי של החברה לשנת 2025.

11. המבקר הפנימי

לא חלו שינויים מהותיים ביחס לגילוי שניתן בנושא בדוח הדירקטוריון על ענייני התאגיד ליום 31 בדצמבר 2025 אשר נכלל במסגרת הדוח התקופתי של החברה לשנת 2025.

12. גילוי בדבר שכר רואה החשבון מבקר

א. רואה החשבון המבקר של החברה הינו משרד סומך חייקין KPMG.

ב. שכר הטרחה נקבע במשא ומתן בין הנהלת החברה לרואה החשבון המבקר, בהתאם להיקף העבודה, לאופי העבודה, ניסיון העבר ותנאי השוק. הגורם המאשר את השכר הינו דירקטוריון החברה, אשר מסמיך את הנהלת החברה לקבוע את שכר הטרחה עם רואי החשבון.

13. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

לא חלו שינויים מהותיים ביחס לגילוי שניתן בנושא בדוח הדירקטוריון על ענייני התאגיד ליום 31 בדצמבר 2025 אשר נכלל במסגרת הדוח התקופתי של החברה לשנת 2025.

14. דירקטורים בלתי תלויים

החברה לא אימצה בתקנונה הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים בדירקטוריון החברה.

15. מורשי חתימה עצמאיים

נכון למועד הדוח, אין בחברה מורשי חתימה עצמאיים.

12 באוגוסט 2026

_____

אודי סעדה,

יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל

דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

להלן פירוט מצבת ההתחייבויות של התאגיד לפי מועדי פירעון ליום 30 ביוני 2026 בהתאם להתחייבויות החוזיות שלהן:

א. אג"ח פרטיות ואשראי חוץ בנקאי, למעט אג"ח או אשראי שניתן על-ידי החברה האם של התאגיד, בעל השליטה בו, חברות בשליטת מי מהם או בשליטת התאגיד, על בסיס נתוני דוחות כספיים נפרדים של התאגיד (דוחות "סולו") (באלפי ש"ח):

תקופה	תשלומי קרן				תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	סה"כ לפי שנים
	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	דולר	אירו		
שנה ראשונה						
שנה שניה						
שנה שלישית						
שנה רביעית						
שנה חמישית ואילך						
סה"כ						

ב. אשראי בנקאי מבנקים בישראל, על בסיס נתוני דוחות כספיים נפרדים של התאגיד (דוחות "סולו") באלפי ש"ח):

תקופה	תשלומי קרן				תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	סה"כ לפי שנים
	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	דולר	אירו		
שנה ראשונה	-	**19,021**	-	-	**1,196**	**20,217**
שנה שניה	-	**130**	-	-	**15**	**145**
שנה שלישית	-	**128**	-	-	**5**	**133**
שנה רביעית	-	-	-	-	-	-
שנה חמישית ואילך	-	-	-	-	-	-
סה"כ	**-**	-	**-**	**-**	**1,216**	**20,495**
		-				
		-				
		-				

ג. אשראי בנקאי מבנקים בחו"ל, על בסיס נתוני דוחות כספיים נפרדים של התאגיד (דוחות "סולו") באלפי ש"ח):

תקופה	תשלומי קרן				תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	סה"כ לפי שנים
	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	דולר	אירו		
שנה ראשונה	-	-	-	-	-	-
שנה שניה	-	-	-	-	-	-
שנה שלישית	-	-	-	-	-	-
שנה רביעית	-	-	-	-	-	-
שנה חמישית ואילך	-	-	-	-	-	-
סה"כ	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**

ד. טבלת סיכום לטבלאות א-ג, סך אשראי אג"ח פרטיות, אשראי חוץ בנקאי ואשראי בנקאי מבנקים בישראל ובחו"ל, על בסיס נתוני דוחות כספיים נפרדים של התאגיד (דוחות "סולו") (באלפי ש"ח):

תקופה	תשלומי קרן				תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	סה"כ לפי שנים
	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	דולר	אירו		
שנה ראשונה	-	**20,322**	-	-	**1,267**	**21,589**
שנה שניה	-	**130**	-	-	**15**	**145**
שנה שלישית	-	**128**	-	-	**5**	**133**
שנה רביעית	-	-	-	-	-	**-**
שנה חמישית ואילך	-	-	-	-	-	**-**
סה"כ	**-**	**20,580**	**-**	**-**	**1,287**	**21,867**

ה. חשיפת אשראי חוץ מאזני (בגין ערבויות פיננסיות והתחייבויות למתן אשראי), על בסיס נתוני דוחות כספיים נפרדים של התאגיד (דוחות "סולו") (באלפי ש"ח):

תקופה	תשלומי קרן				תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	סה"כ לפי שנים
	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	דולר	אירו		
שנה ראשונה	-	-	-	-	-	-
שנה שניה	-	-	-	-	-	-
שנה שלישית	-	-	-	-	-	-
שנה רביעית	-	-	-	-	-	-
שנה חמישית ואילך	-	-	-	-	-	-
סה"כ	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**

ו. חשיפת אשראי חוץ מאזני (בגין ערבויות פיננסיות והתחייבויות למתן אשראי), של כלל החברות המאוחדות (למעט נתוני התאגיד המדווח שנכללים בטבלה ה' לעיל) (באלפי ש"ח):

תקופה	תשלומי קרן				תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	סה"כ לפי שנים
	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	דולר	אירו		
שנה ראשונה	-	-	-	-	-	-
שנה שניה	-	-	-	-	-	-
שנה שלישית	-	-	-	-	-	-
שנה רביעית	-	-	-	-	-	-
שנה חמישית ואילך	-	-	-	-	-	-
סה"כ	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**

ז. סך יתרות האשראי הבנקאי והחוץ בנקאי של כלל החברות המאוחדות (למעט נתוני התאגיד המדווח שנכללים בטבלה ד') (באלפי ש"ח):

תקופה	תשלומי קרן				תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	סה"כ לפי שנים
	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	דולר	אירו		
שנה ראשונה	-	**131,649**	-	-	**8,522**	**140,171**
שנה שניה	-	**2,655**	-	-	**5,362**	**8,017**
שנה שלישית	-	**2,825**	-	-	**5,185**	**8,010**
שנה רביעית	-	**3,005**	-	-	**3,003**	**6,008**
שנה חמישית ואילך	-	**79,019**	-	-	**802**	**79,821**
סה"כ	**-**	**219,153**	**-**	**-**	**22,874**	**242,027**

ח. יתרות האשראי שניתנו לתאגיד על-ידי חברת האם או בעל השליטה (באלפי ש"ח):

תקופה	תשלומי קרן				תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	סה"כ לפי שנים
	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	דולר	אירו		
שנה ראשונה	-	-	-	-	-	-
שנה שניה	-	-	-	-	-	-
שנה שלישית	-	2,993	-	-	629	**3,622**
שנה רביעית	-	-	-	-	-	-
שנה חמישית ואילך	-	-	-	-	-	-
סה"כ	**-**	2,993	-	-	629	**3,622**

ט. יתרות האשראי שניתנו לתאגיד על-ידי חברות מאוחדות (באלפי ש"ח):

תקופה	תשלומי קרן				תשלומי ריבית ברוטו (ללא ניכוי מס)	סה"כ לפי שנים
	שקלי צמוד מדד	שקלי לא צמוד מדד	דולר	אירו		
שנה ראשונה	-	-	-	-	-	-
שנה שניה	-	-	-	-	-	-
שנה שלישית	-	-	-	-	-	-
שנה רביעית	-	-	-	-	-	-
שנה חמישית ואילך	-	-	-	-	-	-
סה"כ	-	-	-	-	-	-

פרק 7 - דירקטוריון החברה

7.1 דירקטוריון החברה

שם	אודי סעדה	נויה גאו גאלי
מספר זיהוי	66020298	215174194
תאריך לידה	13.10.1982	26.7.2005
מען להמצאת כתבי בי-דין	הנשיא יצחק בן צבי 88, הרצליה	אילת 18, אשקלון
נתינות	ישראלית	ישראלית
תפקיד בחברה	יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל(*)	דירקטור(**)
חברות בוועדות דירקטוריון	לא	לא
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית או דח"צ מומחה	לא	לא
עובד של החברה, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין – והתפקיד שממלא	יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל, דירקטור בחברות הבנות	(**) מועסקת על ידי אביה שהינו בעל ענין בחברה
תאריך תחילת כהונה כדירקטור בחברה	7.4.2014	17.12.2025
השכלה	תיכונית	תיכונית
עיסוק בחמש השנים האחרונות	מנכ"ל החברה	-
תאגידים נוספים בהם מכהן כדירקטור	תאגידים מוחזקים של החברה וכן חברות פרטיות בבעלותו	דירקטורית ב"ביאליק הנדסה ובניין בע"מ" וב"נ.ג.ג פסגות פיתוח עתיד בע"מ"
בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה	אין	כן. בתו של בעל ענין בחברה
דירקטור שהחברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות	לא	לא

(*) דירקטוריון החברה אישר את כפל הכהונה כאמור לתקופה של 5 שנים מהמועד שבו החברה תהפוך לחברת אגרות חוב, וזאת בהתאם לתקנות החברות (תקופת תוקף החלטה לפי סעיף 121 לחוק), תשע"ו-2016.

(**) לענין הגמול לו היא זכאית - ראה סעיפים 3.4.3 ו-8.2 לתשקיף.

7.2 נושאי משרה בכירה נוספים (שאינם דירקטורים)

שם נושא המשרה הבכירה	התפקיד שממלא בחברה, בחברה בת של החברה, בחברה קשורה או בבעל ענין בחברה	מספר תעודת זהות	תאריך לידה	תאריך תחילת כהונה	האם בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין בחברה	השכלה	ניסיון עסקי נוסף בחמש השנים האחרונות
יובל בש	סמנכ"ל פיתוח עסקי ומשנה למנכ"ל	028695419	15.7.1971	1.2.2025	לא	B.A. בכלכלה וסטטיסטיקה, האונ' העברית M.B.A EXECUTIVE במנהל עסקים, אונ' ת"א – אונ' חיפה.	סמנכ"ל יבוא ונכסים בחברה מסחרית
ליאור דפנה	סמנכ"ל כספים	027374099	15.3.1976	1.1.2025	לא	תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות, אונ' ת"א	סמנכ"ל כספים בחברות נדל"ן בחו"ל

7.3 דירקטורים חיצוניים, ועדות דירקטוריון ומבקר פנים

החברה תפעל למינוי דירקטורים חיצוניים (לרבות הקמת ועדות דירקטוריון וסיווג דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית/כשירות מקצועית) ולמינוי מבקר פנים לחברה, כנדרש ובמועדים הקבועים לכך על-פי הדין.

7.4 מורשי חתימה עצמאיים

בחברה אין מורשה חתימה עצמאי.

7.5 פרטים נוספים

עורכי דין התשקיף: **גולדפרב גרוס זליגמן ושות'**;

רחוב יגאל אלון 98, תל-אביב

רו"ח המבקר של החברה: **סומך חייקין (KPMG)**;

רחוב הארבעה 17, תל-אביב

משרדה הרשום של החברה: משכית 26, הרצליה.

7.6 הוראות תקנון ההתאגדות של החברה המתייחסות לחברי הדירקטוריון

להוראות תקנון החברה בדבר המספר המרבי והמזערי של הדירקטורים בחברה, דרכי מינוים או בחירתם, משך כהונתם, מילוי מקומם, סיום כהונתם, שכרם ומינוי ועדות של הדירקטוריון והסמכויות שניתן להעניק להן, ראה תקנון החברה בנוסח המצורף כנספח א' לפרק 4 לתשקיף.

לעניין הסדרים לפי חוק החברות בנוגע לדירקטוריון החברה, הקבועים בתקנון החברה, ראה סעיף 4.2 לתשקיף.

פרק 8 - בעלי עניין בחברה

8.1 תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

להלן נתונים אודות התגמולים שניתנו בשנים 2024 ו-2025 ולתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026, כפי שהוכרו בדוחותיה הכספיים של החברה,[1] ביחס לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגיד בשליטתה, בקשר עם כהונתם בחברה או בתאגיד בשליטתה ; לכל אחד משלושת נושאי המשרה הבכירה בעלי התגמולים הגבוהים ביותר בחברה שהתגמולים ניתנו לו בקשר עם כהונתו בחברה עצמה (שאינו נמנה על מקבלי התגמולים הגבוהים ביותר הנזכרים לעיל) ; ולכל בעל עניין בחברה (שאינו נמנה על מקבלי התגמולים הגבוהים ביותר הנזכרים לעיל), שהתגמולים ניתנו לו על-ידי החברה או על ידי תאגיד בשליטתה בקשר עם שירותים שנתן כבעל תפקיד בחברה או בתאגיד בשליטתה, אף אם אינו נושא משרה בכירה בחברה:

8.1.1 <u>תגמולים לתקופת ששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026 (אלפי ש"ח)(*)</u>:

פרטי מקבל התגמולים				תגמולים בעבור שירותים								תגמולים אחרים			סה"כ (לא כולל ריבית)
שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור החזקה בהון החברה	שכר	מענק	תשלום מבוסס מניות	דמי ניהול	דמי יעוץ	עמלה	אחר	ריבית	אחר-	דמי שכירות		
בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה המכהנים בחברה עצמה או בחברה בשליטתה															
אודי סעדה [1]	יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל	100%	78.6%	695	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	695
יובל בש [2]	סמנכ"ל הפיתוח העסקי ומשנה למנכ"ל	100%	-	225	-	-	-	-	-	61	-	-	-	-	286
ליאור דפנה [3]	סמנכ"ל כספים	100%	-	204	-	-	-	-	-	50	-	-	-	-	254

(*) "שכר", "תגמול" ו-"תשלום מבוסס מניות" – כהגדרתם בתקנה 21 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. בנוסף, בתקופת הדיווח החברה חילקה לבעל השליטה דיבידנד שגילוי על אודותיו כלול בסעיף 6.4 לתשקיף. ראה גם ביאור 25 לדוחות הכספיים לשנת 2025.
סכומי התגמולים מוצגים במונחי עלות לחברה או לחברה המוחזקת (לפי העניין).

(1) לפרטים אודות עיקר תנאי העסקתו של מר סעדה למועד התשקיף ראה סעיף 8.2 להלן.

(2) לפרטים אודות עיקר תנאי העסקתו של מר יובל בש ראה סעיף 8.2 להלן. יצויין כי מר בש החל להיות מועסק בחברה ביום 1 בפברואר 2025 ובהתאם הנתונים לעיל משקפים 11 חודשי העסקה.

(3) לפרטים אודות עיקר תנאי העסקתו של מר ליאור דפנה ראה סעיף 8.2 להלן.

8.1.2 <u>תגמולים בשנת 2025 (אלפי ש"ח)(*)</u>:

פרטי מקבל התגמולים				תגמולים בעבור שירותים								תגמולים אחרים			סה"כ (לא כולל ריבית)
שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור החזקה בהון החברה	שכר	מענק	תשלום מבוסס מניות	דמי ניהול	דמי יעוץ	עמלה	אחר	ריבית	אחר-	דמי שכירות		
בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה המכהנים בחברה עצמה או בחברה בשליטתה															
אודי סעדה [1]	יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל	100%	78.6%	-	-	600	-	-	-	-	(70)	-	-	-	600
יובל בש [2]	סמנכ"ל הפיתוח העסקי ומשנה למנכ"ל	100%	-	452	-	-	-	-	-	105	-	-	-	-	557
ליאור דפנה [3]	סמנכ"ל כספים	100%	-	382	-	-	-	-	-	94	-	-	-	-	476

(*) "שכר", "תגמול" ו-"תשלום מבוסס מניות" – כהגדרתם בתקנה 21 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. בנוסף, בתקופת הדיווח החברה חילקה לבעל השליטה דיבידנד שגילוי על אודותיו כלול בסעיף 6.4 לתשקיף. ראה גם ביאור 25 לדוחות הכספיים לשנת 2025.
סכומי התגמולים מוצגים במונחי עלות לחברה או לחברה המוחזקת (לפי העניין).

(1) לפרטים אודות עיקר תנאי העסקתו של מר סעדה למועד התשקיף ראה סעיף 8.2 להלן.

(2) לפרטים אודות עיקר תנאי העסקתו של מר יובל בש ראה סעיף 8.2 להלן. יצויין כי מר בש החל להיות מועסק בחברה ביום 1 בפברואר 2025 ובהתאם הנתונים לעיל משקפים 11 חודשי העסקה.

(3) לפרטים אודות עיקר תנאי העסקתו של מר ליאור דפנה ראה סעיף 8.2 להלן.

[1] נתונים אודות התקשרות נמשכת בתמורה שונה של בעל השליטה - ראה ביאור 25ג לדוחות הכספיים לשנת 2025 וביאור 8ג' לדוחות הכספיים לחציון 2026.

8.1.3 תגמולים בשנת 2024 (אלפי ש"ח)(*):

פרטי מקבל התגמולים				תגמולים בעבור שירותים								תגמולים אחרים			סה"כ (לא כולל ריבית)
שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור החזקה בהון החברה	שכר	מענק	תשלום מבוסס מניות	דמי ניהול	דמי יעוץ	עמלה	אחר	ריבית	דמי שכירות	אחר		
חמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה המכהנים בחברה עצמה או בחברה בשליטתה															
אודי סעדה[1]	מנכ"ל	100%	100%	203	-	-	220	-	-	-	(27)	-	-		423

(*) "שכר", "תגמול" ו-"תשלום מבוסס מניות" – כהגדרתם בתקנה 21 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. בנוסף בתקופת הדיווח החברה חילקה לבעל השליטה דיבידנד שגילוי על אודותיו כלול בסעיף 6.4 לתשקיף. ראה גם ביאור 25 לדוחות הכספיים לשנת 2025.
סכומי התגמולים מוצגים במונחי עלות לחברה או לחברה המוחזקת (לפי העניין).

8.2 פרטים נוספים אודות תגמולים לבעלי עניין ולנושאי המשרה הבכירה בחברה

8.2.1 בטבלה שלהלן מתוארים עיקרי הסכמי ההעסקה של נושאי המשרה הבכירה בחברה המכהנים בה למועד התשקיף:

שם	תפקיד	תאריך הסכם ההעסקה	היקף העסקה	שכר ברוטו	תנאים נלווים	מענקים ותגמול הוני	תקופת ההסכם / הוראות בדבר סיום ההסכם
אודי סעדה	יו"ר ומנכ"ל[2] (תנאי העסקתו יחולו בין אם יכהן כיו"ר ובין אם יכהן כמנכ"ל ובין אם יכהן בשני תפקידים אלו יחדיו)	1.1.2026	100% היקף העסקה עד ליום 30.09.2026 80% בתוקף מיום 1.10.2026	87,000 ש"ח החל מיום 1.1.2026	החזר הוצאות עבור שימוש ברכב פרטי לטובת עבודה בחברה בשיעור של 13,000 ש"ח (בגילום מלא על חשבון החברה). תכנית פנסיונית לרבות הפרשות לרכיב פיצויי פיטורים בהתאם לסעיף 14 לחוק פיצויי פיטורים, קרן השתלמות, 23 ימי חופשה, 18 ימי מחלה, 12 ימי הבראה.	בונוס שנתי תלוי ביצועים בשיעור 5% מהרווח הנקי לפני מס ופחת EBITDA (מוגבל עד 25 משכורות), בכפוף להוראות מדיניות התגמול.	ההתקשרות אינה קצובה בזמן. קיימת אפשרות לסיום ההסכם בהודעה מוקדמת בת שישה חודשים.
יובל בש	סמנכ"ל הפיתוח העסקי והמשנה למנכ"ל	1.1.2026	**100%**	37,500 ש"ח	החברה מעמידה לרשות מר בש רכב (בגילום מלא). תכנית פנסיונית לרבות הפרשות לרכיב פיצויי פיטורים בהתאם לסעיף 14 לחוק פיצויי פיטורים, קרן השתלמות, 18 ימי חופשה, 10 ימי מחלה, 6 ימי הבראה.	לכל אחד מנושאי המשרה: (1) זכאות ל-3 אופציות הניתנות למימוש, כל אחת, למניה רגילה אחת ובסה"כ ל-3 מניות שתהוונה, לאחר הקצאתן, כ-0.6% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה (בהנחת הון מונפק כפי שהוא למועד ההענקה). מחיר המימוש לכל אופציה הינו 191,997 ש"ח והן יבשילו בשלוש מנות, על פני תקופה של 3 שנים שתחילתן ביום 1 בינואר 2026 בכפוף לשירות רציף ומתמשך. בהסכם האופציות נקבעו הוראות לענין האצת האופציות במקרה של רכישה של מניות השליטה בחברה על ידי צד ג' (כך שהשליטה בחברה תשתנה). תקופת המימוש של האופציות מוגבלת ל-10 שנים. האופציות, אשר יוקצו במסלול נאמן "מסלול מס רווח הון" לפי סעיף 102, הוענקו בפועל ביום 16 בספטמבר 2026. (2) 2 מניות "פנטום" (השקולות ל-0.4% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה בהנחת הון מונפק במועד ההענקה) המבשילות על פני תקופה של 3 שנים שתחילתן ביום 1 בינואר 2026 בכפוף לשירות רציף ומתמשך והמזכות את נושא המשרה במענק בגובה העליה בהון העצמי של החברה המיוחס למניות הפנטום שהבשילו בניכוי מחיר המימוש (191,997 ש"ח למניה). בהסכם נקבעו הוראות לענין האצת מנגנון ההבשלה במקרה של רכישת מניות השליטה בחברה על ידי צד ג' (כך שהשליטה בחברה תשתנה). בכל מקרה, מניות הפנטום תפקענה בתום שלוש שנים ממועד הענקתן אך בהסכם נקבע מנגנון של הענקה נוספת, בתנאים זהים, בכפוף לאישור דירקטוריון החברה, בסמוך לאחר קרות הנפקה ראשונה לציבור של מניות החברה. (3) מענק שנתי בשיקול דעת בגובה של עד שש (6) משכורות, בכפוף לכך כי החברה רשמה רווח נקי בדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים שלה לשנה שחלפה.	ההתקשרות אינה קצובה בזמן. קיימת אפשרות לסיום ההסכם בהודעה מוקדמת בת 90 יום.
ליאור דפנה	סמנכ"ל כספים	1.1.2026	100%	עד להשלמת ההנפקה – 33,000 ש"ח. לאחר השלמת ההנפקה – 40,000 ש"ח.	החזר הוצאות רכב חודשיות עד לסכום של 1,800 ש"ח. תכנית פנסיונית לרבות הפרשות לרכיב פיצויי פיטורים בהתאם לסעיף 14 לחוק פיצויי פיטורים, קרן השתלמות, 18 ימי חופשה, 10 ימי מחלה, 6 ימי הבראה.		ההתקשרות אינה קצובה בזמן. קיימת אפשרות לסיום ההסכם בהודעה מוקדמת בת 60 יום.

[2] דירקטוריון החברה אישר את כפל הכהונה כאמור לתקופה של 5 שנים מהמועד שבו החברה תהפוך לחברת אגרות חוב, וזאת בהתאם לתקנות החברות (תקופת תוקף החלטה לפי סעיף 121 לחוק), תשע"ו-2016.

8.2.2 <u>תגמולים לכל בעל עניין בחברה (שאינו נמנה על מקבלי התגמולים הגבוהים ביותר הנזכרים לעיל), למעט חברה בת של החברה, שהתגמולים ניתנו לו על-ידי החברה או על-ידי תאגיד בשליטתה, בקשר עם שירותים שנתן כבעל תפקיד בחברה או בתאגיד בשליטתה</u>:

8.2.2.1 גמול דירקטורים - החל ממועד השלמת ההצעה על פי תשקיף זה, ובכפוף להשלמתה (וכל עוד לא יוחלט אחרת על פי דין), הגמול לו יהיו זכאים חברי הדירקטורים המכהנים בדירקטוריון מעת לעת, אשר אינם מועסקים על ידי החברה ואשר אינם בעלי ענין בחברה מכח החזקותיהם או קרוביהם, יהיה גמול השנתי וגמול ההשתתפות בהתאם לסכומים בתוספת השניה ובתוספת השלישית לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000, כפי שיעודכנו מעת לעת[3]. דירקטורים אשר הינם בעלי ענין בחברה מכח החזקותיהם או קרוביהם, יהיו זכאים לגמול דירקטורים בהתאם לאמור לעיל או לחלופין, גמול דירקטורים חודשי בהתאם להוראות מדיניות התגמול של החברה וכפי שיאושר על ידי האורגנים המוסמכים של החברה. בהתאם לאמור לעיל, ביום [___]* ב[____]* 2026 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה, לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה, תשלום גמול חודשי בסך של 8,000 ש"ח בתוספת מע"מ לדירקטורית נויה גאו גאלי, וזאת בתוקף מיום 1 באוגוסט 2026[4].

8.2.2.2 כלל הדירקטורים ונושאי המשרה האחרים בחברה, לרבות דירקטורים שהינם בעלי השליטה בחברה ו/או קרוביהם ו/או מי מטעמם או שהינם בעלי עניין אישי בהענקת התגמול לנושא המשרה, כפי שיהיו מעת לעת, זכאים לביטוח אחריות נושאי משרה, בתנאים אחידים וכן לכתבי שיפוי ופטור. לפירוט ראה סעיף 8.5 להלן.

8.3 מדיניות תגמול

מדיניות התגמול של החברה המצורפת **<u>כנספח א'</u>** לפרק 8 לתשקיף, אושרה על ידי האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה (לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה) ביום 25 במאי 2026 וביום [___]* ב[____]* 2026, וזאת בהתאם להוראות תקנה 1 לתקנות החברות (הקלות לעניין החובה לקבוע מדיניות תגמול), התשע"ג-2013, לפיה מדיניות התגמול המתוארת בתשקיף של תאגיד מדווח המציע לראשונה ניירות ערך שלו לציבור, תיחשב כמדיניות תגמול שנקבעה לפי סעיף 267א לחוק החברות ותהא טעונה אישור רק בחלוף חמש (5) שנים מהמועד בו הפך התאגיד לתאגיד מדווח.

8.4 עסקאות עם בעלי שליטה

להלן פרטים, לפי מיטב ידיעת החברה, בדבר עסקאות עם בעל שליטה או שלבעל שליטה יש עניין אישי באישורן, אשר החברה התקשרה בהן בתקופה שהחלה החל מיום 1 בינואר 2024 ועד בסמוך למועד התשקיף, או במועד מוקדם יותר ושהן עדיין בתוקף במועד התשקיף:

---

[3] למועד התשקיף, גמול השתתפות בסך של 1,400 ש"ח וגמול שנתי בסך של 50,000 ש"ח.

[4] ראה סעיפים 3.4.3 ו-7.1 לתשקיף לענין זכאות בעל ענין להעסיק עובד / יועץ מטעמו בחברה, אשר יעניק שירותים לחברה.

8.4.1 <u>תנאי כהונה והעסקה</u>

8.4.1.1 בעל השליטה - להסכם העסקתו של בעל השליטה התקף במועד פרסום תשקיף זה וכן לתגמולים ששולמו לו בשנים 2024, 2025 ולתקופת ששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026 - ראה סעיפים 8.2 ו-8.1 לעיל, בהתאמה.

8.4.1.2 קרוביו של בעל השליטה - להלן פרטים אודות תנאי העסקתם של קרובי בעל שליטה שמועסקים על ידי החברה או חברות בשליטת החברה:

שם	קרבה לבעל השליטה	תפקיד	תאריך הסכם ההעסקה	תאריך תחילת העסקה	היקף העסקה	שכר ברוטו	תנאים נלווים	תקופת ההסכם / הוראות בדבר סיום ההסכם
לילך סעדה	בת זוג	מנהלת אדמיניסטרטיבית ותפעולית ומנהלת משאבי אנוש	1.1.2023 עם תוספת מיום 1.1.2026	1.1.2023	100%	בשנת 2024 – 25,000 ש"ח; בשנת 2025 – 28,000 ש"ח; החל מיום 1.1.2026 33,000 ש"ח	ביטוח פנסיוני, 15 ימי חופשה שנתית ומנגנון צבירה של עד 5 ימי חופשה משנה לשנה, ימי מחלה על פי חוק, דמי הבראה, החזר הוצאות נסיעה בסך 2,000 ש"ח, טלפון, קרן השתלמות	ההתקשרות אינה קצובה בזמן. קיימת אפשרות לסיום יחסי העבודה בהודעה מוקדמת בת 4 חודשים.
עמרי רובין	גיס (אחיה של לילך סעדה)	משווק לפרויקט "השדרה" באשקלון	15.1.2025	1.2.2025	100%	3,500 ש"ח + תגמול בהתאם למכירות הפרויקט, בגובה של עד 0.4% מכל מכירה של דירה בפרויקט (המשלמים מתוך דמי השיווק אותם גובה החברה בפרויקט).	ביטוח פנסיוני, 14 ימי חופשה, דמי מחלה על פי חוק דמי מחלה, התשל"ו - 1976, דמי הבראה.	ההתקשרות אינה קצובה בזמן. לחברה אפשרות לסיום ההעסקה באופן מיידי.

8.4.2 <u>עסקאות חריגות</u>

8.4.2.1 לעסקאות שינוי המבנה - ראה סעיף 6.1.2 לתשקיף.

8.4.2.2 בעל השליטה ערב להתחייבויות החברה למוסדות פיננסיים - ראה סעיף 6.13.6 לתשקיף. לפרטים בקשר עם ייעוד תמורת ההנפקה, לרבות פירעון הלוואות שנטלה החברה מתאגידים בנקאיים, ואגב כך שחרור בעל השליטה מערבויות שהעמיד לטובת הבטחת התחייבויות הקבוצה, ראה פרק 5 לתשקיף. בהקשר זה, ביום 25 במאי 2026 האורגנים המוסמכים בחברה אישרו כי בכפוף להשלמת ההנפקה לציבור של ניירות הערך

המוצעים על-פי תשקיף זה, ובנוסף לשחרור בעל השליטה מערבויות אגב השימוש בתמורת ההנפקה כאמור, עשויה החברה, לפי שיקול דעתה וצרכיה, לפעול לשחרור בעל השליטה באופן סופי ומוחלט מכלל הבטוחות שהעמיד לצורך הבטחת התחייבויותיה של החברה, במישרין ו/או בעקיפין, וזאת בין במועד השלמת ההנפקה לציבור ובין במועד מאוחר יותר, לרבות באופן מדורג, ללא צורך באישורים נוספים.

כן אישרו האורגנים המוסמכים, כי במקרה בו תמומש או תחולט ערבות בעל השליטה על-ידי התאגיד הבנקאי, כולה או חלקה, הסכום אשר חולט או מומש כאמור יחשב כהלוואה של בעל השליטה לחברה, אשר תעמוד לפירעון על פי דרישה (On Call) ובאותם תנאים (גב אל גב) להלוואת החברה אותה פרע על השליטה לתאגיד הבנקאי כאמור.

8.4.2.3 להלן פירוט אודות הלוואות בין בעל השליטה וחברות בשליטתו[5] לבין החברה וחברות בשליטתה:

<u>הלוואות שהועמדו על ידי החברה או חברות בשליטתה</u>

החברה מקבלת האשראי	מועד העמדת האשראי /היווצרות היתרה	סכום האשראי המקורי	תנאי האשראי המקוריים	יתרה ליום 31.12.2025	יתרה ליום 30.06.2026	הערות
סבן אקספרס	2024	9.55 מליון ש"ח שטרי הון בסך 2.45 מליון ש"ח אשר הומרו במסגרת השינוי המבני בחודש דצמבר 2024 להלוואות נושאות ריבית	הלוואה - ריבית שנתית בשיעור של 7% הלוואה בגין שטרי ההון – ריבית 3י (אשר לא נגבתה בפועל)	- יתרת ההלוואה בגין שטרי ההון – 2.6 מליון ש"ח	-	ההלוואה נפרעה במלואה בחודש מאי 2025 ההלוואה בגין שטרי ההון נפרעה במלואה בחודש מרץ 2026
בטרי	-	1.25 מליון ש"ח	ריבית 3י	1.36 מליון ש"ח	-	ביום 31 במרץ 2026 קוזזה היתרות במלואן כנגד הלוואות שהועמדו לחברה כמתואר להלן
וריפאי	-	יתרה שוטפת	אין לוח סילוקין	0.6 מליון ש"ח	-	

<u>הלוואות שהועמדו לחברה או לחברות בשליטתה</u>

החברה מעמידת האשראי	מועד העמדת האשראי /היווצרות היתרה	סכום האשראי המקורי	תנאי האשראי המקוריים	ליום 31.12.2025	יתרה ליום 30.06.2026	הערות
סבן אקספרס	מאי 2025	0.3 מליון ש"ח	-	0.3 מליון ש"ח	-	ביום 31 במרץ 2026 קוזזה

[5] לענין זה ראה ה"ש 10 בפרק 6 בתשקיף.

						היתרה במלואה כנגד חוב לחברה
סלדן ריאלטי	ינואר 2025	4 מליון ש"ח	ריבית בגובה פריים + 1%	4 מליון ש"ח	1.8 מיליון ש"ח	ביום 31 במרץ 2026 קוזזה היתרה באופן חלקי כנגד חוב לחברה ולמועד סמוך למועד התשקיף עומדת יתרתה על כ-[___]* אלפי ש"ח
סלדן ריאלטי	אפריל 2025	1.5 מליון ש"ח	ריבית 3י', פירעון בתום 3 שנים	1 מליון ש"ח		ביום 31 במרץ 2026 קוזזה היתרה במלואה כנגד חוב לחברה

8.4.2.4 לערבויות החברה בערבות בלתי מוגבלת בסכום להבטחת התחייבויות צדדים קשורים לתאגיד בנקאי – ראה סעיף 6.13.6 לתשקיף.

8.4.2.5 כאמור בסעיף 6.12 לתשקיף, איירון SBT מחזיקה ב-75% ממניותיה של חיים פסקוביץ ובניו בע"מ ("**פסקוביץ**"), כשיתרת ההחזקות בה הן בידי צד ג'. ביום 28 בינואר 2025 התקשרה איירון SBT עם סלדן יזמות, חברה בת (100%) של החברה ועם בראל סבן בע"מ, חברה פרטית בבעלות סבן אקספרס (66%), חברה בשליטת סלדן ריאלטי, וצד ג' (33%) ("**בראל סבן**") בהסכם למכירת החזקותיה בפסקוביץ, באופן שסלדן יזמות היתה אמורה לרכוש 33% מהחזקות איירון SBT (קרי להחזיק ב-25% ממניות פסקוביץ) ואילו בראל סבן היתה אמורה לרכוש 67% מהחזקות איירון SBT (קרי להחזיק ב-50% ממניות פסקוביץ). כמו כן, מכח ההסכם האמור, שילמה בראל סבן 11 מליון ש"ח. הסכם המכירה הותנה בתנאים מתלים אשר לא התקיימו וביום 16 בפברואר 2026 חתמו איירון SBT ובראל סבן על ביטול הסכם המכר בכל הקשור לחלקה של בראל סבן. בעקבות הביטול האמור נדרשת איירון SBT להשיב את הסכום של 11 מיליון ש"ח. בחודש [___]* 2026 התקשרו [___]* במערכת הסכמית חדשה מכוחה (1) ויתרו הצדדים על התנאים המתלים באופן שסלדן יזמות השלימה את הרכישה של 25% ממניות פסקוביץ ו-(2) צדדים שלישיים רכשו את יתרת ההחזקות של איירון SBT בפסקוביץ, קרי 50%.

8.4.3 <u>עסקאות לא חריגות</u>

8.4.3.1 ביום 25 במאי 2026, אישר דירקטוריון החברה כי החל ממועד ההנפקה של אגרות החוב (סדרה א'), מעמידה החברה לסלדן סחר שירותים שונים הכוללים הנה"ח, הקצאת שטחי משרד ושירותי משרד, בתמורה חודשית של 10,000 ש"ח (בתוספת מע"מ וכנגד חשבונית). ההתקשרות אינה קצובה בזמן.

8.5 כתבי שיפוי, כתבי פטור וביטוח נושאי משרה ודירקטורים

ביום 25 במאי 2026, אישרו האורגנים המוסמכים של החברה, הענקת כתב פטור ושיפוי והענקת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, לכלל נושאי המשרה בחברה, כפי שיהיו מעת לעת, לרבות נושאי משרה שהינם בעל שליטה בחברה ו/או קרוביהם ו/או מי מטעמם ו/או מי שבעלי השליטה הינם בעלי עניין אישי בהענקתם להם, כמפורט להלן:

8.5.1 **התחייבות לשיפוי** - הענקת כתב התחייבות לשיפוי, בנוסח המצורף **כנספח ב'** לפרק זה לכלל נושאי המשרה המכהנים, וכן לאלה שיכהנו מעת לעת בחברה ו/או בחברה בת ו/או בחברה קשורה של החברה, לרבות נושאי משרה כאמור שהינם בעלי שליטה בחברה ו/או קרוביהם ו/או מי מטעמם ו/או מי שלבעלי השליטה יש עניין אישי בהענקה להם. על-פי כתב השיפוי, מתחייבת החברה לשפות את נושאי המשרה, מראש או בדיעבד, בשל כל חבות או הוצאה שתוטלנה עליהם ו/או שיוציאו עקב פעולות שעשו, לרבות בגין כהונתם, על-פי בקשתה של החברה, כנושא משרה בחברה אחרת כלשהי שהחברה מחזיקה בה מניות, במישרין או בעקיפין, או שלחברה עניין כלשהו בה ("**חברה קשורה**"), לרבות כל החלטה ו/או מחדל או כל נגזרת שלהן ולרבות פעולותיהם של נושאי המשרה לפני מועד הענקת כתב השיפוי, והכל בהתאם ועד כמה שהדבר מותר בהתאם להוראות הדין וכמפורט בכתב השיפוי ותנאיו. סכום השיפוי אשר ישולם על-ידי החברה לכל נושאי המשרה במצטבר על-פי כל כתבי השיפוי, לא יעלו במצטבר על 25% מההון המיוחס לבעלי המניות של החברה על-פי דוחותיה הכספיים (המאוחדים) האחרונים (שנתיים או חצי שנתיים או רבעוניים) הידועים לפני תשלום השיפוי בפועל, כשהוא מותאם לעלית מדד המחירים לצרכן מאז מועד הדוחות האמורים. שטרי הון שהונפקו על ידי החברה יחשבו כהון עצמי לענין זה.

8.5.2 **כתב פטור** - הענקת כתב פטור, לכלל נושאי המשרה המכהנים, ככל שמותר על פי דין, וכן לאלה שיכהנו מעת לעת בחברה ו/או בחברה בת ו/או בחברה קשורה של החברה, לרבות נושאי משרה כאמור שהינם בעלי שליטה בחברה ו/או קרוביהם ו/או מי מטעמם ו/או מי שלבעלי השליטה יש עניין אישי בהענקה להם, בנוסח המצורף **כנספח ב'** לפרק זה, לפיו מתחייבת החברה לפטור מראש את נושא המשרה, והכל בהתאם ועד כמה שהדבר מותר בהתאם להוראות הדין, מכל אחריות כלפיה בשל כל נזק שנגרם או שייגרם, לחברה ו/או לחברה קשורה שלה, עקב כל החלטה, פעולה או מחדל (לרבות נגזרת של הנ"ל) המהווה הפרת חובת הזהירות של נושא המשרה כלפי החברה. הפטור הנ"ל לא יחול ביחס לחלוקה.

8.5.3 **ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה** - (א) רכישת פוליסה מסוג POSI לתקופה של 7 שנים, בגבול אחריות של 7.5 מליון דולר בפרמיה חד פעמית של 22 אלפי דולר, וכן (ב) רכישת פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה שנתית, בגבול אחריות של 7.5 מלין דולר, למקרה ולתקופה, בפרמיה שנתית של 20 אלפי דולר.

החברה תהיה רשאית לחדש את התקשרותה לרכישת פוליסת ביטוח נושאי משרה, בגבולות הכיסוי הקבועים במדיניות התגמול של החברה, בהחלטת ועדת התגמול של החברה בלבד, ובלבד שההתקשרות תהיה בתנאי שוק ולא תהיה עשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה.

<u>נספח א' לפרק 8 לתשקיף החברה</u>

סלדן נדל"ן בע"מ

מדיניות תגמול לנושאי משרה

אושרה על-ידי הדירקטוריון והאסיפה הכללית ביום 25 במאי 2026 ותוקנה בהחלטה של הדירקטוריון והאסיפה הכללית ביום [__]* ב[__]* 2026

1. **<u>כללי</u>**

מסמך זה נועד להגדיר, לתאר ולפרט את מדיניות התגמול לנושאי המשרה של סלדן נדל"ן בע"מ ("**החברה**" ו"**מדיניות התגמול**", בהתאמה).

מדיניות התגמול של החברה נקבעה בהתאם להוראות סעיף 267א לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("**חוק החברות**") ולתקנות החברות (הקלות לעניין החובה לקבוע מדיניות תגמול), תשע"ג-2013.

מדיניות התגמול איננה מקנה זכויות לנושאי המשרה בחברה, ולא תהיה זכות מוקנית לנושא משרה בחברה, מעצם אימוץ מדיניות התגמול, לקבל איזה מרכיבי התגמול המפורטים במדיניות התגמול. רכיבי התגמול להם יהיה זכאי נושא המשרה יהיו אך ורק אלו שיאושרו לגביו באופן ספציפי על-ידי האורגנים המוסמכים לכך בחברה (ועדת התגמול, הדירקטוריון והאסיפה הכללית, לפי העניין, וכפוף להוראות כל דין). זאת ועוד, במקרה שנושא משרה יקבל תגמול שהינו נמוך מהתגמול על-פי מדיניות זו או לא כולל את כל הרכיבים המנויים בה, לא ייחשב הדבר כסטייה או כחריגה ממדיניות תגמול זו, ותנאי העסקתו כאמור לא יצריכו בשל כך את אישור האסיפה הכללית הנדרש במקרה של אישור תנאי כהונה והעסקה בסטייה ממדיניות התגמול.

מדיניות התגמול תחול על תגמול שיאושר החל ממועד אימוץ המדיניות על-ידי האסיפה הכללית של החברה ואילך. אין במדיניות התגמול כדי לפגוע בהתקשרויות קיימות של החברה עם נושאי משרה.

ועדת התגמול והדירקטוריון יבחנו, מעת לעת, את מדיניות התגמול ואת הצורך בהתאמתה, לרבות בשל שינוי מהותי בנסיבות שהיו קיימות בעת קביעתה, שינויים במצב החברה, בשוק, בסביבה הרגולטורית או מטעמים אחרים, והכל בהתאם להוראות הדין.

המדיניות מנוסחת בלשון זכר מטעמי נוחות בלבד והיא מיועדת לנשים וגברים כאחד.

2. **<u>מטרות מדיניות התגמול לנושאי המשרה</u>**

מדיניות התגמול של החברה נועדה לסייע לחברה לקדם את מטרותיה ותוכניות העבודה שלה וכן ליצור תמריצים ראויים לנושאי המשרה בה, ותומכת בהשגת מטרות החברה ונועדה להבטיח כי:

2.1 תגמול נושאי המשרה יתאים לגודל החברה ואופי פעילותה.

2.2 התגמול יקדם את השגת מטרות החברה, תוכניות העבודה שלה ומדיניותה העסקית בטווח הקרוב וגם בראייה ארוכת טווח, תוך התחשבות, בין היתר, במדיניות ניהול הסיכונים של החברה.

2.3 התגמול יסייע בגיוס ובשימור נושאי משרה מוכשרים בתפקידים של מנהלים בכירים על-מנת שיוכלו להוביל את החברה להצלחה עסקית ולהתמודד עם האתגרים העומדים בפניה.

2.4 יווצר איזון ראוי בין מרכיבי תגמול שונים – מרכיבים קבועים מול משתנים, קצרי טווח מול ארוכי טווח ותגמול במזומן למול תגמול הוני.

2.5 יווצר קשר בין תגמול נושא המשרה לבין תרומתו של נושא המשרה להשגת יעדי החברה ולהשאת רווחיה, והכל בראייה ארוכת טווח, בהתאם לתפקידו של נושא המשרה ותוך שקילת השפעת התגמול על יחסי העבודה בחברה.

3. **<u>יחסי התגמול בחברה</u>**

בעת אישור תגמול לנושא משרה, יבחנו ועדת התגמול והדירקטוריון, בין היתר, את היחס בין עלות ההעסקה של נושא המשרה שתנאי העסקתו מובאים לאישור לבין עלות ההעסקה הממוצעת והחציונית של שאר עובדי החברה ועובדי הקבלן המועסקים בחברה, את השפעת היחסים האמורים על יחסי העבודה בחברה, וכן את השפעתו האפשרית של התגמול המוצע על יחסי העבודה התקינים בחברה, והכל בשים לב לאופיה של החברה, גודלה, תמהיל כוח האדם המועסק בה ואופי עסקיה, ובהתאם לשיקולים המנויים בסעיף 267א לחוק החברות, התשנ"ט-1999.

4. **<u>עיקרי התפיסה ומדיניות התגמול של החברה</u>**

4.1 <u>תפיסת התגמול הכולל</u>

התגמול הכולל של נושאי המשרה בחברה יהיה בנוי משילוב של רכיבים קבועים ורכיבים משתנים, כמפורט להלן:

4.1.1 **<u>מרכיב קבוע</u>**[1] – מרכיב זה כולל שני רכיבי משנה:

[א] שכר בסיס (משכורת);

[ב] תנאים נלווים; ו-

[ג] מעניק חתימה ו/או מענק שימור חד פעמי.

4.1.1.1 <u>שכר הבסיס</u> (משכורת) נועד לתגמל את נושא המשרה עבור הזמן אותו הוא משקיע בביצוע תפקידו בחברה ועבור ביצוע מטלות התפקיד השוטפות באופן יום-יומי. שכר הבסיס עשוי להביא לידי ביטוי, בין היתר, את כישוריו של נושא המשרה, ניסיונו, הידע שהוא מביא לתפקיד, מומחיות שצבר בתחום העיסוק, השכלתו, הסמכות מקצועיות שצבר, דרישות התפקיד, תחומי האחריות והסמכות שהוא נושא, היקף משרתו, הוותק שלו והסכמי שכר קודמים שהיו עמו, ככל שהיו. גובה שכר זה עשוי להיקבע גם בשים לב לבסיס השכר במשק ולשכר המקובל בשוק הרלוונטי לתפקידים דומים בחברות דומות, ככל שיימצא לנכון.

4.1.1.2 <u>התנאים הנלווים</u> עשויים לכלול תנאים שמקורם בהוראות הדין, תנאים הנובעים מנוהגים המקובלים בשוק העבודה ובחברה, תנאים נלווים מקובלים אחרים, וכן החזר הוצאות שיוציא נושא המשרה במסגרת תפקידו, והלוואות.

4.1.1.3 <u>מענק חתימה ו/או מענק שימור חד-פעמי</u> – האורגנים המוסמכים בחברה יהיו רשאים לאשר מענק חתימה לצורך גיוס נושא משרה חדש או מענק שימור לנושא משרה בנסיבות המצדיקות זאת, ובלבד שסך מענק כאמור לא יעלה על 3 משכורות חודשיות של

[1] ככל שנושא משרה יועסק במתכונת של נותן שירותים (להבדיל מעובד), אזי הרכיבים הקבועים הרלוונטיים, כאמור במדיניות תגמול זו, יתורגמו לערכי דמי הניהול האקוויוולנטיים.

נושא המשרה. מענק כאמור ייחשב כרכיב קבוע לצורך מדיניות תגמול זו.

4.1.2 **<u>מרכיב משתנה</u>** – מרכיב זה עשוי לכלול:

4.1.2.1 **מענקים** – המענקים, לרבות מענקים תלויי ביצועים, נועדו לתגמל את נושא המשרה עבור הישגיו ותרומתו להשגת יעדי החברה במהלך התקופה בגינה הם משולמים.

4.1.2.2 **תגמול הוני/פאנטום** – התגמול ההוני/פאנטום נועד לקשור בין השאת הערך של החברה לבעלי המניות שלה כפי שזו באה לידי ביטוי בעליית ערך המניות של החברה לאורך זמן ובין התגמול הניתן לנושאי המשרה בחברה. מטרת תגמול זה היא ליצור קרבת אינטרסים בין נושאי המשרה בחברה לבין בעלי המניות שלה.

4.2 <u>היחס המקסימאלי בין התגמול המשתנה לתגמול הכולל</u>

התגמול המשתנה המרבי (לרבות המענק השנתי והתגמול ההוני/פאנטום, ולמעט מענק מיוחד או מענק בשיקול דעת, ככל שיאושרו בהתאם למדיניות זו ולהוראות הדין) לגבי נושא משרה בחברה לא יעלה על 67% מסך התגמול הכולל של נושא המשרה.

5. **<u>רכיבי התגמול</u>**[2]

5.1 <u>הרכיב הקבוע (שכר בסיס (משכורת)) + תנאים נלווים</u>

5.1.1 <u>קביעת המשכורת</u>

המשכורת לנושאי המשרה תהיה כפופה לתקרות המפורטות בסעיף 5.1.2 להלן, ותיקבע באופן פרטני בהתחשב, בין היתר, בתפקידו של נושא המשרה, סוג הפעילות ותחומי האחריות שלו, היקף משרתו, הוותק שלו, הישגיו, השכלתו, כישוריו, מומחיותו וניסיונו המקצועי, וכן, ככל שיימצא לנכון, בהשוואה לתנאי כהונה והעסקה מקובלים בתפקידים דומים בחברות דומות.

בטרם קביעת שכרו של נושא משרה חדש, עשויה החברה להתחשב ביחס השכר בין נושא המשרה לנושאי משרה אחרים בחברה ובהשפעתו הצפויה על יחסי העבודה בחברה כולה ובהנהלתה.

תנאי הכהונה וההעסקה של נושא המשרה יהיו כפופים לאישור האורגנים המוסמכים לכך בחברה על-פי הדין.

5.1.2 <u>תקרת שכר הבסיס</u>

[2] כל הנתונים בש"ח הנזכרים במסמך זה עשויים להיות צמודים לעליית מדד המחירים לצרכן בישראל או לעליית מדד רלוונטי אחר במדינת התושבות של נושא משרה בחו"ל, ככל שרלוונטי.

תקרת שכר הבסיס (משכורת ברוטו) לנושאי המשרה בחברה (למשרה מלאה) לא תעלה על התקרות הבאות:[3]

יו"ר דירקטוריון (פעיל)	125,000 ₪
מנכ"ל (אם אינו היו"ר)	80,000 ₪
נושא משרה אחר	70,000 ₪

5.1.3 חריגה של עד 10% מהטווחים הנ"ל לא תחשב לחריגה או כסטייה מהוראות מדיניות התגמול. ככל שנושא המשרה מתקשר עם החברה באמצעות חברת ניהול או כחברת שירותים, יתורגמו הרכיבים הרלוונטיים לערכי דמי הניהול האקוויוולנטיים, בשינויים המחויבים.

5.1.4 **<u>בחינת שכר ועדכונו</u>**

החברה עשויה לבחון מעת לעת את שכרם של נושאי המשרה ולעדכנו במידת הצורך בהתאם למדיניות זו, בין היתר בשים לב לשינויים בהיקף האחריות, בביצועי נושא המשרה, במצבה של החברה, בתנאי השוק ובהשוואה לתפקידים דומים בחברות דומות, ככל שיימצא לנכון.

5.1.5 **<u>התנאים הנלווים</u>**

הרכיב הקבוע בתנאי העסקתם של נושאי המשרה עשוי לכלול גם תנאים סוציאליים כמקובל בשוק העבודה ובהתאם לנוהג בחברה, כגון חופשה (לרבות אפשרות לצבור ימי חופשה ולפדותם לפני סיום יחסי עובד-מעביד והכל בהתאם לנהלי החברה), מחלה, דמי הבראה, הפרשות לקרן פנסיה, קופת גמל, ביטוח מנהלים, קרן השתלמות וביטוח אובדן כושר עבודה. כמו כן, נושאי המשרה בחברה עשויים להיות זכאים לתנאים נלווים נוספים, לרבות רכב, טלפון, שירותי תקשורת, ציוד מחשוב, עיתונות וספרות מקצועית, ארוחות, אש"ל, ביגוד, מתנות, הוצאות לימודים, השתלמות מקצועית, סקר רפואי, ביטוח בריאות פרטי לנושא המשרה ולבני משפחתו, סיוע בהלוואות בתנאי שוק, וכן גילום הטבות מס, והכל בהתאם לדין, לנוהג בחברה ולהחלטות האורגנים המוסמכים. נושאי המשרה עשויים להיות זכאים גם להחזר הוצאות שיוציאו במסגרת תפקידם לפי נהלי החברה, כגון הוצאות נסיעה, אירוח ואש"ל.

5.1.6 **<u>הלוואות</u>**

בנוסף, כחלק מן התנאים הנלווים, החברה תהא רשאית להעמיד הלוואות לנושאי משרה בסכומים שאינם מהותיים ובתנאי שוק, לרבות לעניין שיעור הריבית. עצם הענקת ההלוואה, היקפה ותנאיה ייבחנו מראש על-ידי האורגנים המוסמכים בחברה בהתאם לדין, ובמקרה של סיום יחסי העבודה או מתן השירותים תהא החברה רשאית לדרוש את פירעונה המיידי, בכפוף לכל דין.

5.2 **<u>התגמול המשתנה</u>**

5.2.1 <u>מענק שנתי</u>

[3] במקרה של נושא משרה המועסק בחלקיות משרה, תתבצע התאמה יחסית של התקרות כאמור להיקף המשרה.

נושאי המשרה, לרבות יו"ר הדירקטוריון הפעיל והמנכ"ל, עשויים להיות זכאים למענק שנתי שיורכב מרכיב מדיד ("**מענק שנתי מדיד**") ו/או (בכפוף להוראות הדין) מענק שנתי בשיקול דעת ("**מענק שנתי בשיקול דעת**") (לרבות שילוב של מענק שנתי מדיד ומענק שנתי בשיקול דעת), כפוף לתקרות אשר בסעיף 5.2 זה להלן. המענק השנתי המדיד והמענק השנתי בשיקול דעת יכונו במסמך זה ביחד "המענק השנתי".

5.2.1.1 **<u>מענק שנתי בשיקול דעת</u>**

נושא משרה עשוי להיות זכאי למענק שנתי בשיקול דעת, כפוף להמלצת המנכ"ל (ככל שמדובר בנושא משרה הכפוף למנכ"ל)[4] וכן בכפוף לאישור ועדת התגמול והדירקטוריון.

המענק השנתי בשיקול דעת לא יעלה עבור המנכ"ל על הגבוה מבין היקף של 3 **משכורות** חודשיות של המנכ"ל או 25% מהתגמול המשתנה בפועל של המנכ"ל, ועבור נושא משרה אחר הכפוף למנכ"ל היקף זה יכול להיות **עד לגובה תקרת המענק** המפורטת בסעיף 5.2.1.5.

על-אף האמור, מענק בשיקול דעת לגבי נושאי משרה הכפופים למנכ"ל אשר אינו עולה על 3 משכורות חודשיות (או אותו חלק של המענק אשר אינו עולה על 3 משכורות חודשיות), עשוי להיות מאושר על-ידי המנכ"ל בלבד, וידווח לוועדת התגמול ולדירקטוריון בסמוך לאחר אישורו, ככל שהדבר מותר על-פי דין.

מענק זה עשוי להיות במקום או בנוסף למענק השנתי המדיד אולם הינו כפוף לתקרת המענקים המפורטת להלן.

5.2.1.2 **<u>מענק שנתי מדיד</u>**

נושא משרה (לרבות יו"ר פעיל ומנכ"ל) עשוי להיות זכאי למענק שנתי מדיד עבור שנה מסוימת, לפי יעדים שייקבעו מראש לגבי אותה שנה או לתקופה ארוכה יותר. המדדים עשויים להיות מדדי חברה ו/או מדדים אישיים, בהתאם למנגנון המתואר להלן, ולרבות תנאי סף לזכאות למענק, ככל שייקבעו על-ידי האורגנים המוסמכים.

ככל שהמענק השנתי המדיד (או חלקו) הינו תלוי ביצועים הנגזרים מן הדוחות הכספיים השנתיים, הרי שהוא יחושב

[4] על אף האמור, הענקה של מענק שנתי בשיקול דעת למבקר פנים, ככל שרלוונטי, תהיה כפופה להמלצתם של יו"ר ועדת הביקורת ויו"ר הדירקטוריון, ולאחר מכן לאישור ועדת התגמול והדירקטוריון.

בתדירות שנתית וישולם לאחר אישורם, ולאחר בחינת עמידת נושא המשרה בתנאים וביעדים הרלוונטיים, בהתאם להוראות הדין. מענק שנתי מדיד עשוי להיקבע גם על-פי תכנית יעדים שנתית אשר תובא לאישור ועדת התגמול והדירקטוריון מראש לאותה שנה, סמוך לאישור תוכנית העבודה או התקציב של החברה. תוכנית היעדים השנתית תהיה בהתאם לעקרונות האמורים להלן.

5.2.1.3 **<u>הגדרת מדדים ויעדים לתכנית המענקים</u>**

המדדים והיעדים לפיהם ימדדו ביצועי נושאי המשרה, לצורך קביעת גובה המענק, עשויים לכלול אחד או יותר משני הסוגים - מדדי חברה ומדדים אישיים (KPIs), והכל כמפורט להלן:

<u>מדדי חברה</u>: מדדים כלכליים לביצועי החברה הכוללים: מכירות (בהתבסס על דוחותיה הכספיים המבוקרים של החברה או תוכניות העבודה שלה), השכרות, קידום פרויקטים, כניסה לתחומי פעילות חדשים, רווח נקי אחרי מס, רווח לפני מס, שיעור עלייה במחיר המנייה, תשואה על ההון, גיוסי הון ו/או חוב ושיעורי רווחיות. במקרה כאמור, ועדת התגמול והדירקטוריון יהיו רשאים לקבוע תוכנית מענקים שנתית הכוללת מדד אחד או יותר מתוך המדדים ברשימה הנ"ל ואת המשקל שיינתן לכל מדד חברה. המדדים עשויים להיקבע בהתאם לתכניות העסקיות של החברה לאותה שנה, לרבות בדרך של קביעת מדרגות לזכאות בהתאם לעמידה ביעדים או במדדי סף שנקבעו מראש. בהיעדר קביעה אחרת על-ידי ועדת התגמול והדירקטוריון, ייקבעו יעדים אלה לגבי נושאי המשרה הכפופים למנכ"ל על-ידי המנכ"ל. המענק השנתי המדיד עשוי להיקבע כולו על בסיס מדדי החברה בלבד (ללא מדדי ביצוע אישיים כלל (KPIs)).

<u>מדדי ביצוע אישיים (KPIs)</u>: מדדי ביצוע אישיים (KPI), ככל שייקבעו, ייקבעו מדי שנה מראש, על-ידי ועדת התגמול והדירקטוריון לגבי היו"ר הפעיל והמנכ"ל, ככל שרלוונטי (כפוף לאישורים נוספים, לרבות אישור אסיפה כללית, ככל שנדרש לפי דין), ועל-ידי המנכ"ל לנושאי המשרה הכפופים לו, בהתאם לתפקיד אותו ממלא נושא המשרה ובהתחשב בתוכנית העבודה של החברה. לכל מדד ביצוע אישי כאמור ייקבע גם משקלו מתוך סך המשקל של מדדי הביצוע האישיים.

5.2.1.4 **<u>אופן חישוב המענק בפועל לנושאי המשרה</u>**

ככל שנקבע מענק מדיד כאמור בסעיף 5.2.1.3 לעיל, הוא ייקבע לכל אחד מנושאי המשרה בכל שנה על-פי מידת עמידתו של נושא המשרה ביעדים בכל אחד מהמדדים שיקבעו עבורו לשנה הרלוונטית בגינה משולם המענק כאמור לעיל, כאשר החישוב

יבוצע בנפרד ביחס לכל מדד[5] ובסמוך למועד אישור הדוחות הכספיים השנתיים. ככל שנושא משרה הצטרף לחברה במהלך השנה או סיים את כהונתו במהלך השנה, המענק עשוי להיות מחושב באופן יחסי לתקופת כהונתו, בכפוף להוראות מדיניות זו ולהחלטות האורגנים המוסמכים.

5.2.1.5 **<u>תקרות למענק השנתי</u>**

בכל מקרה, סך המענק השנתי (קרי המענק השנתי בשיקול דעת בנוסף למענק השנתי המדיד ולמעט המענק המיוחד) לא יעלה עבור היו"ר על 9 משכורות חודשיות (ברוטו), עבור המנכ"ל עד 9 משכורות חודשיות (ברוטו), ועבור יתר נושאי המשרה על 6 משכורות חודשיות (ברוטו).[6]

5.2.1.6 **<u>מענק ליו"ר ולמנכ"ל</u>**

על אף כל האמור במדיניות זו, המענק השנתי ליו"ר וכן למנכ"ל עשוי להיקבע, על פי החלטת דירקטוריון החברה, בשיעור של עד וכולל 5% מהרווח הנקי לפני מס ופחת (EBITDA) של החברה, עם תקרה מירבית של 25 משכורות. האמור בסעיף זה גובר על כל האמור במדיניות זו.

5.2.1.7 **<u>הפחתת המענק השנתי</u>**

הדירקטוריון יהיה רשאי להפחית עד 50% מהמענק השנתי הכולל של נושא משרה עבור שנה מסוימת, או לבטלו, בנסיבות מיוחדות המצדיקות זאת לפי שיקול דעתו, לאחר קבלת המלצת ועדת התגמול, כגון תנאי שוק מיוחדים, שינוי מהותי לרעה במצב החברה או במצב המקרו-כלכלי, ירידה משמעותית בהכנסות או ברווחים, אי-עמידה מהותית ביעדי תוכנית העבודה, אי-ציות להוראות דין או רגולציה, ממצאי ביקורת מהותיים, אירועים חד-פעמיים, נסיבות חיצוניות המשפיעות על כלל החברות בתחום, או נסיבות מיוחדות הקשורות עם תפקוד נושא המשרה.

5.2.1.8 **<u>אפשרות להשבת סכומים מתוך מענק ששולם לנושאי המשרה</u>**

[א] מבלי לגרוע מכל סעד העומד לחברה על-פי כל דין, נושאי המשרה ישיבו לחברה את סכום המענק או חלק ממנו במקרה בו יתברר בעתיד כי חישוב המענק בוצע על סמך נתונים שהתבררו כמוטעים מהותית והוצגו מחדש בדוחות הכספיים של החברה במהלך תקופה של שלושה דוחות כספיים שנתיים עוקבים לאחר מועד אישור המענק. סכום ההשבה יהיה חלק המענק ששולם

---

[5] גילוי על המדדים/יעדים עשוי להינתן בתקנה 21 לדוח התקופתי, כפוף ובהתאם לעמדה משפטית 21-101 "שאלות ותשובות – מדיניות תגמול" שפורסמה על-ידי רשות ניירות ערך בחודש אוקטובר 2016 ותוקנה מעת לעת, למעט בנסיבות המפורטות שם.

[6] לפי משכורת חודשית ממוצעת בשנת המענק.

עקב הטעות. ועדת התגמול והדירקטוריון יהיו רשאים לקבוע את אופן ההשבה ואת מועדי ההשבה, כך שיתבצעו תוך תקופה סבירה, בהתחשב בגודל הסכום אותו נדרש נושא המשרה להשיב.

[ב] על אף האמור לעיל, אם יתברר כי לא שולם לנושא משרה מענק, במלואו או בחלקו, על בסיס נתונים שהתבררו כמוטעים מהותית והוצגו מחדש בדוחות הכספיים של החברה, והיה אמור להיות משולם לו סכום גבוה יותר לפי הנתונים המתוקנים, תהא החברה רשאית, בכפוף לכל דין ולאישורים הנדרשים, לזכות את נושא המשרה בחלק התשלום החסר.

[ג] למרות האמור לעיל, תיקון או עדכון של הדוחות הכספיים עקב שינוי בדין, בתקנות, בתקינה החשבונאית, בכללי הדיווח או בפרשנותם לאחר מועד פרסום הדוחות הכספיים הרלוונטיים, לא ייחשב, כשלעצמו, כעילה להשבה או לתשלום לפי סעיף זה.

[ד] לא תחול חובת השבה ולא יבוצע תשלום משלים לפי סעיף זה מקום בו ההפרש בין המענק ששולם בפועל לבין המענק שהיה אמור להיות משולם לפי הנתונים המתוקנים אינו מהותי, כפי שייקבע על-ידי האורגנים המוסמכים ובהתאם לדין.

5.2.1.9 **<u>נושא משרה חדש/נושא משרה שעזב</u>**

נושא משרה שהצטרף לחברה במהלך השנה יהיה זכאי למענק השנתי באופן יחסי לתקופת עבודתו באותה שנה, ובלבד שעבד באותה שנה לפחות 3 חודשים. נושא משרה שעזב את החברה במהלך השנה יהיה זכאי למענק השנתי באופן יחסי לתקופת עבודתו באותה שנה אם עבד בפועל באותה שנה לפחות 3 חודשים, ואולם ועדת התגמול והדירקטוריון יהיו רשאים להפחית את המענק או לשלול את זכאותו, כולה או חלקה, בנסיבות המצדיקות זאת, לרבות במקרה של סיום כהונה בנסיבות של הפרת אמונים, הפרת הסכם ההתקשרות, מינהל שאינו תקין או נסיבות מקובלות אחרות כפי שייקבעו על-ידי החברה ובהתאם לדין.

5.2.2 <u>מענק מיוחד</u>

האורגנים המוסמכים של החברה יהיו רשאים להעניק לנושא משרה, לרבות ליו"ר ולמנכ"ל, מענק מיוחד ("**המענק המיוחד**") בשל תרומה מיוחדת של נושא המשרה לפעילות החברה או להשגת יעדיה, לרבות בגין פעילות מיוחדת שאינה פעילות שוטפת, ביצוע פרויקטים מיוחדים, עמידה באתגרים בלתי צפויים, ביצועים יוצאי דופן או נסיבות אחרות המצדיקות זאת, כפוף לכך שהמענק המיוחד לא יעלה בשנה קלנדארית על **3 משכורות** של אותו נושא משרה, ובכפוף למגבלת התגמול המשתנה בשיקול הדעת על-פי הדין החל ובלבד שהענקתו תעלה בקנה אחד עם טובת החברה והוראות הדין. המענק המיוחד אינו כפוף לתקרת המענק השנתי שבסעיף 5.2.1.5 לעיל.

יובהר, כי המענק המיוחד הינו מענק אחר ונפרד מהמענק השנתי האמור בסעיף 5.2.1 לעיל.

5.2.3 **<u>תגמול הוני/פאנטום</u>**

5.2.3.1 מתוך ראיית היתרונות הגלומים בתכניות תגמול הוני/פאנטום ככלי להנעת ושימור מנהלים, עשויה החברה להציע, מעת לעת, לנושאי המשרה שלה, להשתתף בתכנית תגמול הוני וכן תכנית פאנטום, כאשר היקף התגמול ההוני שיוענק לכל נושא משרה עשוי להתחשב בתפקידו, מעמדו, הישגיו וכיוצא בזה.

5.2.3.2 תגמול הוני יכול שיוענק בצורה של יחידות מניות חסומות (RSUs) (שעשויות לצבור זכאות לדיבידנדים), אופציות, או בצורה של מכשירי תגמול הוני אחרים הניתנים למימוש או המרה למניות רגילות של החברה (למשל, יחידות מניות חסומות תלויות ביצועים או מניות חסומות שעשויות לצבור זכאות לדיבידנד, ובלבד שמכשיר הוני שכזה יהיה תשלום מבוסס מניות. במקרה כזה, האמור להלן יחול בשינויים המחויבים).

5.2.3.3 תוכנית תגמול הוני תהיה כפופה, בין היתר, למגבלות הבאות:

תקרה – היקף התגמול ההוני לכל נושא משרה לא יעלה על 1% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה (לאחר הקצאת המניות או מניות המימוש, לפי הענין, למועד הענקת התגמול ההוני או מועד מוקדם יותר שייקבע על ידי דירקטוריון החברה).

תקופת הבשלה – תקופת ההבשלה של התגמול ההוני לא תפחת משלוש שנים עד הבשלה של מלוא התגמול ההוני, כאשר התגמול ההוני עשוי להיות מחולק למנות אשר תבשלנה לשיעורין על-פני אותן שלוש שנים (או תקופה ארוכה יותר). תנאי ההבשלה עשויים לכלול גם הוראות בדבר האצת תקופות ההבשלה, למשל במקרים המתאימים הנובעים משינוי שליטה בחברה או כתוצאה מסיום יחסי העבודה בשל נסיבות מיוחדות כגון נכות או מוות או בעת הנפקת מניות החברה או נסיבות אחרות אשר יאושרו על ידי דירקטוריון החברה או יכללו בתכנית האופציות של החברה.

מחיר המימוש – מחיר המימוש של התגמול ההוני בדמות אופציות לרכישת מניות החברה ייקבע באופן קורלטיבי להון העצמי של החברה למועד ההענקה או מועד מוקדם יותר שייקבע על ידי דירקטוריון החברה (ובהתאמה להון המניות המונפק במועד האמור).

5.2.3.4 **פאנטום** – נושאי משרה בחברה עשויים להיות זכאים למניות "פאנטום" אשר יזכו את נושאי המשרה במענק כתלות בעליה בהון העצמי של החברה לפי העקרונות הבאים:

תקרה – היקף מניות הפאנטום לכל נושא משרה לא יעלה על 0.5% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה (למועד הענקת

מניות הפאנטום או מועד אחר שייקבע על ידי דירקטוריון החברה). קרי, התקרה המירבית לתשלום המענק הינו 0.5% מהעליה בהון העצמי. תקופת ההבשלה של מניות הפאנטום לא תפחת מתקופה של שלוש שנים עד הבשלה של מלוא מניות הפאנטום, כאשר הענקתה עשויה להיות מחולקת למנות אשר תבשלנה לשיעורים על פני שלוש השנים. תנאי ההבשלה עשויים לכלול גם הוראות בדבר האצת תקופת ההבשלה, בדומה להאצת הבשלה של תגמול הוני.

הון עצמי – ההון העצמי אל מולו ימדד הגידול יהיה מועד הדוחות הכספיים האחרונים של החברה שאושרו קודם למועד החלטת דירקטוריון החברה על הענקת מניות הפאנטום, או מועד אחר שייקבע על ידי דירקטוריון החברה.

5.2.3.5 **תום תוקף האופציות ומניות הפאנטום** – אופציות שלא תמומשנה, וכן מניות הפאנטום, תפקענה בתום 10 שנים ממועד הענקתן.

6. <u>שכר דירקטורים ויו"ר הדירקטוריון</u>

6.1 דירקטורים בחברה עשויים להיות זכאים, ודירקטורים חיצוניים יהיו זכאים, כפוף לאישור האורגנים המוסמכים של החברה, בהתאם להוראות כל דין, לגמול שנתי וגמול השתתפות בטווחים המותרים לגמול דח"צים לפי תקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), כפי שיהיו מעת לעת וכן להחזר הוצאות בהתאם לתקנות הנ"ל והוראות כל דין. הדירקטורים יהיו רשאים להמחות את הגמול לו הם זכאים בגין כהונתם לגורמים קשורים להם, בהתאם לשיקול דעתם.

6.2 דירקטור שיועסק על-ידי החברה בשכר/הסכם ניהול (לרבות יו"ר דירקטוריון פעיל המקבל תגמול על פי הוראות מדיניות זו לעיל), לא יהיה זכאי לגמול דירקטורים כל עוד יועסק בשכר/הסכם ניהול כאמור וההוראות הקבועות במסמך זה ביחס לנושא משרה אחר יחולו עליו, בשינויים המחויבים.

6.3 אין באמור כדי למנוע מן החברה לאשר, על-פי דין, תגמול נפרד ומיוחד לדירקטור הפועל עבור החברה, אד – הוק ושלא במסגרת שכר/הסכם ניהול. במקרה כאמור לא יהיה בכך כדי לשלול את זכאות הדירקטור לתשלום גמול כאמור בסעיף 6.1 לעיל.

7. <u>תנאי סיום כהונה</u>

7.1 <u>הודעה מוקדמת</u>

יו"ר דירקטוריון פעיל עשוי להיות זכאי לתקופת הודעה מוקדמת שלא תעלה על 9 חודשים; מנכ"ל החברה עשוי להיות זכאי לתקופת הודעה מוקדמת שלא תעלה על 9 חודשים; ונושא משרה אחר עשוי להיות זכאי לתקופת הודעה מוקדמת שלא תעלה על 6 חודשים. במהלך תקופת ההודעה המוקדמת יידרש נושא המשרה להמשיך ולמלא את תפקידו, אלא אם תחליט החברה שהוא לא ימשיך למלא את תפקידו בפועל, ונושא המשרה עשוי להיות זכאי להמשך קבלת כל תנאי הכהונה וההעסקה בתקופת ההודעה המוקדמת ללא שינוי, או לתשלום פדיון הודעה מוקדמת, לפי העניין, ואז יבואו יחסי העבודה או השירותים לסיומם לאלתר, והכל בכפוף לדין.

7.2 <u>תקופת הסתגלות / מענק פרישה</u>

7.2.1 נושא המשרה עשוי להיות זכאי, כפוף לאישור האורגנים המוסמכים לפי העניין, לתקופת הסתגלות בנוסף להודעה המוקדמת כאמור לעיל ו/או למענק פרישה, שלא יחרגו יחדיו מהתקרות שבטבלה שלהלן.

יו"ר פעיל	עד 6 משכורות חודשיות
מנכ"ל	עד 6 משכורות חודשיות
נושא משרה אחר	עד 3 משכורות חודשיות

7.2.2 תקופת ההסתגלות או מענק הפרישה יאושרו לנושא משרה בהתחשב בתנאי כהונתו והעסקתו של נושא המשרה, בתקופת העסקתו של נושא המשרה, בביצועי החברה בתקופת העסקתו, בתרומתו של נושא המשרה לחברה, בנסיבות עזיבתו, ובמקרים המתאימים גם בהתחייבותו להימנע מתחרות עם החברה, תוך התייחסות למשך תקופת אי-התחרות המוסכמת. ועדת התגמול והדירקטוריון עשויים להתנות את תשלום מענק הפרישה בתקופת העסקה מינימאלית של נושא המשרה בחברה.

7.2.3 במהלך תקופת ההסתגלות יהיה זכאי נושא המשרה למלוא תנאי ההעסקה להם היה זכאי במהלך תקופת העסקתו בחברה, לא כולל המענק השנתי, אלא אם יוחלט אחרת על-ידי האורגנים המוסמכים בהתאם לדין. החברה תהיה רשאית לפדות את תקופת ההסתגלות, כולה או מקצתה. נושא המשרה עשוי להיות זכאי לתגמול ההוני בגין תקופה זו, בהתאם לתנאי ההענקה הרלוונטיים.

8. **<u>פרוט הסדרי ביטוח, פטור ושיפוי לנושאי משרה</u>**

8.1 נושא משרה בחברה (לרבות דירקטור) עשוי להיות זכאי, בנוסף לחבילת התגמול כאמור במדיניות תגמול זו, וכפוף לאישור האורגנים המוסמכים לכך בחברה, לביטוח אחריות נושא משרה, כתב שיפוי ופטור, והכל כפוף להוראות כל דין.

8.2 פוליסת ביטוח אחריות הדירקטורים ונושאי המשרה – עשויה לחול על אחריותם כנושאי משרה בחברה ובכל חברה בת או חברה קשורה של החברה, בגבול האחריות שלא יעלה על סך של 25 מיליון דולר למקרה ולתקופת הביטוח, בצירוף גבול אחריות נוסף בשיעור של עד 50% בגין הוצאות משפט, ככל שהדבר אפשרי ובהתאם לתנאי הפוליסה והדין החל.

8.3 בנוסף, נושא משרה בחברה, לרבות דירקטור, עשוי להיות זכאי, בכפוף לאישור האורגנים המוסמכים ובהתאם לדין, גם לפוליסת ביטוח מסוג Run Off במקרים כגון שינוי שליטה, פירוק, כינוס, חדלות פירעון וכיוצא באלה, וכן לפוליסה ייעודית להנפקה (POSI), בגבולות כיסוי מקובלים ולתקופה שלא תעלה על שבע שנים ממועד סיום פוליסת ביטוח אחריות נושאי המשרה הרלוונטית. במקרה כאמור גבול האחריות לא יעלה על 100 מליון דולר למקרה ולתקופה.

8.4 מגבלת שיפוי - סכום השיפוי שתעמיד החברה מכח התחייבות לשיפוי, לכל הדירקטורים ונושאי המשרה האחרים בחברה במצטבר, בגין חבות כספית שהוטלה עליהם לטובת אדם אחר על-פי פסק דין, לא יעלה על הגבוה מבין 25% מההון המיוחס לבעלי המניות של החברה לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים הידועים לפני התשלום בפועל (מותאם לעלית מדד המחירים לצרכן מאז מועד הדוחות הכספיים האמורים; שטרי הון שהונפקו על ידי החברה ואשר יהיו בתוקף לפני תשלום שיפוי, יחשבו כהון עצמי לענין זה),

או 25 מיליון דולר, לפי הגבוה מביניהם, והכל בכפוף להוראות כל דין ולהוראות מסמכי ההתאגדות של החברה, ככל שרלוונטי.

9. **<u>אישור שינוי לא מהותי בתנאי העסקה של נושאי המשרה הכפופים למנכ"ל</u>**

שינוי לא מהותי בתנאי כהונה והעסקה של נושא משרה הכפוף למנכ"ל החברה יהיה טעון את אישור המנכ"ל בלבד, ובלבד שתנאי כהונתו והעסקתו המעודכנים של נושא המשרה אינם חורגים מהתקרות וההוראות של מדיניות התגמול; לעניין זה, "**שינוי לא מהותי**" - שינוי של עד 15% מהעלות הכוללת של סך התגמול השנתי של נושא המשרה, על כלל רכיביו, במצטבר, ביחס לעלות זו כפי שאושרה במקור על-ידי ועדת התגמול והדירקטוריון[7]. שינויים כאמור, ככל שיבוצעו, ידווחו לוועדת התגמול, והכל ככל שהדבר מותר ובהתאם לדין.

הקריטריונים ל-"שינוי לא מהותי", כאמור בסעיף 9 זה למדיניות, יחולו, בשינויים המחויבים, גם ביחס לשינוי לא מהותי בתנאי רכיבי התגמול של המנכ"ל, לעניין הוראות סעיף 272(ד) לחוק החברות. יובהר למען הסר ספק, כי השינוי ייבחן לעומת העלות הכוללת של כל אותם רכיבים שאושרה במקור בידי האסיפה הכללית.

---

[7] יצוין, כי המענק לנושאי המשרה הינו במונחי משכורות, ולפיכך הוא בין היתר נגזרת של גובה המשכורת (ראה סעיף 5.2 למדיניות). בהתאם, עלייה במשכורתו של נושא המשרה תשפיע גם על הסכום האבסולוטי בש"ח של המענק (אך לא על מספר המשכורות שהמענק מהווה). יובהר למניעת ספיקות, כי ההשפעה הנגזרת כאמור לא תילקח בחשבון לעניין חישוב מהותיות השינוי.

נספח ב' לפרק 8 לתשקיף החברה

תאריך: __ ב___ 2026

לכבוד

מר ___ , ת.ז. ___

נכבדי,

הנדון: **כתב פטור ושיפוי**

הואיל ותקנון סלדן נדל"ן בע"מ ("**החברה**") מתיר לחברה לתת התחייבות מראש לפטור ולשפות את נושאי המשרה (כהגדרת מונח זה להלן) בחברה ו/או בחברה קשורה (כהגדרתה להלן) של החברה;

והואיל ועל מנת להבטיח, בין היתר, את עצמאותם ואת הפעלת שיקול הדעת החופשי של נושאי המשרה, ולאפשר לנושאי המשרה למלא את תפקידם כראוי ולטובת החברה, להשקיע את התשומות הנדרשות לצורך קיום תפקידיהם וחובותיהם על-פי דין ולפעול בצורה מקצועית ואחראית לטובת החברה, בין היתר בהתחשב בסיכונים הכרוכים בפעילותה של החברה ובאחריות האישית המוטלת על-פי דין על נושאי המשרה בשל פעולותיהם, חפצה החברה להעניק לנושאי המשרה כתב פטור ושיפוי בנוסח המפורט להלן, וזאת בהתאם להוראות חוק החברות, תקנון החברה, מדיניות התגמול של החברה והחלטות האורגנים המוסמכים של החברה;

והואיל וביום __ במאי 2026 החליט דירקטוריון החברה ("**החלטת הפטור והשיפוי**"), לאשר מתן כתבי פטור ושיפוי לנושאי משרה בחברה, כפי שיהיו מעת לעת, וכן למי שמכהן כנושא משרה מטעם החברה או על-פי בקשתה בחברה אחרת כלשהי שהחברה מחזיקה בה מניות, במישרין או בעקיפין, או שלחברה עניין כלשהו בה ("**חברה קשורה**") כפי שיהיו מעת לעת, וזאת בהתאם להוראות חוק החברות, התשנ"ט-1999 ("**חוק החברות**"), חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("**חוק ניירות ערך**"), תנאי הפטור והשיפוי המפורטים בכתב זה והוראות כל דין;

והואיל וביום ___ במאי 2026, אישרה האסיפה הכללית של החברה את מתן כתבי הפטור והשיפוי כאמור;

והואיל והינך מכהן ו/או כיהנת כנושא משרה בחברה ו/או בחברה קשורה של החברה;

הננו להודיעך כלהלן:

1. החברה מתחייבת בזאת, עד כמה שהדבר מותר על-פי דין כדלהלן:

1.1. כפוף להוראות הדין ותקנון החברה, החברה פוטרת אותך בזאת, מראש ובדיעבד, מכל אחריות, כולה או מקצתה, בשל כל נזק שנגרם או שייגרם עקב הפרת חובת הזהירות שלך כלפי החברה ו/או חברה קשורה של החברה, בקשר להחלטותיך ו/או פעולותיך ו/או מחדליך (לרבות כל נגזרת של האמור לעיל), שנעשו בתום לב ובתוקף היותך נושא משרה בחברה ו/או בחברות בנות ו/או קשורות של החברה. הפטור האמור בכתב זה לא יחול ביחס להפרת חובת הזהירות כלפי החברה בקשר לחלוקה, כהגדרתה בחוק החברות.

1.2. כתב פטור ושיפוי זה יהא תקף ויחול ביחס לכל פעולה ו/או מחדל שבוצעו או יבוצעו על-ידך, במישרין או בעקיפין, במהלך כל תקופת כהונתך כנושא משרה בחברה ו/או בחברה קשורה, ויעמוד בתוקפו גם לאחר סיום כהונתך כנושא משרה בחברה ו/או בחברה קשורה של החברה (ובלבד שהפעולות בגינן ניתן הפטור מאחריות נעשו או ייעשו בתקופת כהונתך כנושא משרה בחברה ו/או בחברה קשורה של החברה).

1.3. כפוף להוראות הדין, יחול כתב הפטור והשיפוי גם בגין מעשה או מחדל הנוגעים לאירועים שקדמו למועד מתן כתב פטור ושיפוי זה (ובלבד שנעשו או ייעשו בתקופת כהונתך כנושא משרה בחברה ו/או בחברות קשורות של החברה).

1.4. בנוסף, החברה מתחייבת בזאת לשפות אותך בשל כל חבות ו/או הוצאה, כמפורט להלן, שתוטל עליך ו/או שתוציא עקב פעולות שעשית, לרבות כל החלטה ו/או מחדל או כל נגזרת שלהן, ולרבות פעולותיך לפני תאריך כתב זה, ו/או שתעשה בתוקף היותך נושא משרה בחברה ו/או בחברה קשורה של החברה, כדלקמן:

1.4.1. חבות כספית שתוטל עליך לטובת אדם אחר על-פי פסק דין, לרבות פסק דין שיינתן בפשרה או פסק בורר שיאושר בידי בית משפט, ובלבד שהחבות קשורה, במישרין או בעקיפין, לאחד או יותר מן האירועים המפורטים בתוספת לכתב פטור ושיפוי זה, או כל חלק אחר מהם או הקשור בהם, במישרין או בעקיפין, וכן שסכום השיפוי המרבי בגין חבות כאמור לא יעלה על הסכום המפורט בסעיף 2 להלן אשר נקבע על-ידי הדירקטוריון כסביר בנסיבות העניין;

1.4.2. הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, שהוצאת עקב חקירה או הליך שהתנהלו נגדך בידי רשות מוסמכת לנהל חקירה או הליך, ואשר הסתיימו בלא הגשת כתב אישום נגדך ובלי שהוטלה עליך חבות כספית כחלופה להליך פלילי, או שהסתיימו בלא הגשת כתב אישום נגדך אך בהטלת חבות כספית כחלופה להליך פלילי, בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית או בקשר לעיצום כספי. בפסקה זו –

"**סיום הליך בלא הגשת כתב אישום בענין שנפתחה בו חקירה פלילית**" ו-"**חבות כספית כחלופה להליך פלילי**" – כמשמעם בסעיף 260(א)(1א) לחוק החברות, כפי שיתוקן מעת לעת.

1.4.3. הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורכי דין, שתוציא או שתחויב בהן בידי בית משפט, בהליך שיוגש נגדך בידי החברה ו/או בידי חברה קשורה של החברה או בשמן או בידי אדם אחר, או באישום פלילי שממנו תזוכה, או באישום פלילי שבו תורשע בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית.

1.4.4. הוצאות בקשר עם הליך מנהלי שהתנהל בענייניך, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורך דין.

1.4.5. תשלום לנפגע הפרה שיוטל עליך לשלם בקשר עם הליך מינהלי כאמור בסעיף 52נד(א)(1)(א) לחוק ניירות ערך, כפי שיתוקן מעת לעת ו/או תשלום דומה מכוח חוק אחר שהדין מאפשר שיפוי בגינו ("**תשלום לנפגע הפרה**").

1.4.6. כל חבות או הוצאה אחרת שהוטלה עליך או שהוצאת עקב פעולה שעשית בתוקף היותך נושא משרה בחברה, אשר ניתן לשפות בגינה על-פי הוראות כל דין, כפי שיתוקן מעת לעת.

1.4.7. הוצאות, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורכי-דין, שתוציא בקשר להליך לפי חוק התחרות הכלכלית, תשמ"ח-1988 ("**חוק התחרות הכלכלית**") שיתנהל בענייניך.

בסעיף זה, "**אדם אחר**" – לרבות במקרה של תביעה שהוגשה כנגד נושא המשרה על דרך של תביעה נגזרת.

2. סכומי השיפוי בגין חבות כאמור בסעיף 1.4.1 לעיל, שישולמו לך על-פי כתב פטור ושיפוי זה, ביחד עם סכומי השיפוי בגין חבות כאמור בסעיף 1.4.1 לעיל שישולמו על-ידי החברה לנושאי משרה אחרים בחברה, לרבות נושאי משרה המכהנים או אשר יכהנו לבקשת החברה כנושאי משרה בחברות קשורות בהתאם לכתבי השיפוי שיוצאו על-פי החלטת השיפוי, לא יעלו במצטבר על 25% מההון המיוחס לבעלי המניות של החברה על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים (שנתיים או רבעוניים) הידועים לפני תשלום השיפוי בפועל, כשהוא מותאם לעליית מדד המחירים לצרכן מאז מועד הדוחות הכספיים האמורים ("**סכום השיפוי המרבי**"). מוסכם לעניין זה כי שטרי הון שהונפקו על-ידי החברה ואשר יהיו בתוקף לפני תשלום השיפוי, ייחשבו כהון עצמי לעניין זה ולא כחוב.

3. למען הסר ספק יובהר, כי סכום השיפוי המרבי יחול בנוסף ומעבר לסכום שישולם (אם וככל שישולם) במסגרת ביטוח ו/או שיפוי של מאן דהוא אחר זולת החברה; וכן כי מגבלת סכום השיפוי המרבי כאמור, תחול אך ורק בקשר עם חבות כאמור בסעיף 1.4.1 לכתב פטור ושיפוי זה.

4. אם וככל שסך כל סכומי השיפוי שהחברה תידרש לשלם בגין עילה כאמור בסעיף 1.4.1 לעיל יעלה על סכום השיפוי המרבי או על יתרת סכום השיפוי המרבי (כפי שתהיה קיימת באותה עת) לפי סעיף 2 לעיל, יחולקו סכום השיפוי המרבי, או יתרתו, לפי העניין, בין נושאי המשרה שיהיו זכאים לשיפוי (ושטרם קיבלו את השיפוי), באופן שסכום השיפוי שיקבל כל אחד מנושאי המשרה בפועל יחושב על-פי היחס שבין סכום השיפוי אותו היה מקבל אותו נושא המשרה ללא מגבלת סכום השיפוי המרבי לבין סכום השיפוי אותו כלל נושאי המשרה האמורים היו מקבלים במצטבר לולא המגבלה כאמור.

5. עם קרות אירוע שבגינו אתה עשוי להיות זכאי לשיפוי בהתאם לאמור לעיל, תעמיד החברה לרשותך, מעת לעת, את הכספים הדרושים לכיסוי ההוצאות והתשלומים האחרים למיניהם הכרוכים בטיפול באותו הליך משפטי ו/או מינהלי, לרבות בהליכי חקירה, לרבות העמדת ביטחונות ו/או ערבויות ו/או ערובות אחרות, שיהיה עליך להעמיד על-פי החלטות ביניים של בית משפט, בורר או רשות מוסמכת כלשהי, לרבות לצורך החלפת עיקולים שיוטלו על נכסיך, באופן שאתה לא תידרש לשלמם או לממנם בעצמך, והכל כפוף לתנאים ולהוראות בכתב פטור ושיפוי זה.

6. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, ההתחייבות לשיפוי על-פי כתב זה כפופה לאמור בסעיף זה:

6.1 אתה תודיע לחברה על כל הליך משפטי ו/או הליך מינהלי (לרבות הליכי בוררות ו/או חקירה) ("**הליך**") שייפתח נגדך בקשר לכל אירוע שבגינו עשוי השיפוי לחול, ועל כל חשש או איום שנמסרו לך בכתב שלפיהם הליך כאמור עשוי להיפתח נגדך, וזאת במהירות הראויה לאחר שנודע לך לראשונה על כך, ותעביר לחברה, או למי שהיא תורה לך, כל מסמך שיימסר לך בקשר לאותו הליך.

6.2 כפוף לכך שהדבר אינו סותר את תנאי פוליסת ביטוח אחריות נושאי המשרה של החברה, ככל שקיימת –

החברה תהיה זכאית ליטול על עצמה את הטיפול בהגנתך בפני אותו הליך משפטי ו/או מינהלי (לרבות הליכי בירור/חקירה) ו/או למסור את הטיפול האמור לכל עורך דין שהחברה תבחר לצורך זה (למעט עורך דין שלא יהיה מקובל עליך מטעמים סבירים), בתנאי

שיתקיימו כל התנאים המצטברים הבאים: (א) החברה תודיע לך תוך 45 ימים ממועד קבלת ההודעה כאמור בסעיף 6.1 לעיל (או תוך תקופה קצרה יותר, אם הדבר נדרש לצורך הגשת כתב הגנה או תגובה להליך), כי היא תשפה אותך בהתאם לאמור בכתב זה; (ב) ההליך המשפטי ו/או המינהלי (לרבות הליכי בירור/חקירה) נגדך יכלול אך ורק תביעה לפיצויים כספיים. החברה ו/או עורך דין כאמור יהיו זכאים לפעול במסגרת הטיפול הנ"ל לפי שיקול דעתם, ולהביא את ההליך הנ"ל לידי סיום; עורך הדין שימונה כאמור יפעל ויהיה חב חובת נאמנות הן לחברה והן לך. מקום שבו ייווצר ניגוד עניינים בינך לבין החברה ו/או החברה הקשורה, יודיע על כך עורך הדין, ואתה תהיה רשאי למנות לעצמך עורך דין מטעמך, והוראות כתב פטור ושיפוי זה יחולו על ההוצאות שתהיינה לך בגין מינוי כאמור. מבלי לגרוע מהוראות כתב פטור ושיפוי זה, מובהר כי ככל שהחברה לא נטלה על עצמה את הטיפול בהגנתך בהליך המשפטי בתוך פרק הזמן שנקבע כאמור, ו/או אם החברה לא עמדה בהתחייבות מהותית אחרת שלה על-פי כתב השיפוי, תהיה רשאי למנות לך עורך דין מטעמך, והוראות כתב פטור ושיפוי זה יחולו על ההוצאות שתהיינה לך בגין מינוי כאמור. במקרה שהחברה תבחר להתפשר בעניין חיוב כספי או להכריע במחלוקת בדרך של בוררות בקשר לחיוב כספי, היא תהיה רשאית לעשות כן, ובלבד שיוסרו במלואם התביעה נגדך ו/או האיום בתביעה נגדך כאמור בסעיף 6.1 לעיל. לפי בקשת החברה, תחתום על כל מסמך שיסמיך אותה ו/או כל עורך דין כאמור לטפל בשמך בהגנתך באותו הליך ולייצג אותך בכל הקשור לכך, בהתאם לאמור לעיל. אם תחליט לשכור עורך דין נוסף על עורך הדין של החברה, החברה ועורך הדין מטעמה יעדכנו את עורך הדין מטעמך, ובלבד שאתה תישא בהוצאות של עורך הדין מטעמך.

6.3 אתה תשתף פעולה עם החברה ו/או עם כל עורך דין כאמור לעיל, בכל אופן סביר שיידרש ממך על-ידי מי מהם במסגרת טיפולם בקשר לאותו הליך, ובלבד שהחברה תדאג לכיסוי כל ההוצאות שלך שתהיינה כרוכות בכך, באופן שאתה לא תידרש לשלמן או לממנן בעצמך, והכל כפוף להוראות כתב פטור ושיפוי זה.

6.4 בין אם החברה תפעל לפי המפורט בסעיף 6.2 לעיל ובין אם לאו, היא תדאג לכיסוי כל ההוצאות והתשלומים האחרים למיניהם האמורים בסעיף 1.4 לעיל, באופן שאתה לא תידרש לשלמם או לממנם בעצמך, וזאת מבלי שיהיה בכך כדי לגרוע מהשיפוי המובטח לך על-פי האמור בכתב זה, והכל כפוף לאמור בסעיף 2 לעיל.

6.5 השיפוי שלך בקשר להליך כלשהו נגדך, כאמור בכתב זה, לא יחול לגבי כל סכום שיגיע ממך בעקבות פשרה, בוררות או הסדר (כמשמעות המונח בסעיף 54א לחוק ניירות ערך, כפי שיתוקן מעת לעת - "**ההסדר**"), אלא אם כן החברה תסכים בכתב לאותה פשרה, לקיום אותה בוררות או להתקשרות בהסדר, לפי העניין. החברה לא תסרב לאותה פשרה, לקיום אותה בוררות או להתקשרות בהסדר, לפי העניין, מטעמים שאינם סבירים.

6.6 החברה לא תידרש לשלם על-פי כתב פטור ושיפוי זה כספים ששולמו בפועל לך או עבורך או במקומך בכל דרך שהיא במסגרת ביטוח או התחייבות שיפוי כלשהי של מאן דהוא אחר זולת החברה. למען הסר ספק יובהר, כי השיפוי על-פי כתב זה יחול מעבר (ובנוסף) לסכום שישולם (אם וכל שישולם) במסגרת ביטוח ו/או שיפוי כאמור.

6.7 עם בקשתך לביצוע תשלום בקשר למקרה כלשהו על-פי כתב זה, תנקוט החברה את כל הפעולות הנחוצות על-פי דין לתשלומו, ותפעל להסדרתו של כל אישור שיידרש בקשר לכך, אם יידרש, לרבות אישור בית המשפט, אם וככל שיידרש.

7. מובהר בזאת כי אין בתשלום השיפוי על-פי כתב זה בכדי לפגוע ו/או לגרוע מתוקפם של כתבי שיפוי שניתנו ו/או יינתנו לך על-ידי החברה ו/או חברה קשורה של החברה ו/או בזכותך לקבל תגמולי ביטוח, לרבות בגין אירועים המפורטים בתוספת, המכוסים במסגרת ביטוח, אשר אתה תקבל ו/או אשר החברה תקבל עבורך מעת לעת, אם תקבל, במסגרת כל ביטוח.

8. התחייבויות החברה לפי כתב זה כפופות להוראות כל דין, כפי שתהיינה מעת לעת, ובכלל זה להוראות חוק החברות, ובפרט הוראות הפרק החמישי לחלק השישי לחוק החברות, שעניינן עסקאות עם בעלי ענין.

9. התחייבויות החברה לפי כתב זה יעמדו לזכותך ו/או לזכות עזבונך גם לאחר סיום כהונתך כנושא משרה בחברה ו/או בחברה קשורה של החברה, ובלבד שהפעולות בגינן ניתנת התחייבות לשיפוי נעשו ו/או ייעשו בתקופת כהונתך כנושא משרה בחברה ו/או בחברה הקשורה. כן מובהר, כי כפוף להוראות סעיף 6.7 לכתב שיפוי זה, התחייבויות החברה לפי כתב שיפוי זה יחולו גם ביחס לאירועים שאירעו טרם חתימת כתב שיפוי זה.

10. אין במתן השיפוי כדי להגביל את החברה או למנוע ממנה להגדיל את סכום השיפוי המרבי בשל אירועים נשוא השיפוי, בין מחמת שסכומי הביטוח על-פי פוליסת ביטוח אחריות נושאי המשרה יוקטנו, בין מחמת שהחברה לא תוכל להשיג ביטוח נושאי משרה שיכסה את האירועים נשוא השיפוי בתנאים סבירים ובין מכל סיבה אחרת, ובלבד שההחלטה כאמור תתקבל בדרכים הקבועות בחוק החברות.

11. במקרה שהחברה תשלם לך או במקומך סכומים כלשהם במסגרת כתב פטור ושיפוי זה בקשר להליך כלשהו, ולאחר מכן ייקבע שאינך זכאי לשיפוי מאת החברה על אותם סכומים, ייחשבו סכומים אלה כהלוואה שניתנה לך על-ידי החברה, אשר תישא שיעור ריבית בשיעור המזערי הנדרש מעת לעת על-פי דין על מנת שלא תגרום להטבה חייבת במס, ויהיה עליך להחזיר את הסכומים הללו לחברה לכשתידרש בכתב על-ידה לעשות כן, ולפי הסדר התשלומים שהחברה תיקבע, ובלבד שתחזירם לא יאוחר משישה חודשים מאותו מועד בו יתברר שאינך זכאי לשיפוי.

בכתב פטור ושיפוי זה ובתוספת לו –

"**חוק החברות**"-	חוק החברות, התשנ"ט-1999;
"**חוק ניירות ערך**"-	חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968;
"**נושא משרה**" -	כמשמעותו בחוק החברות, וכן יועץ משפטי, מזכיר החברה, חשב ומבקר פנימי;
"**פעולה**" **או כל נגזרת אחרת שלה** -	לרבות החלטה, מעשה ו/או מחדל (או כל נגזרת של הנ"ל) במשמע ולרבות פעולותיך לפני תאריך כתב פטור ושיפוי זה בתקופת כהונתך כנושא משרה בחברה ו/או בחברה קשורה;
"**הליך מינהלי**"-	הליך לפי פרק ח'3 (הטלת עיצום כספי בידי הרשות), פרק ח'4 (הטלת אמצעי אכיפה מינהליים בידי ועדת האכיפה המינהלית) או פרק ט'1 (הסדר להימנעות מנקיטת הליכים או להפסקת הליכים, המותנית בתנאים) לחוק ניירות ערך; הליך לפי פרק ז'1 לחוק התחרות הכלכלית; הליך לפי חלק תשיעי, פרק רביעי סימן רביעי לחוק החברות; וכן כל הליך מנהלי אחר או הליך אכיפה מנהלי אחר או נוסף אשר על-פי דין (בין קיים ובין אם יחוקק בעתיד) ניתן להעניק לנושא משרה שיפוי בגין

הוצאות המוצאות בקשר אליו או תשלומים או חבויות הקשורים אליו או בגינו;

"**תשלום לנפגע הפרה**" - תשלום לנפגע הפרה כאמור בסעיף 52נד(א)(1)(א) לחוק ניירות ערך, או כל תשלום לנפגע הפרה לפי הליך מינהלי אחר או דין אחר (בין קיים ובין אם יחוקק בעתיד), בגינו או בקשר אליו ניתן לתת שיפוי לנושא משרה.

בכל מקום שבו נזכר שמו של חוק או סעיף חוק בכתב שיפוי זה, הכוונה היא לנוסחו כפי שיתוקן מעת לעת (במישרין או במסגרת חוק אחר), ולרבות תקנות שהותקנו מכוחו והוראות שניתנו לפיו.

כל האמור בלשון זכר – אף נקבה במשמע.

12. אין באמור בכתב פטור ושיפוי זה, כדי לגרוע ו/או לפגוע בזכותה של החברה (אך היא אינה מחויבת לעשות כן) לשפות אותך בדיעבד בשל חבות או הוצאה שיהיה עליך לשלם כאמור בסעיף 1 לעיל, ולגבי שיפוי על-פי סעיף 1.4 לעיל גם מעבר לסכום וללא המגבלות כמפורט שם, בכפוף לכל דין.

13. התחייבויות החברה על-פי כתב פטור ושיפוי זה תפורשנה בהרחבה ובאופן המיועד לקיימן, ובהיקף המרבי המותר על-פי דין, לשם התכלית שלה נועדו. במקרה של סתירה בין הוראה כלשהי בכתב פטור ושיפוי זה לבין הוראת דין שלא ניתן להתנות עליה, לשנותה או להוסיף עליה, תגבר הוראת הדין האמורה, אך לא יהיה בכך כדי לפגוע או לגרוע מתוקפן של שאר ההוראות בכתב פטור ושיפוי זה.

14. היה ולצורך מתן תוקף לאיזה מן ההתחייבויות האמורות לעיל יידרשו מעשה, החלטה, אישור או הליך נוסף או אחר כלשהו, מתחייבת החברה לגרום או לנקוט בצעדים סבירים ומקובלים על מנת לגרום לעשייתם ו/או לקבלתם, לפי העניין, באופן שיאפשר לה קיום מלוא התחייבויותיה כאמור לעיל.

15. ויתור על זכות לפי כתב פטור ושיפוי זה לא יהא תקף אלא אם נעשה בכתב. ויתור על זכות לפי כתב פטור ושיפוי זה לא יהווה ויתור על כל זכות אחרת שלה אתה זכאי לפי כתב פטור ושיפוי זה.

16. התוספת לכתב פטור ושיפוי זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

17. ההתחייבות לשיפוי לפי כתב פטור ושיפוי זה איננה מהווה חוזה לטובת צד שלישי כלשהו, לרבות מבטח כלשהו, ולא תהא לכל מבטח זכות לדרוש את השתתפות החברה בתשלום, אשר לו מחויב המבטח על-פי הפוליסה שנחתמה עימו (למעט ההשתתפות העצמית). כתב השיפוי יחייב את החברה וכן כל גורם שיבוא בנעליה של החברה.

18. הדין החל על כתב פטור ושיפוי זה הינו הדין הישראלי, ולבית המשפט המוסמך בתל-אביב-יפו מסורה הסמכות הבלעדית לדון במחלוקות שינבעו מכתב פטור ושיפוי זה.

19. הוראות כתב פטור ושיפוי זה גוברות על כל התחייבות או הסכמה קודמות (טרם שנחתם כתב פטור ושיפוי זה), בין בכתב ובין בעל-פה, בין החברה לבין נושא המשרה בעניינים האמורים בכתב השיפוי, וזאת, גם ביחס לאירועים שאירעו טרם חתימת כתב פטור ושיפוי זה.

ולראיה באה החברה על החתום, באמצעות מורשי החתימה שלה, שהוסמכו כדין.

_____

סלדן נדל"ן בע"מ

אני מאשר קבלת כתב זה, ומאשר את הסכמתי לתנאיו:

שם:_____ ; חתימה: _____ ; תאריך: _____

התוספת

להלן האירועים שלדעת דירקטוריון החברה ניתן לצפותם מראש לאור פעילות החברה בפועל בעת מתן ההתחייבות מראש לשיפוי נושאי המשרה כאמור בסעיף 1.4.1 לכתב פטור ושיפוי זה:

1. עסקה (לרבות עסקה חריגה) או פעולה כמשמעותן בסעיף 1 לחוק החברות בין שהינה במהלך העסקים הרגיל של החברה ובין שאינה במהלך העסקים הרגיל של החברה ו/או חברות בנות של החברה ו/או חברות קשורות, ובכלל זה ביצוען, ביטולן ו/או פעולות או עסקאות שהחברה תימנע מלנקוט בהן, עסקה עם בעל עניין, משא ומתן להתקשרות בעסקה, בדיקת נאותות (לרבות אי-ביצועה), העברה, מכירה, השכרה, רכישה, שעבוד או חכירה של נכסים או חיובים (לרבות מקרקעין, ניירות ערך או זכויות) או מתן או קבלת זכות בכל אחד מהם, לרבות הצעת רכש מסוג כלשהו או מיזוג של החברה עם ישות אחרת, קבלת אשראי ומתן בטחונות, הסכמי שיתוף פעולה, מיזמים והסכמי ניהול, עסקה אחרת בניירות ערך שהנפיקה ו/או שתנפיק החברה, וכן פעולה הכרוכה במישרין או בעקיפין לעסקה כאמור, והכל בין אם החברה צד להן ובין אם אינה צד להן, וכן בין אם יושלמו העסקאות ו/או הפעולות כאמור ובין אם לא יושלמו מכל סיבה שהיא.

2. הצעה, הנפקה, מכירה ורכישה עצמית של ניירות ערך על-ידי החברה או על-ידי חברה בת או חברה קשורה או תאגיד בשליטת החברה או חברה אחרת, אשר החברה מחזיקה בה מניות ו/או זכויות אחרות, במישרין ו/או בעקיפין, או שלחברה עניין כלשהו בה (להלן ביחד – "**החברה**") או על-ידי בעלי מניות של החברה, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הצעת ניירות ערך (בין לציבור ובין שלא לציבור), חלוקה בעין (של ניירות ערך של החברה ו/או של ניירות ערך המוחזקים על-ידי החברה) או חלוקה בדרך של הטבה או זכויות של ניירות ערך, הצעת רכש, רכישה של ניירות (לרבות רכישה עצמית), והכל בין שנעשו על-פי תשקיף או בדרך אחרת, הצעה פרטית, הצעת רכש או הצעת ניירות ערך בדרך אחרת כלשהי, או הנפקת מניות הטבה, או הצעת מכר (לרבות הצעת ניירות ערך שלא יצאה לפועל) בישראל ו/או מחוץ לישראל וכן פעולות אחרות בקשר לניירות ערך.

3. פעולה ו/או אירוע הנובע מהיותה של החברה חברת אגרות חוב ו/או חברה ציבורית ו/או תאגיד מדווח, כהגדרתם בחוק החברות, או הנובע מכך שמניותיה ו/או ניירות ערך אחרים שלה הוצעו לציבור או הנובע מכך שמניותיה ו/או ניירות ערך שלה רשומים למסחר בבורסה בישראל או מחוצה לה, כולל מתן הודעות ו/או דיווחים ו/או הימנעות מהגשת דיווח או הודעה כאמור.

4. אירועים הקשורים לביצוע או לבחינה של השקעות על-ידי החברה, לפני, במהלך ואחרי ביצוע ההשקעה, במהלך ההתקשרות, החתימה, פיתוח ומעקב, לרבות פעולות הנעשות בשם החברה כדירקטור, נושא משרה, עובד או משקיף בדירקטוריון בתאגיד בו מבוצעת ההשקעה.

5. עסקאות נדל"ן וייזום נדל"ן, לרבות פינוי בינוי, בנייה, קומבינציה, רכישה ומכר של זכויות במקרקעין, עסקאות עם דיירים, יועצים, מתכננים, קבלנים, וכל פעולה הכרוכה בהן.

6. פעולה הקשורה בניהול נזילות החברה, ובכלל זאת גיוס חוב, קווי אשראי והלוואות מכל סוג שהם ובכל דרך שהיא (ובכלל זאת בין באמצעות כתבי התחייבות ו/או ניירות ערך), וכל פעולה והחלטה הקשורות בניהול חוב, קווי אשראי והלוואות שהועמדו לחברה, לרבות בקשר לפירעונם ו/או אי פירעונם, תנאי העמדתם, השקעת יתרות נזילות, ניהול תזרים ונזילות החברה ועמידת החברה באמות מידה פיננסיות ו/או בהוראות דין בקשר עם יחסים פיננסיים ו/או יחסי הון.

7. פעולות, מחדלים ו/או החלטות הקשורות לסוגיות בתחום איכות הסביבה ו/או בתחום תכנון ובניה, ובכלל זאת אשר גורמות, תורמות, יוצרות, מגבירות, משמרות, מאפשרות, אינן מונעות ו/או אינן מפחיתות, בין במישרין ובין בעקיפין, נזק או פגיעה באיכות הסביבה, לרבות באיכות האויר, הקרקע, החי והצומח, ו/או החושפות בני אדם, בעלי חיים או צמחים לפגיעה, נזק, מטרד או מחלה לפי כל דין או הוראה של רשות מוסמכת, וכן לרבות כל הליך משפטי או מנהלי, בין בישראל ובין מחוצה לה, בנושאים הקשורים, במישרין או בעקיפין, לאיכות הסביבה או להוראות דין, נהלים או תקנים, כפי תחולתם בישראל או מחוצה לה בקשר לאיכות הסביבה והנוגעים, בין היתר, לזיהום, להגנה על הבריאות, להליכי יצור, להפצה, לשימוש, לטיפול, לאחסון, ולהובלה של חומרים מסוכנים ולרבות בגין נזקי גוף, רכוש ונזקים סביבתיים.

8. פעולות ו/או מחדלים ו/או החלטות בקשר עם הכנתם, עריכתם, אישורם או חתימתם של דוחות כספיים, לרבות (אך לא רק) דוחות כספיים לפי כל דין (בכלל זה דוחות מאוחדים, דוחות נפרדים, דוחות פרופורמה וכדומה), דוח הדירקטוריון, תוכניות עסקיות ותחזיות, מתן הערכה לגבי אפקטיביות הבקרה הפנימית ונושאים נוספים הכלולים בדוחות הכספיים ו/או בדוח הדירקטוריון וכן מתן הצהרות המתייחסות לדוחות הכספיים, קבלת החלטות בדבר הפעלתם של כללים חשבונאיים והצגה מחדש בדוחות הכספיים, הסתמכות על אומדנים והערכות חשבונאיות (בין היתר לצורך ה- IFRS וכללי חשבונאות ודיווח החלים על החברה), וכן תקציבים, תכניות עבודה עסקיות או תחזיות בקשר עם החברה.

9. פעולה או מחדל בקשר עם מידע, מצגים, הערכות, חוות דעת, הערכות, תחזיות, אומדנים, נתונים, עמדות מקצועיות, עבודות כלכליות חיצוניות, דוחות כספיים, דיווחים או הודעות, הגשת בקשות לאישור (וכן הפעולות ביסודן), המוגשים לרשויות שיפוטיות ומינהליות על-ידי החברה ו/או בקשר עם החברה ופעילותה (גם אם אינם מוגשים על-ידי החברה עצמה) (ובכלל זה הימנעות מהגשת דיווח או הודעה כאמור) על-פי כל דין, לרבות אך מבלי לגרוע מכלליות האמור, חוק החברות או חוק ניירות ערך, לרבות תקנות שהותקנו מכוחם, או על-פי כללים או הנחיות הנהוגים בבורסה בישראל או מחוצה לה, או לפי הנחיות של רשות מוסמכת, ובכלל זה ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, רשות התחרות, רשות ניירות ערך, רשות שוק ההון, הביטוח והחיסכון, בנק ישראל (לרבות הפיקוח על הבנקים), רשות המיסים, רשם מאגרי המידע, רשם החברות, רשם סימני המסחר, רשם החברות, רשם המשכונות, הרשות להגנת הפרטיות, הרשות להגנת הצרכן ולסחר הוגן, רשם המקרקעין, הבורסה, רשויות מקומיות, רשויות מוסמכות אחרות בתחום התקשורת, האנרגיה, תכנון ובניה וכיוצ״ב, בין בארץ ובין במדינות אחרות בעולם או על-פי הוראות דיני המס החלים על החברה, וכן תביעה או דרישה ביחס לאי גילוי או לכשל לספק סוג של מידע במועד הנדרש על-פי דין.

10. פעולות במסגרת הליכים משפטיים של החברה ו/או כנגדה לרבות מחוץ לישראל.

11. פעולה הקשורה למתן מידע, מצגים, הערכות, תחזיות, אומדנים, נתונים, דיווחים, חוות דעת, דוחות כספיים או הודעות, לכל צד שלישי, לרבות במסגרת התקשרות עסקית של החברה ו/או כחלק מפעולה של בעל מניות בחברה בקשר עם החזקותיו בחברה, אירוע כאמור בסעיף 2 לעיל, או מכוח הוראות כל דין (ובכלל זאת: על-פי חוק החברות, חוק ניירות ערך לרבות תקנות שהותקנו מכוחם או על-פי כללים או הנחיות הנהוגים בבורסה בישראל או מחוצה לה).

12. התבטאות, אמירה והבעת עמדה או דעה, בין בכתב, בין בעל פה ובין בכל דרך אחרת, לרבות במסגרת ישיבה או אסיפה או כל פורום אחר, או באמצעות הפצה או פרסום של מסמך, מסר, תגובה או הודעה.

13. העברת מידע הנדרש או המותר להעברה על-פי דין לבעלי עניין בחברה, במישרין ו/או בעקיפין, .

14. תשלום או דרישת תשלום החלים על החברה מכוח הדין.

15. הליכים הנוגעים להחלטות או פעולות על פי פקודת מס הכנסה [נוסח חדש] תשכ״א-1961.

16. הליכים הנוגעים להחלטות או פעולות על פי חוק מס ערך מוסף, תשל״ו-1975.

17. פעולה בקשר עם ניהול סיכוני החברה (לרבות פעולה או מחדל בקשר עם עריכה ו/או הפעלה ו/או טיפול בסידורי ביטוח) וכן כל עניין בקשר למשא ומתן לגבי הסכמי ביטוח, התקשרויות בהסכמי ביטוח, תנאי פוליסות ביטוח והפעלת פוליסות ביטוח.

18. פעולות או מחדלים בקשר עם הוצאת, קבלת, חידוש, החזקה או עמידה בתנאים של רישיונות, היתרים, פטורים וזיכיונות (הדרושים לפעילות ולניהול עסקיה של החברה (כפי שיהיו מעת לעת), לרבות אישורים, רישומים, הסכמות והרשאות בתחומי רישוי עסקים, תכנון ובנייה, ניירות ערך ו/או לרשות התחרות, פיקוח על מטבע חוץ, מאגרי מידע, קניין רוחני, מערכות ממוחשבות (לרבות תוכנה וחומרה), שימוש בנכסי נדל״ן לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ״ה-1965, רשם החברות, הבורסה, רשות התחרות, רשות ניירות ערך ורשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון, המדען הראשי וכל רשות מוסמכת אחרת לפי כל דין; וכן כל פעולה או מחדל בקשר עם ביטול, התלייה, השעייה, שלילה, אי-חידוש או שינוי בתנאים של אותם רישיונות, היתרים, פטורים וזיכיונות, או מניעת קבלה או הסרת עיכוב בקבלתם, ולרבות עמידה בנהלים ו/או בתקנים הנדרשים לפי הוראות רשות מוסמכת או לפי כל דין ואישורים ורישיונות בתחום התכנון והבנייה) וכל פעולה בקשר עם ובהתאם לאותם רישיונות, היתרים ופטורים.

19. החלטות, פעולות או מחדלים בקשר לחלוקת דיבידנדים לבעלי המניות של החברה ו/או לחלוקה אחרת (כהגדרת המונח 'חלוקה' בחוק החברות) ובכלל זה רכישה של מניות ו/או ניירות ערך אחרים של החברה, ובלבד שאין בשיפוי בגין החלטה, פעולה או מחדל כאמור הפרה של כל דין.

20. תביעה ייצוגית או נגזרת הנוגעת לחברה, לחברות הבנות או לכל חברה קשורה אליה ו/או לפעילות איזו מהן.

21. פעולות על-ידי או עבור או בשם החברה בקשר עם השקעה, רכישה, החזקה ו/או מכירה של ניירות ערך שהונפקו על-ידי גופים שונים (לרבות המדינה) וכן השקעות בנכסים פיננסיים או זכויות אחרות בין בארץ ובין בחוץ לארץ, לרבות פעולה (כולל מימוש ניירות ערך וזכויות) בקשר עם ניירות ערך וזכויות בחברות קשורות ו/או בחברות ריאליות ואחרות, בישראל ו/או בחו״ל וכן קבלת החלטות ו/או פעולות בקשר עם ניהול חשבונה העצמי (נוסטרו) של החברה.

22. פעולה ו/או עסקה הנובעת או קשורה בכהונה מטעם החברה באורגן מוסמך בכל תאגיד קשור ו/או מינוי מטעם החברה בתאגיד הקשור, לרבות פעולה בקשר להפעלת זכויות הצבעה בתאגידים קשורים.

23. כל תביעה הנוגעת לטענה של שיקול דעת עסקי מוטעה, ורמה סבירה של מקצועיות, מומחיות וזהירות בנוגע לעסקי החברה.

24. הפרות של חוקים, הנחיות, תקנות, צווים ו/או כל הוראות אחרות, המחייבים בישראל או מחוץ לישראל הקשורים במישרין ו/או בעקיפין בפעילות החברה כפי שתהא מעת לעת.

25. פעולות בקשר עם עריכת וניהול בקרות על פעילות החברה, עובדיה ונושאי משרה בה, טיפול בליקויים, באירועים חריגים (כגון עבירות אתיות, מעילות ושחיתויות, לרבות פעולות בקשר עם חשיפת שחיתויות) ובתלונות של עובדים ו/או לקוחות ו/או צדדים שלישיים אחרים, מעקב אחר יישום דוחות ביקורת ותיקון ליקויים, הכנת תכניות עבודה לביקורת ואישורן ופיקוח על עבודת ביקורת פנימית.

26. התווית מדיניות ו/או נהלים, הטמעת מידע, נהלים, חוקים, תקנות, כללים, הוראות רגולטוריות ואחרות בקרב עובדי החברה, וכל פגם, כשל או חסר שנפל בפיקוח ו/או בביקורת ו/או בבקרה ו/או בהגדרת תפקידים ו/או בתחימת סמכויות או אי נקיטת אמצעים למניעתו של אותו פגם.

27. החלטות, פעולות ו/או מחדלים בקשר להקמת, רישום, ניהול ועשיית שימוש במידע, במרשמים ובמאגרי מידע.

28. כל הליך (לרבות תביעה) או דרישה ביחס לזכויות קניין רוחני של החברה, רישומן, אכיפה והגנה עליהן, ו/או ביחס להפרה שבוצעה או הנטענת שבוצעה של זכות קניין רוחני ו/או ביחס לשימוש לרעה במעשה ו/או במחדל בקניין רוחני של צד שלישי בידי החברה או מי מטעמה.

29. החלטות ו/או פעולות הנוגעות לחוק הגנת הפרטיות, התשמ"א-1981 ו/או צווים ו/או תקנות מכוחו.

30. פעולה בניגוד למסמכי ההתאגדות של החברה.

31. אירועים, לרבות פעולה או החלטה וכן כל תביעה או דרישה, הקשורים במישרין או בעקיפין עם יחסי עובד-מעביד ו/או זכויות עובדים, לרבות (מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל), מו"מ, התקשרות ויישום הסכמי עבודה אישיים או קיבוציים, הטבות לעובדים, הקצאת אופציות ו/או ניירות ערך אחרים, הלוואות לעובדים, תנאי עבודה והעסקה, תגמולים, קבלה לעבודה, העסקה ואי העסקה, קידום עובדים, טיפול בהסדרים פנסיוניים, קופות ביטוח וחיסכון והטבות אחרות, גהות ובטיחות בעבודה ופגיעות בעבודה וכדומה.

32. כל פעולה (לרבות מעשה ו/או מחדל) הקשורה בקשרים העסקיים שבין החברה לבין לקוחותיה ו/או ספקיה (בין במהלך העסקים הרגיל של החברה ובין שאינה במהלך העסקים הרגיל).

33. כל פעולה ו/או מחדל בקשר לשינוי מבנה החברה ו/או ארגונה מחדש ו/או כל פעולה והחלטה בנוגע אליהם, וכן כל פעולה בה מעורבת החברה ו/או חברה קשורה, ו/או נושאי משרה בהן, בקשר להחזקת ו/או שינוי בהחזקת בעלי המניות בחברה או בחברה קשורה, ובכלל זאת מכירה, רכישה או ארגון מחדש בהחזקות בעל מניות כאמור, וביחס לכל אלו לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, כל החלטה, פעולה, מחדל, תביעה או דרישה בקשר עם מיזוג, פיצול, הסדר, שינוי בהון, פירוק, מכירה או רכישה, הצעה, הקצאה או חלוקה (כהגדרת מונח זה בחוק החברות); וכן כל פעולה הקשורה לרכישה ו/או למכירה של החזקות בחברה אחרת (לרבות מצד קשור או במעורבות צד קשור) ו/או כל התקשרות, פעולה או החלטה בקשר להחזקת החברה בחברה אחרת כאמור.

34. תיקונים, שינויים וגיבוש הסדרים בין החברה לבין בעלי המניות, מחזיקי אגרות חוב, בנקים ו/או נושים של החברה או של חברות המוחזקות על-ידה, ובכלל זה תיקונים בשטרי הנאמנות ובאגרות החוב ומסמכי המתווה וההסדר בכללותם.

35. כל פעולה ו/או מחדל שנעשו בתום לב על-ידי נושא משרה בחברה, במסגרת תפקידו בחברה ובמהלך העסקים הרגיל.

36. אי קיום הליכי בדיקות נאותות מלאים ו/או נאותים בהשקעות של החברה, אשר גרר את אובדן ההשקעות באופן מלא או חלקי ו/או לפגיעה בעסקי החברה ו/או להפרה של התחייבות כלפי צד שלישי.

37. פעולה או החלטה בקשר ליחסי עובד-מעביד, לרבות משא ומתן, התקשרות ויישום של הסכמי עבודה אישיים או קיבוציים, הטבות לעובדים, אופציות וניירות ערך אחרים, תנאי עבודה והעסקה, קבלה לעבודה, העסקה ואי-העסקה, קידום עובדים, טיפול בהסדרים פנסיוניים, קופות ביטוח וחיסכון, אופציות והטבות אחרות, גהות ובטיחות בעבודה, פגיעות בעבודה, הלוואות לעובדים וכד'.

38. פעולה בקשר עם דיווחים או הודעות המוגשים על-ידי החברה על-פי כל דין, לרבות אך מבלי לגרוע מכלליות האמור, חוק החברות או חוק ניירות ערך, לרבות תקנות שהותקנו מכוחם, או על-פי כללים או הנחיות הנהוגים בבורסה בישראל או מחוצה לה או על-פי הוראות דיני המס החלים על החברה.

39. משא ומתן, כריתה וביצועם ו/או אי ביצועם של חוזים מכל מין וסוג עם שוכרים, משכירים, ספקים, קבלני שירותים וכיו"ב.

40. התבטאות, אמירה לרבות הבעת עמדה ו/או דעה ו/או הצבעה שנעשתה בתום לב על-ידי נושא המשרה במהלך תפקידו ומכוח תפקידו.

41. מעשה או מחדל בנוגע לגיבוש תכנית עבודה, תוכנית עסקית ו/או מדיניות החברה ונהליה, ו/או מעשה או מחדל בקשר או בעקבות או בהתאם למדיניות החברה, נהליה והליכים הנהוגים בה.

42. תביעה ו/או דרישה המוגשת בידי עובדים, יועצים, סוכנים וכיו"ב הנכללת במסגרת תחומי פעילותה של החברה.

43. תביעה או דרישה המוגשת באופן ישיר או עקיף בקשר למחדל במלואו או בחלקו בידי החברה ו/או נושא המשרה, המנהלים ו/או העובדים של החברה, בקשר עם תחומי פעילותה של החברה ו/או עסקיה, כפי שיהיו מעת לעת.

44. כל פעולה מינהלית, ציבורית, משפטית וכיו"ב.

45. תביעה או דרישה ביחס לאי גילוי או כשל לספק סוג של מידע בזמן הנדרש לפי דין.

46. תביעה או דרישה המוגשת בידי רוכשים, בעלים, משכירים, שוכרים או מחזיקים אחרים וכיו"ב בנכסים של החברה בגין נזקים או הפסדים הקשורים לשימוש בנכסים האמורים.

47. פעולה או מחדל בקשר לזכויות הצבעה בחברה ו/או בחברות מוחזקות וקשורות.

48. אירועים הקשורים בבטיחות בעבודה ופגיעות בעבודה, בין אם גרמו לנזקי גוף ובין אם גרמו לנזקי רכוש.

49. כל פעולה, מעשה ו/או מחדל שגרמו לנזק גוף, מחלה, מוות ו/או נזק לרכוש, לרבות אובדן השימוש בו.

50. כל נזק לגוף ו/או לרכוש של צד ג' לרבות הפרעה עסקית הנובע מאירוע תאונתי או מנזק שמקורו בתהליך הדרגתי ומצטבר.

51. כל תביעה או דרישה המוגשות בידי צד שלישי הסובל מחבלה גופנית או נזק לעסק או לנכס, לרבות אובדן השימוש בו, כתוצאה מכל פעולה או מחדל המיוחסים לחברה, או בהתאמה לעובדיה, למנהליה, לנושאי המשרה בה, לסוכניה ו/או אנשים אחרים הפועלים או הטוענים לפעול מטעם החברה.

52. דיווחים, הודעות ובקשות לאישור (וכן הפעולות שביסודן) המוגשים לרשויות שיפוטיות ומינהליות, לרבות רשות התחרות, רשות המסים, רשם מאגרי המידע, רשם החברות, רשם סימני המסחר, רשם המשכונות, רשם המקרקעין, רשויות ניירות ערך, הבורסה לניירות ערך, החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ וכיוצ"ב, בין בארץ ובין במדינות אחרות בעולם.

53. כל תביעה ו/או דרישה המוגשות באופן ישיר או עקיף בקשר למחדל במלואו או בחלקו, בידי החברה ו/או על-ידי נושאי המשרה, המנהלים ו/או העובדים של החברה, בכל הנוגע לתשלום, דיווח ו/או תיעוד מסמכים, של אחת מרשויות המדינה, רשות חוץ, רשות מוניציפלית ו/או כל תשלום אחר הנדרש על פי חוקי מדינת ישראל, לרבות תשלומי מס על הכנסה, מס מכירה, מס שבח, מסי העברה, בלו, מס ערך מוסף, מס בולים, מכס, ביטוח לאומי, משכורות ו/או עיכוב שכר לעובדים ו/או עיכובים אחרים, לרבות כל סוג של ריבית ותוספות בגין הצמדה.

54. פעולות הקשורות, מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ברכישת או מכירה, חלקית או מלאה, של חברות, גופים משפטיים ונכסים, בהסכמי שיתוף פעולה, מיזמים והסכמי ניהול.

55. כל תביעה או דרישה בקשר עם הצעת רכש ו/או הצעת מכר וכל הליך, חוות דעת, מסמך ו/או דיווח הקשור אליהם, לרבות חוות דעת דירקטוריון החברה לניצעים בהצעת רכש, בדבר כדאיותה של הצעת רכש מיוחדת בהתאם לחוק החברות, או הימנעות ממתן חוות דעת כאמור.

56. כל תביעה או דרישה בקשר עם מתן עמדה של דירקטוריון החברה לבעלי המניות בתגובה על הודעת עמדה שנשלחה כאמור בסעיפים 89(א) ו-(ב) לחוק החברות או בתגובה לפניה אחרת לבעלי המניות בחברה.

57. כל תביעה או דרישה בקשר עם עמדת הדירקטוריון בעניין הטעון אישור האסיפה הכללית.

58. כל תביעה או דרישה בקשר לקביעת הדירקטוריון, לצורך בחינת סימני האזהרה כאמור בתקנה 10(14) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, כי קיום גירעון בהון חוזר או בהון חוזר לתקופה של שניים עשר חודשים או תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת אינו מצביע על בעיית נזילות.

59. תובענה אשר הוגשה נגד נושא המשרה על ידי אדם ו/או תאגיד כלשהו ו/או גוף ו/או רשות הפועלים על פי דין.

60. כל פעולה מנהלתית, ציבורית, שיפוטית, צווים, פסקי דין, תביעות, דרישות, מכתבי דרישות, הנחיות, טענות, חקירות, הליכים ו/או הודעות של חוסר ציות ו/או הפרה של פעולה של רשות שלטונית ו/או גוף אחר הטוענים לאי מילוי הוראות חוק, תקנה, צו, פקודה, כלל, נוהג, הוראה, רישוי, הנחיה, מדיניות ו/או פסק דין על-ידי החברה ו/או של נושאי המשרה בחברה במסגרת תפקידם בחברה.

61. פעולות ו/או אירועים שהשפיעו או עשויים היו להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה ו/או רכושה או זכויותיה ו/או התחייבויותיה.

62. סכום כסף בו חויב נושא המשרה על ידי גוף ו/או רשות הפועלים על-פי דין.

63. פעולות של מכירה, קנייה או החזקה של ניירות ערך סחירים או שאינם סחירים, והשקעות במכשירים פיננסיים אחרים, עבור או בשם החברה.

64. כל הליך משפטי ו/או מנהלי (לרבות הליכי בירור/חקירה), בין בישראל ובין מחוצה לה, בנושאים הקשורים, במישרין או בעקיפין, להגבלים עסקיים ובכללם הסדרים כובלים, מיזוגים ומונופולין.

65. כל פעולה, מעשה ו/או מחדל בקשר עם נטילת הלוואות, שינוי תנאיהם, שעבוד נכסים והתחייבויות ומתן ו/או קבלת בטחונות, וכן כל תביעה או דרישה המוגשות על-ידי מלווה או נושה של החברה בנוגע לכספים שהולוו על-ידיו ו/או חובות ו/או התחייבויות של החברה ו/או של חברה מוחזקת של החברה כלפיו, וכל הקשור ביחסים עם נושים של החברה ו/או חובות החברה כלפיו.

66. מימוש ערבות אישית שנתן נושא המשרה לחברה, כערובה להתחייבויות ו/או להצהרות החברה.

67. כל הקשור, במישרין או בעקיפין, לניהול תיק ההשקעות של החברה ו/או חשבונות הבנק שלה, לרבות פיקדונות במט"ח, ניירות ערך, הלוואות ומסגרות אשראי, כרטיסי חיוב, ערבויות בנקאיות, מכתבי אשראי, הסכמי ייעוץ בהשקעות, לרבות עם מנהלי תיקים, עסקאות גידור, אופציות, חוזים עתידיים וכדומה.

68. כל תביעה או דרישה המוגשת ביחס לפעולה הקשורה להשקעות שהחברה בוחנת ו/או מבצעת.

69. ניהול חשבונות הבנק של החברה, לרבות פיקדונות במט"ח, ניירות ערך, הלוואות ומסגרות אשראי, כרטיסי חיוב, ערבויות בנקאיות, מכתבי אשראי, הסכמי ייעוץ בהשקעות, לרבות עם מנהלי תיקים, עסקאות גידור, אופציות, חוזים עתידיים וכיו"ב.

70. פעולות הקשורות להגשת הצעות למכרזים ו/או לזיכיונות ו/או לרישיונות ,מכל מין וסוג.

71. החלטות ו/או פעולות ו/או מחדלים הנוגעים לדינים שמטרתם להגן על הצרכן או הנוגעים לחוזים אחידים.

72. כל תביעה או דרישה המוגשת ביחס למינוי או לבקשה לעיקול ו/או למינוי כונס נכסים איזה מנכסי החברה (כולם או חלקם), ו/או למינוי מנהל מיוחד ו/או מפרק זמני או קבוע ו/או נאמן במסגרת בקשה להקפאת הליכים לפי סעיף 350 לחוק החברות כנגד החברה או כל בעל תפקיד אחר, ביחס לבקשת פירוק כנגד החברה או ביחס להליך כלשהו לצורך פשרה או הסדר עם נושים של החברה ו/או למינוי מפרק קבוע ו/או מפרק זמני ו/או נאמן ו/או בעל תפקיד בעל מאפיינים דומים בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון.

73. כל תביעה או דרישה המוגשת על-ידי מלווה או נושה, או הנוגעת לכספים שהולוו על-ידיהם, או לחובות או התחייבויות של החברה כלפיהם.

74. כל אחד מהאירועים המפורטים לעיל, בקשר לכהונה כדירקטור או כנושא משרה מטעם החברה בתאגיד אחר שהחברה מחזיקה בו מניות ו/או זכויות כלשהן, במישרין או בעקיפין, או שלחברה עניין כלשהו בו.

75. כל תביעה או דרישה ביחס לאי גילוי או כשל לספק כל סוג של מידע בזמן הנדרש בהתאם לדין או בקשר לגילוי מוטעה או לקוי של מידע כאמור לצדדים שלישיים ובכלל זה למחזיקי ניירות ערך של החברה או למחזיקי ניירות ערך בכח, לרבות בדרך של עיכוב הגשת דוח מיידי, לרבות בכל הנוגע להנפקה, הקצאה, חלוקה, רכישה, החזקה או זיקה לניירות ערך של החברה או כל פעילות השקעה אחרת המערבת או המושפעת מניירות הערך של החברה. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, אירוע זה יחול גם ביחס להצעת ניירות ערך לציבור על פי תשקיף, דוח/ות הצעת מדף, הצעה פרטית, הצעת רכש חליפין או כל הצעת ניירות ערך אחרת.

76. כל תביעה או דרישה ביחס לאי גילוי או כשל לספק כל סוג של מידע בזמן הנדרש בהתאם לדין או בקשר לגילוי מוטעה או לקוי של מידע כאמור לצדדים שלישיים ובכלל זה מס הכנסה, מס ערך מוסף,

ביטוח לאומי, מרכז השקעות, רשויות מקומיות, משרד לאיכות הסביבה וכל גורם ממשלתי או מוסדי או איגוד מקצועי או אחר.

77. הפרת הוראות של הסכם כלשהו שהחברה צד לו, בין אם בוצעה בפועל ובין אם נטען כי בוצעה.

78. פעולה או החלטה הקשורה במישרין או בעקיפין ליחסי המסחר של החברה ו/או לעסקי החברה, ובכלל זה עם עובדים, קבלנים חיצוניים, לקוחות, ספקים, זכיינים, יועצים, שוכרים ונותני שירותים, או עם כל צד שלישי המקיים כל סוג של עסקים, במישרין או בעקיפין, עם החברה, ולרבות משא ומתן, כריתה, ביצוע ו/או אי-ביצוע של חוזים עם כל אלה.

79. פעולה הנוגעת לחבות מס של החברה ו/או בעלי המניות שלה.

80. הליכים, בין בישראל ובין מחוצה לה, בנושאים הקשורים, במישרין או בעקיפין, לחוק התחרות הכלכלית ו/או בצווים ו/או בתקנות ו/או בכללים שהותקנו מכוחו, ו/או אישורים ו/או היתרים שהוצאו על-פיו, ובכלל זה להסדרים כובלים, למיזוגים ולמונופולין.

81. פעולות הנוגעות לאישורי עסקאות של החברה עם נושאי משרה בה, בעלי עניין ו/או בעלי שליטה בחברה, ו/או כל עסקה אחרת המוזכרת בסעיפים 267א ו-270 לחוק החברות.

82. פעולה או מחדל בקשר לזכויות ההצבעה בחברה.

83. כל הנושאים שהיו טעונים גילוי בתשקיף, לרבות בכל טיוטה שלו, אשר התרחשו לפני תאריך התשקיף, בתקופה שבה פורסם התשקיף, ועד גמר התקופה להגשת הזמנות, ואשר לא ניתן להם גילוי כנדרש על-פי דין, לרבות קיומו בתשקיף, לרבות בכל טיוטה שלו, של "פרט מטעה" כמשמעו בחוק ניירות ערך. לעניין זה "**תשקיף**" – לרבות דוח הצעת מדף מכוחו.

84. כל החלטה, פעולה או מחדל אחרים שאינם מכוסים במפורש בתוספת זו, אשר בוצעו על-ידי נושאי משרה בחברה ו/או בחברה קשורה שלה מכוח תפקידם כאמור, ואשר ניתן לשפות בגינם על-פי כתב פטור ושיפוי זה ו/או על-פי כל דין.

85. כל הוראה בתוספת זו לעיל לא תגרע מכלליות הוראה אחרת. כן, כל הוראה בתוספת זו לעיל שעניינה ביצוע פעולה מסויימת, תפורש כמתייחסת גם לאי ביצועה או הימנעות מביצועה של אותה פעולה או ביצועה באופן חלקי, וכן ככוללת את כל הפעולות וההחלטות ביסודן של אותה פעולה ואשר בוצעו (או לא בוצעו) בקשר להוצאתה אל הפועל, והכל אלא אם הקשר הדברים בהוראה מסויימת אינו סובל פירוש כזה. למען הסר ספק, מובהר כי כל אירוע בתוספת זו לעיל, לרבות כל עסקה, פעולה, מעשה, מחדל או הפרה, יפורש כמתייחס גם לאירוע מחוץ לישראל ו/או (לפי העניין) גם לדין, חוקים, תקנות, כללים והנחיות, לפי דין זר.

פרק 9 - דוחות כספיים

9.1 דוחות כספיים המצורפים לתשקיף

הדוחות הכספיים הנכללים בתשקיף זה לפי פרק י' לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ט-1969 ("**תקנות פרטי תשקיף**"), הינם כדלקמן:

9.1.1 הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים פרופורמה של החברה ליום 31 בדצמבר 2025;

9.1.2 הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025;

9.1.3 מידע כספי נפרד ליום 31 בדצמבר 2025 ערוך בהתאם לתקנה 9ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("**תקנות הדוחות**");

9.1.4 הדוחות הכספיים הרבעוניים המאוחדים פרופורמה של החברה ליום 30 ביוני 2026;

9.1.5 הדוחות הכספיים הרבעוניים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2026;

9.1.6 תמצית מידע כספי נפרד ליום 30 ביוני 2026 ערוך בהתאם לתקנה 38ד לתקנות הדוחות;

9.2 מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

לנתונים בדבר מצבת ההתחייבויות של החברה לפי מועדי פירעון ליום 31 בדצמבר 2025, לפי תקנה 9ד לתקנות הדוחות ובדבר מצבת התחייבויות החברה לפי מועדי פירעון ליום 30 ביוני 2026, לפי תקנה 38ה לתקנות הדוחות, ראו בהתאמה, נספח א' לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ונספח א' לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 30 ביוני 2026 (המצורפים שניהם כנספחים לפרק 6 לתשקיף).

9.3 מכתב הסכמת רואי חשבון מבקרים

בהתאם להוראות תקנה 62(א1) לתקנות פרטי תשקיף, מצורף כנספח לפרק זה מכתב הסכמה של רואי החשבון המבקרים של החברה, בו נכללת הסכמתם לכלול בתשקיף, לרבות בדרך של הפניה, את דוחות רואי החשבון המבקרים לכל אחד מהדוחות המנויים בסעיף 9.1 לתשקיף, הכל בהתאם לנוסח מכתב ההסכמה האמור.

9.4 מכתבי הסכמת מעריך שווי

בהתאם להוראות תקנה 62ב לתקנות פרטי תשקיף, מצורף כנספח לפרק זה מכתבי הסכמה של מעריכי השווי של הנכסים 'בית הדובדבן' ופרויקט 'גן יבנה' בו נכללת הסכמתם לכלול בתשקיף את הערכות השווי לנכסים האמורים, הכל בהתאם לנוסח מכתב ההסכמה האמור.

9.5 דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית

בהתאם להוראות התחילה שנקבעו בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) (תיקון), התש"ע-2009, החברה תהא פטורה מצירוף דוח בדבר הערכת הדירקטוריון וההנהלה את אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי (כקבוע בתקנות 9ב ו-38ג לתקנות הדוחות) וזאת לתקופה כמוגדר בהוראות כאמור. כמו כן, בהתאם לתקנה 9ב(ג1) לתקנות הדוחות, הוראות תקנה 9ב(ג) לתקנות הדוחות, על פיה יש לצרף לדוחות השנתיים של החברה על הבקרה הפנימית דוח של רואה החשבון המבקר של החברה בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח

הכספי, ובדבר חולשות מהותיות שהוא זיהה בבקרה זו, לא יחולו על החברה בטרם חלפו חמש שנים מעת שנעשתה תאגיד מדווח, למעט בקרות אירועים מסוימים הקבועים בתקנה הנ"ל.

לענין הקלות שאימצה החברה כתאגיד קטן – ראה סעיף 1.4 לתשקיף.

9.6 דוח אירועים

בהתאם לתקנה 56א לתקנות פרטי תשקיף, מצורף כנספח לפרק זה דוח אירועים (כהגדרתם בתקנה האמורה) בהתייחס לתקופה שלאחר מועד חתימת הדוחות הכספיים של החברה לרבעון השני של שנת 2026 ועד למועד פרסום תשקיף זה.

<u>דוח אירועים</u>

להלן "דוח אירועים", כהגדרתו בתקנה 56א לתקנות פרטי תשקיף, בדבר אירועים (כהגדרתם בתקנה האמורה) מהותיים שאירעו לאחר מועד חתימת הדוחות הכספיים של החברה לרבעון השני של שנת 2026 כפי שנחתמו ביום 12 באוגוסט 2026 ועד למועד פרסום תשקיף זה:

א. ביום 16 בספטמבר 2026 אישר דירקטוריון החברה את הגמול לו יהיו זכאים הדירקטורים המכהנים בחברה. הוחלט כי בכפוף לאישור האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה, החל ממועד השלמת ההצעה על פי התשקיף ובכפוף להשלמתה, הגמול שיהיו זכאים לו חברי הדירקטוריון המכהנים בדירקטוריון מעת לעת, אשר אינם מועסקים על ידי החברה ואינם בעלי עניין בחברה מכוח החזקותיהם או החזקות קרוביהם, יהיה גמול שנתי וגמול השתתפות בהתאם לסכומים הקבועים בתוספת השנייה ובתוספת השלישית לתקנות החברות. דירקטורים שהם בעלי עניין בחברה מכוח החזקותיהם או החזקות קרוביהם יהיו זכאים לגמול דירקטורים בהתאם לאמור לעיל או, לחלופין, לגמול דירקטורים חודשי קבוע בסך של 8,000 ש"ח, בתוספת מע"מ.

ב. ביום 16 בספטמבר 2026 אישר דירקטוריון החברה, בכפוף לאישור האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה, את עדכון תנאי כהונתו והעסקתו של מר אודי סעדה, כמנכ"ל החברה, כך שהחל מיום 1 באוקטובר 2026, היקף משרתו כמנכ"ל החברה יעמוד על 80%, ללא שינוי ביתר תנאי כהונתו והעסקתו.

ג. ביום 16 בספטמבר 2026 אישר דירקטוריון החברה הענקת 6 אופציות בסך הכול לרכישת מניות רגילות של החברה, תחת תוכנית הקצאת האופציות 2026 של החברה, לסמנכ"ל הכספים, ליאור דפנה, ולמשנה למנכ"ל, יובל בש.

ד. בהמשך לאמור בביאור 3.ב.8 לדוחות הכספיים הרבעוניים פרופורמה ליום 30 ביוני 2026, ביום 15 ביולי 2026 נחתמה תוספת להסכם ההלוואה עם ח.ג. ובמסגרתה נקבע כי מועד התשלום הראשון, בסך של 5,250 אלפי ש"ח ייפרע עד ליום 30 בנובמבר 2026 במקום ביום 15 ביולי 2026. כן נקבע כי יתרת התשלום הראשון תישא ריבית שנתית בשיעור של 6%, החל מיום 15 ביולי 2026 ועד למועד פירעונה בפועל. יתר התשלומים יוותרו ללא שינוי.

ה. בהמשך לאמור בביאור 2.ב.9 לדוחות הכספיים השנתיים פרופורמה ליום 31 בדצמבר 2025, בחודש אוגוסט 2026 נחתמה תוספת להסכם ההלוואה עם ארכימדס אשראי (2021) בע"מ (להלן: "**המלווה**"), ובמסגרתה הוארכה תקופת ההלוואה בשישה חודשים נוספים, עד לחודש מרס 2027.

ו. ביום 10 בספטמבר 2026 התקשרה איירון נדל"ן בע"מ, חברה בת של החברה (להלן: "**איירון**"), בהסכם אופציה עם אס.אל.אס מפרשים בע"מ, חברה בת של ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ (להלן: "**אס.אל.אס**"), במסגרתו הוענקה לאס.אל.אס אופציה לרכוש מאיירון את מלוא החזקותיה במחזיקי אשדוד, בתמורה לסך של 155 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ. האופציה ניתנה למימוש בתוך 60 ימים ממועד החתימה על הסכם האופציה. בתמורה להענקת האופציה תשלם אס.אל.אס לאיירון דמי אופציה בסך של 4.7 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין.

_____	_____
אודי סעדה, יו"ר ומנכ"ל	ליאור דפנה, סמנכ"ל כספים

5 באוקטובר 2026

KPMG סומך חייקין
מגדל המילניום KPMG
רחוב הארבעה 17, תא דואר 609
תל אביב 6100601
03 684 8000

תאריך: 5 באוקטובר 2026

לכבוד
הדירקטוריון של סלדן נדל"ן בע"מ ("**החברה**")
משכית 26, הרצליה

ג.א.נ,

<u>הנדון: מכתב הסכמה בקשר לטיוטת תשקיף להשלמה ותשקיף מדף של החברה המיועדת להיות מוגשת לרשות ניירות ערך בחודש ספטמבר 2026 ולהתפרסם בחודש אוקטובר 2026 ("טיוטת התשקיף")</u>

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) בטיוטת התשקיף שבנדון של הדוחות שלנו המפורטים להלן:

(1) דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 18 במאי 2026 על הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה של החברה לימים 31 בדצמבר 2025 ו-2024 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025.
(2) דוח רואה החשבון המבקר מיום 18 במאי 2026 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2025 ו-2024 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025.
(3) דוח רואה החשבון המבקר מיום 18 במאי 2026 על המידע הכספי הנפרד של החברה בהתאם לתקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 לימים 31 בדצמבר 2025 ו-2024 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025.
(4) דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 12 באוגוסט 2026 על מידע כספי תמציתי מאוחד ביניים פרופורמה של החברה ליום 30 ביוני 2026 ולתקופות של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
(5) דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 12 באוגוסט 2026 על מידע כספי תמציתי מאוחד ביניים של החברה ליום 30 ביוני 2026 ולתקופות של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
(6) דוח רואה החשבון המבקר מיום 12 באוגוסט 2026 על מידע כספי תמציתי נפרד ביניים של החברה ליום 30 ביוני 2026 ולתקופות של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

אנו מסכימים כי מכתבינו זה ייכלל בתשקיף.

סומך חייקין
רואי חשבון

KPMG סומך חייקין, שותפות רשומה בישראל ופירמה חברה בארגון הגלובלי של KPMG המורכב מפירמות עצמאיות המסונפות ל- KPMG International Limited, חברה אנגלית פרטית מוגבלת באחריות

סלדן נדל"ן בע"מ
(לשעבר: "סלדן אחזקות בע"מ")

דוחות כספיים מאוחדים פרופורמה
ליום 31 בדצמבר 2025

תוכן העניינים

	עמוד
דוח רואי החשבון המבקרים הבלתי תלויים	3-4
דוחות על המצב הכספי מאוחדים פרופורמה	5
דוחות על רווח והפסד מאוחדים פרופורמה	6
דוחות על השינויים בהון מאוחדים פרופורמה	7-8
דוחות על תזרימי המזומנים מאוחדים פרופורמה	9-10
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה	11-57

סומך חייקין
מגדל המילניום KPMG
רחוב הארבעה 17, תא דואר 609
תל אביב 6100601
03 684 8000

דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים הבלתי תלויים
לבעלי המניות של חברת סלדן נדל"ן בע"מ (לשעבר "סלדן אחזקות בע"מ")

חוות הדעת

ביקרנו את הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה של סלדן נדל"ן בע"מ (לשעבר "סלדן אחזקות בע"מ") (להלן: "החברה") הכוללים את הדוחות המאוחדים פרופורמה על המצב הכספי לימים 31 בדצמבר 2025 ו- 2024, ואת הדוחות המאוחדים פרופורמה על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, על השינויים בהון ועל תזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 ואת הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה, לרבות עיקרי המדיניות החשבונאית.

לדעתנו, הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה המצורפים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי המאוחד פרופורמה לימים 31 בדצמבר 2025 ו- 2024 ואת התוצאות הכספיות המאוחדות לשלוש השנים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם להוראות לתקנה 9א לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970 ועל בסיס ההנחות המפורטות בביאור 1.ב לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה.

בסיס לחוות הדעת

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. חובותינו על פי תקנים אלה מתוארות בפיסקת חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה 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.

חובות של הדירקטוריון וההנהלה לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה

הדירקטוריון וההנהלה אחראים להכנה ולהצגה נאותה של הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה בהתאם להוראות תקנה 9א לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל – 1970 ועל בסיס ההנחות המפורטות בביאור 1.ב, וכן הם אחראים לבקרה הפנימית הנחוצה בהתאם לקביעת הדירקטוריון וההנהלה על מנת לאפשר הכנת דוחות כספיים מאוחדים פרופורמה ללא הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות.

KPMG סומך חייקין, שותפות רשומה בישראל ופירמה חברה בארגון הגלובלי של KPMG המורכב מפירמות עצמאיות המסונפות ל- KPMG International Limited, חברה אנגלית פרטית מוגבלת באחריות

בהכנת הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה, הדירקטוריון וההנהלה אחראים להעריך את יכולת החברה להמשיך ולפעול כעסק חי, לתת גילוי, ככל שנדרש, לעניינים הקשורים לעסק חי וליישם בסיס חשבונאי של עסק חי, אלא אם הדירקטוריון וההנהלה מתכוונים לפרק או להפסיק את פעילות החברה, או שאין להם חלופה מציאותית אחרת מלבד זאת. חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה.

המטרות שלנו הן להשיג מידה סבירה של ביטחון כי הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה בכללותם אינם כוללים הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות, ולתת דוח רואה החשבון המבקר הכולל את חוות דעתנו. מידה סבירה של ביטחון היא רמה גבוהה של ביטחון, אך היא אינה מהווה ערובה לכך שביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל תגלה תמיד הצגה מוטעית מהותית כאשר היא קיימת. הצגות מוטעות יכולות לנבוע מתרמית או מטעות והן נחשבות מהותיות אם, בנפרד או במצטבר, ניתן לצפות באופן סביר שהן ישפיעו על ההחלטות הכלכליות של משתמשים אשר התקבלו על בסיס דוחות כספיים מאוחדים פרופורמה אלו.

בביקורת המבוצעת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, אנו מפעילים שיקול דעת מקצועי ושומרים על ספקנות מקצועית במהלך הביקורת. בנוסף אנו:

- מזהים ומעריכים את הסיכונים להצגה מוטעית מהותית בדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה, בין שמקורה בתרמית או בטעות, מתכננים ומבצעים נוהלי ביקורת במענה לאותם סיכונים, ומשיגים ראיות ביקורת נאותות ומספיקות על מנת לבסס חוות דעתנו. הסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מתרמית גבוה יותר מהסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מטעות, שכן תרמית עלולה להיות כרוכה בקנוניה, זיוף, השמטות מכוונות, מצג שווא בזדון או עקיפה של בקרה פנימית.

- משיגים הבנה של הבקרה הפנימית הרלוונטית לביקורת על מנת לתכנן נוהלי ביקורת מתאימים בנסיבות העניין, אך לא לצורך מתן חוות דעת על אפקטיביות הבקרה הפנימית של החברה.

- מעריכים את נאותות המדיניות החשבונאית שיושמה ואת סבירותם של האומדנים החשבונאיים והגילויים הקשורים אשר נעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה.

- מגיעים למסקנה בקשר לנאותות קביעת הדירקטוריון וההנהלה בדבר קיומה של הנחת העסק החי, וכן, בהתבסס על ראיות הביקורת אשר השגנו, האם קיימת אי ודאות מהותית הקשורה לאירועים או מצבים העלולים להטיל ספקות משמעותיים ביכולתה של החברה להמשיך כעסק חי. אם הגענו למסקנה כי קיימת אי ודאות מהותית, נדרש מאיתנו להפנות את תשומת הלב בדוח המיוחד שלנו לגילויים הקשורים בדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה או, אם גילויים אלו אינם מספקים, לכלול שינוי מהנוסח האחיד של הדוח המיוחד. מסקנותינו מבוססות על ראיות ביקורת אשר הושגו עד למועד הדוח המיוחד שלנו. יחד עם זאת, אירועים או מצבים עתידיים עלולים לגרום לחברה שלא להמשיך לפעול כעסק חי.

- מעריכים את ההצגה בכללותה, המבנה והתוכן של הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה, לרבות הגילויים, והאם הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה משקפים את העסקאות והאירועים העומדים בבסיסם באופן המשיג הצגה נאותה.

אנו מתקשרים עם הדירקטוריון וההנהלה, בין היתר, את ההיקף ועיתוי הביקורת המתוכננים וממצאי ביקורת משמעותיים, לרבות ליקויים משמעותיים בבקרה פנימית שרואה החשבון המבקר מזהה במהלך הביקורת.

סומך חייקין
רואי חשבון

תל אביב
18 במאי 2026

KPMG סומך חייקין, שותפות רשומה בישראל ופירמה חברה בארגון הגלובלי של KPMG המורכב מפירמות עצמאיות המסונפות ל- KPMG International Limited, חברה אנגלית פרטית מוגבלת באחריות

	באור	2025 אלפי ש"ח	2024 אלפי ש"ח
נכסים			
מזומנים	4	**3,052**	243
פיקדונות לזמן קצר		**29**	59
לקוחות	5	**250**	106
חייבים ויתרות חובה	6	**10,220**	5,183
השקעה נטו בחכירה חלק שוטף	7	**-**	1,106
חלויות שוטפות הלוואות לאחרים	8	**-**	471
מלאי קרקעות ומגורים למכירה	9	**2,790**	8,915
הלוואות לחברות קשורות	25	**4,202**	13,026
סה"כ נכסים שוטפים		**20,543**	29,109
הלוואות שניתנו לאחרים	8	**-**	1,722
השקעה והלוואות בעסקאות משותפות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	10	**50,059**	45,052
מקדמות על חשבון מקרקעין		**-**	1,370
מלאי מקרקעין לבנייה	9	**10,781**	-
נכס זכות שימוש	7	**1,278**	-
השקעה נטו בחכירה חלק לא שוטף	7	**-**	3,998
נדל"ן להשקעה	11	**376,547**	306,904
רכוש קבוע	12	**442**	506
נכסי מיסים נדחים	21	**995**	1,396
סה"כ נכסים בלתי שוטפים		**440,102**	360,948
סה"כ נכסים		**460,645**	390,057
התחייבויות			
אשראי מתאגידים בנקאיים	13	**129,072**	24,033
חלויות שוטפות בגין הלוואות מתאגידים בנקאיים	13	**3,817**	7,569
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	14	**2,191**	3,604
זכאים ויתרות זכות	15	**13,949**	18,448
הלוואות מאחרים	13	**-**	7,949
חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה	7	**827**	542
התחייבויות מחברות קשורות	25	**10,717**	2,000
סה"כ התחייבויות שוטפות		**160,573**	64,145
הלוואות מתאגידים בנקאיים	13	**87,762**	159,610
התחייבות לזמן ארוך בגין חכירה	7	**21,172**	20,841
התחייבות מיסים נדחים	22	**32,057**	22,120
התחייבויות מצדדים קשורים	25	**14,424**	21,749
סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות		**155,415**	224,320
סה"כ התחייבויות		**315,988**	288,465
הון			
הון מניות		**-(*)**	-(*)
פרמיה		**11,097**	-
קרנות		**5,186**	5,186
יתרת עודפים		**128,374**	96,406
סה"כ הון	16	**144,657**	101,592
סה"כ התחייבויות והון		**460,645**	390,057

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 18 במאי, 2026
הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה מהווים חלק בלתי נפרד מהם
(*) סכום הנמוך מ 1 אלפי ש"ח

אודי סעדה,	ליאור דפנה,
מנכ"ל יו"ר הדירקטוריון	סמנכ"ל כספים

	באור	2025 אלפי ש"ח	2024 אלפי ש"ח	2023 אלפי ש"ח
הכנסות	17	**21,008**	11,358	3,648
עלות המכר	18	**(6,125)**	-	(635)
רווח גולמי		**14,883**	11,358	3,013
הוצאות הנהלה וכלליות	19	**(5,117)**	(3,736)	(2,866)
הוצאות מכירה ושיווק		**(150)**	(305)	(411)
עלייה (ירידה) בשווי הוגן נדל"ן להשקעה	11	**39,409**	49,191	8,408
הכנסות אחרות	21.א.	**3,272**	525	600
הוצאות אחרות	21.ב.	**(379)**	-	(1,858)
חלק החברה בתוצאות של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	10	**2,136**	108	(2,032)
רווח תפעולי		**54,054**	57,141	4,854
הכנסות מימון	20	**1,549**	2,072	1,393
הוצאות מימון	20	**(12,696)**	(11,209)	(2,575)
הוצאות מימון, נטו		**(11,147)**	(9,137)	(1,182)
רווח לפני מסים על ההכנסה		**42,907**	48,004	3,672
מסים על ההכנסה	22	**(10,339)**	(11,883)	(724)
רווח מפעילות נמשכת		**32,568**	36,121	2,948
רווח (הפסד) מפעילות שהופסקה, נטו	1.ג.	**-**	70	(225)
רווח לשנה		**32,568**	36,191	2,723
רווח מיוחס ל:				
בעלים של החברה		**32,568**	36,191	963
זכויות שאינן מקנות שליטה		**-**	-	1,760
רווח לשנה		**32,568**	36,191	2,723

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

	הון מניות	פרמיה על מניות	קרנות הון	עודפים	סך הכל הון
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025					
יתרה ליום 1 בינואר 2025	**-(*)**	**-**	**5,186**	**96,406**	**101,592**
פרמיה (ראה ביאור 25.ב.)	**-**	**11,097**	**-**	**-**	**11,097**
רווח לשנה	**-**	**-**	**-**	**32,568**	**32,568**
דיבידנד שהוכרז	**-**	**-**	**-**	**(600)**	**(600)**
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025	**-(*)**	**11,097**	**5,186**	**128,374**	**144,657**

(*) סכום הנמוך מ 1 אלפי ש"ח.

	הון מניות	קרנות הון	עודפים	סה"כ הון בעלים	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024						
יתרה ליום 1 בינואר 2024	-(*)	-	61,687	61,687	7,758	69,445
קרן בגין הטבת בעל מניות (ראה ביאור 25.ב)	-(*)	2,154	-	2,154	-	2,154
קרן בגין רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה	-	3,032	-	3,032	(7,758)	(4,726)
רווח לשנה	-	-	36,191	36,191	-	36,191
פעילות שחולקה לבעלים ודיבידנד שהוכרז	-	-	(1,472)	(1,472)	-	(1,472)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	-(*)	5,186	96,406	101,592	-	101,592

(*) סכום הנמוך מ 1 אלפי ש"ח.

	הון מניות	פרמיה על מניות	עודפים	סה"כ הון בעלים	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023						
יתרה ליום 1 בינואר 2023	-(*)	-	61,323	61,323	5,998	67,321
רווח לשנה	-	-	963	963	1,760	2,723
דיבידנד שהוכרז	-	-	(599)	(599)	-	(599)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023	-(*)	-	61,687	61,687	7,758	69,445

(*) סכום הנמוך מ 1 אלפי ש"ח.

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת			
רווח לשנה	**32,568**	36,191	2,723
התאמות:			
פחת והפחתות	**346**	64	58
הוצאות מימון, נטו	**11,147**	9,137	1,182
הוצאות מיסים על הכנסה	**10,339**	11,883	724
(עליה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה	**(39,409)**	(49,191)	(8,408)
ירידת ערך השקעה	**-**	-	1,726
רווח הון ממכירת עסקה משותפת	**(1,785)**	-	-
רווח מהפסקת שימוש בהשקעה נטו בחכירה	**(1,487)**	-	-
חלק החברה בתוצאות של עסקאות משותפות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	**(2,136)**	(108)	2,032
הפסד מגריעת רכוש קבוע	**377**	-	-
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:			
שינוי בלקוחות	**(144)**	85	(150)
שינוי בחייבים ויתרות חובה	**1,407**	(2,825)	(505)
שינוי במלאי	**(2,286)**	-	(4,843)
שינוי בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים	**(1,412)**	2,752	(829)
שינוי בזכאים ויתרות זכות	**(5,654)**	9,455	5,051
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת	**1,871**	17,443	(1,239)

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה			
ריבית שהתקבלה	**389**	649	685
מתן הלוואות לעסקאות משותפות	**(2,863)**	(13,152)	(969)
תמורה ממכירת השקעה בעסקה משותפת	**1,843**	1,388	-
קיטון בפיקדונות משועבדים	**25**	50	-
השקעה בנדל"ן להשקעה	**(30,007)**	(116,309)	(9,752)
השקעה ברכוש קבוע	**(389)**	(143)	(248)
תקבולים ע"ח השקעה נטו בחכירה	**775**	940	482
תקבולים מהפסקת הרשאה של חכירה	**5,896**	-	-
השקעה בחכירה	**-**	-	(6,000)
מתן הלוואות לחברות קשורות	**-**	(11,813)	(672)
רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה	**-**	(4,725)	-
פירעון הלוואות שניתנו לחברות קשורות	**9,024**	-	-
פירעון הלוואת שניתנו לאחרים	**2,091**	778	1,131
מתן הלוואות לאחרים	**-**	-	(3,600)
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה	**(13,216)**	(142,337)	(18,943)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון			
קבלת הלוואות לזמן ארוך	**63,984**	95,754	500
פירעון הלוואות לזמן ארוך	**(46,612)**	(3,103)	(1,471)
פירעון קרן בגין חכירה	**(2,254)**	(451)	(141)
קבלת הלוואה מבעל שליטה	**-**	9,578	-
פירעון הלוואה מבעל שליטה	**(1,204)**	-	(3,021)
קבלת הלוואה מצד קשור	**5,583**	22,769	3,000
פירעון הלוואות מאחרים	**(8,500)**	(3,500)	-
קבלת הלוואות מאחרים	**-**	4,559	-
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו	**12,067**	9,502	19,709
ריבית ששולמה	**(8,910)**	(10,292)	(2,411)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון	**14,154**	124,816	16,165
תזרימי המזומנים כאמור כוללים תזרימים בגין פעילות מופסקת כדלקמן:			
מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת	**-**	(70)	225
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה	**-**	-	(964)
מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) מופסקת	**-**	(70)	(739)
עלייה (ירידה) במזומנים	**2,809**	(148)	(4,756)
יתרת מזומנים לתחילת השנה	**243**	391	5,147
יתרת מזומנים לסוף השנה	**3,052**	243	391

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

באור 1 - כללי

א. הישות המדווחת ופעילותה

סלדן נדל"ן בע"מ (לשעבר: "סלדן אחזקות בע"מ") (להלן: "**החברה**") הינה חברה תושבת ישראל, אשר התאגדה בישראל ומענה הרשמי הינו משכית 26, הרצליה. החברה התאגדה כחברה פרטית ביום 7 באפריל 2014 בשם "א.ל איילון יזמות אחזקות בע"מ". ביום 21 בפברואר 2022 שונה שמה של החברה ל"סלדן אחזקות בע"מ" ו ביום 7 בינואר 2025 שינתה החברה את שמה לשמה הנוכחי. יצוין כי בעל השליטה בחברה הינו מר אודי סעדה (להלן: "**בעל השליטה**"). הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, כוללים את אלה של החברה ושל החברות הבנות שלה (להלן יחד- "**הקבוצה**"), וכן, את זכויות הקבוצה בעסקאות משותפות. החברה עוסקת הן בעצמה והן באמצעות חברות בשליטתה ו/או עסקאות משותפות שלה בשני תחומי פעילות. פעילות נדל"ן יזמי הכוללת איתור, ייזום, תכנון, פיתוח, בנייה ושיווק של מגורים בישראל ופעילות נדל"ן מניב הכוללת איתור, רכישה, ייזום, פיתוח, הקמה והשכרה של מרכזים מסחריים, מתחמי לוגיסטיקה, תעשייה ומשרדים.

ב. אירוע פרופורמה- שינוי מבנה

ביום 17 בדצמבר 2025 התקשרה החברה בהסכם שינוי מבנה, המותנה בהתקיימות תנאים מתלים (להלן: "**הסכם שינוי המבנה**"), עם מכלוף גדעון ובניו בע"מ (להלן: "**מכלוף גדעון ובניו**") ועם ח.ג. נדל"ן סין בע"מ, (להלן: "**ח.ג. נדל"ן**"). בהתאם להסכם שינוי המבנה, בוצע מיזוג בדרך של החלפת מניות, בשתי פעולות עוקבות, שהינן כרוכות ושלובות אחת בשנייה, כדלקמן:

א. <u>בשלב הראשון</u> - ח.ג. נדל"ן ומכלוף גדעון ובניו תעברנה, יחדיו, לחברה, את מלוא זכויותיהן בחברת מכלוף גדעון בגן יבנה בע"מ (להלן: "**מכלוף בגן יבנה**"), המחזיקה ב - 25% מהון המניות (הרגילות) המונפק של סלדן- אש.רם יזמות בע"מ, (להלן: " **אשרם**"), וזאת כנגד הקצאת מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב לכל אחת מהן בחברה, אשר תוקצנה על פי יחסי השווי כנדרש ובהתאם להוראות סעיפים 103ג ו-103כ לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961;

ב. <u>בשלב השני</u> - ח.ג. נדל"ן תעביר לחברה, את כלל זכויותיה בסלדן - יורו בע"מ (להלן: " **יורו**"), המחזיקה אף היא ב - 25% מהון המניות (הרגילות) המונפק של אשרם, וזאת כנגד הקצאת מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת בחברה, אשר תוקצנה לח.ג. נדל"ן על פי יחסי השווי כנדרש ובהתאם להוראות סעיפים 103ג ו-103כ לפקודה, והכל ומבלי שתועבר תמורה כספית כלשהי או אחרת בין הצדדים.

עם השלמת שינוי המבנה, מבנה האחזקות בחברה, במכלוף בגן יבנה וביורו יהיה כדלקמן:
<u>יורו</u>: יורו תוחזק במלואה על ידי החברה, כך שהחברה תהיה הבעלים של מלוא (100%) הון המניות המונפק של יורו.
<u>מכלוף בגן יבנה</u>: מכלוף בגן יבנה תוחזק במלואה על ידי החברה, כך שהחברה תהיה הבעלים של מלוא (100%) הון המניות המונפק של מכלוף בגן יבנה.
<u>החברה</u>: החברה תוחזק במלואה על ידי סלדן ראליטי (להלן: "**חברת האם**") (392 מניות), ח.ג. נדל"ן (86 מניות) ו-מכלוף גדעון ובניו (21 מניות), בהתאם להקצאות המניות שנקבעו בהסכם שינוי המבנה.

לאחר תאריך הדיווח, ביום 23 בפברואר 2026 התקיימו התנאים המתלים שנקבעו בהסכם שינוי המבנה, שעניינם: (א) קבלת אישור הנהלת רשות המסים / מחלקת שינויי מבנה, לביצוע שינוי המבנה, בפטור ממסים, למעט מס רכישה בשיעור של 0.5% שיחול על החברה כחברה קולטת; (ב) קבלת אישור בנק לאומי לשינוי המבנה); וביום 24 לפברואר 2026 חתמו הצדדים להסכם שינוי המבנה על אישור התקיימות התנאים המתלים לפי הסכם שינוי המבנה ובהתאם, כי הסכם שינוי המבנה הינו תקף, מחייב ובלתי חוזר, לכל דבר ועניין.

באור 1 - כללי (המשך)

ב. אירוע פרופורמה - שינוי מבנה (המשך)

<u>הנחות הפרופורמה</u>

בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל 1970, מאחר ורכישות מכלוף בגן יבנה ויורו מהוות צירוף עסקים מהותי (כהגדרתו במדריך לדוחות כספיים פרופורמה של רשות ניירות ערך) והושלמו עד תאריך אישור הדוחות הכספיים האירוע מהווה אירוע פרופורמה. לעמדת החברה בכדי להבין את השפעת צירוף העסקים המהותי באופן המיטבי, הדוחות הכספיים של החברה ערוכים באופן המשקף את רכישת מלוא הזכויות מהעסקאות המשותפות כאילו התבצעה בתחילת התקופה המוקדמת ביותר אשר תוצג בדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה.

על מנת להבין את השפעת האיחוד מציגה החברה דוחות מלאים בכדי לספק לקורא הדוחות גילוי מלא על אודות ההשפעה. לפיכך, שתי העסקאות המשותפות שהוצגו בשיטת השווי המאזני, מוצגות כעת באיחוד מלא ללא זכויות שאינן מקנות שליטה.

להלן ההנחות ששמשו כבסיס לצורך הכנת הדוחות הכספיים:

1. נכסי הבסיס בחברות המועברות נמדדים בשווי הוגן אשר שוערכו טרם העברת המניות ושווי נכסים אלה משקף את שווי מניות החברה המועברות. משכך, לצירוף העסקים לא הייתה השפעה על תוצאות החברה. כמו כן, לאור נכסי נדל"ן בלבד שנמדדים בשווי הוגן למועד השינוי, לא נוצרו עודפי עלות במסגרת צירוף העסקים.

2. הון החברה עלה בהתאם לשווי המניות שהוקצו לפי הפער בין ההשקעה באקוויטי לבין הנכסים וההתחייבויות שנקלטו.

3. יתרות בין חברתיות שהוצגו בעבר כנכס בספרי החברה, מתבטלות באיחוד.

4. ביום שינוי המבנה הונפקו מניות בחברה לפי יחס השווי של כל שותף בחברות המוחזקות.

5. הלוואות הבעלים של השותפים הומרו לפרמיה על מניות לפי חלקם היחסי (ראה ביאור 25.ב.7).

להלן פירוט ההתאמות בשל אירוע הפרופורמה שבוצעו בדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה:

באור 1 - כללי (המשך)

ב. אירוע פרופורמה - שינוי מבנה (המשך)

דוחות מאוחדים פרופורמה על המצב הכספי לשנת 2025

	נתונים לפני אירוע פרופורמה	התאמות בשל יורו	התאמות בשל אשרם	ביטולי איחוד והתאמות במאוחד	נתוני פרופורמה
נכסים					
מזומנים	2,150	902	-	-	3,052
פיקדונות לזמן קצר	29	-	-	-	29
לקוחות	105	145	-	-	250
חייבים ויתרות חובה	9,225	113	904	(22)	10,220
מלאי קרקעות ומגורים למכירה	2,790	-	-	-	2,790
הלוואות לחברות קשורות	4,202	-	-	-	4,202
סה"כ נכסים שוטפים	18,501	1,160	904	(22)	20,543
השקעה והלוואות בעסקאות משותפות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	116,717	21,314	-	(87,972)	50,059
מלאי מקרקעין לבנייה	10,781	-	-	-	10,781
נכס זכות שימוש	1,278	-			1,278
נדל"ן להשקעה	25,837	148,610	202,100	-	376,547
רכוש קבוע	308	-	134		442
נכסי מיסים נדחים	995	-	-		995
סה"כ נכסים בלתי שוטפים	155,916	169,924	202,234	(87,972)	440,102
סה"כ נכסים	174,417	171,084	203,138	(87,994)	460,645
התחייבויות					
אשראי מתאגידים בנקאיים	36,100	-	92,972	-	129,072
חלויות שוטפות בגין הלוואות מתאגידים בנקאיים	1,321	2,496	-	-	3,817
חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה	499	328	-	-	827
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	405	-	1,789	(3)	2,191
זכאים ויתרות זכות	13,172	688	-	89	13,949
התחייבויות לצדדים קשורים	7,467	3,341	-	(91)	10,717
סה"כ התחייבויות שוטפות	58,964	6,853	94,761	(5)	160,573
הלוואות מתאגידים בנקאיים	258	87,504	-	-	87,762
התחייבות בגין חכירה	6,260	14,912	-	-	21,172
התחייבות מיסים נדחים	2,339	6,708	23,010	-	32,057
התחייבויות מצדדים קשורים	7,215	7,231	8,426	(8,448)	14,424
סה"כ התחייבויות בלתי שוטפות	16,072	116,355	31,436	(8,448)	155,415
סה"כ התחייבויות	75,036	123,208	126,197	(8,453)	315,988
הון					
הון מניות	-	-	-	-	-(*)
פרמיה	4,500	-	9,000	(2,403)	11,097
קרנות	-	5,186	-	-	5,186
יתרת עודפים	94,881	33,692	76,942	(77,141)	128,374
סה"כ הון	99,381	38,878	85,942	(79,544)	144,657
סה"כ התחייבויות והון	174,417	162,086	212,139	(87,997)	460,645

(*) סכום הנמוך מ-1 אלפי ש"ח.

באור 1 - כללי (המשך)

ג. אירוע פרופורמה- שינוי מבנה (המשך)

דוחות מאוחדים פרופורמה על רווח והפסד לשנת 2025

	נתונים לפני אירוע פרופורמה	התאמות בשל יורו	התאמות בשל אשרם	ביטולי איחוד והתאמות במאוחד	נתוני פרופורמה
הכנסות	11,746	9,262	-	-	21,008
עלות המכר	(6,125)	-	-	-	(6,125)
רווח גולמי	5,621	9,262	-	-	14,883
הוצאות הנהלה וכלליות	(4,997)	(189)	-	69	(5,117)
הוצאות מכירה ושיווק	(150)	-	-	-	(150)
עלייה (ירידה) בשווי הוגן נדל"ן להשקעה	1,056	6,960	31,084	309	39,409
הכנסות אחרות	3,272	-	-	-	3,272
הוצאות אחרות	(379)	-	-	-	(379)
חלק החברה בתוצאות עסקאות משותפות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	20,469	5,996	-	(24,329)	2,136
רווח תפעולי	24,892	22,029	31,084	(23,951)	54,054
הכנסות מימון	1,653	103	-	(207)	1,549
הוצאות מימון	(4,974)	(7,723)	-	1	(12,696)
הוצאות מימון נטו	(3,321)	(7,620)	-	(206)	(11,147)
רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה	21,571	14,409	31,084	(24,157)	42,907
מיסים על הכנסה	(1,239)	(1,930)	(7,170)	-	(10,339)
רווח (הפסד) מפעילות נמשכת	20,332	12,479	23,914	(24,157)	32,568

דוחות מאוחדים פרופורמה על רווח והפסד לשנת 2024

	נתונים לפני אירוע פרופורמה	התאמות בשל יורו	התאמות בשל אשרם	ביטולי איחוד והתאמות במאוחד	נתוני פרופורמה
הכנסות	4,029	7,329	-	-	11,358
עלות המכר	-	-	-	-	-
רווח גולמי	4,029	7,329	-	-	11,358
הוצאות הנהלה וכלליות	(3,417)	(227)	(92)	-	(3,736)
הוצאות מכירה ושיווק	(305)	-	-	-	(305)
עלייה (ירידה) בשווי הוגן נדל"ן להשקעה	344	19,886	28,577	384	49,191
הכנסות אחרות	113	-	412	-	525
הוצאות אחרות	-	-	-	-	-
חלק החברה בתוצאות עסקאות משותפות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	24,405	8,515	-	(32,812)	108
רווח תפעולי	25,169	35,503	28,897	(32,428)	57,141
הכנסות מימון	2,205	113	-	(246)	2,072
הוצאות מימון	(4,198)	(7,007)	-	(4)	(11,209)
הוצאות מימון נטו	(1,993)	(6,894)	-	(250)	(9,137)
רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה	23,176	28,609	28,897	(32,678)	48,004
מיסים על הכנסה	(553)	(4,778)	(6,552)	-	(11,883)
רווח (הפסד) מפעילות נמשכת	22,623	23,831	22,345	(32,678)	36,121
רווח מפעילות מופסקת, נטו	70	-	-	-	70
רווח (הפסד) השנה	22,693	23,831	21,933	(32,266)	36,191

באור 1 - כללי (המשך)

ב. אירוע פרופורמה- שינוי מבנה (המשך)

דוחות מאוחדים פרופורמה על רווח והפסד לשנת 2023

	נתונים לפני אירוע פרופורמה	התאמות בשל יורו	התאמות בשל אשרם	ביטולי איחוד והתאמות במאוחד	נתוני פרופורמה
הכנסות	3,648	-	-	-	3,648
עלות המכר	(635)	-	-	-	(635)
רווח גולמי	3,013	-	-	-	3,013
הוצאות הנהלה וכלליות	(2,866)	-	-	-	(2,866)
הוצאות מכירה ושיווק	(411)	-	-	-	(411)
עלייה (ירידה) בשווי הוגן נדל"ן להשקעה	(258)	-	8,666	-	8,408
הכנסות אחרות	600	-	-	-	600
הוצאות אחרות	(1,858)	-	-	-	(1,858)
חלק החברה בתוצאות עסקאות משותפות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	1,485	-	-	(3,517)	(2,032)
רווח תפעולי	(295)	-	8,666	(3,517)	4,854
הכנסות מימון	1,393	-	-	-	1,393
הוצאות מימון	(2,575)	-	-	-	(2,575)
הוצאות מימון נטו	(1,182)	-	-	-	(1,182)
רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה	(1,477)	-	8,666	(3,517)	3,672
מיסים על הכנסה	907	-	(1,631)	-	(724)
רווח (הפסד) מפעילות נמשכת	(570)	-	7,035	(3,517)	2,948
רווח מפעילות מופסקת, נטו	(225)	-	-	-	(225)
רווח (הפסד) השנה	(795)	-	7,035	(3,517)	2,723

באור 1 - כללי (המשך)

ג. חלוקה לבעלים של מגזר הסחר- פעילות מופסקת

ביום 22 במאי 2024 קיבל דירקטוריון החברה החלטה על שינוי מבנה ופיצול פעילות הסחר מפעילות הנדל"ן. הסכם שינוי המבנה אושר ונחתם ביום 16 בדצמבר 2024. עד לאותו מועד, החברה החזיקה בשיעורי החזקות שונים בחברות העוסקות בתחומי הסחר. לאחר הליך פיצול שקיבל אישור מרשויות המס, הועברו האחזקות הנ"ל לחברה נפרדת. בחודש ספטמבר 2024, התקבל אישור מרשות המיסים (מחלקת שינוי מבנה) לביצוע שינוי מבנה בחברה, אשר כלל שלושה שלבים עוקבים ורצופים, שבוצעו באופן הבא:

שלב ראשון: בעל השליטה בחברה העביר את מלוא אחזקותיו הישירות בחברה ל"סלדן ריאליטי בע"מ", חברה פרטית בבעלותו המלאה, בתמורה להקצאת מניות בסלדן ריאליטי בלבד. בהתאם להוראות סעיף 104א לפקודת מס הכנסה.

שלב שני: לאחר השלב הראשון, החברה העבירה את כלל החזקותיה במניות חברות הסחר לסלדן ריאליטי, וזאת ללא חבות במס בהתאם להוראות סעיף 104ג לפקודת מס הכנסה.

שלב שלישי: לאחר השלב הראשון והשני, סלדן ריאליטי העבירה את כלל החזקותיה בחברות הסחר ל"סלדן סחר ותפעול בע"מ" ("סלדן סחר"), חברה פרטית בבעלותה המלאה של סלדן ריאליטי. ההעברה בוצעה בתמורה להקצאת מניות בלבד, ללא חבות במס, בהתאם להוראות סעיף 104א לפקודת מס הכנסה. במסגרת שינוי המבנה, הוצהר כי לא ניתנה תמורה כלשהי לבעל השליטה בחברה, לחברה, לסלדן ריאליטי או לסלדן סחר ו/או לכל צד קשור להם, בין במישרין ובין בעקיפין, בכסף או בשווה כסף, בעד כל אחד משלבי שינוי המבנה. בהחלטת המיסוי נקבע כי במידה ויתברר כי ניתנה תמורה כלשהי בגין העברות הזכויות המועברות בשלב הראשון, תחשב החלטת המיסוי בטלה למפרע.

ד. מצב עסקי התאגיד

ליום 31 בדצמבר 2025, לחברה גירעון בהון החוזר בסך של 140,030 אלפי ש"ח הכולל התחייבויות לתאגידים בנקאיים בסך של כ- 92,972 אלפי ש"ח בגין ליווי פרויקט בהקמה בגן יבנה אשר מסתיים במהלך אוקטובר 2026. סך מסגרת האשראי עבור ליווי הפרויקט בגן יבנה הינו כ- 138,000 אלפי ש"ח. בכוונת החברה לבצע מימון מחדש להלוואת ליווי הפרויקט לכשיסתיים ולהחליפו בהלוואה לזמן ארוך בסך של כ- 175,000 אלפי ש"ח לפי יחס חוב לבטוחה של כ- 70%. כמו כן, לחברה הלוואות קצרות מועד מתחדשות חודש בחודשו וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך בסך כולל של 39,917 אלפי ש"ח המגובות בנכסי מלאי ונדל"ן להשקעה. להערכת החברה בהתבסס על פעילותה מול הבנק המלווה ולאור יחס החוב לבטוחה בהלוואות אלו, החברה לא צופה קושי לחדש את ההלוואות לכשיסתיימו.
בנוסף, לחברה יתרות חו"ז שוטפות והלוואות לזמן קצר מול חברות קשורות בעסקאות משותפות בסך כולל של 19,921 אלפי ש"ח המוצגות בזמן קצר אשר החברה פועלת לקיזוז ו/או לדחייה מול החברות הקשורות, כפי שבוצע בעבר.
יש לציין בנוסף, כי לחברה אמת מידה בנוגע לנכס "בית הדובדבן" לפיה סכום ה-NOI (של הנדל"ן להשקעה ונכס זכות השימוש) לא יפחת מסך 8.25 מיליון ש"ח, החברה צופה כי תעמוד בו.

לאור האמור, החברה לא צופה קושי לפרוע את התחייבויותיה ל-24 חודשים הקרובים.
כמו כן, לחברה תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת בשנים 2025 ו- 2024. לאור האמור לעיל, קבע דירקטוריון החברה כי אין בקיום הגירעון בהון החוזר כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה וכי להערכת הדירקטוריון והנהלת החברה, החברה תעמוד בתוכניותיה המצוינות לעיל ותפרע את התחייבויותיה במועד.

ה. מלחמת חרבות ברזל

בעקבות מתקפת 7 לאוקטובר, 2023 גיוסי המילואים והכרזת הממשלה על מצב מלחמה (מלחמת "חרבות ברזל") חלה ירידה בהיקפי הפעילות הכלכלית והעסקית במדינה. המשך הלחימה והשלכותיה הכלכליות במהלך השנה הביאו להורדת דירוג האשראי של ישראל, לראשונה בתולדותיה, ע"י שלוש הסוכנויות הבינלאומיות המדרגות אותה .בהינתן שלא יחול שינוי לרעה במצב הבטחוני במדינה, החברה לא צופה פגיעה משמעותית במצבה.

באור 1 - כללי (המשך)

ו. מבצע "עם כלביא"

במהלך חודש יוני 2025 הורחבה המלחמה באופן משמעותי לזירה נוספת, פתחה מדינת ישראל בעימות ישיר מול איראן, כאשר עם פתיחתו הכריזה מדינת ישראל על מצב מיוחד בעורף ועל סגירת המרחב האווירי. עימות זה העמיק את השלכות המלחמה על פעילות חברות רבות במשק. באוקטובר 2025 הושגה הפסקת אש בין ישראל לחמאס ברצועת עזה.

ז. מבצע "שאגת הארי"

לאחר תום תקופת הדיווח, ביום 28 בפברואר 2026, פתחו מדינת ישראל וארצות הברית במתקפה משולבת באיראן (מבצע "שאגת הארי"), פגיעה במערכי הטילים של איראן ופגיעה במטרות שונות של המשטר האירני. בתגובה, המשטר האיראני החל לשגר טילים ומל"טים לעבר מדינת ישראל ולעבר מדינות נוספות באזור. ביום 1 במרס 2026 הורחבה המערכה גם ללבנון עקב ירי לעבר מדינת ישראל מצד ארגון חיזבאללה.
עם תחילת המבצע, הוחלט על מעבר של כל אזורי הארץ ממדרג פעילות מלאה למדרג פעילות הכרחית, אשר כולל איסור על קיום פעילויות חינוכיות, התקהלויות, והגעה למקומות עבודה, למעט מקומות עבודה המוגדרים כחיוניים למשק. כמו כן, בוצע גיוס מילואים נוסף לצרכי המבצע.
בשלב זה, אין לחברה יכולת לאמוד את השפעת המבצע על מצבה הכספי, על תוצאות פעילותיה ועל תזרימי המזומנים שלה ככל שישנם. ואין השפעה מהותית על פעילות החברה.

עם זאת, החברה ממשיכה לעקוב אחר ההתפתחויות השונות בכדי לבחון את אופן השפעת המבצע על פעילותה. להערכת החברה ההשפעות המבצע על פעילותה ו/או על תוצאותיה הכספיות תהיינה לא מהותיות, זאת לאור אי השפעת המלחמה על פעילותה לאור פיזור השקעותיה.

ח. שינוי בעקומי הריבית וציפיות האינפלציה

החל משנת 2021 חלה עליה בשיעורי האינפלציה בישראל ובעולם - בשנת 2021 עלה מדד המחירים לצרכן בישראל ,עלייה אשר המשיכה גם לשנים 2022-2023 לצד עליית המחירים העולמית החליטו בנקים מרכזיים בעולם ובישראל להעלות את הריבית במטרה לבלום את עליות המחירים. על רקע המשך מגמת עליית האינפלציה החליטה הוועדה המוניטרית של בנק ישראל במהלך שנת 2022 ועד למועד פרסום דוח זה, על העלאת שיעור ריבית בנק ישראל ברמה של 4.5% כך ששיעור ריבית הפריים נכון למועד פרסום דוח זה עומד על 6%. ביום 27 בנובמבר 2025 הפחית בנק ישראל את ריבית בנק ישראל משיעור שנתי של 4.5% לשיעור שנתי של 4.25%. לאחר מועד הדיווח, ביום 8 בינואר 2026, פחתה ריבית בנק ישראל ב-0.25% נוספים לשיעור שנתי של 4%. כפועל יוצא נכון למועד חתימת הדוחות הכספיים עומד שיעור ריבית הפריים על 5.5% .

לשינויי הריביות ולעלייה בשיעורי האינפלציה עשויה להיות השפעה משמעותית על פריטים בדוחות הכספיים אשר ההתייחסות לגביהם כלולה בביאור 23.

ט. הגדרות

בדוחות כספיים אלה:

<u>החברה</u>	-	סלדן נדל"ן בע"מ (לשעבר: "סלדן אחזקות בע"מ").
<u>הקבוצה</u>	-	סלדן נדל"ן בע"מ והחברות המאוחדות שלה.
<u>חברות מאוחדות/ חברות בנות</u>	-	סלדן יזמות וניהול בע"מ, סלדן יורו בע"מ ואש.רם יזמות בע"מ מוחזקות באופן מלא, במישרין או בעקיפין, עם דוחות החברה.
<u>חברה אם</u>	-	סלדן ריאליטי בע"מ.
<u>חברות מוחזקות</u>	-	חברות מאוחדות וחברות, לרבות שותפויות או עסקאות משותפות, שהשקעת החברה בהן כלולה, במישרין או בעקיפין, בדוחות הכספיים על בסיס השווי המאזני.
<u>צד קשור</u>	-	כמשמעותו בתקן חשבונאות בינלאומי 24 (2009) בדבר צדדים קשורים.
<u>בעלי עניין</u>	-	כמשמעותם בפסקה (1) להגדרת "בעל עניין" בתאגיד בסעיף 1 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים

א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים

הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה הוכנו על ידי הקבוצה בהתאם לתקני חשבונאות של IFRS® (להלן: "IFRS"). והפרשנויות להם שפורסמו על ידי הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים IASB כמו כן, הדוחות הכספיים פרופורמה ערוכים בהתאם להוראות לתקנה 9א לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970 ועל בסיס ההנחות המפורטות בביאור 1.ב לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה.

הדוחות המאוחדים פרופורמה אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 18 במאי 2026.

ב. מטבע פעילות ומטבע ההצגה

הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה מוצגים בש"ח, שהינו מטבע הפעילות של החברה, ומעוגלים לאלף הקרוב, למעט אם צוין אחרת.
השקל הינו המטבע שמייצג את הסביבה הכלכלית העיקרית בה פועלת החברה.

ג. בסיס המדידה

הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה ערוכים על בסיס העלות ההיסטורית, למעט הנכסים וההתחייבויות הבאים:

- נדל"ן להשקעה - נמדד בשווי הוגן.
- השקעות בעסקאות משותפות ובחברות כלולות המוצגות על פי שיטת השווי המאזני.
- התחייבויות ונכסי מיסים נדחים.
- נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.
- הפרשות

למידע נוסף בדבר מדידת נכסים והתחייבויות אלו ראה באור 3, בדבר עיקרי המדיניות החשבונאית.

ד. תקופת המחזור התפעולי

לקבוצה שני מחזורים תפעוליים. בהתייחס לתחום יזמות הנדל"ן, המחזור התפעולי של הקבוצה עולה על שנה ונמשכת בין שנתיים עד חמש שנים. עקב כך כוללים הרכוש השוטף וההתחייבויות השוטפות גם פריטים המיועדים והצפויים להתממש במהלך המחזור התפעולי של פעילויות אלו הנמשך עד חמש שנים.
בהתייחס לתחום הנדל"ן המניב, המחזור התפעולי הינו שנה.

ה. שימוש באומדנים ושיקול דעת

בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם ל- IFRS, נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת, בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.

בעת גיבושם של אומדנים חשבונאיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים של החברה, נדרשה הנהלת החברה להניח הנחות באשר לנסיבות אירועים הכרוכים באי וודאות משמעותית. בשיקול דעתה בקביעת האומדנים, מתבססת הנהלת החברה על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים ועל הנחות סבירות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן.

האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. שינויים באומדנים חשבונאיים מוכרים בתקופה שבה תוקנו האומדנים ובכל תקופה עתידית מושפעת.
מידע בדבר הנחות שהניחה החברה לגבי העתיד וגורמים עיקריים אחרים לחוסר ודאות בקשר לאומדנים, שקיים סיכון משמעותי שתוצאתם תהייה תיאום מהותי לערכים בספרים של נכסים והתחייבויות במהלך השנה הכספית הבאה, נכלל בביאורים הבאים:

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

ה. שימוש באומדנים ושיקול דעת (המשך)

אומדן	הנחות עיקריות	השלכות אפשריות	הפנייה
מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה	שיעור התשואה הצפוי נכסי הנדל"ן להשקעה ושיעור רווח יזמי הצפוי לגבי נדל"ן להשקעה בהקמה	השפעה על רווח או הפסד בגין שינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה	ראה ביאור 11 בדבר טכניקות הערכה ונתונים ששימשו במדידת שווי הוגן הנדל"ן להשקעה וכן השפעת השינויים בנתונים אלו.
בחינת ירידת ערך מלאי מקרקעין	אומדן של שווי מימוש נטו ליתרות מלאי דירות למגורים. שווי המימוש נטו בגין דירות מתבסס על אומדן הכנסות ועלויות הצפויות בפרויקט.	הכרה בהפסד או ביטול הפסד מירידת ערך.	ראה ביאור 9 בדבר מלאי מקרקעין.
סווג מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין	ברביעת הסווג לנכסים שוטפים ונכסים שאינם שוטפים בתחום יזמות הנדל"ן אומדת החברה את הצפי למועד התחלה וסיום של הקמת הפרויקטים לצורך בחינת הכללתם במחזור התפעולי היזמי של החברה ובסעיפי הנכסים וההתחייבויות של ההון החוזר	סווג נכסים שוטפים ונכסים שאינם שוטפים.	ראה ביאור 9 בדבר מלאי מקרקעין.
שיעור היוון להתחייבות בגין חכירה	הקבוצה מהוונת את תשלומי החכירה תוך שימוש בשיעור הריבית התוספתי שלה.	גידול או קיטון בהתחייבויות בגין חכירה, בנכס זכות שימוש ובהוצאות הפחת והוצאות המימון שיוכרו.	ראה ביאור 7, בדבר חכירות.

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

ו. קביעת שווי הוגן

לצורך הכנת דוחות הכספיים, נדרשת החברה לקבוע את השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות מסוימים. מידע נוסף או הנחות ששימשו בקביעת שווי הוגן נכלל בביאורים הבאים:

- באור 11, בדבר נדל"ן להשקעה.
- באור 23, בדבר מכשירים פיננסיים.

בקביעת השווי ההוגן של נכס או התחייבות, משתמשת החברה בנתונים נצפים מהשוק ככל שניתן. מדידות שווי הוגן מחולקות לשלוש רמות במדרג השווי ההוגן בהתבסס על הנתונים ששימשו בהערכה, כדלקמן:

- רמה 1: מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשוק פעיל לנכסים או התחייבויות זהים.
- רמה 2: נתונים נצפים מהשוק, במישרין או בעקיפין, שאינם כלולים ברמה 1 לעיל.
- רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על נתוני שוק נצפים.

ז. ניהול הון

מטרות, נהלים ותהליכים מדיניות ההנהלה היא להחזיק בסיס הון איתן, ונזילות פיננסית גבוהה, במטרה לשמר את יכולת החברה להמשיך את פעילותה כדי שתוכל להציג תוצאות פיננסיות מיטביות, להניב רווחים לבעלי מניותיה, וכן על מנת לתמוך בהתפתחות עסקית עתידית. הדירקטוריון מפקח גם על סכומי החלוקות של דיבידנדים לבעלי המניות. החברה והחברות הבנות שלה אינן כפופות לדרישות הון מכח חוק או רגולציה.

באור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית

כללי המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יושמו בעקביות לכל התקופות המוצגות בדוחות מאוחדים פרופורמה אלה על ידי ישויות הקבוצה.

א. דוחות כספיים מאוחדים פרופורמה

הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה כוללים את הדוחות של חברה שלחברה יש שליטה בה. שליטה מתקיימת כאשר יש בידי החברה כוח השפעה על החברה המוחזקת, יש לה חשיפה או זכויות לתשואות משתנות כתוצאה ממעורבותה בחברה המוחזקת וכן יש לה את היכולת להשתמש בכוח ההשפעה שלה כדי להשפיע על סכום התשואות שינבעו לה מאותה חברה מוחזקת. איחוד הדוחות הכספיים מתבצע החל ממועד השגת השליטה, ועד למועד בו הופסקה השליטה. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של החברות המאוחדות יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של החברה.
יתרות ועסקאות הדדיות ורווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין חברות הקבוצה בוטלו במלואם בדוחות הכספיים המאוחדים.

ב. השקעה בשותפויות ובעסקאות משותפות

עסקאות משותפות הינן ישויות בהן יש לקבוצה השפעה מהותית על המדיניות הכספית והתפעולית, אך לא הושגה בהן שליטה. עסקאות משותפות הינן הסדרים משותפים בהם לקבוצה יש זכויות לנכסים נטו של ההסדר.

הקבוצה אינה מכירה בהפסדים נוספים, אלא אם לקבוצה יש מחויבות לתמיכה בחברה המוחזקת. זכויות לזמן ארוך אשר במהות, מהוות חלק מההשקעה נטו, מטופלות תחילה בהתאם להוראות IFRS 9 ולאחר מכן מיושמת בגין זכויות אלו שיטת השווי המאזני בהתאם להוראות IAS 28.

רווח או הפסד הנובע מגריעת זכויות החזקה בחברות כלולות ובעסקאות משותפות נזקף לסעיף הכנסות (הוצאות) אחרות בדוח רווח או הפסד.

למידע נוסף בנושא ראה ביאור 10.

באור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית (המשך)

ג. מלאי מקרקעין ומגורים למכירה

בעת ההכרה בנכס מלאי זכויות במקרקעין ודירות למכירה הקבוצה בוחנת האם קיימת לה יכולת בהווה להתוות את השימוש במשאב הכלכלי ולהשיג את ההטבות הכלכליות העשויות לנבוע ממנו בעתיד. עלות המלאי כוללת את העלויות לרכישת המלאי ולהבאתו למקומו ולמצבו הקיימים. מלאי זכויות במקרקעין נמדד כנמוך מבין העלות ושווי המימוש נטו. שווי מימוש נטו הוא אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל, בניכוי אומדן העלות להשלמה ואומדן העלויות הדרושות לביצוע המכירה.

כאשר לקבוצה מתהוות עלויות ייזום בגין פרויקטים עתידיים, הקבוצה בוחנת האם היא צופה הטבות כלכליות עתידיות בכפוף להיתכנות משפטית, היתכנות תכנונית והיתכנות כלכלית של הפרויקט. כאשר צפי זה מתקיים, הקבוצה מכירה בנכס בדוחותיה הכספים (לפרטים נוספים ראה ביאור 9).

ד. נדל"ן להשקעה

לקבוצה נכסי נדל"ן להשקעה המוחזק במישרין על ידה כבעלים או שהקבוצה מחכירה נכסים בחכירה מימונית. נכסי נדל"ן להשקעה כוללים נכסים מניבים וכן נכסים בהקמה המשמשים או מיועדים להשכרה למשרדים ולמסחר.
נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי עלות. העלות כוללת יציאות שניתן לייחס במישרין לרכישת הנדל"ן להשקעה. עלות נדל"ן להשקעה בהקמה כוללת עלות חומרים ועבודה ישירה ועלויות אחרות שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למצב הדרוש לכך שיוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה. בתקופות עוקבות הנדל"ן להשקעה נמדד לפי שווי הוגן מדי תקופה, כשהשינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח והפסד.

רווח או הפסד מגריעת נדל"ן להשקעה, ככל וקיים, נקבע לפי השוואת התמורה מגריעת הנכס לערכו בספרים למועד הדיווח הכספי האחרון ומוכר בסעיף שינוי בשווי הוגן בדוח רווח והפסד.

למידע נוסף בנושא ראה ביאור 11.

ה. היוון עלויות אשראי בגין נכסים כשירים

נכס כשיר הינו נכס אשר נדרש פרק זמן מהותי כדי להכינו לשימוש המיועד לו או למכירתו. עלויות אשראי ספציפי ועלויות אשראי שאינו ספציפי מהוונות לנכסים כשירים, ובניהם גם נכסים בהקמה הנמדדים במודל שווי הוגן, במהלך תקופת הקמתם עד למועד בו הם מוכנים לשימושם המיועד או מכירתם. הנכסים הכשירים של הקבוצה הם מלאי דירות ונדל"ן להשקעה בהקמה.
בתחום הנדל"ן היזמי, דירות מכורות ודירות שטרם נמכרו, לרבות מרכיב הקרקע המיוחס להן, אינם מהווים נכס כשיר מהמועד שבו הושלמו באופן מהותי כל הפעולות הנדרשות לשם הכנת הנכס למכירתו.
עלויות אשראי אחרות נזקפות עם התהוותן להוצאות מימון ברווח או הפסד.

למידע נוסף בנושא ראה ביאור 20.

באור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית (המשך)

ו. מכשירים פיננסים

1. נכסים פיננסיים שאינם נגזרים

נכס פיננסי נמדד לראשונה בשווי הוגן בתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישה או להנפקה של הנכס הפיננסי. בעת הערכת המודל העסקי של נכסי חוב, הקבוצה מעריכה את המודל העסקי ברמת הנכס ועמידה במבחן הקרן והריבית. כחלק מבחינת קריטריון הקרן והריבית, הקבוצה בוחנת את מאפייני ההלוואה, בין היתר, את התלות ברווחי ומועדי סיום הפרויקט ומאפיינים רלוונטיים נוספים.

לקבוצה יש שני סוגים של נכסים פיננסים שאינם נגזרים:

- <u>נכסים פיננסים, שאינם נגזרים, הנמדדים בעלות מופחתת</u>
לקבוצה יתרות מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות, חייבים, הלוואות שניתנו לאחרים ולצדדים קשורים (ראה ביאורים 5,6 ו-8) המוחזקים במסגרת מודל עסקי שמטרתו גביית תזרימי המזומנים החוזיים.

תזרימי המזומנים החוזיים בגין נכסים פיננסיים אלו, כוללים אך ורק תשלומי קרן וריבית אשר משקפת תמורה עבור ערך הזמן של הכסף וסיכון האשראי. בהתאם לכך, נכסים פיננסיים אלו נמדדים לראשונה בשווי הוגן ולאחר מכן בעלות מופחתת, בשיטת הריבית האפקטיבית ובניכוי הפסדים מירידת ערך. הקבוצה בחרה למדוד את ההפרשה להפסדי אשראי חזויים בגין לקוחות בסכום השווה להפסדי האשראי החזויים לאורך כל חיי המכשיר. ההפרשה להפסדי האשראי מבוססת על ניסיון הגבייה ההיסטורי של הקבוצה, תוך שהוא מותאם לתנאים נוכחיים והערכה של מגמות חזויות, בהתאם לנסיבותיו של הלווה או של הלקוח והערבויות שהוא מספק לחברה.

- <u>נכסים פיננסים, שאינם נגזרים, הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד</u>
לקבוצה יתרת הלוואות לקבל מעסקה משותפת הנמדדת במדידה עוקבת בשווי הוגן דרך רווח או הפסד (לפרטים נוספים ראה ביאור 10).

2. התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים

התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים כוללות: ספקים ונותני שירותים, זכאים ויתרות זכות, הלוואות מתאגידים בנקאיים, ומצדדים קשורים. ראה ביאורים (12,13,14). התחייבויות פיננסיות מוכרות לראשונה בשווי הוגן בניכוי כל עלויות העסקה הניתנות לייחוס. לאחר ההכרה לראשונה, התחייבויות פיננסיות נמדדות בעלות מופחתת בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית.
במדידת העלות המופחתת של הלוואות בעלות ריבית בסיס משתנה, הקבוצה אומדת בכל תאריך דיווח את תזרימי המזומנים הצפויים ומתאימה את שיעור הריבית האפקטיבית בכדי לשקף את שיעור הריבית העדכני.

ז. הכנסות

ההכנסות של הקבוצה נובעים משתי קטגוריות עיקריות – מכירת מלאי דירות ודמי שכירות ודמי ניהול.

1. מדמי שכירות ודמי ניהול
לחברה קיימים חוזי שכירות ארוכי טווח של שטחי מסחר אשר צמודים למדד המחירים לצרכן. הקבוצה מכירה בהכנסה מדמי שכירות על בסיס קו ישר לאורך תקופת החוזה.

2. הכנסות ממכירת דירות וקרקעות
הקבוצה מכירה בהכנסות כאשר הלקוח משיג שליטה על הסחורה או השירות שהובטחו. ההכנסה נמדדת לפי סכום התמורה לו הקבוצה מצפה להיות זכאית בתמורה להעברת סחורות או שירותים שהובטחו ללקוח, מלבד סכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים.

<u>זיהוי חוזה</u>
הקבוצה מטפלת בחוזה עם לקוח רק כאשר מתקיימים כל התנאים הבאים:
הצדדים לחוזה אישרו את החוזה (בכתב, בעל פה או בהתאם לפרקטיקות עסקיות נהוגות אחרות) והם מחויבים לקיים את המחויבויות המיוחסות להם;
הקבוצה יכולה לזהות את הזכויות של כל צד לגבי המוצרים או השירותים אשר יועברו;
הקבוצה יכולה לזהות את תנאי התשלום עבור הסחורות או השירותים אשר יועברו;
לחוזה יש מהות מסחרית (כלומר הסיכון, העיתוי והסכום של תזרימי המזומנים העתידיים של הישות חזויים להשתנות כתוצאה מהחוזה); וכן

באור 3- מדיניות חשבונאית מהותית (המשך)

ז. הכנסות (המשך)

צפוי שהקבוצה תגבה את התמורה לה היא זכאית עבור הסחורות או השירותים אשר יועברו ללקוח.

<u>זיהוי מחויבויות ביצוע</u>
בתחום הנדל"ן היזמי, בבחינת מחויבויות הביצוע הקיימות במסגרת חוזים עם לקוחות למכירת דירות ויחידות מסחר, זיהתה הקבוצה מחויבות ביצוע אחת בכל התקשרות עם לקוח.

<u>עלויות חוזה</u>
עלויות תוספתיות של השגת חוזה עם לקוח כגון עמלות מכירה לסוכנים, מוכרות כנכס כאשר צפוי כי הקבוצה תשיב עלויות אלו.

<u>קיום מחויבויות ביצוע</u>
בתחום הנדל"ן היזמי בישראל, הקבוצה מעבירה שליטה לאורך זמן ולפיכך מכירה בהכנסות לאורך זמן מאחר ובהתאם לחוזים של הקבוצה עם לקוחותיה והוראות הדין הרלוונטיות בישראל, ובהתבסס על חוות דעת משפטית שהתקבלה מיועציה המשפטיים, קבעה הקבוצה כי במסגרת החוזים למכירת דירות, יש לקבוצה זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד (לאור העובדה שביכולתה לאכוף את קיום החוזה), וכן לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה.
כאשר נחתם חוזה מחייב עם לקוח למכירת דירת מגורים לאחר שהקבוצה החלה בהקמת הפרויקט, בעת חתימה על החוזה, ההכנסות מוכרות על בסיס מצטבר ("catch-up"), בהתאם לשיעור ההשלמה של מחויבות הביצוע נכון למועד חתימת החוזה.

<u>תמורה שאינה במזומן</u>
תמורה שאינה במזומן נמדדת בשווי הוגן. כאשר לא ניתן לאמוד באופן סביר את השווי ההוגן של התמורה, הקבוצה מודדת את התמורה בעקיפין בהתייחס למחיר המכירה הנפרד של הסחורות או השירותים שהובטחו ללקוח. בעסקאות קומבינציה בעין, מלאי מקרקעין המתקבל בתמורה למתן שירותי בניה על ידי הקבוצה, מוכר לפי שווים ההוגן של שירותי הבניה והתחייבויות פיננסיות נוספות לבעלי הקרקע במועד שבו לקבוצה קיימת הזכות לעשות מנהג בעלים בקרקע.

ח. חכירות

1. קביעה אם הסדר מכיל חכירה

במועד ההתקשרות בחכירה, הקבוצה קובעת אם ההסדר מהווה חכירה או מכיל חכירה, תוך בחינה האם ההסדר מעביר זכות לשלוט בשימוש בנכס מזוהה לתקופת זמן בתמורה לתשלום. בעת ההערכה האם הסדר מעביר את הזכות לשלוט בשימוש בנכס מזוהה, הקבוצה מעריכה האם לאורך תקופת החכירה יש לה את שתי הזכויות הבאות:

(א) הזכות להשיג למעשה את כל ההטבות הכלכליות משימוש בנכס המזוהה; וכן
(ב) הזכות לכוון את השימוש בנכס המזוהה.

<u>הכרה בנכס זכות שימוש והתחייבות בגין חכירה</u>
חוזים המקנים לקבוצה שליטה בשימוש בנכס בגין חכירה במשך תקופת זמן עבור תמורה, מטופלים כחכירות. עיקר נכסי הבסיס שהחברה נקשרה בגינם בהסכמי חכירה הם משרדים. עבור חוזי חכירה הכוללים רכיבים שאינם רכיבי חכירה, כגון דמי אחזקה ושירותים הקשורים לרכיב החכירה, הקבוצה בחרה לטפל בחוזה כרכיב חכירה אחד ללא הפרדת הרכיבים.

בעת ההכרה לראשונה הקבוצה מכירה בהתחייבות בסכום הערך הנוכחי של תשלומי החכירה העתידיים ובמקביל מכירה בנכס זכות שימוש בגובה ההתחייבות בגין חכירה, מותאם בגין תשלומי חכירה ששולמו מראש או שנצברו, ובתוספת עלויות ישירות שהתהוו בחכירה.
כאשר שיעור הריבית הגלום בחכירה לא ניתן לקביעה בנקל, הקבוצה משתמשת בשיעור הריבית התוספתי של החוכר.

באור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית (המשך)

תקופת החכירה והפחתת נכס זכות שימוש
תקופת החכירה נקבעת כתקופה שבה החכירה אינה ניתנת לביטול, יחד עם תקופות המכוסות על ידי אופציה להאריך את החכירה אם ודאי באופן סביר שהחוכר יממש את האופציה.
הקבוצה מפחיתה את נכס זכות שימוש, כאשר לא מדובר על נכס זכות שימוש אשר מקיים את ההגדרה של הנדל"ן להשקעה, על בסיס קו ישר על פני אורך החיים השימושיים או תקופת החכירה החוזית, כמוקדם מבניהם.
במקרה של סיום מוקדם של חוזה חכירה, הקבוצה מכירה בהפרש, ככל וקיים, בין נכס זכות שימוש להתחייבות בגין חכירה, בסעיף הכנסות (הוצאות) אחרות בדוח רווח או הפסד.

תשלומי חכירה משתנים
תשלומי חכירה משתנים שתלויים בשער, נמדדים לראשונה על ידי שימוש במדד או בשער הקיים במועד תחילת החכירה ונכללים במדידה של התחייבות החכירה. כאשר חל שינוי בתזרים המזומנים של דמי חכירה עתידיים הנובע מהשינוי במדד או בשער, יתרת ההתחייבות מעודכנת כנגד נכס זכות השימוש.

חכירת משנה
בחכירות בהן הקבוצה מחכירה את נכס הבסיס בחכירת משנה, הקבוצה בוחנת את סיווג חכירת המשנה כחכירה מימונית או תפעולית, ביחס לזכות השימוש שנותרה מהחכירה הראשית.

2. נכסים המוחכרים על ידי הקבוצה
חכירות שבהן הקבוצה מחכירה נכסים מסווגות כחכירה תפעולית או מימונית. הסיווג של חכירה כמימונית או תפעולית תלוי אם הקבוצה מעבירות למעשה את כל הסיכונים וההטבות הנלווים לבעלות על הנכס המוחכר.

במועד ההכרה לראשונה בחכירת משנה מימונית, הקבוצה מכירה בהשקעה נטו בחכירה בסכום הערך הנוכחי של התשלומים החוזיים הצפויים מחכירת המשנה, אשר מהוונים בשיעור ההיוון המשמש לחכירה הראשית, זאת כאשר ושיעור ההיוון של החכירת משנה אינו ניתן לקביעה בנקל. שיעור הריבית מותאם, ככל ורלוונטי, בגין עלויות ישירות הקשורות לחכירת המשנה.

ט. הפרשות

הפרשה מוכרת כאשר לקבוצה יש מחויבות נוכחית, משפטית או משתמעת, כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, הניתנת לאמידה באופן מהימן, וכאשר צפוי כי יידרש תזרים שלילי של הטבות כלכליות לסילוק המחויבות. ההפרשות נקבעות על ידי היוון תזרימיה מזומנים העתידיים בשיעור ריבית לפני מס, המשקף את הערכות השוק השוטפות לערך הזמן של הכסף ואת הסיכונים הספציפיים להתחייבות וללא שקלול סיכון האשראי של הקבוצה. הערך בספרים של ההפרשה מותאם בכל תקופה על מנת לשקף את חלוף הזמן. סכום התיאום מוכר כהוצאות מימון.

התחייבויות תלויות לרבות תביעות משפטיות

הפרשה בגין תביעות מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית בהווה או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, יותר סביר מאשר לא (more likely than not) כי הקבוצה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. כאשר השפעת ערך הזמן מהותית, נמדדת ההפרשה בהתאם לערכה הנוכחי.

י. הכנסות והוצאות מימון

בדוחות על תזרימי מזומנים, ריבית שהתקבלה מוצגת במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות השקעה. ריבית ששולמו מוצגים במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות מימון. במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות מימון. לפרטים נוספים בדבר הרכב הכנסות והוצאות המימון ראה ביאור 20.

באור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית (המשך)

יא. מיסים על הכנסה

מיסים על ההכנסה כוללים מיסים שוטפים ונדחים. תוצאות המס בגין מיסים שוטפים ונדחים נזקפים לדוח רווח והפסד למעט אם הן מתייחסות לפריטים הנזקפים ישירות להון או לרווח כולל אחר. במקרים אלה השפעת המס אף היא נזקפת לסעיף המתייחס בהון או לרווח או הפסד.

מיסים שוטפים
המס השוטף הינו סכום המס הצפוי לשלם (או להתקבל) על ההכנסה החייבת במס לשנה, כשהוא מחושב לפי שיעורי המס החלים לפי החוקים שנחקקו או נחקקו למעשה למועד הדיווח. מסים שוטפים כוללים גם מסים בגין שנים קודמות וגם תוספות מסים בגין חלוקת דיבידנדים.

מיסים נדחים
ההכרה במסים נדחים הינה בהתייחס להפרשים זמניים בין הערך בספרים של נכסים והתחייבויות לצורך דיווח כספי לבין ערכם לצרכי מסים.

המדידה של מסים נדחים משקפת את השלכות המס שינבעו מהאופן בו הקבוצה צופה, בתום תקופת הדיווח, להשיב או לסלק את הערך בספרים של נכסים והתחייבויות.
המסים הנדחים נמדדים לפי שיעורי המס הצפויים לחול על ההפרשים הזמניים במועד בו ימומשו, בהתבסס על החוקים שנחקקו או שנחקקו למעשה למועד הדיווח. נכס מס נדחה מוכר בספרים בגין הפסדים מועברים, הטבות מס והפרשים זמניים הניתנים לניכוי כאשר צפוי שבעתיד תהיה הכנסה חייבת, שכנגדה ניתן יהיה לנצל אותם.

נכסי המסים הנדחים נבדקים בכל מועד דיווח, ובמידה ולא צפוי כי הטבות המס המתייחסות יתממשו, הם מופחתים.

קיזוז נכסי והתחייבויות מסים שוטפים ומסים נדחים
הקבוצה מקזזת נכסי וההתחייבות מסים שוטפים ומסים נדחים במידה וקיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיזוז, והם מיוחסים לאותה הכנסה חייבת במס הממוסה על ידי אותה רשות מס, אשר בכוונתה לסלק נכסי והתחייבות מסים שוטפים על בסיס נטו או שנכסי והתחייבויות המסים השוטפים מיושבים בו זמנית.

יב. עסקאות עם בעל שליטה

נכסים והתחייבויות שלגביהם בוצעה עסקה עם בעל שליטה נמדדים לפי שווי הוגן במועד העסקה. בשל העובדה כי מדובר בעסקה במישור ההוני, זוקפת החברה את ההפרש בין השווי ההוגן לבין התמורה מהעסקה להון. לפרטים אודות עסקאות עם צדדים קשורים ראה באור 25.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יג. תקנים חדשים ופרשנויות שטרם אומצו

תקן/פרשנות/תיקון	דרישות הפרסום	תחילה והוראות מבר	השפעות צפויות
(1) תקן דיווח כספי בינלאומי 18, הצגה וגילוי בדוחות הכספיים	תקן זה מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 הצגת דוחות כספיים. מטרת התקן הינה לספק מבנה ותוכן משופרים לדוחות הכספיים. בפרט בדוח רווח והפסד. התקן כולל דרישות גילוי והצגה חדשות וכן דרישות אשר הובאו מתקן חשבונאות בינלאומי IAS 1 הצגת דוחות כספיים עם שינויי נוסח קלים. כחלק מדרישות הגילוי החדשות, חברות ידרשו להציג שני סיכומי ביניים בדוח על הרווח או ההפסד: רווח תפעולי ורווח לפני מימון ומס. בנוסף, עבור מרבית החברות, בתוצאות בדוח על הרווח או ההפסד יסווגו לשלוש קטגוריות: רווח תפעולי, רווח מהשקעות, ורווח ממימון. בנוסף לשינויים במבנה הדוחות על הרווח והפסד, התקן כולל גם דרישה למתן גילוי נפרד בדוחות הכספיים בנוגע לשימוש במדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה (מדדי "NON-GAAP"). כמו כן, במסגרת התיקון, נוספו הנחיות ספציפיות לקיבוץ ופיצול של פריטים בדוחות הכספיים ובביאורים. התקן יעודד חברות להימנע מסיווג פריטים כ"אחרים" (למשל, הוצאות אחרות), וסיווג כזה יגרור דרישות גילוי נוספות.	מועד היישום לראשונה של התקן הינו לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027, עם אפשרות ליישום מוקדם.	הקבוצה בוחנת את השלכות התיקון על הדוחות הכספיים ללא כוונה ליישום מוקדם.

באור 4 - מזומנים

	31 בדצמבר 2025	31 בדצמבר 2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מזומנים	**3,052**	243

לפרטים בדבר בסיסי הצמדה וסיכון אשראי של יתרת המזומנים ראה באור 23 בדבר מכשירים פיננסיים.

באור 5 - לקוחות

	31 בדצמבר 2025	31 בדצמבר 2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
חובות פתוחים	**250**	106

לפרטים בדבר בסיסי הצמדה וסיכון אשראי של יתרת הלקוחות ראה באור 23 בדבר מכשירים פיננסיים.

באור 6 - חייבים ויתרות חובה

	31 בדצמבר 2025	31 בדצמבר 2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מוסדות ממשלתיים	**2,189**	2,274
הכנסות לקבל מצדדים קשורים (ראה ביאור 25)	**899**	549
הכנסות לקבל	**113**	197
חייבים מצדדים קשורים (ראה ביאור 25)	**142**	42
יתרות שוטפות עם חברות קשורות (*) (ראה ביאור 25)	**6,727**	2,121
חייבים אחרים (**)	**150**	-
	10,220	5,183

(*) היתרות נושאות ריבית בשיעור הקבוע בתקנות מס הכנסה לעניין סעיף 3(י).

(**) היתרה כוללת בתוכה הלוואה לעובד בסך 50 אלפי ש"ח.

באור 7 - חכירות

א. תיאור חכירות מהותיות

1. החברה התקשרה ביום 7 ביוני 2023 בהסכם חכירה עם חברה נקסט טאוור בע"מ (**להלן - "נקסט"**). במסגרת ההסכם נקסט מרשה ונותנת לחברה את הזכות להשכיר את הנכס בהסכם שכירות ראשי לתקופה של 63 חודשים ממועד החתימה (5 שנים ו-3 חודשים). בגין הסכם זה שילמה החברה 6,630 אלפי ש"ח. 1,000 אלפי ש"ח במועד החתימה, 5,000 אלפי ש"ח ביום 15 ביוני 2023 והיתרה ב 63 תשלומים חודשיים שווים של 10 אלפי ש"ח כל אחד. הריבית החודשית ששימשה להיוון לצורך חישוב הערך הנוכחי של תשלומי החכירה מסתכמת ל- 1.36%.
החברה מחכירה בשכירות משנה את הנכס לשוכר משנה תמורת דמי שכירות חודשיים לא צמודי מדד בסך של כ- 155 אלפי ש"ח.
ביום 1 ביוני 2025 חתמה החברה עם נקסט על הסכם לביטול מוקדם של ההרשאה בנכס, כאשר מועד סיום ההרשאה נקבע למועד החתימה. כתנאי לקיצור ההסכם שילמה נקסט לחברה סך של 5,896 אלפי ש"ח. בנוסף, נקסט התחייבה להשיב לחברה את יתרת ההלוואה שהועמדה לה בסך של 1,904 אלפי ש"ח. (ראה ביאור 8).
ממועד הביטול נכנסה נקסט בנעלי החברה בכל הקשור להתחייבויות החברה על פי הסכם השכירות כלפי שוכר המשנה או כל התחייבות אחרת הנובעת מההסכם.

2. ביום 1 בפברואר 2023 חתמה החברה על הסכם שכירות של קומה ו' בבניין פאר באשקלון בשטח של 840 מ"ר. תקופת השכירות הינה ל- 10 שנים החל מיום 1 במרס 2023. לחברה שתי אופציות להארכה בנות 5 שנים כל אחת. דמי השכירות מסתכמות ל- 40 אלפי ש"ח חודשיים צמודים למדד הידוע ביום תחילת השכירות. עם תקופת האופציה הראשונה יעלו דמי השכירות ב 10%.
ביום 18 ביוני 2023, חתמה החברה על הסכם שכירות משנה עם בנייני בנק בע"מ (בנק לאומי), בשטח של 724 מ"ר. תקופת השכירות הינה ל- 4 שנים עם אופציה להארכה ל-4 שנים נוספות. בתמורה ישלם השוכר לחברה סכום של 53 אלפי ש"ח חודשיים צמודים למדד המחירים לצרכן ממועד תחילת השכירות. דמי השכירות לאחר מימוש האופציה להארכה יעלו ב- 4%. ממועד תחילת השכירות סיווגה החברה את הנכס כנדל"ן להשקעה.

3. ביום 26 בפברואר 2025 חתמה החברה כשוכרת על הסכם שכירות למשרדי החברה. תקופת השכירות הינה ל-4 שנים וחצי חודש, החל מיום 15 באפריל 2025 ועד ליום 30 באפריל 2029.
דמי השכירות החודשיים נקבעו על סך של 26 אלפי ש"ח, בתוספת 5 אלפי ש"ח בגין מקומות חניה, כחלק מדמי השכירות הבסיסיים. בנוסף, תשלם החברה דמי אחזקה חודשיים בסך של כ-6 אלפי ש"ח.
דמי השכירות ודמי האחזקה צמודים למדד המחירים לצרכן, כאשר מדד הבסיס הינו המדד הידוע לחודש ינואר 2025 (שפורסם ביום 15 בפברואר 2025). לחברה קיימת אופציה להארכת תקופת השכירות לתקופה נוספת של 48 חודשים, בהתאם לתנאים הקבועים בהסכם.

באור 7 - חכירות (המשך)

א. תיאור חכירות מהותיות (המשך)

4. ביום 2 במאי 2024, חכרה החברה זכויות בחכירת משנה בנכס בית הדובדבן שבקריית אונו (ראה ביאור 11) להשכרת שטח מסחרי של כ-623 מ"ר תמורת 330 אלפי ש"ח. ביום החכירה יצרה החברה התחייבות בחכירה כנגד נכס זכות שימוש. זכויות החכירה הינם לתקופה של 20 שנים החל מיום 1 בדצמבר 2022, כך שהחברה בעלת זכויות בחכירת משנה לתקופה שנותרה מיום הרכישה, אשר עומדת על כ-18 שנים ו-7 חודשים. עלות השכירות החודשית שמשלמת החברה לבעל הנכס הינה 116 אלפי ש"ח, ומנגד, משכירה החברה לשלושה שוכרים שונים במחיר כולל של 135 אלפי ש"ח צמודים למדד המחירים לצרכן. החברה מודדת את חכירת המשנה בשווי הוגן ומציגה אותו כנדל"ן להשקעה (ראה ביאור 11). ליום 31 בדצמבר 2025 הוערכו הזכויות ב 16,910 אלפי ש"ח (16,350 אלפי ש"ח בשנת 2024).

ב. ניתוח מועדי פירעון של התחייבויות בגין חכירה של הקבוצה

	31 בדצמבר 2025	31 בדצמבר 2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
עד שנה	**838**	542
בין שנה לחמש שנים	**3,604**	2,642
מעל חמש שנים	**17,557**	18,199
סך הכל	**21,999**	21,383
חלויות שוטפות של התחייבות חכירה	**827**	542
התחייבויות לזמן ארוך בגין חכירה	**21,172**	20,841

באור 7 - חכירות (המשך)

ג. חכירות בהן הקבוצה היא החוכרת

(א) סכומים שהוכרו ברווח והפסד

	2025 אלפי ש"ח	2024 אלפי ש"ח	2023 אלפי ש"ח
הוצאות מימון על התחייבות בגין חכירה	**(1,539)**	(946)	(329)
הוצאות פחת	**(270)**	-	-
סך הכל	**(1,809)**	(946)	(329)

(ב) סכומים שהוכרו בדוח על תזרים המזומנים

	2025 אלפי ש"ח	2024 אלפי ש"ח	2023 אלפי ש"ח
פירעון קרן בגין חכירה	**(862)**	(210)	(141)
הסכם הרשאה	**-**	-	(6,000)
תקבולים בגין ביטול הסכם הרשאה	**5,896**	-	-
תקבולים על חשבון השקעה נטו בחכירה	**775**	940	482
סך הכל	**5,809**	730	(5,659)

ד. חכירות בהן הקבוצה היא המחכירה

חכירות מימוניות:

(1) סכומים שהוכרו ברווח והפסד:

באלפי ש"ח	**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025**	**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024**	**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023**
הכנסות מימון בגין השקעה נטו בחכירה	**336**	920	603
הוצאות מימון בגין התחייבות בחכירה	**(1,539)**	(946)	(329)
סך הכל	**(1,203)**	(26)	274

(2) השקעה נטו בחכירה ונכס זכות שימוש:

להלן התנועה בהשקעה נטו בחכירה והנכס זכות שימוש לכל אחת מהשנים 31 בדצמבר 2025 ו-2024:

(א) נקסט

באלפי ש"ח	**שנת 2025**	**שנת 2024**
יתרה לתחילת שנה	**5,104**	6,044
תקבולים בגין חכירה	**(775)**	(1,860)
הכנסות מימון	**336**	920
ביטול הסכם הרשאה	**(4,665)**	-
יתרה לסוף שנה	**-**	5,104
חלויות שוטפות בגין ההשקעה	**-**	1,106
השקעה נטו בחכירה	**-**	3,998

באור 7 - חכירות (המשך)

(2) נכס זכות שימוש (המשך):

(ב) בגין שכירות משרד

באלפי ש"ח	**שנת 2025**	**שנת 2024**
יתרה לתחילת שנה	**-**	-
תוספות	**1,548**	-
פחת	**(270)**	-
יתרה לסוף שנה	**1,278**	-

ניתוח מועדי תקבול של השקעה נטו בחכירה של הקבוצה :

באלפי ש"ח

	ליום 31 בדצמבר 2025	**ליום 31 בדצמבר 2024**
עד שנה	**-**	1,860
משנה עד שנתיים	**-**	1,860
משנתיים עד שלוש	**-**	1,860
משלוש שנים עד ארבע שנים	**-**	1,240
מארבע שנים עד חמש שנים	**-**	-
סה"כ תזרימים לא מהוונים	**-**	6,820
בניכוי - הכנסות מימון שטרם הורווחו	**-**	(1,716)
הערך בספרים של ההשקעה נטו בחכירה	**-**	5,104

ביום 1 ביוני 2025 ביטלה החברה את הסכם ההרשאה, להרחבה ראה ביאור 7 א'.

באור 8 - הלוואות לאחרים

ביום 3 ביולי 2023 נתנה החברה לנקסט הלוואה בסך של 2,700 אלפי ש"ח הנושאת ריבית שנתית של 12%. ההלוואה ניתנה בהקשר של עסקת חכירת הנכס (ראה ביאור 7 לעיל) לטובת סילוק ההלוואה הקיימת על הנכס. לצורך כך הוטל שיעבוד מלא על המקרקעין המושכר לצורך הבטחת פירעון ההלוואה. הלוואה תוחזר ב- 63 חודשים (5 שנים ו-3 חודשים) שווים של קרן וריבית (כ- 58 אלפי ש"ח כל תשלום) החל מיום 1 באוגוסט 2023 ועד ליום 1 באוקטובר 2028. ביום 1 ביוני 2025 במסגרת חתימה על הסכם ביטול ההרשאה עם נקסט (להרחבה ראה ביאור 7 א') ובמסגרתו גם נפרעה ההלוואה האמורה במלואה.

	שעורי ריבית שנתית ליום 31 בדצמבר 2025	**31 בדצמבר 2025**	**31 בדצמבר 2024**
	12%	**אלפי ש"ח**	**אלפי ש"ח**
הלוואה ללא הצמדה		**-**	2,193
בניכוי - חלויות שוטפות		**-**	(471)
		-	1,722

באור 9 - מלאי קרקעות ומגורים

א. (1) נכסים שוטפים

	31 בדצמבר 2025	31 בדצמבר 2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מלאי קרקעות ומגורים למכירה		
מלאי קרקעות (ראה באור ב.1)	**823**	823
דירות גמורות (ראה באור ב.1)	**1,967**	8,092
סה"כ מלאי קרקעות ומגורים למכירה	**2,790**	8,915
הסכום בספרים של מלאי תחת שעבוד	**2,790**	8,915

א. (2) נכסים בלתי שוטפים

	31 בדצמבר 2025	31 בדצמבר 2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מקרקעין לבנייה		
מלאי מקרקעין (ראה באור ב.2)	**10,781**	-
סה"כ מלאי קרקעות ומגורים למכירה	**10,781**	-
הסכום בספרים של מלאי תחת שעבוד	**10,781**	-

ב. מידע נוסף

1. ביום 25 באוגוסט 2024, נמכרה וילה על ידי חברה בת בבעלות מלאה (להלן - "**יזמות**") בסכום כולל של 2,453 אלפי ש"ח, נכון למועד הדוח, קיבלה יזמות בגין מכירה זו סך של 1,367 אלפי ש"ח אשר מוצגים במקדמות מלקוחות. ההכרה בהכנסה תתבצע עם העברת החזקה במועד קבלת יתרת התשלום, בסוף שנת 2026.
ביום 24 בדצמבר 2024, מכרה יזמות וילה נוספת בסכום כולל של 2,821 אלפי ש"ח. סך התמורה בגינה התקבלה והדירה נמסרה בשנת 2025. במהלך שנת 2025 מכרה יזמות שתי ווילות נוספות בשדרות בתמורה כוללת של 5,781 אלפי ש"ח. ולכן, נכון ליום 31 בדצמבר 2025 יתרת המלאי כוללת קרקע אחת ווילה מוכנה שנמכרה ועדיין לא הוכרה ההכנסה בגינה.

2. <u>פרויקט "רפאל איתן" (פרויקט ל -25 יחידות דיור ושטחי מסחר)</u> - במהלך שנת 2025 השלימה יזמות את עסקת רכישת חלק (כ - 28%) מהזכויות במקרקעין הידועים כחלקה 24 בגוש 7313, המצויים ברח' רפאל איתן 39, שכונת "קרית החינוך", רמת גן (להלן בס"ק זה: "**המקרקעין**"). התמורה בגין הרכישה הנ"ל הסתכמה בכ- 9,000 אלפי ש"ח. הזכויות שנרכשו משקפות זכויות להקמת כ-7 יחידות דיור וכן כ-53 מ"ר שטחי מסחר בפרויקט המתוכנן להיבנות על גבי המקרקעין; בנוסף, ביום 18 בנובמבר 2024 התקשרה יזמות בהסכם קומבינציה (מותנה בתנאים מתלים) עם בעלי זכויות המחזיקים בכ-44% מן הזכויות במקרקעין. במסגרת הסכם הקומבינציה הוסכם כי יזמות תעניק לבעלים שירותי בנייה להקמת יחידות דיור בפרויקט, בהיקף המשקף 47% מהשווי היחסי של זכויות הבעלים במקרקעין (המשקפות כ-5 יחידות דיור בפרויקט). בתמורה לשירותי הבנייה כאמור, התחייבו הבעלים להעביר ליזמות את יתרת זכויותיהם במקרקעין, המשקפות זכויות לבניית כ-6 יחידות דיור נוספות בפרויקט. כמו כן, במסגרת הסכם הקומבינציה הוסכם כי מלוא זכויות הבעלים בשטחי המסחר יימכרו ליזמות בתמורה כספית, אשר תיקבע בהתאם לשווי שייקבע על-ידי השמאי בדו"ח האפס של הבנק המלווה את הפרויקט; ביום 5 ביוני 2025, התקשרה יזמות בהסכם שיתוף פעולה עם ג. ברקוביץ יבוא סחר בע"מ (להלן - "**ברקוביץ**"), בעלים של כ- 28% מהמקרקעין, המהווה כ – 7 יחידות דיור בפרויקט (להלן בס"ק זה: "**הסכם השיתוף**"). במסגרת הסכם השיתוף הוסכם, בין היתר, כי יזמות תנהל את הפרויקט ובנייתו באופן בלעדי ולפי שיקול דעתה, ובתמורה לכך תהיה זכאית ל- 3.484% מרווחי העסקה המשותפת המטופלת בשיטת השווי המאזני. כמו כן, לאחר השלמת הפרויקט ומכירת כלל היחידות בו, יזמות תהיה זכאית ל- 75% מרווחי הפרויקט וברקוביץ יהיה זכאי ל- 25% מרווחי הפרויקט; ביום 9 בספטמבר 2025 התקשרו יזמות וברקוביץ, בהסכם הלוואה (שלב קרקע) עם ארכימדס אשראי (2021) בע"מ (להלן: "**המלווה**"). בהתאם להסכם ההלוואה, הועמדה הלוואה בסך כולל של 10,000 אלפי ש"ח. ההלוואה נושאת ריבית בשיעור פריים בתוספת 0.7% לשנה. במסגרת הסכם ההלוואה, התקשרו יזמות וברקוביץ עם המלווה במזכר הבנות להעמדת מסגרת מימון נוספת לצורך ליווי ובניית הפרויקט, בהיקף של 19,000 אלפי ש"ח. הלוואת הקרקע הינה לתקופה של שנה ממועד חתימת ההסכם, והיא צפויה להתווסף למסגרת ליווי הפרויקט עם התקדמות שלב הבנייה ובהתאם לתנאי ההתקשרות. בגין פרויקט זה היוונה החברה עלויות מימון ספציפית בשנת 2025 בסך 252 אלפי ש"ח.

באור 9 - מלאי קרקעות ומגורים (המשך)

ב. מידע נוסף (המשך)

3. ביום 5 בינואר 2023 התקשרה יזמות עם חברת מכלוף גדעון ובניו בע"מ בהסכם שירותי בניה " Turn key project", לבניית 4 ווילות בשדרות, בהתאם למפרט מוסכם. בתמורה לכל ווילה תשלם החברה 1,305.5 אלפי ש"ח. שירותי הבנייה הסתיימו בדצמבר 2023 ויזמות רשמה בספרייה את מלוא ההתחייבות בסך 5,200 אלפי ש"ח כנגד מלאי דירות גמורות. התמורה תשולם לאחר כ- 12 חודשים לאחר תחילת העבודות עד ליום 31 בינואר 2024. לאור מלחמת "חרבות ברזל" אשר גרמה לעיכוב במכירת הווילות חתמה יזמות ביום 19 בינואר 2025 על נספח להארכת מועד תשלומים בגין שירותי הבניה מול הקבלן עד ליום 31 בדצמבר 2025 שילמה החברה עבור שירותי הבניה סך של כ- 4,756 אלפי ש"ח.

4. ביום 5 ביוני 2025, התקשרה יזמות בהסכם שיתוף פעולה עם ג. ברקוביץ יבוא סחר בע"מ (להלן - "**ברקוביץ**"), בעלים של כ- 28% מהמקרקעין, המהווה כ - 7 יחידות דיור בפרויקט (להלן בס"ק זה: "**הסכם השיתוף**"). במסגרת הסכם השיתוף הוסכם, בין היתר, כי יזמות תנהל את הפרויקט ובנייתו באופן בלעדי ולפי שיקול דעתה, ובתמורה לכך תהיה זכאית ל- 3.484% מרווחי העסקה המשותפת. כמו כן, לאחר השלמת הפרויקט ומכירת כלל היחידות בו, יזמות תהיה זכאית ל- 75% מרווחי הפרויקט וברקוביץ יהיה זכאי ל- 25% מרווחי הפרויקט.

באור 10 - עסקאות מטופלות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

א. מידע תמציתי בדבר עסקאות משותפות מהותיות

(א) מידע פיננסי מתומצת על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר

באלפי ש"ח	שיעור זכויות הבעלות/ השתתפות ברווחים		נכסים שוטפים (1)		נכסים לא שוטפים		התחייבויות שוטפות (2)		התחייבויות לא שוטפות (3)		סה"כ נכסים נטו 100%		חלק החברה בנכסים נטו		התאמות אחרות		ערך בספרים של ההשקעה	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
איירון SBT (1)	**33%**	33%	**54,276**	70,925	**183,448**	141,462	**(94,814)**	(91,595)	**(40,070)**	(17,484)	**102,840**	103,308	**33,937**	34,092	**(4,818)**	(4,720)	**29,119**	29,372
סלדן דוד (2)	**50%**	50%	**174**	950	**44,728**	40,028	**(4,920)**	(1,619)	**(34,153)**	(37,804)	**5,829**	1,555	**2,915**	778	**-**	-	**2,915**	778
ס.אגם (*) (3)	**50%**	50%	**1,307**	37	**90,400**	80,384	**(54,503)**	(51,093)	**(40,058)**	(32,000)	**(2,854)**	(2,672)	**(1,427)**	(1,336)	**1,004**	455	**(423)**	(881)
סה"כ			**55,757**	71,912	**318,576**	261,874	**(154,237)**	(144,307)	**(114,281)**	(87,288)	**105,815**	102,191	**35,425**	33,534	**(3,814)**	(4,265)	**31,611**	29,269

(*) החברה נתנה הלוואות לחברת ס. אגם בסך של כ- 18,970 אלפי ש"ח.

(1) <u>איירון SBT</u>

איירון SBT בע"מ **(להלן - "SBT")** הוקמה בשיתוף פעולה של שלושה שותפים, אשר החברה מחזיקה בה 33%.
ל-SBT מספר נכסים כדלקמן:

1. 50% בזכויות של שני מגרשים בשטח כולל של כ- 8,400 מ"ר, בייעוד תעשיה ועליו מבנה תעשייתי בשטח כולל של כ- 6,200 מ"ר בנאות חובב, המושכר בשכירות חופשית לקבוצת כי"ל. על גג המבנה מערכת סולארית לייצור חשמל.

2. 50% מקרקע בנאות חובב בשטח של כ- 12,600 מ"ר, בעלת זכויות בניה של כ- 70% (עיקרי ושירות).

3. זכויות שכירות לתקופה של 15 שנים במבנה מסחרי באשקלון בנוי בשטח של כ- 1000 מ"ר וגג שמושכרים בשכירות משנה למספר שוכרים. החברה מנהלת מו"מ מתקדם להעברת הזכויות בנכס הנכס לשותפיה. ביום 1 לינואר 2026, העבירה SBT את זכויותיה בנכס לגלובל סנטר פארק יואב תמורת 4,200 אלפי ש"ח.

באור 10 - עסקאות משותפות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

ב. מידע תמציתי בדבר עסקאות משותפות מהותיות (המשך)

(1) <u>איירון SBT</u> (המשך)

4. SBT מחזיקה ב - 75% מהזכויות בחברת איירון נדלן בע"מ **(להלן - "איירון")**, בה נכסים כדלקמן:

א. 25% מהזכויות בחטיבת קרקע של כ- 5.2 דונם בייעוד תעסוקה בכניסה הדרומית לאשדוד. בימים אלה פועלת חברת הבת לשינוי ייעוד הקרקע והוספת שימושים לרבות מסחר ומגורים.

ב. 48% מחברת מחזיקי אשדוד בע"מ המחזיקה 72% מחברת פנינת אשדוד בע"מ **(להלן- "חברת פנינת")** שהינה בעלת חטיבת קרקע בשטח של כ- 110 דונם בייעוד מסחר, תעסוקה ולוגיסטיקה באשדוד. בימים אלה פועלת חברת פנינת להוספת זכויות בניה והוספת שימושים לרבות מגורים. ראה ביאור 27 (4).

5. SBT מחזיקה ב-75% מחברת חיים פסקוביץ ובניו בע"מ **(להלן- "חברת פסקוביץ")** שהינה בעלת הזכויות בחטיבת קרקע בהיקף של כ- 20 דונם באופקים, עליה צפוי לקום מרלו"ג בהיקף של כ- 13,000 מ"ר; ביום 28 בינואר 2025, נחתם הסכם (מותנה) למכירת זכויות SBT בחברת פסקוביץ (המהוות 75% מהון המניות המונפק והנפרע בחברת פסקוביץ) לחברת סלדן יזמות בע"מ (33%) ולחברת בראל סבן (67%). הסכם המכר הותנה בתנאים מתלים שעניינים - (1) קבלת אישור רמ"י להעברת המניות; (2) קבלת אישור/המלצת משרד הכלכלה; (3) קבלת אישור עיריית אופקים; (4) קבלת אישור בית המשפט. נכון לתאריך המאזן, למעט קבלת אישור משרד הכלכלה (התקבל ביום 21 באוקטובר 2025), טרם התקיימו התנאים המתלים ולפיכך, מניות SBT בחברת פסקוביץ עדיין לא הועברו לטובת הרוכשות הנ"ל. ביום 28 ביולי 2025 הצדדים חתמו על תוספות להסכם המכר אשר במסגרתן הוארך המועד להתקיימות התנאים המתלים. לאחר תאריך המאזן, הוארכה תקופת ההתליה ב180 ימים נוספים, כך שהמועד האחרון להתקיימות התנאים המתלים הינו 28 ביולי 2026.

6. ל-SBT היו קיימות זכויות בחטיבת קרקע בשטח של כ- 6 דונם בפארק יואב בייעוד מסחר ותעסוקה. יודגש כי הזכויות בקרקע זו עתידות לעבור לבעלות חברת בת של החברה וזאת בהתאם לפרה רולינג של רשויות המס. ביום 31 בדצמבר 2024 פוצלה SBT לחברה נפרדת בשם גלובוסנטר פארק יואב, והנכס וההתחייבויות בגינו הועברו לחברה זו. ביום 1 ביולי 2025, מכרה החברה את מלוא מניותיה בגלובוסנטר פארק יואב בתמורה לסך של 1,843 אלפי ש"ח לצד ג'. בנוסף הוחזרו לחברה הלוואותיה שניתנו לגלובוסנטר פארק יואב בסך של 2,427 אלפי ש"ח.

(2) <u>סלדן דוד</u>

שותפות רשומה, (חלק החברה בה הינו 50%) (להלן: "**סלדן דוד**") אשר מחזיקה בחטיבת קרקע של כ- 5.5 דונם ברחובות המושכרים למפעל של גלידות פלדמן. הכנסות השותפות מהנכס מסתכמות לסך של כ- 200 אלפי ש"ח לחודש. בנכס קיימת תב"ע מאושרת המאפשרת לנצל זכויות בניה נוספות עד כדי 605% עיקרי ושירות.

באור 10 - עסקאות משותפות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

ב. מידע תמציתי בדבר עסקאות משותפות מהותיות (המשך)

(3) <u>ס.אגם</u>

הקבוצה מרכזת את תחום פעילות הנדל"ן למגורים בעיקר באמצעות ס.אגם (**להלן - "ס. אגם"**), בה מחזיקה הקבוצה 50%. לס. אגם שלושה נכסים כדלקמן:

1. פרויקט המרינה - חטיבת קרקע ייחודית בשטח של כ-7 דונם הגובלת בחוף הים של אשקלון בייעוד מלונאות. זכויות הבניה הקיימות במקרקעין מסתכמות ב-37,000 מ"ר (עיקרי + שירות) וס. אגם פועלת בימים אלה להוספת שימושים לרבות מסחר ומגורים.
2. פרויקט השדרה, בשכונת אפרידר באשקלון - חטיבת קרקע בשטח של 6.5 דונם למגורים הכוללת הקמת 4 בניני מגורים בשני שלבי ביצוע: שלב א' הקמת שני בניני מגורים הכוללים 65 יחידות דיור ושלב ב' הקמת שני בניני מגורים הכוללים 90 יחידות דיור. הבנייה של שלב א' החלה לקראת סוף שנת 2025 בכפוף לחתימה על הסכם הליווי לפי דוח אפס. שלב ב' נמצא בהליך אישור תב"ע לאחר קיום תנאי סף. נכון למועד הדיווח, נמכרו בשלב א' 17 מתוך 65 יחידות דיור בסכום כולל של 38,690 אלפי ש"ח). ושיעור ההשלמה הינו 11.6%. ביום 8 בספטמבר 2025 חתמה ס. אגם על הסכם ליווי לפרויקט בסך של 91,000 אלפי ש"ח הכולל את מרכיב הקרקע והחלה ס. אגם בביצוע הפרויקט.
3. התחדשות עירונית באשקלון - ס. אגם מחזיקה ב-66.6% ממניות חברת MG התחדשות עירונית באשקלון בע"מ אשר פועלת לביצוע פרויקט התחדשות עירונית בהיקף של כ-970 יח"ד במספר ברחובות צפניה והגליל באשקלון, וכן, מחזיקה ב-50% מחברת MG (ענבר) התחדשות עירונית שפועלת לביצוע פרויקט התחדשות עירונית בהיקף של כ-370 יח"ד ברח' ענבר באשקלון. נכון למועד הדיווח, פועלת ס. אגם להשלמת החתימות להשגת רוב דרוש. לגבי פרויקט צפניה הגליל, החברה קיבלה דו"ח כלכלי ובוחנת את כדאיותו. לגבי פרויקט ענבר, החברה ממשיכה להחתים את הדיירים ותבצע דו"ח כלכלי לאחר קבלת 50% חתימות של דיירי המתחם.

ג. הלוואות לעסקאות משותפות

באלפי ש"ח	ריבית	שיעור זכויות הבעלות/ השתתפות ברווחים		ערך בספרים של ההלוואה	
		2025	2024	2025	2024
ס.אגם (*)	4% צמוד	**50%**	50%	**18,970**	15,555
סה"כ				**18,970**	15,555

(*) להרחבה אודות סכום ההלוואה, מועד פירעון וריבית ראה ביאור 25.

באור 10 - עסקאות משותפות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

ד. מגבלות משמעותיות על העברת משאבים בין ישויות בתוך הקבוצה

לעניין שעבודים ראה ביאור 26.

באור 11 - נדל"ן להשקעה

א. התנועה בנדל"ן להשקעה במהלך השנה

	שנת 2025			
	נדל"ן בהקמה	נדל"ן להשקעה	זכות שימוש (ראה ביאור 7)	סך הכל
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר	**140,600**	**143,659**	**22,645**	**306,904**
תוספות	**30,418**	**-**	**125**	**30,543**
התאמות לשווי הוגן	**31,082**	**7,376**	**642**	**39,100**
יתרה ליום 31 בדצמבר	**202,100**	**151,035**	**23,412**	**376,547**

	שנת 2024			
	נדל"ן בהקמה	נדל"ן להשקעה	זכות שימוש (ראה ביאור 7)	סך הכל
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר	94,300	18,333	5,797	118,430
תוספות	17,723	105,640	16,304	139,667
התאמות לשווי הוגן	28,577	19,686	544	48,807
יתרה ליום 31 בדצמבר	140,600	143,659	22,645	306,904

באור 11 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ב. קביעת שווי הוגן

(1) כללי

הנדל"ן להשקעה מוצג על בסיס השווי ההוגן כפי שנקבע בהערכות השווי שבוצעו על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים שהם בעלי כישורים מקצועיים וניסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך.

(2) היררכיית שווי הוגן

נכסי הנדל"ן להשקעה נמדדים בשווי הוגן, תוך שימוש בשיטת הערכה בהתאם לרמה 3 ברמות השווי ההוגן. להגדרת הרמות השונות בהיררכיה ראה ביאור 2 ו', בדבר בסיס עריכת הדוחות הכספיים.

(3) נתונים בדבר מדידות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ברמה 3

<u>טכניקות הערכה לקביעת השווי ההוגן</u>

א. <u>מסחר, תעשייה, לוגיסטיקה ותחנות דלק</u>

<u>גישת היוון הכנסות:</u>

השווי ההוגן נאמד תוך שימוש בטכניקת היוון הכנסות: מודל הערכת השווי מבוסס על הערך הנוכחי של אומדן ה- NOI הנובע מהנכס. הערכת שווי הנדל"ן מתבססת על תזרימי המזומנים השנתיים נטו, המהוונים בשיעור היוון המשקף את הסיכונים הספציפיים הגלומים בהם וכמקובל בנכסים ברי השוואה.
כאשר קיימים בפועל הסכמי שכירות, אשר התשלומים בגינם שונים לדמי שכירות המקובלים בשוק במועד הערכת השווי, מבוצעות התאמות בכדי לשקף את תשלומי השכירות בפועל בתקופת החוזה.

הערכות השווי מתחשבות בסוג הדיירים הנמצאים בפועל בנכס המושכר או אלה העשויים להיות במושכר לאחר השכרת מושכר פנוי, לרבות הערכה כללית לגבי מהימנות האשראי שלהם, חלוקת האחריות בין הקבוצה והשוכר לגבי אחזקת וביטוח הנכס ויתרת אורך החיים הכלכלי של הנכס, באותם מקומות שבהם פרמטרים אלו רלוונטיים. ה-NOI נבחן באופן אובייקטיבי על ידי השוואה ישירה לדמי שכירות בנכסים סמוכים דומים בהתאמות הנדרשות. שיעור ההיוון נקבע על ידי מעריך השווי בשים לב, לפרמטרים שמאיים כלכליים לכל נכס בהתאם למאפייניו ובהתאם לשוכריו. לצורך בקרה נבדקים מחירי מכירה לנכסים דומים בסביבה תוך התאמות שנדרשות.

<u>הנתונים המשמעותיים שאינם ניתנים לצפייה:</u>

הערכות השווי מבוססות על אמידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה תוך התחשבות בשיעור היוון אשר מותאם בגין הסיכונים הרלוונטיים והמאפיינים של הנכס. בקביעת שווי הנדל"ן להשקעה ששוערך במהלך השנה נעשה שימוש בשיעורי היוון של 6.3%-7% בקביעת שווי של נכסי נדל"ן להשקעה מניבים ו- 9.75% בנכסי נדלן להשקעה בחכירת משנה המשקפים את רמת הסיכון מכל נכס כמו כן יצוין כי במהלך תקופת הדוח וסמוך למועד פרסום הדוח, הסכמי השכירות המשיכו להתקיים כסדרם, ולא היו שוכרים אשר ביקשו לבטל או לסיים את תקופת השכירות מוקדם מהצפוי. כמו כן לחברה אין תלות בשוכר מהותי.

ב. <u>נדל"ן בהקמה</u>

<u>גישת היוון הכנסות משולב בגישת עלויות</u>

הערכת השווי מבוססת על אמידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה לאחר השלמת הקמתו בהתבסס על ה-NOI הצפוי להתקבל מהנכס המהוון בשיעור היוון ראוי, בניכוי הכרך הנוכחי של אומדן עלויות ההקמה הצפויות לנסוע לצורך השלמתו ובניכוי רווח יזמי סביר, תוך דחייה והפחתת מקדמי סיכון.

באור 11 - נדל"ן להשקעה (המשך)

(3) נתונים בדבר מדידות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ברמה 3

<u>גישת ההשוואה</u>

נתונים משמעותיים שאינם ניתנים לצפייה:
אומדן שווי קרקע על בסיס השוואה לערכי קרקע בנכסים דומים בסמוך תוך התאמות רלוונטיות.

א. שיעור שולי רווח יזמי, המבוססים על ממוצע משוקלל של רווח יזמי של חברות בנות השוואה באזורים הרלוונטיים.

ב. עלויות בנייה למטר רבוע המבוססת על סקרי שוק שמבצע מעריך השווי ובחינת העלויות המקובלות בשוק.

ג. שיעור תשואה על נדל"ן להשקעה, המבוסס על פרסומים מקצועיים בשווקים הרלוונטיים והשוואה לעסקאות דומות.

ג. סכומים שהוכרו בדוח רווח והפסד

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות שכירות מנדל"ן להשקעה	**11,210**	9,234	1,186
התאמות לשווי הוגן של נדל"ן להשקעה	**39,409**	49,191	8,408

ד. לפרטים בדבר נדל"ן להשקעה משועבד ראה ביאור 26 ג'.

ה. נכסי נדל"ן מניב בבעלות החברה

<u>מידע על נכסים מהותיים:</u>

א. <u>"סלדן סנטר" גן יבנה</u> - מגרש בשטח 18,500 מ"ר בייעוד מסחר ותעסוקה, שנרכש ביום 17 בנובמבר 2019 בעלות של 35,500 אלפי ש"ח. על המגרש מוקם מתחם מסחרי פתוח בהקמה "פאוור סנטר" בן קומה אחת העתיד לכלול כ- 10,500 מ"ר שטח עיקרי ושירות וכן 206 מקומות חניה שמהווים את שלב א' של הפרויקט ויימסר לשוכרים להתאמות במהלך רבעון 3 לשנת 2026. ושלב ב' שהקמתו תחל במהלך שנת 2026, כולל שני בנייני משרדים הצומחים מעל המרכז המסחרי בני 4 קומות כל אחד העתידים לכלול עד כ - 14,300 מ"ר שטח עיקרי ושירות. נכון למועד הדיווח נחתמו חוזי שכירות על כ-53% משטחי השיווק של המסחר (וכ-7% נוספים נחתמו מיד לאחר תאריך המאזן). שיווק שלב ב' של שטחי התעסוקה יתחיל במהלך שנת 2026. הנכס נמצא בשלבים מתקדמים של ביצוע ונכון לתאריך המאזן הושלמו כ- 65% ביצוע. לצורך כך התקשרה אשרם, בהסכם ליווי בהיקף של 138,000 אלפי ש"ח (ראה ביאור 13). הנכס למועד תאריך המאזן הוערך ע"י שמאי חיצוני בלתי תלוי ב 202,100 אלפי ש"ח (140,600 אלפי ש"ח בשנת 2024) והחברה הכירה ברווחי שיערוך של 31,084 אלפי ש"ח (28,577 אלפי ש"ח בשנת 2024).

ב. <u>"בית הדובדבן" קריית אונו</u> - קומפלקס של מסחר ומשרדים, אשר בבעלות החברה כל החלק המסחרי המשתרע על פני כ- 2,700 מ"ר למסחר ואחסנה להשכרה ו 50 מקומות חנייה. בנוסף, חוכרת החברה בחכירה משנית כ-623 מ"ר נוספים (ראה ביאור 7.א.4) נכון למועד הדיווח כל החנויות מושכרות לשוכרי עוגן שונים וכוללות רמות גימור שונות בתמהיל קולינרי משובח התואמות לאופי העסקים הפועלים במקום, למעט חנות בשטח של כ-69 מ"ר שטרם הושכרה והחברה נמצאת במו"מ מתקדם להשכרתה. כל מקומות החניה מושכרים ומרבית המחסנים הושכרו. הנכס נרכש ב 4 לינואר 2024 בעלות של 99,000 אלפי ש"ח והחל לשמש את החברה מפברואר 2024 לאחר העברת החזקה. לצורך כך התקשרה יורו עם בנק לאומי למימון הרכישה בהלוואה של 75,000 אלפי ש"ח (ראה ביאור 13). ליום 31 בדצמבר 2025 הוערך ע"י שמאי חיצוני בלתי תלוי ב 131,700 אלפי ש"ח (125,300 אלפי ש"ח בשנת 2024). והחברה הכירה ברווחי שיערוך של 6,960 אלפי ש"ח (19,886 אלפי ש"ח בשנת 2024).

באור 12 - רכוש קבוע

	כלי רכב	ריהוט וציוד משרדי	שיפורים במושכר	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
עלות				
יתרה ליום 1 בינואר 2024	80	339	183	602
תוספות השנה	48	96	-	144
עלות ליום 31 בדצמבר 2024	128	435	183	746
פחת שנצבר				
יתרה ליום 1 בינואר 2024	4	155	17	176
פחת השנה	14	32	18	64
פחת שנצבר ליום 31 בדצמבר 2024	18	187	35	240
עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2024	110	248	148	506
יתרה ליום 1 בינואר 2025	**128**	**435**	**183**	**746**
תוספות השנה	**-**	**389**	**-**	**389**
גריעות השנה	**-**	**(362)**	**(183)**	**(545)**
עלות ליום 31 בדצמבר 2025	**128**	**462**	**-**	**590**
פחת שנצבר				
יתרה ליום 1 בינואר 2025	**18**	**187**	**35**	**240**
פחת השנה	**12**	**56**	**6**	**74**
גריעות השנה	**-**	**(125)**	**(41)**	**(166)**
פחת שנצבר ליום 31 בדצמבר 2025	**30**	**118**	**-**	**148**
עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2025	**98**	**344**	**-**	**442**

באור 13 - הלוואות, אשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים

ביאור זה מספק מידע בדבר התנאים החוזיים של אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים של הקבוצה, הנמדדים בעלות מופחתת. למידע נוסף בדבר החשיפה של הקבוצה לסיכוני ריבית ונזילות, ראה ביאור 23, בדבר מכשירים פיננסיים.

א. פרטים בדבר ריבית והצמדה

	מטבע ובסיס הצמדה	ריבית נקובה %	31 בדצמבר 2025 אלפי ש"ח	31 בדצמבר 2024 אלפי ש"ח
התחייבויות שוטפות				
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים (***) (11-3)	ש"ח לא צמוד	פריים +0.7	**129,072**	24,033
הלוואות מאחרים	ש"ח לא צמוד	פריים +11.4	**-**	4,559
הלוואת מוכר	ש"ח לא צמוד	-	**-**	3,390
חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך	ש"ח לא צמוד	פריים +0.7	**3,817**	7,569
סה"כ הלוואות לזמן קצר			**132,889**	39,551
התחייבויות בלתי שוטפות				
הלוואה לזמן ארוך מבנקים (**) (***) **(14-2,12-1)**	ש"ח לא צמוד	פריים +0.7	**91,579**	167,179
סה"כ הלוואות לז"א			**91,579**	167,179
בניכוי חלויות שוטפות			**(3,817)**	(7,569)
הלוואות לז"א, נטו			**87,762**	159,610

(*) שיעור ריבית הפריים ליום 31 בדצמבר 2025 ו- 2024 הינו 5.75% ו- 6% בהתאמה.
(**) למעט הלוואה של 379 אלפי ש"ח בערבות מדינה בריבית של פריים + 1.5% ראה הערה 1.
(***) בחודש דצמבר 2025 לאחר משא ומתן עם הבנק, הוריד הבנק את תוספת המרווח על הפריים מ 1% ל 0.7%

1. ביום 4 בדצמבר 2023 התקשרה החברה בהסכם מימון עם תאגיד בנקאי, אשר במסגרת, העמיד הבנק לחברה אשראי בערבות מדינה בגין חרבות ברזל בסך של 500 אלפי ש"ח. ההלוואה הינה לתקופה של כ- 59 חודשים ונפרעת לפי לוח סילוקין עד ליום 11 במרס 2028. ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת -1.5% אשר משולמת אחת לחודש.

2. ביום 6 בספטמבר 2020 התקשרה החברה בהסכם מימון עם תאגיד בנקאי, אשר במסגרתו, העמיד הבנק לחברה אשראי בערבות מדינה בגין הקורונה בסך של 600 אלפי ש"ח. ההלוואה הינה לתקופה של כ- 59 חודשים ונפרעת לפי לוח סילוקין עד ליום 5 באוגוסט 2025. ההלוואה נשאה ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת -1.5% אשר משולמת אחת לחודש.

3. ביום 13 בפברואר 2024 התקשרה החברה בהסכם מימון עם תאגיד בנקאי, אשר במסגרתו, העמיד הבנק לחברה אשראי בסך של 8,300 אלפי ש"ח, לצורך מימון עסקת חכירה בנכס ומתן הלוואה לצד ג' (ראה ביאור 7). ההלוואה הינה לתקופה של כ- 60 חודשים ונפרעת לפי לוח סילוקין עד ליום 15 בפברואר 2029. ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת -1%. אשר משולמת אחת לחודש. הלוואה זו נפרעה במלואה במאי 2025 לאחר הסכם ביטול הרשאה.

4. ביום 16 בדצמבר 2021 התקשרה החברה בהסכם מימון עם תאגיד בנקאי, אשר במסגרתו, העמיד הבנק לחברה אשראי בסך של 12,200 אלפי ש"ח, לצורך מימון עסקת רכישת נכס מניב בירושלים (ראה ביאור 11). ההלוואה הינה לתקופה של כ- 120 חודשים ונפרעת לפי לוח סילוקין עד ליום 25 בדצמבר 2031. ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת -1%. אשר משולמת אחת לחודש. ביום ה 26 במאי 2025 פרעה החברה הלוואה זאת והעמידה הלוואה לזמן קצר מתחדשת אוטומטית בכל חודש על סך של 13,000 אלפי ש"ח. הלוואה זו נושאת ריבית של פריים בתוספת 0.7%. לגבי עמידה ביחסים פיננסים ראה ביאור 13.ב.

באור 13 - הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים (המשך)

5. ביום 23 ביולי 2024 התקשרה החברה בהסכם מימון עם תאגיד בנקאי, אשר במסגרתו ,העמיד הבנק לחברה אשראי בסך של 10,000 אלפי ש"ח, לצורך מימון עסקת רכישת סבן אקספרס, חברה המפעילה זכיינות של סבן אקספרס ברחבי הארץ. ההלוואה הינה לתקופה של כ- 120 חודשים ונפרעת לפי לוח סילוקין עד ליום 20 ביולי 2034. ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת -1% אשר משולמת אחת לחודש. ביום ה 11 במאי 2025 החזירה סבן אקספרס את ההלוואה שנתנה לה החברה (ראה ביאור 25) והחברה פרעה את הלוואת הבנק במלואה.

6. ביום 27 באוגוסט 2024 התקשרה יזמות, בהסכם מימון עם תאגיד בנקאי, אשר במסגרתו , העמיד הבנק לחברה אשראי בסך של 2,400 אלפי ש"ח. ההלוואה הינה לתקופה של כ- 28 חודשים ונפרעת לפי לוח סילוקין עד ליום 15 בדצמבר 2026. ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת -.0.7% אשר משולמת אחת לחודש.

7. ביום 20 בנובמבר 2024 התקשרה החברה עם חברת י.מ מיטב בע"מ לקבלת אשראי חוץ בנקאי, על סך של 4,559 אלפי ש"ח. ההלוואה תיפרע בשלושה תשלומים כדלקמן: 1,500 אלפי ש"ח ב- 1 באפריל 2025, 1,500 אלפי ש"ח ב- 1 במאי 2025 ו 2,000 אלפי ש"ח ב- 1 ביוני 2025. ההלוואה נושאת ריבית של פריים + 11.4%. ההלוואה נפרעה בהתאם לתנאיה החוזיים.

8. לחברה הלוואות לזמן קצר המתחדשות כל חודש בסך של 5,900 אלפי ש"ח. ההלוואות נושאות ריבית שנתית בשיעור פריים + 0.7%

9. ביום 10 במאי 2025 החליפה יזמות, שלוש הלוואות קצרות מועד בסך כולל של 8,757 אלפי ש"ח, בהלוואה אחת על סך של 10,100 אלפי ש"ח. הלוואה זו הינה הלוואה לזמן קצר מתחדשת מדי חודש בריבית של פריים + 0.7%.

10. ביום 9 בספטמבר 2025 התקשרו יזמות, וג. ברקוביץ יבוא וסחר בע"מ, שותף עסקי בפרויקט, בהסכם ליווי קרקע ברפאל איתן עם ארכימדס אשראי (2021) בע"מ (להלן: "**המלווה**"). התאם להסכם, הועמדה הלוואה בסך כולל של 10,000 אלפי ש"ח, כאשר חלק יזמות בהלוואה מסתכם לסך של 7,100 אלפי ש"ח. ההלוואה נושאת ריבית בשיעור פריים בתוספת 0.7% לשנה. בנוסף, התקשרו יזמות והשותף העסקי במזכר הבנות עם המלווה להעמדת מסגרת מימון נוספת לצורך ליווי ובניית הפרויקט, בהיקף של 19,000 אלפי ש"ח .הלוואת הקרקע הינה לתקופה של שנה ממועד חתימת ההסכם, והיא צפויה להתווסף למסגרת ליווי הפרויקט עם התקדמות שלב הבנייה ובהתאם לתנאי ההתקשרות.

11. ביום 29 באוקטובר 2024 התקשרה אשרם עם בנק לאומי לצורך הלוואת ליווי פרויקט הקמת מרכז מסחרי בגן יבנה. עלות הפרויקט לפי דוח אפס הוערכה ב כ- 88,000 אלפי ש"ח. לפיכך העמיד הבנק המלווה מסגרת ליווי של 138,700 אלפי ש"ח מתוכם 50,000 אלפי ש"ח למימון הקרקע ו-88,400 אלפי ש"ח לכיסוי עלויות בניית הפרויקט ו-300 אלפי ש"ח כערבויות ביצוע הפרויקט. ההלוואה נושאת ריבית של פריים + 0.7% ומועד פירעונה נקבע ליום ה 14 במאי 2026. נכון לתאריך המאזן נוצלו כ- 43,000 אלפי ש"ח מתוך מסגרת כיסוי עלויות הפרויקט (בשנת 2024 כ-13,000 אלפי ש"ח). החברה לא צופה חריגות מעבר לדוח האפס.

12. ביום 1 בינואר 2024 רכשה יורו, נכס מסחרי בקרית אונו בסך כולל של 99 מיליון ש"ח. לצורך כך התקשרה עם בנק לאומי לצורך מימון הרכישה. הבנק העמיד ליורו מימון בסך של 75 מיליוני ש"ח כדלהלן: הלוואת בולט בסך של 56,250 אלפי ש"ח בריבית של פריים + 1% לפירעון הקרן בסכום אחד ביום ה 28 בפברואר 2030, והלוואה של 18,750 אלפי ש"ח בריבית של פריים + 1% בהחזרים חודשיים של קרן וריבית לפי לוח סילוקין עד ליום 17 בפברואר 2030.

באור 13 - הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים (המשך)

13. ביום 25 בפברואר 2024 רכשה החברה 25% ממניות אשרם בסכום כולל של 4,725 אלפי ש"ח. לצורך כך לקחה החברה מימון נוסף של 5,000 אלפי ש"ח. ההלוואה הינה הלוואה לזמן קצר מתחדשת מדי חודש בריבית של פריים + 1%. ביום 24 בדצמבר 2025, ביצעה יורו מימון מחדש של הלוואותיה, כך שההלוואה בסך של 18,750 אלפי ש"ח נפרעה והועמדה במקומה הלוואה לזמן ארוך בריבית פריים + 0.7% בהחזרים חודשיים של קרן וריבית לפי לוח סילוקין עד ליום 10 בפברואר 2030. כמו כן, ההלוואה לזמן קצר בסך של 5,000 אלפי ש"ח, נפרעה והועמדה במקומה הלוואה של 11,500 אלפי ש"ח לזמן ארוך, בריבית פריים + 0.7% בהחזרים חודשיים של קרן וריבית לפי לוח סילוקין עד ליום 10 בפברואר 2030.

ב. עמידה ביחסים פיננסים -

במסגרת העמדת אשראי של החברה מבנק לאומי ע"ס 13,000 אלפי ש"ח, התחייבה החברה שסכום ההכנסה התפעולי, נטו (NOI) לא יפחת בכל עת מ - 2,000 אלפי ש"ח. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 החברה לא עומדת ביחס הפיננסי, בחודש נובמבר 2025, קיבלה החברה מסמך וויתור מהבנק על אי פירעון החוב בעקבות אי העמידה ביחס הפיננסי עד ליום 31 בדצמבר 2026. מלבד לאמור לעיל, לקבוצה אין אמות מידה פיננסיות.

ג. בדבר שעבודים ובטחונות ראה ביאור 26.

באור 14 - ספקים ונותני שירותים

	31 בדצמבר 2025	31 בדצמבר 2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
חובות פתוחים	**2,084**	1,134
שטרות לפירעון	**107**	2,470
	2,191	3,604

באור 15 - זכאים ויתרות זכות

	31 בדצמבר 2025	31 בדצמבר 2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מוסדות	**484**	194
מוסדות שכר	**105**	315
הכנסות מראש	**401**	375
מקדמות מלקוחות	**1,367**	299
הוצאות לשלם (ראה ביאור 9.ב.3)	**766**	5,631
זכאים בגין רכישת מקרקעין	**1,000**	-
הפרשות	**100**	100
ריבית לשלם	**106**	327
ריבית לשלם צד קשור	**91**	28
חו"ז שוטף עם חברות קשורות (**) (ראה ביאור 25)	**9,204**	11,136
זכאים אחרים (*)	**325**	43
	13,949	18,448

(*) קיימת יתרת בעל שליטה ע"ס 33 אלפי ש"ח לאחר שהוכרז דיבידנד שנוכו מיתרות חובה.

(**) היתרות נושאות ריבית בשיעור הקבוע בתקנות מס הכנסה לעניין סעיף 3(ו).

באור 16 - הון המניות וקרנות

א. הון המניות

	ליום 31 בדצמבר 2025		ליום 31 בדצמבר 2024		ליום 31 בדצמבר 2023	
	רשום	מונפק ונפרע	רשום	מונפק ונפרע	רשום	מונפק ונפרע
	מספר המניות		מספר המניות		מספר המניות	
מניות רגילות בנות 1 ש"ח						
ערך נקוב כל אחת	**10,000**	**499**	10,000	499	10,000	499

באור 17 - הכנסות

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות מהשכרת נכסים	**11,316**	9,234	1,186
הכנסות ממכירת דירות וקרקעות	**8,602**	-	1,229
הכנסות מדמי ניהול ושיווק (*)	**1,090**	2,124	1,233
	21,008	11,358	3,648

(*) ראה ביאור 25

באור 18 - עלות המכר

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
עלות מכירת דירות	**6,125**	-	635
	6,125	-	635

באור 19 - הוצאות הנהלה וכלליות

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
שכר עבודה ונלוות	**2,859**	1,155	1,346
הוצאות בגין משרדי הנהלה	**15**	222	586
שירותים מקצועיים	**1,562**	1,513	556
הוצאות משרדיות	**296**	274	37
פחת	**346**	64	58
אחרות	**39**	508	283
	5,117	3,736	2,866

באור 20 - הוצאות מימון, נטו

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות מימון			
מימון הלוואות לעסקאות משותפות (ראה ביאור 25)	**(550)**	(455)	(461)
הכנסות מימון מהשקעה נטו בחכירה	**(336)**	(920)	(603)
הכנסות מימון מהלוואות לחברות קשורות (ראה ביאור 25)	**(474)**	(383)	(278)
הכנסות מימון מהלוואות לאחרים	**(107)**	(287)	-
הכנסות ריבית אחרות	**(12)**	-	-
הכנסות ריבית מיתרות בעל שליטה (ראה ביאור 25)	**(70)**	(27)	-
הפרשי שער	**-**	-	(51)
סך הכנסות מימון	**(1,549)**	(2,072)	(1,393)
הוצאות מימון			
הוצאות מימון בגין התחייבות חכירה	**1,539**	946	329
עמלות ואחרות	**126**	181	192
ריבית בגין הלוואת מוכר	**-**	301	-
הוצאות מימון צדדים קשורים (ראה ביאור 25)	**1,715**	798	-
ריבית מס הכנסה	**-**	465	-
הוצאות מימון בגין הלוואות	**14,838**	9,737	2,054
סך הוצאות מימון	**18,218**	12,428	2,575
בניכוי עלויות אשראי שהוונו לנכסים כשירים	**(5,522)**	(1,219)	-
הוצאות מימון שנזקפו לרווח והפסד	**12,696**	11,209	2,575
הוצאות מימון, נטו	**11,147**	9,137	1,182

באור 21 - הכנסות (הוצאות) אחרות

א. הכנסות אחרות

	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
רווח ממכירת בהשקעה בעסקה משותפת (ראה ביאור 10.ב.1.6)	**1,785**	-	-
הפסקת שימוש בהשקעה נטו בחכירה (ראה ביאור 7)	**1,487**	-	
אחרות	**-**	525	600
	3,272	525	600

ב. הוצאות אחרות

	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
גריעת רכוש קבוע	**(377)**	-	-
ירידת ערך השקעות	**-**	-	(1,726)
אחרות	**(2)**	-	(132)
	(379)	-	(1,858)

באור 22 - מיסים על ההכנסה

א. הוצאות (הטבות) מסים על הכנסה הכלולים בדוחות רווח והפסד

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מסים שוטפים בגין שנים קודמות	**-**	581	-
מסים נדחים	**10,339**	11,302	724
	10,339	11,883	724

ב. פרטים בדבר סביבת המס בה פועלת הקבוצה

שיעור המס הרלוונטי לחברה בשנים 2025-2023 הינו 23%.

ג. נכסי והתחייבויות מסים נדחים, נטו

נכסי והתחייבויות מסים נדחים שהוכרו

המסים הנדחים בגין חברות בישראל מחושבים לפי שיעור מס הצפוי לחול במועד ההיפוך כמפורט לעיל.

נכסי והתחייבויות מסים נדחים מיוחסים לפריטים הבאים:

	נדל"ן להשקעה ונכסי זכות שימוש	ניכויים והפסדים להעברה לצרכי מס	מלאי בניינים למכירה	התחייבות בחכירה משרדים	אחרים	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרת נכס (התחייבות) מס נדחה ליום 1 בינואר 2024	(12,596)	467	659	1,348	701	(9,421)
שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד	(11,893)	757	173	(7)	(332)	(11,302)
יתרת נכס (התחייבות) מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2024	(24,489)	1,224	832	1,341	369	(20,723)
שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד	**(10,034)**	**(90)**	**(500)**	**214**	**71**	**(10,339)**
יתרת נכס (התחייבות) מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2025	**(34,523)**	**1,134**	**332**	**1,555**	**440**	**(31,062)**

באור 22 - מסים על ההכנסה (המשך)

ד. להלן תאום בין סכום המס התיאורטי שהיה חל אילו כל ההכנסות היו מתחייבות במס לפי שיעור המס הסטטוטורי החל על חברות בישראל, לבין סכום המס שנזקף בדוח רווח והפסד:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה	**42,907**	48,004	3,672
שיעור המס העיקרי של החברה	**23%**	23%	23%
מס מחושב לפי שיעור מס רגיל	**9,869**	11,041	845
תוספת (חסכון) בחבות המס בגין:			
נטרול מס מחושב בגין חלק החברה בתוצאות חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	**(491)**	(25)	467
הוצאות לא מוכרות	**67**	107	-
הפרשי עיתוי שלא נוצרו בגינם מסים נדחים בעבר	**627**	-	-
ניצול הפסדים משנים קודמות בגינם לא נוצרו מיסים נדחים	**-**	-	(362)
הפסדים בגינם לא נוצרו מיסים נידחים	**148**	179	-
מסים בגין שנים קודמות	**-**	581	-
הפרשים אחרים, נטו	**119**	-	(226)
	10,339	11,883	724

ה. שומות מס

לחברה ולחברות המאוחדות העיקריות שלה שומות מס הכנסה סופיות (כולל שומות עצמיות הנחשבות כסופיות) עד וכולל שנת המס 2023.

באור 23 - מכשירים פיננסיים

פעילויות הקבוצה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון סיכוני שוק (הכולל בין היתר סיכון מטבע וסיכון מדד המחירים לצרכן), סיכון אשראי, סיכון נזילות וסיכון בגין שיעור הריבית.

תוכנית ניהול הסיכונים הכוללת של הקבוצה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה.

בביאור זה ניתן מידע בדבר החשיפה של הקבוצה לכל אחד מהסיכונים שלעיל, מטרות הקבוצה, מדיניות ותהליכים לגבי מדידה וניהול של הסיכון. גילוי כמותי נוסף נכלל לאורך כל דוחות כספיים מאוחדים פרופורמה אלה.

האחריות המקיפה לבסס את מסגרת ניהול הסיכונים של הקבוצה ולפקח עליה מצויה בידי הדירקטוריון אשר אחראי על פיקוח ומעקב אחר מדיניות ניהול הסיכונים של כלל הקבוצה.

באור 23 - מכשירים פיננסיים (המשך)

א. גורמי סיכון פיננסי

פעילות החברה והחברות המוחזקות חושפת אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון סיכוני אשראי, סיכוני שוק (לרבות סיכוני מטבע ומדד, סיכון שווי הוגן בגין שינוי ריבית וסיכוני מחיר), סיכון נזילות וסיכון תזרים מזומנים בגין שיעור ריבית.

ניהול הסיכונים מבוצע על ידי הנהלת החברה בהתאם להחלטות הנדונות במסגרות המתאימות בהנהלת החברה.

1. <u>ריכוז סיכוני אשראי</u>

א. לחברה מזומנים, שווי מזומנים ופקדונות אשר מופקדים בתאגידים בנקאיים ישראליים גדולים. בהתאם, הנהלת החברה אינה צופה הפסדים הנובעים מסיכון אשראי.

ב. השכרות של נכסים מניבים נעשות ללקוחות חיצוניים. החשיפה לסיכון אשראי בקשר ללקוחות הינה מוגבלת היות והחברה נוהגת לקבל ערבויות בנקאיות.

2. <u>ריכוז סיכוני מדד</u>

א. לחברה אין השפעה של סיכוני מדד כיון שחוזי השכירות שכירות הנחתמים עם שוכרים צמודים למדד המחירים לצרכן.

ב. התחייבויות החברה במסגרת הלוואות לזמן קצר הינן באמצעות אשראים שקליים נושאי ריבית פריים, לפיכך לחברה חשיפה לשינויים בשיעורי ריבית הפריים. הערך בספרים קרוב לשווי ההוגן של ההתחייבות בשל היותן הלוואות בריבית משתנה.

ג. מרבית האמצעים הנזילים של החברה מופקדים בפקדונות שקליים, נושאי ריבית המשתנה בעת חידוש הפקדון, או בפקדונות שקלים נושאי ריבית מבוססת פריים. לפיכך לחברה חשיפה לשינויים בשיעורי הריבית בגין הפקדונות הנ"ל. הערך בספרים קרוב לשווי ההוגן.

3. <u>סיכון תזרים מזומנים ושווי הוגן בגין שיעור ריבית</u>

החברה חשופה לסיכון תזרים מזומנים בגין שינויים בריבית הנובעים בעיקר מאשראים בקשר להלוואות לזמן קצר הנושאות ריבית משתנה ובקשר לפקדונות החברה בבנקים. במקביל, חשופה החברה לסיכון שווי הוגן כתוצאה משינויים בשיעורי הרבית בשוק.

באור 23 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. סיכון נזילות

הטבלה שלהלן מציגה את מועדי הפרעון של ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהוונים (כולל תשלומים בגין ריבית).

	ליום 31 בדצמבר 2025							
הערך בספרים	תזרים מזומנים חוזי	שנה ראשונה (2026)	שנה שניה (2027)	שנה שלישית (2028)	שנה רביעית (2029)	שנה חמישית (2030)	מעל חמש שנים
התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים							
אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים ופיננסיים וחלויות שוטפות	**132,889**	**137,074**	**137,074**				
ספקים ונותני שירותים אחרים	**2,191**	**2,191**	**2,191**	**-**	**-**	**-**	**-**
זכאים ויתרות זכות	**13,949**	**13,949**	**13,949**	**-**	**-**	**-**	**-**
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים (ראה ביאור 13)	**87,762**	**113,440**	**9,323**	**8,151**	**8,139**	**8,006**	**79,821**	**-**
הלוואות מצדדים קשורים (ראה ביאור 25)	**25,141**	**27,528**	**10,843**	**4,000**	**10,156**	**2,530**	**-**	**-**
	261,932	**294,182**	**173,380**	**12,151**	**18,295**	**10,536**	**79,821**	**-**

	ליום 31 בדצמבר 2024							
הערך בספרים	תזרים מזומנים חוזי	שנה ראשונה (2025)	שנה שניה (2026)	שנה שלישית (2027)	שנה רביעית (2028)	שנה חמישית (2029)	מעל חמש שנים
התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים							
אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים ופיננסיים וחלויות שוטפות	31,602	37,400	37,400	-	-	-	-
הלוואות מאחרים ז"ק	7,949	8,500	8,500	-	-	-	-
ספקים ונותני שירותים אחרים	3,604	3,604	3,604	-	-	-	-
זכאים ויתרות זכות	18,448	18,448	18,448	-	-	-	-
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים (ראה ביאור 13)	159,610	183,372	5,155	76,062	12,393	12,670	11,090	66,200
הלוואות מצדדים קשורים (ראה ביאור 25)	23,749	27,006	2,140	5,348	4,000	4,000	11,518	-
	244,962	278,330	75,247	81,410	16,393	16,670	22,608	66,200

באור 23 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. סיכון שיעורי ריבית

סיכון שיעור הריבית של הקבוצה נובע בעיקר מהלוואות מבנקים ומוסדות פיננסיים בריבית משתנה. הקבוצה נוהגת לממן את הפרויקטים באמצעות נטילת הלוואות בריבית משתנה ("פריים") וזאת במסגרת הסכמים עם הבנקים ותאגידים פיננסיים. עלייה בשער הריבית בהלוואות בריבית משתנה שקיבלה החברה צפויה לגרום לעלייה בהוצאות המימון של החברה ולפגיעה ברווחיות החברה ובתזרים המזומנים שלה. עלייה בשיעור הריבית בהלוואות חדשות אותן תגייס הקבוצה לצד פירעון הלוואות קיימות שהגיע מועד פירעונן אשר היו בריבית נמוכה יותר עלולה לגרום לעלייה בהוצאות המימון של הקבוצה ולפגוע ברווחיותה ובתזרים המזומנים שלה.

(1) סוג ריבית

להלן פירוט בדבר סוג הריבית של הלוואות הקבוצה נושאי הריבית של הקבוצה, למעט מכשירים פיננסיים נגזרים:

	ליום 31 בדצמבר	
	2025	2024
	הערך בספרים	
מכשירים בריבית משתנה		
אשראי לזמן קצר	**129,072**	24,033
הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך (כולל חלויות)	**91,579**	167,179
סה"כ	**220,651**	191,212

ניתוח רגישות תזרים מזומנים לגבי מכשירים בריבית משתנה

שינוי של 1% בשיעורי הריבית בתום תקופת הדיווח, היה מגדיל (מקטין) את ההון ואת הרווח והפסד בסכומים המוצגים להלן (לפני מס). ניתוח זה נעשה בהנחה שיתר המשתנים, ובמיוחד שערי מטבע חוץ, נשארו קבועים. הניתוח לגבי שנת 2023 נעשה בהתאם לאותו בסיס.

	ליום 31 בדצמבר 2025					
	גידול בריבית			קיטון בריבית		
	הערה	רווח והפסד	הון	הערה	רווח והפסד	הון
		אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מכשירים בריבית משתנה	**(1)**	**2,206**	**2,206**	**(1)**	**(2,206)**	**(2,206)**

	ליום 31 בדצמבר 2024					
	גידול בריבית			קיטון בריבית		
	הערה	רווח והפסד	הון	הערה	רווח והפסד	הון
		אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מכשירים בריבית משתנה	(1)	1,912	1,912	(1)	1,912	1,912

באור 23 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. הצמדה למדד המחירים לצרכן

נכסים פיננסים- לחברה אין נכסים פיננסיים הצמודים למדד המחירים לצרכן. (יש לציין כי הכנסות החברה מחוזי שכירות צמודות ברובן למדד המחירים לצרכן ולכן חשיפת החברה למדד המחירים לצרכן אינה מהותית).

ה. שווי הוגן

(1) מכשירים פיננסיים שנמדדים בשווי הוגן לצורכי גילוי בלבד

הערך בספרים של נכסים והתחייבויות פיננסיים מסוימים לרבות מזומנים ושווי מזומנים, חייבים אחרים, הלוואות לצדדים קשורים, משיכת יתר מתאגידים בנקאיים, הלוואות ואשראי לזמן קצר, הלוואות מצדדים קשורים, ספקים, זכאים אחרים, תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם.

(2) היררכיית שווי הוגן

להלן ניתוח של המכשירים הפיננסיים הנמדדים בשווי הוגן, תוך שימוש בשיטת הערכה. הרמות השונות הוגדרו כדלקמן:

- רמה 1: מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשוק פעיל למכשירים זהים.
- רמה 2: נתונים נצפים, במישרין או בעקיפין, שאינם כלולים ברמה 1 לעיל.
- רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על נתוני שוק נצפים.

החברה מציגה את הנדלן להשקעה שלה בשווי הוגן כמפורט בביאור 11. פרט לכך כל נכסיה והתחייבויותיה האחרים מוצגים בעלותם, הקרובה לשווי השוק שלהם.

(3) מכשירים פיננסים שנמדדים בשווי הוגן

החברה העמידה לעסקה משותפת ס. אגם הלוואה לזמן ארוך אשר נאמדת בקירוב לשווי ההוגן, נכון ליום 31 בדצמבר 2025 יתרת ההלוואה הינה 18,970 אלפי ש"ח.

באור 24 - מגזרי פעילות

א. כללי

לקבוצה שני מגזרי פעילות בני דיווח שהם נדל"ן להשקעה ונדל"ן יזמי המהווים יחידות עסקיות אסטרטגיות של החברה. עבור כל אחת מהיחידות העסקיות, סוקר מקבל ההחלטות התפעולי הראשי את הדוחות הפנימיים לצרכי קבלת החלטות לגבי הקצאת משאבים והערכת ביצועים.

מקבל ההחלטות הראשי בחברה הינו מנכ"ל החברה שהינו אחד מבעלי המניות של הקבוצה. להלן תיאור תמציתי של הפעילות העסקית בכל אחד ממגזרי הפעילות של הקבוצה:

- נדל"ן יזמי למגורים - ייזום מגורים למכירה הכולל איתור קרקעות.
- נדל"ן להשקעה - השכרת נכסים ופיתוח פרויקטים המיועדים להשכרה.

<u>אופן מדידת תוצאות המגזר:</u>

תוצאות המגזר המדווחות למקבל ההחלטות התפעוליות הראשי כוללות פריטים המיוחסים ישירות למגזר ופריטים אשר ניתן לייחסם באופן ספציפי, לרבות שינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, הכנסות ממכירת דירות מפעילות הנדל"ן היזמי ועלות המכר בגינן. פריטים שלא הוקצו מורכבים בעיקר מנכסי מטה הקבוצה, עלויות הנהלה וכלליות, עלויות שיווק, עלויות מימון. עסקאות משותפות נלקחות במגזר לפי 100% ונעשית התאמה בהתאמות.

נכסי המגזר כוללים את כל נכסי החברות הרלוונטיות לפעילויות.

ב. מידע בדבר מגזרים בני דיווח

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

	נדל"ן להשקעה	נדל"ן יזמי	התאמות	סך הכל
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות	14,205	13,098	(6,295)	21,008
עלות המכר	-	(9,750)	3,625	(6,125)
שיערוך	44,509	-	(5,100)	39,409
תוצאות המגזר	58,714	3,348	(7,770)	54,292
הוצאות (הכנסות) לא מיוחסות				(238)
הוצאות מימון				(12,696)
הכנסות מימון				1,549
רווח לפני מס				42,907
נכסי המגזר	455,129	110,403	(104,887)	460,645
התחייבויות המגזר	(351,538)	(116,462)	152,012	(315,988)

באור 24 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. מידע בדבר מגזרים בני דיווח (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

	נדל"ן להשקעה	נדל"ן יזמי	התאמות	סך הכל
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות	12,320	-	(962)	11,358
עלות המכר	(438)	-	438	-
שיערוך	49,612	-	(421)	49,191
תוצאות המגזר	61,494	-	(945)	60,549
הוצאות (הכנסות) לא מיוחסות				(3,338)
הוצאות מימון				(11,209)
הכנסות מימון				2,072
רווח לפני מס				48,074
נכסי המגזר	376,659	92,906	(79,508)	390,057
התחייבויות המגזר	(328,858)	(102,531)	142,924	(288,465)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

	נדל"ן להשקעה	נדל"ן יזמי	התאמות	סך הכל
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות	4,007	1,229	(1,588)	3,648
עלות המכר	(360)	(635)	360	(635)
שיערוך	6,469	-	1,939	8,408
תוצאות המגזר	10,116	594	711	11,421
הוצאות (הכנסות) לא מיוחסות				(6,792)
הוצאות מימון				(2,575)
הכנסות מימון				1,393
רווח לפני מס				3,447
זכויות שאינן מקנות שליטה				1,760
חלק החברה ברווח				963

באור 25 - צדדים קשורים ובעלי עניין

א. יתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסים שוטפים		
חייבים ויתרות חובה	**1,041**	549
הלוואות לחברות קשורות (2)	**4,202**	13,026
יתרות חו"ז שוטף עם עסקאות משותפות (4)	**6,727**	2,121
נכסים בלתי שוטפים		
הלוואות לעסקאות משותפות (3)	**18,970**	15,555
התחייבויות שוטפות		
יתרות עם בעל שליטה (1)	**(33)**	-
יתרות עם קרוב של בעל שליטה	**(121)**	-
הלוואות מצדדים קשורים (8-5)	**(10,717)**	(2,000)
יתרות חו"ז שוטף עם עסקאות משותפות (4)	**(9,204)**	(11,138)
התחייבויות בלתי שוטפות		
הלוואות מצדדים קשורים (8-5)	**(14,424)**	(21,749)

ב. עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות ריבית עמלות והצמדות מעסקאות משותפות	**550**	455	205
הכנסות ריבית והצמדות מחברות קשורות	**474**	383	359
הוצאות ריבית משותפים עסקיים וחברות קשורות	**(1,715)**	(798)	-
הכנסות ריבית מיתרות עם בעל שליטה (ראה הערה 1)	**70**	27	-
הוצאות שכר ודמי ניהול בעלים (ראה הערה 1)	**(960)**	(845)	(1,062)
דיבידנד לבעל מניות (ראה הערה 1)	**(600)**	(664)	(599)
הכנסות משיווק (ראה הערה 10 וביאור 10)	**475**	-	-
הכנסות דמי ניהול מחברות קשורות (ראה הערה 9)	**615**	424	284

(1) יתרות בעל שליטה מול החברה כוללות משיכות שבוצעו על ידי בעל השליטה ותשלומים ששילמה החברה בעבורו, בניכוי שכר ודיבידנדים ששולמו לו. היתרות השוטפות נושאות ריבית המחושבת בהתאם לשיעור הריבית לפי סעיף 3(ט) לפקודת מס הכנסה, אשר עמד על 6.69% ו-6.97% לשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2025 ו-2024, בהתאמה. במהלך השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 הכריזה החברה על דיבידנד בסך של 600 אלפי ש"ח (בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 - 644 אלפי ש"ח). דיבידנדים אלה קוזזו כנגד יתרות החובה של בעל השליטה. ביום 1 בינואר 2026 חתם בעל השליטה על הסכם העסקה לפיו יקבל שכר חודשי בגובה של כ- 87 אלפי ש"ח (עלות מעביד) ותוספת החזר הוצאות של 13 אלפי ש"ח, כך שהשכר נטו שלו יהיה זהה לשכר שקיבל כעוסק מורשה. כמו כן יהיה זכאי בעל השליטה לבונוס שנתי בגובה 5% מהרווח הנקי לפני מס, ריבית והפחתות (EBITDA) כולל שערוכי נדלן להשקעה של החברה עד לגובה של 25 משכורות, ראה הערה ג לביאור האמור. כמו כן, בעל השליטה העיקרי בחברה העמיד ערבויות אישיות לבנקים, אשר העמידו אשראי לחברה.

באור 25 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ב. עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

(2) במסגרת שינוי המבנה של הקבוצה (ראה ביאור 1 ב') פוצלה פעילות הסחר מפעילות הנדלן. ההלוואות בגין פעילות זו מוצגת כהלוואות לחברות קשורות שאינן מוחזקות ישירות ע"י החברה.

(א) ביום 2 באפריל 2024 העמידה החברה הלוואה לטובת סבן אקספרס (עסקה משותפת המוחזקת בשיעור של 33% להלן: "סבן"). ההלוואה שניתנה הינה בסכום של 9,550 אלפי ש"ח ל 5 שנים. לצורך כך נלקחה הלוואה מבנק לאומי בסכום של 10,000 אלפי ש"ח. נקבע כי הריבית של ההלוואה לסבן תישא את אותה הריבית של ההלוואה שנלקחה מבנק לאומי בשיעור של 7% ותיפרע בהתאם ללוח הסילוקין של הבנק. ביום 30 במאי 2025 פרעה סבן את יתרת ההלוואה שלה כלפי החברה שעמדה על 8,866 אלפי ש"ח.

(ב) ביום 2 באפריל 2024 הוסכם כי החברה תזרים לסבן 2,450 אלפי ש"ח ב-12 תשלומים שווים של 204 אלפי ש"ח כל חודש החל מ 1 במאי 2024. עבור כל תשלום תנפיק סבן שני שטרי הון שווים של 102 אלפי ש"ח. שטרי ההון שהונפקו אינם צמודים למדד ואינם נושאים ריבית, וישולמו לאחר 5 שנים ממועד הנפקת כל שטר הון. לאחר מועד הדיווח שטרי ההון האמורים נפרעו.

(ג) במסגרת הסכם מייסדים העניקה החברה הלוואה לעסקה משותפת בט-רי מחזור סוללות ליתיום-יון בע"מ המוחזקת 30% ע"י החברה. ההלוואה נושאת ריבית בהתאם לסעיף 3(י) לפקודת מס הכנסה (5.02% ו- 5.18% לשנים 2025 ו- 2024 בהתאמה). בשנת 2024 הוזרמו לחברת בט-רי הלוואת נוספות בסך של 250 אלפי ש"ח. מיום ה 1 בינואר 2025 מימון פעילות זו עברה לחברת סלדן סחר ותפעול, חברה אחות של החברה.

(ד) במהלך שנת 2025 הזרימה החברה לחברת ווריפאי טכנולוגיות מימון בסך של כ- 700 אלפי ש"ח למימון חובותיה. החברה פועלת להסבת התחייבויות חברת ווריפאי לחברת סלדן סחר ותפעול, חברה אחות של החברה.

(ה) החברה פועלת לפירעון ו/או המחאת הלוואות הקשורות לפעילות הסחר.

(3) החברה מממנת באופן שוטף את פעילות העסקאות המשותפות המוחזקות על ידה בשיעור ההחזקה שלה בעסקה המשותפת. להלן פירוט ההלוואות שנתנה החברה לעסקאות המשותפות:
במסגרת הסכם מייסדים התחייבה החברה לממן את חלקה בפעילותה של ס. אגם עסקה משותפת המוחזקת בשיעור 50%, הפועלת בתחום ייזום למגורים. ההלוואות יישאו ריבית שנתית של 4% + מדד ללא מועד פירעון. נכון לתאריך המאזן עמדה ההלוואה על סך של 18,970 אלפי ש"ח (15,555 אלפי ש"ח ל 31 לדצמבר 2024).

(4) יתרות בין חברתיות לזמן קצר נושאות ריבית מס הכנסה (5.02% בשנת 2025 ו 5.18% בשנת 2024). החברה פועלת לפירעון או קיזוז יתרות אלה.

באור 25 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ב. עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

(5) ביום 15 בנובמבר 2023 קיבלה החברה הלוואה מלטי אחזקות בע"מ, שותף בשותפות (סלדן דוד) הלוואה ליזמות. ההלוואה על סך של 2,000 אלפי ש"ח בריבית קבועה של 7% ומועד פירעון של 30 בנובמבר 2024. ביום 28 בנובמבר 2024 נחתם נספח להסכם ההלוואה לדחיית מועד הפירעון ליום 15 בדצמבר 2025. באוקטובר 2025 פרעה החברה סכום של 200 אלפי ש"ח וביום 27 בנובמבר 2025 חתמה החברה על נספח נוסף לדחיית מועד הפירעון ליום 31 בדצמבר 2026.

(6) ביום 7 באוקטובר 2024 נתנה סלדן דוד, הלוואה לחברה ללא מועד פירעון. ההלוואה על סך של 2,000 אלפי ש"ח תישא ריבית בהתאם לסעיף 3(י) לפקודת מס הכנסה (5.02% ו- 5.18% לשנים 2025 ו- 2024 בהתאמה).

(7) ביום 7 בינואר 2024 העמידה ח.ג. סין בע"מ בעלת מניות של החברה, 11,250 אלפי ש"ח ובמהלך השנים 2024 ו- 2025 הזרימה הלוואות נוספות עד לסך של 20,250 אלפי ש"ח. הלוואות אלה אינן נושאות ריבית ולפיכך הציגה החברה את ההלוואות שבשווין ההוגן, לפי ריבית של 7%. ביום 17 בדצמבר 2025, בעקבות המיזוג קיבלה ח.ג. סין מניות של החברה בתמורה להשקעתה ביורו. לפיכך 9,000 אלפי ש"ח הומרו לפרמיה כנגד המניות שהוקצו לה 11,250 אלפי ש"ח יוחזרו בשלושה מועדים קבועים בשנים 2026 עד 2028.

במהלך השנים 2024-2020 העמידו מכלוף גדעון וח.ג. סין הלוואות לחברת מכלוף גדעון בגן יבנה, חברת החזקות המחזיקה ב 25% באשרם, בסך כולל של כ- 1,900 אלפי ש"ח הנושאות ריבית 3 י' לפקודת מס הכנסה. בעקבות המיזוג קיבלו ח.ג. סין מניות וגדעון מכלוף מניות של החברה בתמורה להשקעתם ובאשרם. לפיכך הלוואות הבעלים בסך של 2,097 אלפי ש"ח ליום המיזוג, הומרו לפרמיה כנגד המניות, שהוקצו להם.

(8) ביום 28 בינואר 2025 רכשה יזמות 25% ממניות חברת פסקוביץ המחזיקה בזכויות מקרקעין להקמת מרכז לוגיסטי באופקים, מידי חברת איירון SBT חברה המוחזקת ע"י החברה בשיעור של 33%. בחודש מאי 2025, שילמה איירון SBT עבור יזמות את התשלום האחרון וכך השלימה את עסקת פסקוביץ (מרלוג אופקים), ולכן, במועד זה נוצרו בספרי החברה יתרת זכות בסך 5,667 אלפי ש"ח מול SBT ויתרת חובה בסכום זהה מול פסקוביץ. יתרות אלו יקוזזו עם השלמת התנאים המתנים והעברת המניות מחברת SBT ליזמות במהלך שנת 2026. להרחבה ראה ביאור 10.

(9) הכנסות מדמי ניהול עבור שירותי החברה לחברות הקבוצה, שירותים פיננסיים, ניהול, הנהלת חשבונות, השכרות ושווק פרויקטים מסחריים.

(10) החברה אחראית לשיווק של פרויקט המתנחלים, למכירת דירות באשקלון. בתמורה זכאית החברה ל 1% מתמורת המכירות מהפרויקט.

ג. התקשרות נמשכת בתמורה שונה

בחודש מרס 2026 הגישה החברה תשקיף הנפקה ראשונה לציבור לטובת הנפקת אגרות חוב. כחלק מתהליך הגיוס גיבשה החברה את מדיניות התגמול לבעל השליטה העיקרי אשר החלה מיום 1 לינואר 2026 ותמשיך לחול גם לאחר השלמת ההנפקה.

שם	תפקיד	בעל שליטה	היקף משרה	ברוטו	בונוס	רכב
אודי סעדה	מנכ"ל ויו"ר דירקטוריון	כן	100%	87	כן (1)	הוצאות רכב ע"ס 13

(1) לבונוס שנתי בגובה 5% מהרווח הנקי לפני מס, ריבית והפחתות (EBITDA) כולל שערוכי נדלן להשקעה, של החברה עד לגובה של 25 משכורות.

באור 25 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ג. התקשרות נמשכת בתמורה שונה

השפעה על הרווח:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
רווח נקי (הפסד)	**32,568**	36,191	2,723
שכר בעל השליטה לפי הסכם קודם	**(600)**	(423)	(492)
שכר בעל השליטה לפי הסכם חדש (*)	**(3,575)**	(3,575)	(1,744)
השפעה על סעיף השכר	**(2,975)**	(3,152)	(1,253)
הוצאות הנהלה וכלליות לפי הסכם ישן	**(5,117)**	(3,736)	(2,866)
הוצאות הנהלה וכלליות לפי הסכם חדש	**(8,092)**	(6,888)	(4,119)
השפעה על סעיף הנהלה וכלליות	**(2,975)**	(3,152)	(1,253)
רווח (הפסד) פרופורמה	**29,593**	33,039	1,470

(*) כולל בונוס.

באור 26 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות

א. התקשרויות

ההתקשרויות המשמעותיות של החברה הם עם השוכרים בנכסיה. מרבית חוזי השכירות הם חוזים ארוכי טווח, הכוללים גם אופציות הארכה.

ב. התחייבויות תלויות

כנגד החברה וחברות מוחזקות קיימת תביעה משפטית בסך כ- 400 אלפי ש"ח. בגין אותה תביעה, אשר להערכת הנהלת החברה, בהתבסס על חוות דעת יועציהן המשפטיים, הסיכוי כי תתקבל עולה על הסיכוי כי תידחה או תתבטל, ולכן, נעשתה הפרשה מספקת המסתכמת לסך של 100 אלפי ש"ח.

ג. ערבויות ושעבודים

התחייבויות מותנות של החברה	31 בדצמבר 2025 אלפי ש"ח	31 בדצמבר 2024 אלפי ש"ח
הלוואות מבנקים	**220,651**	**191,212**

הנכס המשועבד	**ערך בספרים**	**סוג שיעבוד**
מלאי דירות וקרקעות	**2,790**	משכנתא
מלאי קרקעות לבנייה	**10,781**	משכנתא
נדלן להשקעה	**376,547**	משכנתא ושיעבוד צף
סה"כ	**390,118**	

באור 26 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

ד. ערבויות ושעבודים (המשך)

להבטחת החזר החלק העיקרי של ההתחייבויות, העמידה החברה למערכות הבנקאיות את הבטוחות הבאות שאינן מוגבלות בסכום:

1. שעבודים בדרגה ראשונה על נכסי המקרקעין של החברה. שיעבוד מדרגה ראשונה על כל הנכסים הכספים, הרכוש והזכויות שקיימים כיום או בעתיד בחברה.
2. שיעבוד מדרגה ראשונה על הכספים והזכויות המצויים בחשבונות הבנק של החברה.
3. התחייבות לאיסור שיעבוד או העברת הנכסים המשועבדים ללא הסכמת המלווים.
4. שיעבוד קבוע מדרגה ראשונה והמחאה על דרך, השעבוד על כל זכויות החברה להחזרים או פטורים מרשויות המס ומחברות הביטוח. שיעבוד קבוע והמחאה על דרך השעבוד על הכספים והזכויות המגיעים או שיגיעו לחברה מאת שוכרים שונים בנכסים הממושכנים.
5. ערבות אישית בעל השליטה - בעל השליטה נתן ערבות אישית לבנקים אשר העמידו הלוואות על הנכסים של החברה.
6. ערבות של החברה לחברות בנות, כלולות וקשורות מול תאגידים בנקאיים.

באור 27 - אירועים לאחר תקופת הדיווח

1. **שינוי מבנה -** ראה ביאור 1.ב.1

2. ביום 23 בפברואר 2026 התקבלה החלטת מיסוי בהסכם:

נדל"ן - שינוי מבנה, לביצוע מיזוג בדרך של החלפת מניות לפי סעיף 103כ לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א - 1961 (להלן: "**החלטת המיסוי**"). במסגרת החלטת המיסוי אושר כי פרטי תכנית המיזוג בדרך של החלפת מניות עומדים בתנאים המפורטים בסעיף 13 כ לפקודה וכן בפרט בתנאים הקבועים בסעיפים 103ג(1) ו- 103ג(7) לפקודה. במסגרת שינוי המבנה, הוצהר כי לא ניתנה תמורה כלשהי לגורם כלשהו במסגרת המיזוג למעט המניות המוקצות, ואם יתברר כי ניתנה תמורה כלשהי, תחשב החלטת המיסוי בטלה למפרע. בהחלטת המיסוי נקבעו הוראות ותנאים נוספים.
ביום 24 בפברואר 2026 אישרו הצדדים לשינוי המבנה על אישור בדבר התקיימות התנאים המתלים בהסכם שינוי המבנה וכי ההסכם הינו תקף, מחייב ובלתי חוזר, לכל דבר ועניין. ראה ביאור 1.ב.

3. בקשר עם מקרקעין בשטח 110 דונם בסמוך למוסף הרכבת באשדוד עם זכויות בנייה של כ-180 מטר בייעוד מסחרי שבבעלות פנינת אשדוד המחוזקת על ידי SBT ב- 25.9%. ביום 12 במרס 2026 התקבל אישור סופי לתוכנית בסמכות מקומית לפיה ניתן להוציא היתרים או הרשאות להקמת פרויקט של כ-75 אלף מ"ר בייעוד מסחרי הכולל במסגרת השימושים המותרים שטחי מסחר, שטחי מלאכה ותעשיה עתירת ידע.

4. איירון נדל"ן בע"מ מנהלת מו"מ למכירת החזקותיה (48%) במחזיקי אשדוד בע"מ בתמורה המשקפת שווי לנכס בבעלותה של פנינת אשדוד (2005) בע"מ העולה ב-10% לפחות על שווי הנכס בדוחות הכספיים של פנינת אשדוד (2005) בע"מ. אין כל ודאות כי מו"מ זה יבשיל ואם כן, מה יהיו תנאיו.

5. בהמשך לאמור בביאור 25 ב.2.., במהלך חודש מרס 2026 ביצעה החברה המחאת יתרות שוטפות עם חברות קשורות לחברה האם כך שסכום של כ-2,042 אלפי ש"ח בחובה הוכר כנגד חברה האם.

6. ביום 1 בינואר 2026 חילקה חברה מוחזקת (איירון SBT) דיבידנד בסך 8,125 אלפי ש"ח (חלק החברה) אשר קוזז כנגד יתרת זכות.

7. בהמשך לאמור בביאור 26.ד, ביום 18 במאי 2026 הסירה החברה ערבויות שניתנו לתאגידים בנקאיים בגין חוב של חברות קשורות ומוחזקות אמן הדגים, סבן אקספרס ואיירון SBT.

8. ביום 30 באפריל 2026, נודע לחברה כי לחברת פסקוביץ' (חברה מוחזקת של איירון SBT) קיימת תביעה ייצוגית בגין אי התקשרות החברה עם גוף מוכר לפי חוק להסדרת הטיפול באריזות, תשע"ה -2011 אשר מתנהלת בבית המשפט המחוזי בירושלים. לאור רכישת החברה במסגרת הליכי הסדר במסגרת חדל"ת 47568/10/22 בו נקבע שרכישת המניות תהיה נקייה מכל חובות עבר ולאור החלטת בית המשפט שניתנה ביחס לעסקת הרכישה, החברה הגישה בקשה בבית המשפט למחיקת התביעה הייצוגית נגדה. בשלב מקדמי זה החברה ויועציה המשפטיים טרם יודעים את סיכויי התביעה להתקבל.

סלדן נדל"ן בע"מ
(לשעבר: "סלדן אחזקות בע"מ")

דוחות כספיים מאוחדים
ליום 31 בדצמבר 2025

תוכן העניינים

	עמוד
דוח רואי החשבון המבקרים הבלתי תלויים	3-5
דוחות על המצב הכספי מאוחדים	6
דוחות על רווח והפסד מאוחדים	7
דוחות על השינויים בהון מאוחדים	8-9
דוחות על תזרימי המזומנים מאוחדים	10-11
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים	12-54

KPMG סומך חייקין
מגדל המילניום KPMG
רחוב הארבעה 17, תא דואר 609
תל אביב 6100601
03 684 8000

דוח רואי החשבון המבקרים הבלתי תלויים
לבעלי המניות של חברת סלדן נדל"ן בע"מ (לשעבר "סלדן אחזקות בע"מ")

חוות הדעת

ביקרנו את הדוחות הכספיים המאוחדים של סלדן נדל"ן בע"מ (לשעבר "סלדן אחזקות בע"מ") (להלן: "החברה") הכוללים את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי לימים 31 בדצמבר 2025 ו-2024, ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, על השינויים בהון ועל תזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 ואת הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים, לרבות עיקרי המדיניות החשבונאית.

לדעתנו, הדוחות הכספיים המאוחדים המצורפים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי המאוחד לימים 31 בדצמבר 2025 ו-2024 ואת התוצאות הכספיות המאוחדות ותזרימי המזומנים המאוחדים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) ולהוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

בסיס לחוות הדעת

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. חובותינו על פי תקנים אלו מתוארות בפיסקת חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של הדוחות הכספיים 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, לדירקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המקצועי, היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לתקופה השוטפת. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר: (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים המאוחדים וכן (2) שיקול דעתנו לגביו היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם, התקשור של עניינים אלה להלן, אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעותו חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

KPMG סומך חייקין, שותפות רשומה בישראל ופירמה חברה בארגון הגלובלי של KPMG המורכב מפירמות חברות עצמאיות המסונפות ל-KPMG International Limited, חברה אנגלית פרטית מוגבלת באחריות.

מדידת נדל"ן להשקעה לפי שווי הוגן

בהתאם לביאורים 2.ו, 3.ד ו- 11 בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025, לחברה נכסי נדל"ן להשקעה הנמדדים בשווי הוגן בסך של כ- 25,837 אלפי ש"ח.
השינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 מסתכם לסך של כ- 1,183 אלפי ש"ח.
כמו כן החברה מחזיקה בעסקאות משותפות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, להן נדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן, אשר חלק החברה בהן הינו בסכום של כ- 296,532 אלפי ש"ח. החברה הכירה בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 בתוצאות של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, הנובעים משינוי בשווי הוגן בסך של כ- 58,942 אלפי ש"ח.
לשינויים באומדנים וההנחות המשמשים למדידת השווי ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה של החברה וכן אלה של הנדל"ן המוחזקים על ידי העסקאות המשותפות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, עשויות להיות השפעות משמעותיות על שווי נכסי הנדל"ן להשקעה המוצגים בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה וכן על ההשקעות בעסקאות משותפות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.

מדוע העניין נקבע כעניין מפתח בביקורת

קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה הינו אומדן קריטי הכרוך באי וודאויות והמתבסס על הערכות שווי, הכוללות הנחות שחלקן סובייקטיביות, אשר נערכו על ידי שמאיי מקרקעין חיצונים בלתי תלויים. מאחר והשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה הינו אומדן קריטי, הכרוך באי וודאות, זיהינו עניין זה כעניין מפתח בביקורת.

ביקורת על השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה דורשת שיקול דעת של המבקר על מנת לבחון כיצד ביססה ההנהלה את נאותות ההנחות והאומדנים ששימשו במדידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה.

המענה שניתן לעניין המפתח בביקורת

נהלי הביקורת העיקריים שלנו אשר בוצעו עבור נכסי נדל"ן להשקעה שנבחרו על ידנו כללו בין היתר:

- בחינת עיצוב ויישום הבקרות המרכזיות בתהליך נדל"ן להשקעה.
- סקירת הכשירות ואי התלות של השמאים מטעם החברה.
- בדיקה, באמצעות שמאים מטעמנו, של המתודולוגיה שנבחרה על ידי השמאים של החברה לקביעת השווי ההוגן ובדיקה כי היא תואמת למאפייני הנכסים שנבחרו על ידנו.
- בדיקת סבירות ההנחות המרכזיות במסגרת הערכות שווי על ידי השמאים מטעמנו.
- בדיקה, על בסיס דגימה, של דיוק המידע והנתונים ושלמותם אשר שימשו בקביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה.
- בדיקת נאותות ושלמות הגילויים בדוחות הכספיים המאוחדים לגבי נדל"ן להשקעה.

חובות של הדירקטוריון וההנהלה לדוחות הכספיים המאוחדים

הדירקטוריון וההנהלה אחראים להכנה ולהצגה נאותה של הדוחות הכספיים המאוחדים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) ולהוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010; וכן הם אחראים לבקרה הפנימית הנחוצה בהתאם לקביעת הדירקטוריון וההנהלה על מנת לאפשר הכנת דוחות כספיים מאוחדים ללא הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות.

בהכנת הדוחות הכספיים המאוחדים, הדירקטוריון וההנהלה אחראים להעריך את יכולת החברה להמשיך ולפעול כעסק חי, לתת גילוי, ככל שנדרש, לעניינים הקשורים לעסק חי וליישם בסיס חשבונאי של עסק חי, אלא אם הדירקטוריון וההנהלה מתכוונים לפרק או להפסיק את פעילות החברה, או שאין להם חלופה מציאותית אחרת מלבד זאת.

KPMG סומך חייקין, שותפות רשומה בישראל ופירמה חברה בארגון הגלובלי של KPMG המורכב מפירמות חברות עצמאיות המסונפות ל-KPMG International Limited, חברה אנגלית פרטית מוגבלת באחריות.

חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של הדוחות הכספיים המאוחדים

המטרות שלנו הן להשיג מידה סבירה של ביטחון כי הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם אינם כוללים הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות, ולתת דוח רואה החשבון המבקר הכולל את חוות דעתנו. מידה סבירה של ביטחון היא רמה גבוהה של ביטחון, אך היא אינה מהווה ערובה לכך שביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל תגלה תמיד הצגה מוטעית מהותית כאשר היא קיימת. הצגות מוטעות יכולות לנבוע מתרמית או מטעות והן נחשבות מהותיות אם, בנפרד או במצטבר, ניתן לצפות באופן סביר שהן ישפיעו על ההחלטות הכלכליות של משתמשים אשר התקבלו על בסיס דוחות כספיים מאוחדים אלו. בביקורת המבוצעת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, אנו מפעילים שיקול דעת מקצועי ושומרים על ספקנות מקצועית במהלך הביקורת. בנוסף אנו:

- מזהים ומעריכים את הסיכונים להצגה מוטעית מהותית בדוחות הכספיים המאוחדים, בין שמקורה בתרמית או בטעות, מתכננים ומבצעים נוהלי ביקורת במענה לאותם סיכונים, ומשיגים ראיות ביקורת נאותות ומספיקות על מנת לבסס חוות דעתנו. הסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מתרמית גבוה יותר מהסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מטעות, שכן תרמית עלולה להיות כרוכה בקנוניה, זיוף, השמטות מכוונות, מצג שווא בזדון או עקיפה של בקרה פנימית.
- משיגים הבנה של הבקרה הפנימית הרלוונטית לביקורת על מנת לתכנן נוהלי ביקורת מתאימים בנסיבות העניין, אך לא לצורך מתן חוות דעת על אפקטיביות הבקרה הפנימית של החברה.
- מעריכים את נאותות המדיניות החשבונאית שיושמה ואת סבירותם של האומדנים החשבונאיים והגילויים הקשורים אשר נעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה.
- מגיעים למסקנה בקשר לנאותות קביעת הדירקטוריון וההנהלה בדבר קיומה של הנחת העסק החי, וכן, בהתבסס על ראיות הביקורת אשר השגנו, האם קיימת אי ודאות מהותית הקשורה לאירועים או מצבים העלולים להטיל ספקות משמעותיים ביכולתה של החברה להמשיך כעסק חי. אם הגענו למסקנה כי קיימת אי ודאות מהותית, נדרש מאיתנו להפנות את תשומת הלב בדוח רואה החשבון המבקר שלנו לגילויים הקשורים בדוחות הכספיים המאוחדים או, אם גילויים אלו אינם מספקים, לכלול שינוי מהנוסח האחיד בחוות דעתנו. מסקנותינו מבוססות על ראיות ביקורת אשר הושגו עד למועד דוח רואה החשבון המבקר שלנו. יחד עם זאת, אירועים או מצבים עתידיים עלולים לגרום לחברה שלא להמשיך לפעול כעסק חי.
- מעריכים את ההצגה בכללותה, המבנה והתוכן של הדוחות הכספיים המאוחדים, לרבות הגילויים, והאם הדוחות הכספיים המאוחדים משקפים את העסקאות והאירועים העומדים בבסיסם באופן המשיג הצגה נאותה.

אנו מתקשרים עם הדירקטוריון וההנהלה, בין היתר, את ההיקף ועיתוי הביקורת המתוכננים וממצאי ביקורת משמעותיים, לרבות ליקויים משמעותיים בבקרה פנימית שרואה החשבון המבקר מזהה במהלך הביקורת.

כמו כן, אנו מספקים לדירקטוריון ולהנהלה הצהרה כי קיימנו את דרישות האתיקה הרלוונטיות בנוגע לאי תלותנו, וכן מתקשרים איתם את כל הקשרים ועניינים אחרים שעשויים להיחשב, באופן סביר, כמשפיעים על אי תלותנו, וכאשר רלוונטי, אמצעי הגנה שיושמו על מנת לבטל איומים מזוהים על אי תלותנו.

מתוך העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, עם הדירקטוריון וההנהלה, קבענו את העניינים המשמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים לתקופה השוטפת ולכן הם עניני המפתח בביקורת. אנו מתארים עניינים אלו בדוח רואה החשבון המבקר שלנו, אלא אם הוראות חוק או רגולציה מונעות גילוי לצדדים חיצוניים לגבי אותו עניין.

שותף ההתקשרות של הביקורת נשוא דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי הוא איתי שניטקביץ.

סומך חייקין
רואי חשבון

תל אביב

18 במאי 2026

KPMG סומך חייקין, שותפות רשומה בישראל ופירמה חברה בארגון הגלובלי של KPMG המורכב מפירמות חברות עצמאיות המסונפות ל-KPMG International Limited, חברה אנגלית פרטית מוגבלת באחריות.

	באור	2025 אלפי ש"ח	2024 אלפי ש"ח
נכסים			
מזומנים	4	**2,150**	2
פיקדונות לזמן קצר		**29**	59
לקוחות	5	**105**	106
חייבים ויתרות חובה	6	**9,225**	3,966 (*)
השקעה נטו בחכירה חלק שוטף	7	**-**	1,106
חלויות שוטפות הלוואות לאחרים	8	**-**	471
מלאי קרקעות ומגורים למכירה	9	**2,790**	8,915
הלוואות לחברות קשורות	25	**4,202**	13,026
סה"כ נכסים שוטפים		**18,501**	27,651
הלוואות שניתנו לאחרים	8	**-**	1,722
השקעה והלוואות בעסקאות משותפות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	10	**116,717**	96,859 (*)
מקדמות על חשבון מקרקעין		**-**	1,370
מלאי מקרקעין לבנייה	9	**10,781**	-
נכס זכות שימוש	7	**1,278**	-
השקעה נטו בחכירה חלק לא שוטף	7	**-**	3,998
נדל"ן להשקעה	11	**25,837**	24,654
רכוש קבוע	12	**308**	461 (*)
נכסי מיסים נדחים	22	**995**	1,396
סה"כ נכסים בלתי שוטפים		**155,916**	130,460
סה"כ נכסים		**174,417**	158,111
התחייבויות			
אשראי מתאגידים בנקאיים	13	**36,100**	18,470
חלויות שוטפות בגין הלוואות מתאגידים בנקאיים	13	**1,321**	4,826
חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה	7	**499**	229
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	14	**405**	1,424
זכאים ויתרות זכות	15	**13,172**	17,789 (*)
התחייבויות לצדדים קשורים	25	**7,467**	2,000
הלוואות מאחרים	13	**-**	4,559
סה"כ התחייבויות שוטפות		**58,964**	49,297
הלוואות מתאגידים בנקאיים	13	**258**	24,561
התחייבות בגין חכירה	7	**6,260**	5,601
התחייבות מיסים נדחים	22	**2,339**	1,503
התחייבויות מצדדים קשורים	25	**7,215**	2,000
סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות		**16,072**	33,665
סה"כ התחייבויות		**75,036**	82,962
הון			
הון מניות		**-(**)**	-(**)
פרמיה		**4,500**	-
יתרת עודפים		**94,881**	75,149
סה"כ הון	16	**99,381**	75,149
סה"כ התחייבויות והון		**174,417**	158,111

(*) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה
(**) סכום הנמוך מ 1 אלפי ש"ח

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 18 במאי, 2026

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אודי סעדה,	ליאור דפנה,
מנכ"ל ויו"ר הדירקטוריון	סמנכ"ל כספים

		2025	2024	2023
	באור	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות	17	**11,746**	4,029	3,648
עלות המכר	18	**(6,125)**	-	(635)
רווח גולמי		**5,621**	4,029	3,013
הוצאות הנהלה וכלליות	19	**(4,997)**	(3,417) (*)	(2,866)
הוצאות מכירה ושיווק		**(150)**	(305)	(411)
עלייה (ירידה) בשווי הוגן נדל"ן להשקעה	11	**1,056**	344	(258)
הכנסות אחרות	21.א.	**3,272**	113	600
(הוצאות) אחרות	21.ב.	**(379)**	-	(1,858)
חלק החברה בתוצאות של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	10	**20,469**	24,405 (*)	1,485
רווח תפעולי		**24,892**	25,169	(295)
הכנסות מימון	20	**1,653**	2,205 (*)	1,393
הוצאות מימון	20	**(4,974)**	(4,198) (*)	(2,575)
הוצאות מימון, נטו		**(3,321)**	(1,993)	(1,182)
רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה		**21,571**	23,176	(1,477)
מסים על ההכנסה	22	**(1,239)**	(553) (*)	907
רווח (הפסד) מפעילות נמשכת		**20,332**	22,623	(570)
רווח (הפסד) מפעילות שהופסקה, נטו	1.ג.	**-**	70	(225)
רווח (הפסד) לשנה		**20,332**	22,693	(795)

(*) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

	הון מניות	פרמיה על מניות	עודפים	סך הכל הון
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025				
יתרה ליום 1 בינואר 2025	**-(*)**	**-**	**75,149**	**75,149**
פרמיה (ראה ביאור 1.ב)	**-**	**4,500**	**-**	**4,500**
רווח לשנה	**-**	**-**	**20,332**	**20,332**
דיבידנד שהוכרז	**-**	**-**	**(600)**	**(600)**
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025	**-(*)**	**4,500**	**94,881**	**99,381**

(*) סכום הנמוך מ 1 אלפי ש"ח.

	הון מניות	פרמיה על מניות	עודפים	סך הכל הון
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024				
יתרה ליום 1 בינואר 2024	-(*)	-	53,928	53,928
רווח לשנה	-	-	22,693 (**)	22,693
פעילות שחולקה לבעלים ודיבידנד שהוכרז	-	-	(1,472)	(1,472)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	-(*)	-	75,149	75,149

(*) סכום הנמוך מ 1 אלפי ש"ח.

(**) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה

	הון מניות	פרמיה על מניות	עודפים	סך הכל הון
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023				
יתרה ליום 1 בינואר 2023	-(*)	-	55,322	55,322
הפסד לשנה	-	-	(795)	(795)
דיבידנד שהוכרז	-	-	(599)	(599)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023	-(*)	-	53,928	53,928

(*) סכום הנמוך מ-1 אלפי ש"ח.

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת			
רווח (הפסד) לשנה	**20,332**	22,693	(795)
התאמות:			
פחת והפחתות	**322**	60	58
הוצאות מימון, נטו	**3,321**	1,993	1,182
הוצאות (הכנסות) מיסים על הכנסה	**1,239**	553	(907)
(עליה) ירידה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה	**(1,056)**	(344)	258
ירידת ערך השקעה	**-**	-	1,726
רווח הון ממכירת עסקה משותפת	**(1,785)**	-	-
רווח מהפסקת שימוש בהשקעה נטו בחכירה	**(1,487)**	-	-
חלק החברה בתוצאות של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	**(20,469)**	(24,405)	(1,485)
הפסד מגריעת רכוש קבוע	**377**	-	-
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:			
שינוי בלקוחות	**1**	85	(150)
שינוי בחייבים ויתרות חובה	**1,334**	(16)	(593)
שינוי במלאי	**(2,286)**	-	(4,843)
שינוי בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים	**(1,019)**	592	(811)
שינוי במקדמות	**-**	(1,370)	-
שינוי בזכאים ויתרות זכות	**(5,428)**	9,402	5,439
מיסים ששולמו	**-**	(522) (*)	-
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת	**(6,604)**	8,721	(921)

(*) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה			
ריבית שהתקבלה	**173**	670	194
תמורה ממכירת השקעה בעסקה משותפת	**1,843**	1,388	-
קיטון בפיקדונות משועבדים	**25**	-	(27)
השקעה בנדל"ן להשקעה	**-**	-	(1,118)
תקבולים ע"ח השקעה נטו בחכירה	**775**	940	482
תמורה מהפסקת הרשאה של חכירה	**5,896**	-	-
השקעה בחכירה	**-**	-	(6,000)
מתן הלוואות לעסקאות משותפות	**(3,863)**	(22,089)	(4,016)
פירעון הלוואות לעסקאות משותפות	**9,064**	-	-
מתן הלוואות לחברות קשורות	**-**	(11,813)	(672)
פירעון הלוואות שניתנו לאחרים	**2,091**	778	1,131
מתן הלוואות לאחרים	**-**	-	(3,600)
השקעה ברכוש קבוע	**(276)**	(95)	(248)
פירעון הלוואות שניתנו לחברות קשורות	**9,024**	-	-
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה	**24,752**	(30,221)	(13,874)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון			
קבלת הלוואות לזמן ארוך	**-**	20,700	500
פירעון הלוואות לזמן ארוך	**(27,808)**	(3,103)	(1,471)
פירעון קרן בגין חכירה	**(862)**	(210)	(141)
פירעון הלוואות מבעל שליטה	**(1,204)**	-	(3,021)
קבלת הלוואות מבעל שליטה	**-**	9,578	-
קבלת הלוואה מצד קשור	**4,583**	2,000	2,000
קבלת הלוואה מאחרים	**-**	4,559	-
(פירעון) הלוואות מאחרים	**(5,000)**	-	-
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו	**17,630**	(8,540)	19,510
ריבית ששולמה	**(3,339)**	(3,803)	(2,246)
מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות מימון	**(16,000)**	21,181	15,131
תזרימי המזומנים כאמור כוללים תזרימים בגין פעילות מופסקת כדלקמן:			
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת	**-**	(70)	225
מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה	**-**	-	(964)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מופסקת (ששימשו לפעילות מופסקת)	**-**	(70)	(739)
עלייה (ירידה) במזומנים	**2,148**	(389)	(403)
יתרת מזומנים לתחילת השנה	**2**	391	794
יתרת מזומנים לסוף השנה	**2,150**	2	391

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

באור 1 - כללי

א. הישות המדווחת ופעילותה

סלדן נדל"ן בע"מ (לשעבר: "סלדן אחזקות בע"מ") (להלן: "**החברה**") הינה חברה תושבת ישראל, אשר התאגדה בישראל ומענה הרשמי הינו משכית 26, הרצליה. החברה התאגדה כחברה פרטית ביום 7 באפריל 2014 בשם "א.ל איילון יזמות אחזקות בע"מ". ביום 21 בפברואר 2022 שונה שמה של החברה ל"סלדן אחזקות בע"מ" ו ביום 7 בינואר 2025 שינתה החברה את שמה לשמה הנוכחי. יצוין כי בעל השליטה בחברה הינו מר אודי סעדה (להלן: "**בעל השליטה**"). החברה עוסקת הן בעצמה והן באמצעות חברות בשליטתה ו/או עסקאות משותפות שלה בשני תחומי פעילות. פעילות נדל"ן יזמי הכוללת איתור, ייזום, תכנון, פיתוח, בנייה ושיווק של מגורים בישראל ופעילות נדל"ן מניב הכוללת איתור, רכישה, ייזום, פיתוח, הקמה והשכרה של מרכזים מסחריים, מתחמי לוגיסטיקה, תעשייה ומשרדים.

ב. שינוי מבנה - אירוע פרופורמה

ביום 17 בדצמבר 2025 התקשרה החברה בהסכם שינוי מבנה, המותנה בהתקיימות תנאים מתלים (להלן: "**הסכם שינוי המבנה**"), עם מכלוף גדעון ובניו בע"מ (להלן: "**מכלוף גדעון ובניו**") ועם ח.ג. נדל"ן סין בע"מ, (להלן: "**ח.ג. נדל"ן**"). בהתאם להסכם שינוי המבנה, בוצע מיזוג בדרך של החלפת מניות, בשתי פעולות עוקבות, שהינן כרוכות ושלובות אחת בשנייה, כדלקמן:

א. <u>בשלב הראשון</u> - ח.ג. נדל"ן ומכלוף גדעון ובניו תעברנה, יחדיו, לחברה, את מלוא זכויותיהן בחברת מכלוף גדעון בגן יבנה בע"מ (להלן: "**מכלוף בגן יבנה**"), המחזיקה ב - 25% מהון המניות (הרגילות) המונפק של סלדן- אש.רם יזמות בע"מ, (להלן: " **אשרם**"), וזאת כנגד הקצאת מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב לכל אחת מהן בחברה, אשר תוקצנה על פי יחסי השווי כנדרש ובהתאם להוראות סעיפים 103ג ו-103כ לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961;

ב. <u>בשלב השני</u> - ח.ג. נדל"ן תעביר לחברה, את כלל זכויותיה בסלדן - יורו בע"מ (להלן: " **יורו**"), המחזיקה אף היא ב - 25% מהון המניות (הרגילות) המונפק של אשרם, וזאת כנגד הקצאת מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת בחברה, אשר תוקצנה לח.ג. נדל"ן על פי יחסי השווי כנדרש ובהתאם להוראות סעיפים 103ג ו-103כ לפקודה, והכל ומבלי שתועבר תמורה כספית כלשהי או אחרת בין הצדדים.

עם השלמת שינוי המבנה, מבנה האחזקות בחברה, במכלוף בגן יבנה וביורו יהיה כדלקמן:
<u>יורו</u>: יורו תוחזק במלואה על ידי החברה, כך שהחברה תהיה הבעלים של מלוא (100%) הון המניות המונפק של יורו.
<u>מכלוף בגן יבנה</u>: מכלוף בגן יבנה תוחזק במלואה על ידי החברה, כך שהחברה תהיה הבעלים של מלוא (100%) הון המניות המונפק של מכלוף בגן יבנה.
<u>החברה</u>: החברה תוחזק במלואה על ידי סלדן ראליטי (להלן: "**חברת האם**") (392 מניות), ח.ג. נדל"ן (86 מניות) ו- מכלוף גדעון ובניו (21 מניות), בהתאם להקצאות המניות שנקבעו בהסכם שינוי המבנה.

לאחר תאריך הדיווח, ביום 23 בפברואר 2026 התקיימו התנאים המתלים שנקבעו בהסכם שינוי המבנה, שעניינם: (א) קבלת אישור הנהלת רשות המסים / מחלקת שינויי מבנה, לביצוע שינוי המבנה, בפטור ממסים, למעט מס רכישה בשיעור של 0.5% שיחול על החברה כחברה קולטת; (ב) קבלת אישור בנק לאומי לשינוי המבנה); וביום 24 לפברואר 2026 חתמו הצדדים להסכם שינוי המבנה על אישור התקיימות התנאים המתלים לפי הסכם שינוי המבנה ובהתאם, כי הסכם שינוי המבנה הינו תקף, מחייב ובלתי חוזר, לכל דבר ועניין.

בעקבות השינוי מבנה האמור, קיבלה ח.ג. סין מניות של החברה בתמורה להשקעתה ביורו. לפיכך 9,000 אלפי ש"ח הומרו לפרמיה כנגד המניות שהוקצו לה, חלק החברה בפרמיה האמורה הינו 50%.

באור 1 - כללי (המשך)

ג. חלוקה לבעלים של מגזר הסחר- פעילות מופסקת

ביום 22 במאי 2024 קיבל דירקטוריון החברה החלטה על שינוי מבנה ופיצול פעילות הסחר מפעילות הנדל"ן. הסכם שינוי המבנה אושר ונחתם ביום 16 בדצמבר 2024. עד לאותו מועד, החברה החזיקה בשיעורי החזקות שונים בחברות העוסקות בתחומי הסחר. לאחר הליך פיצול שקיבל אישור מרשויות המס, הועברו האחזקות הנ"ל לחברה נפרדת. בהתאם לכך שינתה החברה את שמה מסלדן אחזקות בע"מ לסלדן נדלן בע"מ. בחודש ספטמבר 2024, התקבל אישור מרשות המיסים (מחלקת שינוי מבנה) לביצוע שינוי מבנה בחברה, אשר כלל שלושה שלבים עוקבים ורצופים, שבוצעו באופן הבא:

שלב ראשון: בעל השליטה בחברה העביר את מלוא אחזקותיו הישירות בחברה ל"סלדן ריאליטי בע"מ", חברה פרטית בבעלותו המלאה, בתמורה להקצאת מניות בסלדן ריאליטי בלבד. בהתאם להוראות סעיף 104א לפקודת מס הכנסה.

שלב שני: לאחר השלב הראשון, החברה העבירה את כלל החזקותיה במניות חברות הסחר לסלדן ריאליטי, וזאת ללא חבות במס בהתאם להוראות סעיף 104ג לפקודת מס הכנסה.

שלב שלישי: לאחר השלב הראשון והשני, סלדן ריאליטי העבירה את כלל החזקותיה בחברות הסחר ל"סלדן סחר ותפעול בע"מ" ("סלדן סחר"), חברה פרטית בבעלותה המלאה של סלדן ריאליטי. ההעברה בוצעה בתמורה להקצאת מניות בלבד, ללא חבות במס, בהתאם להוראות סעיף 104א לפקודת מס הכנסה. במסגרת שינוי המבנה, הוצהר כי לא ניתנה תמורה כלשהי לבעל השליטה בחברה, לחברה, לסלדן ריאליטי או לסלדן סחר ו/או לכל צד קשור להם, בין במישרין ובין בעקיפין, בכסף או בשווה כסף, בעד כל אחד משלבי שינוי המבנה. בהחלטת המיסוי נקבע כי במידה ויתברר כי ניתנה תמורה כלשהי בגין העברות הזכויות המועברות בשלב הראשון, תחשב החלטת המיסוי בטלה למפרע.

ד. מצב עסקי התאגיד

ליום 31 בדצמבר 2025, לחברה גירעון בהון החוזר בסך של 40,463 אלפי ש"ח אשר מהוות הלוואות קצרות מועד מתחדשות חודש בחודשו וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך בסך כולל של 37,421 אלפי ש"ח המגובות בנכסי מלאי ונדל"ן להשקעה. להערכת החברה בהתבסס על פעילותה מול הבנק המלווה ולאור יחס החוב לבטוחה בהלוואות אלו, החברה לא צופה קושי לחדש את ההלוואות לכשיסתיימו.
בנוסף, לחברה יתרות חו"ז שוטפות והלוואות לזמן קצר מול חברות קשורות בעסקאות משותפות בסך כולל של 16,671 אלפי ש"ח המוצגות בזמן קצר אשר החברה פועלת לקיזוז ו/או לדחייה מול החברות הקשורות, כפי שבוצע בעבר. לאור האמור, החברה לא צופה קושי לפרוע את התחייבויותיה ל-24 חודשים הקרובים. לחברה תזרים מזומנים שלילית מפעילות שוטפת בשנת 2025 שנובע בעיקרו מהעברות כספים שוטפים לעסקאות משותפות (בשנת 2024 תזרים חיובי). לאור האמור לעיל, קבע דירקטוריון החברה כי אין בקיום הגירעון בהון החוזר כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה וכי להערכת הדירקטוריון והנהלת החברה, החברה תעמוד בתוכניותיה המצוינות לעיל ותפרע את התחייבויותיה במועד.

ה. מלחמת חרבות ברזל

בעקבות מתקפת 7 לאוקטובר, 2023 גיוסי המילואים והכרזת הממשלה על מצב מלחמה (מלחמת "חרבות ברזל") חלה ירידה בהיקפי הפעילות הכלכלית והעסקית במדינה. המשך הלחימה והשלכותיה הכלכליות במהלך השנה הביאו להורדת דירוג האשראי של ישראל, לראשונה בתולדותיה, ע"י שלוש הסוכנויות הבינלאומיות המדרגות אותה .בהינתן שלא יחול שינוי לרעה במצב הבטחוני במדינה, החברה לא צופה פגיעה משמעותית במצבה.

ו. מבצע "עם כלביא"

במהלך חודש יוני 2025 הורחבה המלחמה באופן משמעותי לזירה נוספת, פתחה מדינת ישראל בעימות ישיר מול איראן, כאשר עם פתיחתו הכריזה מדינת ישראל על מצב מיוחד בעורף ועל סגירת המרחב האווירי. עימות זה העמיק את השלכות המלחמה על פעילות חברות רבות במשק. באוקטובר 2025 הושגה הפסקת אש בין ישראל לחמאס ברצועת עזה.

באור 1 - כללי (המשך)

ז. מבצע "שאגת הארי"

לאחר תום תקופת הדיווח, ביום 28 בפברואר 2026, פתחו מדינת ישראל וארצות הברית במתקפה משולבת באיראן (מבצע "שאגת הארי"), פגיעה במערכי הטילים של איראן ופגיעה במטרות שונות של המשטר האירני. בתגובה, המשטר האיראני החל לשגר טילים ומל"טים לעבר מדינת ישראל ולעבר מדינות נוספות באזור. ביום 1 במרס 2026 הורחבה המערכה גם ללבנון עקב ירי לעבר מדינת ישראל מצד ארגון חיזבאללה.
עם תחילת המבצע, הוחלט על מעבר של כל אזורי הארץ ממדרג פעילות מלאה למדרג פעילות הכרחית, אשר כולל איסור על קיום פעילויות חינוכיות, התקהלויות, והגעה למקומות עבודה, למעט מקומות עבודה המוגדרים כחיוניים למשק. כמו כן, בוצע גיוס מילואים נוסף לצרכי המבצע.
בשלב זה, אין לחברה יכולת לאמוד את השפעת המבצע על מצבה הכספי, על תוצאות פעילותיה ועל תזרימי המזומנים שלה ככל שישנם ואין השפעה מהותית על פעילות החברה.

עם זאת, החברה ממשיכה לעקוב אחר ההתפתחויות השונות בכדי לבחון את אופן השפעת המבצע על פעילותה. להערכת החברה ההשפעות המבצע על פעילותה ו/או על תוצאותיה הכספיות תהיינה לא מהותיות, זאת לאור אי השפעת המלחמה על פעילותה לאור פיזור השקעותיה.

ח. שינוי בעקומי הריבית וציפיות האינפלציה

החל משנת 2021 חלה עליה בשיעורי האינפלציה בישראל ובעולם - בשנת 2021 עלה מדד המחירים לצרכן בישראל, עלייה אשר המשיכה גם לשנים 2022-2023 לצד עליית המחירים העולמית החליטו בנקים מרכזיים בעולם ובישראל להעלות את הריבית במטרה לבלום את עליות המחירים. על רקע המשך מגמת עליית האינפלציה החליטה הוועדה המוניטרית של בנק ישראל במהלך שנת 2022 ועד למועד פרסום דוח זה, על העלאת שיעור ריבית בנק ישראל ברמה של 4.5% כך ששיעור ריבית הפריים נכון למועד פרסום דוח זה עומד על 6%. ביום 27 בנובמבר 2025 הפחית בנק ישראל את ריבית בנק ישראל משיעור שנתי של 4.5% לשיעור שנתי של 4.25%. לאחר מועד הדיווח, ביום 8 בינואר 2026, פחתה ריבית בנק ישראל ב-0.25% נוספים לשיעור שנתי של 4%. כפועל יוצא נכון למועד חתימת הדוחות הכספיים עומד שיעור ריבית הפריים על 5.5% .

לשינויי הריביות ולעלייה בשיעורי האינפלציה עשויה להיות השפעה משמעותית על פריטים בדוחות הכספיים אשר ההתייחסות לגביהם כלולה בביאור 23.

ט. הגדרות

בדוחות כספיים אלה:

<u>החברה</u>	-	סלדן נדל"ן בע"מ (לשעבר: "סלדן אחזקות בע"מ).
<u>הקבוצה</u>	-	סלדן נדל"ן בע"מ והחברות המאוחדות שלה.
<u>חברות מאוחדת/ חברת בת</u>	-	סלדן יזמות וניהול בע"מ, מוחזקת באופן מלא במישרין או בעקיפין, עם דוחות החברה.
<u>חברות מוחזקות</u>	-	חברות מאוחדות וחברות, לרבות שותפויות או עסקאות משותפות, שהשקעת החברה בהן כלולה, במישרין או בעקיפין, בדוחות הכספיים על בסיס השווי המאזני.
<u>חברה האם</u>	-	סלדן ריאליטי בע"מ.
<u>צד קשור</u>	-	כמשמעותו בתקן חשבונאות בינלאומי 24 (2009) בדבר צדדים קשורים.
<u>בעלי עניין</u>	-	כמשמעותם בפסקה (1) להגדרת "בעל עניין" בתאגיד בסעיף 1 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים

א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים

הדוחות הכספיים המאוחדים הוכנו על ידי הקבוצה בהתאם לתקני חשבונאות של IFRS® (להלן: "IFRS"). והפרשנויות להם שפורסמו על ידי הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים IASB כמו כן, הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים, התש"ע - 2010).

הדוחות המאוחדים אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 18 במאי 2026.

ב. מטבע פעילות ומטבע ההצגה

הדוחות הכספיים המאוחדים מוצגים בש"ח, שהינו מטבע הפעילות של החברה, ומעוגלים לאלף הקרוב, למעט אם צוין אחרת.
השקל הינו המטבע שמייצג את הסביבה הכלכלית העיקרית בה פועלת החברה.

ג. בסיס המדידה

הדוחות הוכנו על בסיס העלות ההיסטורית למעט הנכסים וההתחייבויות הבאים:

- נדל"ן להשקעה - נמדד בשווי הוגן.
- השקעות בעסקאות משותפות ובחברות כלולות המוצגות על פי שיטת השווי המאזני.
- התחייבויות ונכסי מיסים נדחים.
- נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.
- הפרשות

למידע נוסף בדבר מדידת נכסים והתחייבויות אלו ראה באור 3, בדבר עיקרי המדיניות החשבונאית.

ד. תקופת המחזור התפעולי

לקבוצה שני מחזורים תפעוליים. בהתייחס לתחום יזמות הנדל"ן, המחזור התפעולי של הקבוצה עולה על שנה ונמשכת בין שנתיים עד חמש שנים. עקב כך כוללים הרכוש השוטף וההתחייבויות השוטפות גם פריטים המיועדים והצפויים להתממש במהלך המחזור התפעולי של פעילויות אלו הנמשך עד חמש שנים.
בהתייחס לתחום הנדל"ן המניב, המחזור התפעולי הינו שנה.

ה. שימוש באומדנים ושיקול דעת

בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם ל- IFRS, נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת, בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.

בעת גיבושם של אומדנים חשבונאיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים של החברה, נדרשה הנהלת החברה להניח הנחות באשר לנסיבות אירועים הכרוכים באי וודאות משמעותית. בשיקול דעתה בקביעת האומדנים, מתבססת הנהלת החברה על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים ועל הנחות סבירות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן.

האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. שינויים באומדנים חשבונאיים מוכרים בתקופה שבה תוקנו האומדנים ובכל תקופה עתידית מושפעת.
מידע בדבר הנחות שהניחה החברה לגבי העתיד וגורמים עיקריים אחרים לחוסר ודאות בקשר לאומדנים, שקיים סיכון משמעותי שתוצאתם תהייה תיאום מהותי לערכים בספרים של נכסים והתחייבויות במהלך השנה הכספית הבאה, נכלל בביאורים הבאים:

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

ה. שימוש באומדנים ושיקול דעת (המשך)

אומדן	הנחות עיקריות	השלכות אפשריות	הפנייה
מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה	שיעור התשואה הצפוי נכסי הנדל"ן להשקעה ושיעור רווח יזמי הצפוי לגבי נדל"ן להשקעה בהקמה	השפעה על רווח או הפסד בגין שינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה	ראה ביאור 11 בדבר טכניקות הערכה ונתונים ששימשו במדידת שווי הוגן הנדל"ן להשקעה וכן השפעת השינויים בנתונים אלו.
בחינת ירידת ערך מלאי מקרקעין	אומדן של שווי מימוש נטו ליתרות מלאי דירות למגורים. שווי המימוש נטו בגין דירות מתבסס על אומדן הכנסות ועלויות הצפויות בפרויקט.	הכרה בהפסד או ביטול הפסד מירידת ערך.	ראה ביאור 9 בדבר מלאי מקרקעין.
סווג מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין	ברביעת הסווג לנכסים שוטפים ונכסים שאינם שוטפים בתחום יזמות הנדל"ן אומדת החברה את הצפי למועד התחלה וסיום של הקמת הפרויקטים לצורך בחינת הכללתם במחזור התפעולי היזמי של החברה ובסעיפי הנכסים וההתחייבויות של ההון החוזר	סווג נכסים שוטפים ונכסים שאינם שוטפים.	ראה ביאור 9 בדבר מלאי מקרקעין.
שיעור היוון להתחייבות בגין חכירה	הקבוצה מהוונת את תשלומי החכירה תוך שימוש בשיעור הריבית התוספתי שלה.	גידול או קיטון בהתחייבויות בגין חכירה, בנכס זכות שימוש ובהוצאות הפחת והוצאות המימון שיוכרו.	ראה ביאור 7, בדבר חכירות.

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

ו. קביעת שווי הוגן

לצורך הכנת דוחות הכספיים, נדרשת החברה לקבוע את השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות מסוימים. מידע נוסף או הנחות ששימשו בקביעת שווי הוגן נכלל בביאורים הבאים:

- באור 11, בדבר נדל"ן להשקעה.
- באור 23, בדבר מכשירים פיננסיים.

בקביעת השווי ההוגן של נכס או התחייבות, משתמשת החברה בנתונים נצפים מהשוק ככל שניתן. מדידות שווי הוגן מחולקות לשלוש רמות במדרג השווי ההוגן בהתבסס על הנתונים ששימשו בהערכה, כדלקמן:

- רמה 1: מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשוק פעיל לנכסים או התחייבויות זהים.
- רמה 2: נתונים נצפים מהשוק, במישרין או בעקיפין, שאינם כלולים ברמה 1 לעיל.
- רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על נתוני שוק נצפים.

ז. ניהול הון

מטרות, נהלים ותהליכים מדיניות ההנהלה היא להחזיק בסיס הון איתן, ונזילות פיננסית גבוהה, במטרה לשמר את יכולת החברה להמשיך את פעילותה כדי שתוכל להציג תוצאות פיננסיות מיטביות, להניב רווחים לבעלי מניותיה, וכן על מנת לתמוך בהתפתחות עסקית עתידית. הדירקטוריון מפקח גם על סכומי החלוקות של דיבידנדים לבעלי המניות. החברה והחברות הבנות שלה אינן כפופות לדרישות הון מכח חוק או רגולציה.

באור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית

כללי המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יושמו בעקביות לכל התקופות המוצגות בדוחות מאוחדים אלה על ידי ישויות הקבוצה.

א. דוחות כספיים מאוחדים

הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את הדוחות של חברה שלחברה יש שליטה בה. שליטה מתקיימת כאשר יש בידי החברה כוח השפעה על החברה המוחזקת, יש לה חשיפה או זכויות לתשואות משתנות כתוצאה ממעורבותה בחברה המוחזקת וכן יש לה את היכולת להשתמש בכוח ההשפעה שלה כדי להשפיע על סכום התשואות שינבעו לה מאותה חברה מוחזקת. איחוד הדוחות הכספיים מתבצע החל ממועד השגת השליטה, ועד למועד בו הופסקה השליטה. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של החברה המאוחדת יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של החברה.
יתרות ועסקאות הדדיות ורווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין חברות הקבוצה בוטלו במלואם בדוחות הכספיים המאוחדים.

ב. השקעה בשותפויות ובעסקאות משותפות

עסקאות משותפות הינן ישויות בהן יש לקבוצה השפעה מהותית על המדיניות הכספית והתפעולית, אך לא הושגה בהן שליטה. עסקאות משותפות הינן הסדרים משותפים בהם לקבוצה יש זכויות לנכסים נטו של ההסדר.

הקבוצה אינה מכירה בהפסדים נוספים, אלא אם לקבוצה יש מחויבות לתמיכה בחברה המוחזקת.
זכויות לזמן ארוך אשר במהות, מהוות חלק מההשקעה נטו, מטופלות תחילה בהתאם להוראות IFRS 9 ולאחר מכן מיושמת בגין זכויות אלו שיטת השווי המאזני בהתאם להוראות IAS 28.

רווח או הפסד הנובע מגריעת זכויות החזקה בחברות כלולות ובעסקאות משותפות נזקף לסעיף הכנסות (הוצאות) אחרות בדוח רווח או הפסד.

למידע נוסף בנושא ראה ביאור 10.

באור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית (המשך)

ג. מלאי מקרקעין ומגורים למכירה

בעת ההכרה בנכס מלאי זכויות במקרקעין ודירות למכירה הקבוצה בוחנת האם קיימת לה יכולת בהווה להתוות את השימוש במשאב הכלכלי ולהשיג את ההטבות הכלכליות העשויות לנבוע ממנו בעתיד. עלות המלאי כוללת את העלויות לרכישת המלאי ולהבאתו למקומו ולמצבו הקיימים. מלאי זכויות במקרקעין נמדד כנמוך מבין העלות ושווי המימוש נטו. שווי מימוש נטו הוא אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל, בניכוי אומדן העלות להשלמה ואומדן העלויות הדרושות לביצוע המכירה.

כאשר לקבוצה מתהוות עלויות ייזום בגין פרויקטים עתידיים, הקבוצה בוחנת האם היא צופה הטבות כלכליות עתידיות בכפוף להיתכנות משפטית, היתכנות תכנונית והיתכנות כלכלית של הפרויקט. כאשר צפי זה מתקיים, הקבוצה מכירה בנכס בדוחותיה הכספים (לפרטים נוספים ראה ביאור 9).

ד. נדל"ן להשקעה

לקבוצה נכסי נדל"ן להשקעה המוחזק במישרין על ידה כבעלים או שהקבוצה מחכירה נכסים בחכירה מימונית. נכסי נדל"ן להשקעה כוללים נכסים מניבים וכן נכסים בהקמה המשמשים או מיועדים להשכרה למשרדים ולמסחר.
נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי עלות. העלות כוללת יציאות שניתן לייחס במישרין לרכישת הנדל"ן להשקעה. עלות נדל"ן להשקעה בהקמה כוללת עלות חומרים ועבודה ישירה ועלויות אחרות שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למצב הדרוש לכך שיוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה. בתקופות עוקבות הנדל"ן להשקעה נמדד לפי שווי הוגן מדי תקופה, כשהשינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח והפסד.

רווח או הפסד מגריעת נדל"ן להשקעה, ככל וקיים, נקבע לפי השוואת התמורה מגריעת הנכס לערכו בספרים למועד הדיווח הכספי האחרון ומוכר בסעיף שינוי בשווי הוגן בדוח רווח והפסד.

למידע נוסף בנושא ראה ביאור 11.

ה. היוון עלויות אשראי בגין נכסים כשירים

נכס כשיר הינו נכס אשר נדרש פרק זמן מהותי כדי להכינו לשימוש המיועד לו או למכירתו. עלויות אשראי ספציפי ועלויות אשראי שאינו ספציפי מהוונות לנכסים כשירים, ובניהם גם נכסים בהקמה הנמדדים במודל שווי הוגן, במהלך תקופת הקמתם עד למועד בו הם מוכנים לשימושם המיועד או מכירתם. הנכסים הכשירים של הקבוצה הם מלאי דירות ונדל"ן להשקעה בהקמה.
בתחום הנדל"ן היזמי, דירות מכורות ודירות שטרם נמכרו, לרבות מרכיב הקרקע המיוחס להן, אינם מהווים נכס כשיר מהמועד שבו הושלמו באופן מהותי כל הפעולות הנדרשות לשם הכנת הנכס למכירתו.
עלויות אשראי אחרות נזקפות עם התהוותן להוצאות מימון ברווח או הפסד.

למידע נוסף בנושא ראה ביאור 20.

באור 3- מדיניות חשבונאית מהותית (המשך)

ו. מכשירים פיננסים

1. נכסים פיננסיים שאינם נגזרים

נכס פיננסי נמדד לראשונה בשווי הוגן בתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישה או להנפקה של הנכס הפיננסי. בעת הערכת המודל העסקי של נכסי חוב, הקבוצה מעריכה את המודל העסקי ברמת הנכס ועמידה במבחן הקרן והריבית. כחלק מבחינת קריטריון הקרן והריבית, הקבוצה בוחנת את מאפייני ההלוואה, בין היתר, את התלות ברווחי ומועדי סיום הפרויקט ומאפיינים רלוונטיים נוספים.

לקבוצה יש שני סוגים של נכסים פיננסים שאינם נגזרים:

- <u>נכסים פיננסים, שאינם נגזרים, הנמדדים בעלות מופחתת</u>
לקבוצה יתרות מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות, חייבים, הלוואות שניתנו לאחרים ולצדדים קשורים (ראה ביאורים 5,6 ו-8) המוחזקים במסגרת מודל עסקי שמטרתו גביית תזרימי המזומנים החוזיים.

תזרימי המזומנים החוזיים בגין נכסים פיננסיים אלו, כוללים אך ורק תשלומי קרן וריבית אשר משקפת תמורה עבור ערך הזמן של הכסף וסיכון האשראי. בהתאם לכך, נכסים פיננסיים אלו נמדדים לראשונה בשווי הוגן ולאחר מכן בעלות מופחתת, בשיטת הריבית האפקטיבית ובניכוי הפסדים מירידת ערך. הקבוצה בחרה למדוד את ההפרשה להפסדי אשראי חזויים בגין לקוחות בסכום השווה להפסדי האשראי החזויים לאורך כל חיי המכשיר. ההפרשה להפסדי האשראי מבוססת על ניסיון הגבייה ההיסטורי של הקבוצה, תוך שהוא מותאם לתנאים נוכחיים והערכה של מגמות חזויות, בהתאם לנסיבותיו של הלווה או של הלקוח והערבויות שהוא מספק לחברה.

- <u>נכסים פיננסים, שאינם נגזרים, הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד</u>
לקבוצה יתרת הלוואות לקבל מחברה כלולה הנמדדת במדידה עוקבת בשווי הוגן דרך רווח או הפסד (לפרטים נוספים ראה ביאור 10).

2. התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים

התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים כוללות: ספקים ונותני שירותים, זכאים ויתרות זכות, הלוואות מתאגידים בנקאיים, ומצדדים קשורים. ראה ביאורים (12,13,14). התחייבויות פיננסיות מוכרות לראשונה בשווי הוגן בניכוי כל עלויות העסקה הניתנות לייחוס. לאחר ההכרה לראשונה, התחייבויות פיננסיות נמדדות בעלות מופחתת בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית.
במדידת העלות המופחתת של הלוואות בעלות ריבית בסיס משתנה, הקבוצה אומדת בכל תאריך דיווח את תזרימי המזומנים הצפויים ומתאימה את שיעור הריבית האפקטיבית בכדי לשקף את שיעור הריבית העדכני.

באור 3- מדיניות חשבונאית מהותית (המשך)

ז. הכנסות

ההכנסות של הקבוצה נובעים משתי קטגוריות עיקריות – מכירת מלאי דירות ודמי שכירות ודמי ניהול.

1. מדמי שכירות ודמי ניהול

לחברה קיימים חוזי שכירות ארוכי טווח של שטחי מסחר אשר צמודים למדד המחירים לצרכן. הקבוצה מכירה בהכנסה מדמי שכירות על בסיס קו ישר לאורך תקופת החוזה.

2. הכנסות ממכירת דירות וקרקעות

הקבוצה מכירה בהכנסות כאשר הלקוח משיג שליטה על הסחורה או השירות שהובטחו. ההכנסה נמדדת לפי סכום התמורה לו הקבוצה מצפה להיות זכאית בתמורה להעברת סחורות או שירותים שהובטחו ללקוח, מלבד סכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים.

<u>זיהוי חוזה</u>

הקבוצה מטפלת בחוזה עם לקוח רק כאשר מתקיימים כל התנאים הבאים:

(א) הצדדים לחוזה אישרו את החוזה (בכתב, בעל פה או בהתאם לפרקטיקות עסקיות נהוגות אחרות) והם מחויבים לקיים את המחויבויות המיוחסות להם;

(ב) הקבוצה יכולה לזהות את הזכויות של כל צד לגבי המוצרים או השירותים אשר יועברו;

(ג) הקבוצה יכולה לזהות את תנאי התשלום עבור הסחורות או השירותים אשר יועברו;

(ד) לחוזה יש מהות מסחרית (כלומר הסיכון, העיתוי והסכום של תזרימי המזומנים העתידיים של הישות חזויים להשתנות כתוצאה מהחוזה); וכן

(ה) צפוי שהקבוצה תגבה את התמורה לה היא זכאית עבור הסחורות או השירותים אשר יועברו ללקוח.

<u>זיהוי מחויבויות ביצוע</u>

בתחום הנדל"ן היזמי, בבחינת מחויבויות הביצוע הקיימות במסגרת חוזים עם לקוחות למכירת דירות ויחידות מסחר, זיהתה הקבוצה מחויבות ביצוע אחת בכל התקשרות עם לקוח.

<u>עלויות חוזה</u>

עלויות תוספתיות של השגת חוזה עם לקוח כגון עמלות מכירה לסוכנים, מוכרות כנכס כאשר צפוי כי הקבוצה תשיב עלויות אלו.

<u>קיום מחויבויות ביצוע</u>

בתחום הנדל"ן היזמי בישראל, הקבוצה מעבירה שליטה לאורך זמן ולפיכך מכירה בהכנסות לאורך זמן מאחר ובהתאם לחוזים של הקבוצה עם לקוחותיה והוראות הדין הרלוונטיות בישראל, ובהתבסס על חוות דעת משפטית שהתקבלה מיועציה המשפטיים, קבעה הקבוצה כי במסגרת החוזים למכירת דירות, יש לקבוצה זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד (לאור העובדה שביכולתה לאכוף את קיום החוזה), וכן לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה.

כאשר נחתם חוזה מחייב עם לקוח למכירת דירת מגורים לאחר שהקבוצה החלה בהקמת הפרויקט, בעת חתימה על החוזה, ההכנסות מוכרות על בסיס מצטבר ("catch-up"), בהתאם לשיעור ההשלמה של מחויבות הביצוע נכון למועד חתימת החוזה.

<u>תמורה שאינה במזומן</u>

תמורה שאינה במזומן נמדדת בשווי הוגן. כאשר לא ניתן לאמוד באופן סביר את השווי ההוגן של התמורה, הקבוצה מודדת את התמורה בעקיפין בהתייחס למחיר המכירה הנפרד של הסחורות או השירותים שהובטחו ללקוח. בעסקאות קומבינציה בעין, מלאי מקרקעין המתקבל בתמורה למתן שירותי בניה על ידי הקבוצה, מוכר לפי שווים ההוגן של שירותי הבניה והתחייבויות פיננסיות נוספות לבעלי הקרקע במועד שבו לקבוצה קיימת הזכות לעשות מנהג בעלים בקרקע.

באור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית (המשך)

ח. חכירות

1. קביעה אם הסדר מכיל חכירה

במועד ההתקשרות בחכירה, הקבוצה קובעת אם ההסדר מהווה חכירה או מכיל חכירה, תוך בחינה האם ההסדר מעביר זכות לשלוט בשימוש בנכס מזוהה לתקופת זמן בתמורה לתשלום. בעת ההערכה האם הסדר מעביר את הזכות לשלוט בשימוש בנכס מזוהה, הקבוצה מעריכה האם לאורך תקופת החכירה יש לה את שתי הזכויות הבאות:

(א) הזכות להשיג למעשה את כל ההטבות הכלכליות משימוש בנכס המזוהה; וכן

(ב) הזכות לכוון את השימוש בנכס המזוהה.

<u>הכרה בנכס זכות שימוש והתחייבות בגין חכירה</u>

חוזים המקנים לקבוצה שליטה בשימוש בנכס בגין חכירה במשך תקופת זמן עבור תמורה, מטופלים כחכירות. עיקר נכסי הבסיס שהחברה נקשרה בגינם בהסכמי חכירה הם משרדים. עבור חוזי חכירה הכוללים רכיבים שאינם רכיבי חכירה, כגון דמי אחזקה ושירותים הקשורים לרכיב החכירה, הקבוצה בחרה לטפל בחוזה כרכיב חכירה אחד ללא הפרדת הרכיבים.

בעת ההכרה לראשונה הקבוצה מכירה בהתחייבות בסכום הערך הנוכחי של תשלומי החכירה העתידיים ובמקביל מכירה בנכס זכות שימוש בגובה ההתחייבות בגין חכירה, מותאם בגין תשלומי חכירה ששולמו מראש או שנצברו, ובתוספת עלויות ישירות שהתהוו בחכירה.
כאשר שיעור הריבית הגלום בחכירה לא ניתן לקביעה בנקל, הקבוצה משתמשת בשיעור הריבית התוספתי של החוכר.

<u>תקופת החכירה והפחתת נכס זכות שימוש</u>

תקופת החכירה נקבעת כתקופה שבה החכירה אינה ניתנת לביטול, יחד עם תקופות המכוסות על ידי אופציה להאריך את החכירה אם ודאי באופן סביר שהחוכר יממש את האופציה.
הקבוצה מפחיתה את נכס זכות שימוש, כאשר לא מדובר על נכס זכות שימוש אשר מקיים את ההגדרה של הנדל"ן להשקעה, על בסיס קו ישר על פני אורך החיים השימושיים או תקופת החכירה החוזית, כמוקדם מבניהם.
במקרה של סיום מוקדם של חוזה חכירה, הקבוצה מכירה בהפרש, ככל וקיים, בין נכס זכות שימוש להתחייבות בגין חכירה, בסעיף הכנסות (הוצאות) אחרות בדוח רווח או הפסד.

<u>תשלומי חכירה משתנים</u>

תשלומי חכירה משתנים שתלויים בשער, נמדדים לראשונה על ידי שימוש במדד או בשער הקיים במועד תחילת החכירה ונכללים במדידה של התחייבות החכירה. כאשר חל שינוי בתזרים המזומנים של דמי חכירה עתידיים הנובע מהשינוי במדד או בשער, יתרת ההתחייבות מעודכנת כנגד נכס זכות השימוש.

<u>חכירת משנה</u>

בחכירות בהן הקבוצה מחכירה את נכס הבסיס בחכירת משנה, הקבוצה בוחנת את סיווג חכירת המשנה כחכירה מימונית או תפעולית, ביחס לזכות השימוש שנותרה מהחכירה הראשית.

2. נכסים המוחכרים על ידי הקבוצה

חכירות שבהן הקבוצה מחכירה נכסים מסווגות כחכירה תפעולית או מימונית. הסיווג של חכירה כמימונית או תפעולית תלוי אם הקבוצה מעבירות למעשה את כל הסיכונים וההטבות הנלווים לבעלות על הנכס המוחכר.

במועד ההכרה לראשונה בחכירת משנה מימונית, הקבוצה מכירה בהשקעה נטו בחכירה בסכום הערך הנוכחי של התשלומים החוזיים הצפויים מחכירת המשנה, אשר מהוונים בשיעור ההיוון המשמש לחכירה הראשית, זאת כאשר ושיעור ההיוון של החכירת משנה אינו ניתן לקביעה בנקל. שיעור הריבית מותאם, ככל ורלוונטי, בגין עלויות ישירות הקשורות לחכירת המשנה

באור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית (המשך)

ט. הפרשות

הפרשה מוכרת כאשר לקבוצה יש מחויבות נוכחית, משפטית או משתמעת, כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, הניתנת לאמידה באופן מהימן, וכאשר צפוי כי יידרש תזרים שלילי של הטבות כלכליות לסילוק המחויבות. ההפרשות נקבעות על ידי היוון תזרימיה מזומנים העתידיים בשיעור ריבית לפני מס, המשקף את הערכות השוק השוטפות לערך הזמן של הכסף ואת הסיכונים הספציפיים להתחייבות וללא שקלול סיכון האשראי של הקבוצה. הערך בספרים של ההפרשה מותאם בכל תקופה על מנת לשקף את חלוף הזמן. סכום התיאום מוכר כהוצאות מימון.

<u>התחייבויות תלויות לרבות תביעות משפטיות</u>

הפרשה בגין תביעות מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית בהווה או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, יותר סביר מאשר לא (more likely than not) כי הקבוצה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. כאשר השפעת ערך הזמן מהותית, נמדדת ההפרשה בהתאם לערכה הנוכחי.

י. הכנסות והוצאות מימון

בדוחות על תזרימי מזומנים, ריבית שהתקבלה מוצגת במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות השקעה. ריבית ששולמו מוצגים במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות מימון. במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות מימון. לפרטים נוספים בדבר הרכב הכנסות והוצאות המימון ראה ביאור 20.

באור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית (המשך)

יא. מיסים על הכנסה

מיסים על ההכנסה כוללים מיסים שוטפים ונדחים. תוצאות המס בגין מיסים שוטפים ונדחים נזקפים לדוח רווח והפסד למעט אם הן מתייחסות לפריטים הנזקפים ישירות להון או לרווח כולל אחר. במקרים אלה השפעת המס אף היא נזקפת לסעיף המתייחס בהון או לרווח או הפסד.

<u>מיסים שוטפים</u>
המס השוטף הינו סכום המס הצפוי לשלם (או להתקבל) על ההכנסה החייבת במס לשנה, כשהוא מחושב לפי שיעורי המס החלים לפי החוקים שנחקקו או נחקקו למעשה למועד הדיווח. מסים שוטפים כוללים גם מסים בגין שנים קודמות וגם תוספות מסים בגין חלוקת דיבידנדים.

<u>מיסים נדחים</u>
ההכרה במסים נדחים הינה בהתייחס להפרשים זמניים בין הערך בספרים של נכסים והתחייבויות לצורך דיווח כספי לבין ערכם לצרכי מסים.

המדידה של מסים נדחים משקפת את השלכות המס שינבעו מהאופן בו הקבוצה צופה, בתום תקופת הדיווח, להשיב או לסלק את הערך בספרים של נכסים והתחייבויות.
המסים הנדחים נמדדים לפי שיעורי המס הצפויים לחול על ההפרשים הזמניים במועד בו ימומשו, בהתבסס על החוקים שנחקקו או שנחקקו למעשה למועד הדיווח. נכס מס נדחה מוכר בספרים בגין הפסדים מועברים, הטבות מס והפרשים זמניים הניתנים לניכוי כאשר צפוי שבעתיד תהיה הכנסה חייבת, שכנגדה ניתן יהיה לנצל אותם.

נכסי המסים הנדחים נבדקים בכל מועד דיווח, ובמידה ולא צפוי כי הטבות המס המתייחסות יתממשו, הם מופחתים.

<u>קיזוז נכסי והתחייבויות מסים שוטפים ומסים נדחים</u>
הקבוצה מקזזת נכסי וההתחייבות מסים שוטפים ומסים נדחים במידה וקיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיזוז, והם מיוחסים לאותה הכנסה חייבת במס הממוסה על ידי אותה רשות מס, אשר בכוונתה לסלק נכסי והתחייבות מסים שוטפים על בסיס נטו או שנכסי והתחייבויות המסים השוטפים מיושבים בו זמנית.

יב. עסקאות עם בעל שליטה

נכסים והתחייבויות שלגביהם בוצעה עסקה עם בעל שליטה נמדדים לפי שווי הוגן במועד העסקה. בשל העובדה כי מדובר בעסקה במישור ההוני, זוקפת החברה את ההפרש בין השווי ההוגן לבין התמורה מהעסקה להון. לפרטים אודות עסקאות עם צדדים קשורים ראה באור 25.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יט. תקנים חדשים ופרשנויות שטרם אומצו

	תקן/פרשנות/תיקון	דרישות הפרסום	תחילה והוראות מבר	השפעות צפויות
(1)	**תקן דיווח כספי בינלאומי 18, הצגה וגילוי בדוחות הכספיים**	תקן זה מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 הצגת דוחות כספיים. מטרת התקן הינה לספק מבנה ותוכן משופרים לדוחות הכספיים. בפרט בדוח רווח והפסד. התקן כולל דרישות גילוי והצגה חדשות וכן דרישות אשר הובאו מתקן חשבונאות בינלאומי IAS 1 הצגת דוחות כספיים עם שינויי נוסח קלים. כחלק מדרישות הגילוי החדשות, חברות ידרשו להציג שני סיכומי ביניים בדוח על הרווח או ההפסד :רווח תפעולי ורווח לפני מימון ומס. בנוסף, עבור מרבית החברות, בתוצאות בדוח על הרווח או ההפסד יסווגו לשלוש קטגוריות: רווח תפעולי, רווח מהשקעות, ורווח ממימון. בנוסף לשינויים במבנה הדוחות על הרווח והפסד, התקן כולל גם דרישה למתן גילוי נפרד בדוחות הכספיים בנוגע לשימוש במדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה (מדדי "NON-GAAP"). כמו כן, במסגרת התיקון, נוספו הנחיות ספציפיות לקיבוץ ופיצול של פריטים בדוחות הכספיים ובביאורים. התקן יעודד חברות להימנע מסיווג פריטים כ"אחרים" (למשל, הוצאות אחרות), וסיווג כזה יגרור דרישות גילוי נוספות.	מועד היישום לראשונה של התקן הינו לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027, עם אפשרות ליישום מוקדם.	הקבוצה בוחנת את השלכות התיקון על הדוחות הכספיים ללא כוונה ליישום מוקדם.

באור 4 - מזומנים

	31 בדצמבר 2025	31 בדצמבר 2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מזומנים	**2,150**	2

לפרטים בדבר בסיסי הצמדה וסיכון אשראי של יתרת המזומנים ראה באור 23 בדבר מכשירים פיננסיים.

באור 5 - לקוחות

	31 בדצמבר 2025	31 בדצמבר 2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
חובות פתוחים	**105**	106

לפרטים בדבר בסיסי הצמדה וסיכון אשראי של יתרת הלקוחות ראה באור 23 בדבר מכשירים פיננסיים.

באור 6 - חייבים ויתרות חובה

	31 בדצמבר 2025	31 בדצמבר 2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מוסדות ממשלתיים	**1,285**	1,254
הכנסות לקבל מצדדים קשורים (ראה ביאור 25)	**899**	549
יתרות שוטפות עם חברות קשורות (*)	**6,749**	2,121
חייבים מצדדים קשורים (ראה ביאור 25)	**142**	42
חייבים אחרים (**)	**150**	-
	9,225	3,966

(*) היתרות נושאות ריבית בשיעור הקבוע בתקנות מס הכנסה לעניין סעיף 3(ו).

(**) היתרה כוללת בתוכה הלוואה לעובדים בסך 50 אלפי ש"ח.

באור 7 - חכירות

א. תיאור חכירות מהותיות

1. החברה התקשרה ביום 7 ביוני 2023 בהסכם חכירה עם חברה נקסט טאוור בע"מ (**להלן - "נקסט"**). במסגרת ההסכם נקסט מרשה ונותנת לחברה את הזכות לשכור את הנכס בהסכם שכירות ראשי לתקופה של 63 חודשים ממועד החתימה (5 שנים ו-3 חודשים). בגין הסכם זה שילמה החברה 6,630 אלפי ש"ח. 1,000 אלפי ש"ח במועד החתימה, 5,000 אלפי ש"ח ביום 15 ביוני 2023 והיתרה ב 63 תשלומים חודשיים שווים של 10 אלפי ש"ח כל אחד. הריבית החודשית ששימשה להיוון לצורך חישוב הערך הנוכחי של תשלומי החכירה מסתכמת ל- 1.36%.
החברה מחכירה בשכירות משנה את הנכס לשוכר משנה תמורת דמי שכירות חודשיים לא צמודי מדד בסך של כ- 155 אלפי ש"ח.
ביום 1 ביוני 2025 חתמה החברה עם נקסט על הסכם לביטול מוקדם של ההרשאה בנכס, כאשר מועד סיום ההרשאה נקבע למועד החתימה. כתנאי לקיצור ההסכם שילמה נקסט לחברה סך של 5,896 אלפי ש"ח. בנוסף, נקסט התחייבה להשיב לחברה את יתרת ההלוואה שהועמדה לה בסך של 1,904 אלפי ש"ח. (ראה ביאור 8).
ממועד הביטול נכנסה נקסט בנעלי החברה בכל הקשור להתחייבויות החברה על פי הסכם השכירות כלפי שוכר המשנה או כל התחייבות אחרת הנובעת מההסכם.

באור 7 - חכירות (המשך)

א. תיאור חכירות מהותיות (המשך)

2. ביום 1 בפברואר 2023 חתמה החברה על הסכם שכירות של קומה ו' בבניין פאר באשקלון בשטח של 840 מ"ר. תקופת השכירות הינה ל- 10 שנים החל מיום 1 במרס 2023. לחברה שתי אופציות להארכה בנות 5 שנים כל אחת. דמי השכירות מסתכמות ל- 40 אלפי ש"ח חודשיים צמודים למדד הידוע ביום תחילת השכירות. עם תקופת האופציה הראשונה יעלו דמי השכירות ב 10%.
ביום 18 ביוני 2023, חתמה החברה על הסכם שכירות משנה עם בנייני בנק בע"מ (בנק לאומי), בשטח של 724 מ"ר. תקופת השכירות הינה ל- 4 שנים עם אופציה להארכה ל-4 שנים נוספות. בתמורה ישלם השוכר לחברה סכום של 53 אלפי ש"ח חודשיים צמודים למדד המחירים לצרכן ממועד תחילת השכירות. דמי השכירות לאחר מימוש האופציה להארכה יעלו ב- 4%. ממועד תחילת השכירות סיווגה החברה את הנכס כנדל"ן להשקעה.

3. ביום 26 בפברואר 2025 חתמה החברה כשוכרת על הסכם שכירות למשרדים. תקופת השכירות הינה ל-4 שנים וחצי חודש, החל מיום 15 באפריל 2025 ועד ליום 30 באפריל 2029.
דמי השכירות החודשיים נקבעו על סך של 26 אלפי ש"ח, בתוספת 5 אלפי ש"ח בגין מקומות חניה, כחלק מדמי השכירות הבסיסיים. בנוסף, תשלם החברה דמי אחזקה חודשיים בסך של כ-6 אלפי ש"ח.
דמי השכירות ודמי האחזקה צמודים למדד המחירים לצרכן, כאשר מדד הבסיס הינו המדד הידוע לחודש ינואר 2025 (שפורסם ביום 15 בפברואר 2025).
לחברה קיימת אופציה להארכת תקופת השכירות לתקופה נוספת של 48 חודשים, בהתאם לתנאים הקבועים בהסכם.

ב. ניתוח מועדי פירעון של התחייבויות בגין חכירה של הקבוצה

	31 בדצמבר 2025	31 בדצמבר 2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
עד שנה	**499**	229
בין שנה לחמש שנים	**1,666**	1,117
מעל חמש שנים	**4,594**	4,484
סך הכל	**6,759**	5,830
חלויות שוטפות של התחייבות חכירה	**499**	229
התחייבויות לזמן ארוך בגין חכירה	**6,260**	5,601

באור 7 - חכירות (המשך)

ג. חכירות בהן הקבוצה היא החוכרת

מידע נוסף בגין חכירות

(א) סכומים שהוכרו ברווח והפסד

	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הוצאות מימון על התחייבות בגין חכירה	**(466)**	(399)	(329)
הוצאות פחת	**(270)**	-	-
סך הכל	**(736)**	(399)	(329)

(ב) סכומים שהוכרו בדוח על תזרים המזומנים

	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
פירעון קרן בגין חכירה	**(862)**	(210)	(141)
הסכם הרשאה	**-**	-	(6,000)
תקבולים בגין ביטול הסכם הרשאה	**5,896**	-	-
תקבולים ע"ח השקעה נטו בחכירה	**775**	940	482
סך הכל	**5,809**	730	(5,659)

ד. חכירות בהן הקבוצה היא המחכירה

חכירות מימוניות:

(1) סכומים שהוכרו ברווח והפסד:
באלפי ש"ח

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023
הכנסות מימון בגין השקעה נטו בחכירה	**336**	920	603
הוצאות מימון בגין התחייבות חכירה	**(466)**	(399)	(329)
סך הכל	**(130)**	521	274

(2) השקעה נטו בחכירה ונכס זכות שימוש:

להלן התנועה בהשקעה נטו בחכירה והנכס זכות שימוש לכל אחת מהשנים 31 בדצמבר 2025 ו-2024:

(א) נקסט

באלפי ש"ח	**שנת 2025**	**שנת 2024**
יתרה לתחילת שנה	**5,104**	6,044
תקבולים בגין חכירה	**(775)**	(1,860)
הכנסות מימון	**336**	920
ביטול הסכם הרשאה	**(4,665)**	-
יתרה לסוף שנה	**-**	5,104
חלויות שוטפות בגין ההשקעה	**-**	(1,106)
השקעה נטו בחכירה	**-**	3,998

באור 7 - חכירות (המשך)

ד. חכירות בהן הקבוצה היא המחכירה (המשך)

(2) נכס זכות שימוש (המשך):

(א) בגין שכירות משרד

באלפי ש"ח	**שנת 2025**	**שנת 2024**
יתרה לתחילת שנה	**-**	-
תוספות	**1,548**	-
פחת	**(270)**	-
יתרה לסוף שנה	**1,278**	-

ה. חכירות בהן הקבוצה היא המחכירה

ניתוח מועדי תקבול של השקעה נטו בחכירה של הקבוצה:

באלפי ש"ח

	ליום 31 בדצמבר 2025	**ליום 31 בדצמבר 2024**
עד שנה	**-**	1,860
משנה עד שנתיים	**-**	1,860
משנתיים עד שלוש	**-**	1,860
משלוש שנים עד ארבע שנים	**-**	1,240
מארבע שנים עד חמש שנים	**-**	-
סה"כ תזרימים לא מהוונים	**-**	6,820
בניכוי - הכנסות מימון שטרם הורווחו	**-**	(1,716)
הערך בספרים של ההשקעה נטו בחכירה	**-**	5,104

ביום 1 ביוני 2025 ביטלה החברה את הסכם ההרשאה, להרחבה ראה ביאור 7 א'.

באור 8 - הלוואות לאחרים

ביום 3 ביולי 2023 נתנה החברה הלוואה לנקסט בסך של 2,700 אלפי ש"ח הנושאת ריבית שנתית של 12%. ההלוואה ניתנה בהקשר של עסקת חכירת הנכס (ראה ביאור 7 לעיל) לטובת סילוק ההלוואה הקיימת על הנכס. לצורך כך הוטל שיעבוד מלא על המקרקעין המושכר לצורך הבטחת פירעון ההלוואה. הלוואה תוחזר ב- 63 חודשים (5 שנים ו-3 חודשים) שווים של קרן וריבית (כ- 58 אלפי ש"ח כל תשלום) החל מיום 1 באוגוסט 2023 ועד ליום 1 באוקטובר 2028. ביום 1 ביוני 2025 במסגרת חתימה על הסכם ביטול ההרשאה עם נקסט (ראה ביאור 7 א') ובמסגרתו גם נפרעה ההלוואה האמורה במלואה.

	שעורי ריבית שנתית ליום 31/12/2025	**31 בדצמבר 2025**	**31 בדצמבר 2024**
	12%	**אלפי ש"ח**	**אלפי ש"ח**
הלוואה ללא הצמדה		**-**	1,722
בניכוי - חלויות שוטפות		**-**	(471)
		-	1,251

באור 9 - מלאי קרקעות ומגורים

א. (1) נכסים שוטפים

	31 בדצמבר	31 בדצמבר
	2025	2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מלאי קרקעות ומגורים למכירה		
מלאי קרקעות (ראה באור ב.1)	**823**	823
דירות גמורות (ראה באור ב.1)	**1,967**	8,092
סה"כ מלאי קרקעות ומגורים למכירה	**2,790**	8,915
הסכום בספרים של מלאי תחת שעבוד	**2,790**	8,915

א. (2) נכסים בלתי שוטפים

	31 בדצמבר	31 בדצמבר
	2025	2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מקרקעין לבנייה		
מלאי מקרקעין (ראה באור ב.2)	**10,781**	-
סה"כ מלאי קרקעות ומגורים למכירה	**10,781**	-
הסכום בספרים של מלאי תחת שעבוד	**10,781**	-

ב. מידע נוסף

1. ביום 25 באוגוסט 2024, נמכרה וילה על ידי חברה בת בבעלות מלאה (להלן - "**יזמות**") בסכום כולל של 2,453 אלפי ש"ח, נכון למועד הדוח, קיבלה יזמות בגין מכירה זו סך של 1,367 אלפי ש"ח אשר מוצגים במקדמות מלקוחות. ההכרה בהכנסה תתבצע עם העברת החזקה במועד קבלת יתרת התשלום, בסוף שנת 2026.
ביום 24 בדצמבר 2024, מכרה יזמות וילה נוספת בסכום כולל של 2,821 אלפי ש"ח. סך התמורה בגינה התקבלה והדירה נמסרה בשנת 2025. במהלך שנת 2025 מכרה יזמות שתי וילות נוספות בשדרות בתמורה כוללת של 5,781 אלפי ש"ח. ולכן, נכון ליום 31 בדצמבר 2025 יתרת המלאי כוללת קרקע אחת וילה מוכנה שנמכרה ועדיין לא הוכרה ההכנסה בגינה.
.

2. <u>פרויקט "רפאל איתן" (פרויקט ל -25 יחידות דיור ושטחי מסחר)</u> - במהלך שנת 2025 השלימה יזמות את עסקת רכישת חלק (כ - 28%) מהזכויות במקרקעין הידועים כחלקה 24 בגוש 7313, המצויים ברח' רפאל איתן 39, שכונת "קרית החינוך", רמת גן (להלן בס"ק זה: "המקרקעין"). התמורה בגין הרכישה הנ"ל הסתכמה בכ- 9,000 אלפי ש"ח. הזכויות שנרכשו משקפות זכויות להקמת כ-7 יחידות דיור וכן כ-53 מ"ר שטחי מסחר בפרויקט המתוכנן להיבנות על גבי המקרקעין; בנוסף, ביום 18 בנובמבר 2024 התקשרה יזמות בהסכם קומבינציה (מותנה בתנאים מתלים) עם בעלי זכויות המחזיקים בכ-44% מן הזכויות במקרקעין. במסגרת הסכם הקומבינציה הוסכם כי יזמות תעניק לבעלים שירותי בנייה להקמת יחידות דיור בפרויקט, בהיקף המשקף 47% מהשווי היחסי של זכויות הבעלים במקרקעין (המשקפות כ-5 יחידות דיור בפרויקט). בתמורה לשירותי הבנייה כאמור, התחייבו הבעלים להעביר ליזמות את יתרת זכויותיהם במקרקעין, המשקפות זכויות לבניית כ-6 יחידות דיור נוספות בפרויקט. כמו כן, במסגרת הסכם הקומבינציה הוסכם כי מלוא זכויות הבעלים בשטחי המסחר יימכרו ליזמות בתמורה כספית, אשר תיקבע בהתאם לשווי שייקבע על-ידי השמאי בדו"ח האפס של הבנק המלווה את הפרויקט; ביום 5 ביוני 2025, התקשרה יזמות בהסכם שיתוף פעולה עם ג. ברקוביץ יבוא סחר בע"מ (להלן - "ברקוביץ"), בעלים של כ- 28% מהמקרקעין, המהווה כ – 7 יחידות דיור בפרויקט (להלן בס"ק זה: "הסכם השיתוף"). במסגרת הסכם השיתוף הוסכם, בין היתר, כי יזמות תנהל את הפרויקט ובנייתו

באור 9 - מלאי קרקעות ומגורים (המשך)

ב. מידע נוסף (המשך)

2. באופן בלעדי ולפי שיקול דעתה, ובתמורה לכך תהיה זכאית ל- 3.484% מרווחי העסקה המשותפת. כמו כן, לאחר השלמת הפרויקט ומכירת כלל היחידות בו, יזמות תהיה זכאית ל- 75% מרווחי הפרויקט וברקוביץ יהיה זכאי ל- 25% מרווחי הפרויקט; ביום 9 בספטמבר 2025 התקשרו יזמות וברקוביץ, בהסכם הלוואה (שלב קרקע) עם ארכימדס אשראי (2021) בע"מ (להלן: "המלווה"). בהתאם להסכם ההלוואה, הועמדה הלוואה בסך כולל של 10,000 אלפי ש"ח. ההלוואה נושאת ריבית בשיעור פריים בתוספת 0.7% לשנה. במסגרת הסכם ההלוואה, התקשרו יזמות וברקוביץ עם המלווה במזכר הבנות להעמדת מסגרת מימון נוספת לצורך ליווי ובניית הפרויקט, בהיקף של 19,000 אלפי ש"ח. הלוואת הקרקע הינה לתקופה של שנה ממועד חתימת ההסכם, והיא צפויה להתווסף למסגרת ליווי הפרויקט עם התקדמות שלב הבנייה ובהתאם לתנאי ההתקשרות.
בגין פרויקט זה החברה היוונה עלויות מימון ספציפי בשנת 2025 בסך 252 אלפי ש"ח.

3. ביום 5 בינואר 2025 התקשרה סלדן יזמות וניהול, חברה בת בבעלות מלאה עם חברת מכלוף גדעון ובניו בע"מ בהסכם שירותי בניה "Turn key project", לבניית 4 ווילות בשדרות, בהתאם למפרט מוסכם. בתמורה לכל ווילה תשלם החברה 1,305.5 אלפי ש"ח. שירותי הבנייה הסתיימו נכון לדצמבר 2023 וחברת הבת רשמה בספרייה את מלוא ההתחייבות בסך 5,200 אלפי ש"ח כנגד מלאי דירות גמורות. התמורה תשולם לאחר כ- 12 חודשים לאחר תחילת העבודות עד ליום 31 בינואר 2024. לאור מלחמת "חרבות ברזל" אשר גרמה לעיכוב במכירת הווילות חתמה חברת סלדן יזמות בע"מ (להלן:- "החברה הבת") ביום 19 בינואר 2025 על נספח להארכת מועד תשלומים בגין שירותי הבניה מול הקבלן עד ליום 31 בדצמבר 2025 שילמה החברה עבור שירותי הבניה סך של כ- 4,756 אלפי ש"ח.

4. ביום 5 ביוני 2025, התקשרה יזמות בהסכם שיתוף פעולה עם ג. ברקוביץ יבוא סחר בע"מ (להלן - "**ברקוביץ**"), בעלים של כ- 28% מהמקרקעין, המהווה כ - 7 יחידות דיור בפרויקט (להלן בס"ק זה: "**הסכם השיתוף**"). במסגרת הסכם השיתוף הוסכם, בין היתר, כי יזמות תנהל את הפרויקט ובנייתו באופן בלעדי ולפי שיקול דעתה, ובתמורה לכך תהיה זכאית ל- 3.484% מרווחי העסקה המשותפת. כמו כן, לאחר השלמת הפרויקט ומכירת כלל היחידות בו, יזמות תהיה זכאית ל- 75% מרווחי הפרויקט וברקוביץ יהיה זכאי ל- 25% מרווחי הפרויקט.

באור 10 - עסקאות משותפות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

א. מידע תמציתי בדבר עסקאות משותפות מהותיות

(א) מידע פיננסי מתומצת על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר

	שיעור זכויות הבעלות/ השתתפות ברווחים		נכסים שוטפים		נכסים לא שוטפים		התחייבויות שוטפות (2)		התחייבויות לא שוטפות (3)		סה"כ נכסים נטו 100%		חלק החברה בנכסים נטו		התאמות אחרות		ערך בספרים של ההשקעה	
באלפי ש"ח	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
איירון SBT (1)	**33%**	33%	**54,276**	70,925	**183,448**	141,462	**(94,814)**	(91,595)	**(40,070)**	(17,484)	**102,840**	103,290	**33,937**	34,092	**(4,818)**	(4,720)	**29,119**	29,372
סלדן דוד (2)	**50%**	50%	**174**	950	**44,728**	40,028	**(4,920)**	(1,619)	**(34,153)**	(37,793)	**5,829**	1,555	**2,915**	778	**-**	-	**2,915**	778
אשרם (3)	**50%**	50%	**904**	961	**202,188**	140,600	**(94,761)**	(64,790)	**(31,168)**	(23,587)	**77,163**	53,184	**38,582**	26,592	**-**	-	**38,582**	26,592
סלדן יורו (4)	**50%**	50%	**1,162**	497	**169,924**	156,865	**(6,862)**	(12,797)	**(116,347)**	(118,392)	**47,877**	26,173	**23,939**	13,087	**-**	-	**23,939**	13,087
ס.אגם (*) (5)	**50%**	50%	**1,307**	37	**90,400**	80,384	**(54,503)**	(51,093)	**(40,058)**	(32,000)	**(2,854)**	(2,672)	**(1,427)**	(1,336)	**1,004**	455	**(423)**	(881)
סה"כ			**57,823**	73,370	**690,688**	559,339	**(255,860)**	(221,894)	**(261,796)**	(229,256)	**230,855**	181,530	**97,946**	73,213	**(3,814)**	(4,265)	**94,132**	68,948

(*) החברה נתנה הלוואות לחברת ס. אגם בסך של כ- 18,970 אלפי ש"ח.

(1) <u>איירון SBT</u>

איירון SBT בע"מ **(להלן - "SBT")** הוקמה בשיתוף פעולה של שלושה שותפים, אשר החברה מחזיקה בה 33%.

לSBT מספר נכסים כדלקמן:

1. 50% בזכויות של שני מגרשים בשטח כולל של כ - 8,400 מ"ר, בייעוד תעשיה ועליו מבנה תעשייתי בשטח כולל של כ - 6,200 מ"ר בנאות חובב, המושכר בשכירות חופשית לקבוצת כי"ל. על גג המבנה מערכת סולארית לייצור חשמל.
2. 50% מקרקע בנאות חובב בשטח של כ- 12,600 מ"ר, בעלת זכויות בניה של כ- 70% (עיקרי ושירות).
3. זכויות שכירות לתקופה של 15 שנים במבנה מסחרי באשקלון בנוי בשטח של כ- 1000 מ"ר וגג שמושכרים בשכירות משנה למספר שוכרים. החברה מנהלת מו"מ מתקדם להעברת הזכויות בנכס לשותפיה. ביום 1 בינואר 2026, העבירה SBT את זכויותיה בנכס לגלובל סנטר פאר יואב תמורת 4,200 אלפי ש"ח.

באור 10 - עסקאות משותפות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

ב. מידע תמציתי בדבר בעסקאות משותפות מהותיות (המשך)

(1) <u>איירון SBT</u> (המשך)

4. SBT מחזיקה ב - 75% מהזכויות בחברת איירון נדלן בע"מ **(להלן - "איירון")**, בה נכסים כדלקמן:

א. 25% מהזכויות בחטיבת קרקע של כ- 5.2 דונם בייעוד תעסוקה בכניסה הדרומית לאשדוד. בימים אלה פועלת חברת הבת לשינוי ייעוד הקרקע והוספת שימושים לרבות מסחר ומגורים.

ב. 48% מחברת מחזיקי אשדוד בע"מ המחזיקה 72% מחברת פנינת אשדוד בע"מ **(להלן- "חברת פנינת")** שהינה בעלת חטיבת קרקע בשטח של כ- 110 דונם בייעוד מסחר, תעסוקה ולוגיסטיקה באשדוד. בימים אלה פועלת חברת פנינת להוספת זכויות בניה והוספת שימושים לרבות מגורים. ראה ביאור 27 (4).

5. SBT מחזיקה ב-75% מחברת חיים פסקוביץ ובניו בע"מ (להלן- "חברת פסקוביץ") שהינה בעלת הזכויות בחטיבת קרקע בהיקף של כ- 20 דונם באופקים, עליה צפוי לקום מרלו"ג בהיקף של כ- 13,000 מ"ר; ביום 28 בינואר 2025, נחתם הסכם (מותנה) למכירת זכויות SBT בחברת פסקוביץ (המהוות 75% מהון המניות המונפק והנפרע בחברת פסקוביץ) לחברת סלדן יזמות בע"מ (33%) ולחברת בראל סבן (67%). הסכם המכר הותנה בתנאים מתלים שעניינים - (1) קבלת אישור רמ"י להעברת המניות; (2) קבלת אישור/המלצת משרד הכלכלה; (3) קבלת אישור עיריית אופקים; (4) קבלת אישור בית המשפט. נכון לתאריך המאזן, למעט קבלת אישור משרד הכלכלה (התקבל ביום 21 באוקטובר 2025), טרם התקיימו התנאים המתלים ולפיכך, מניות SBT בחברת פסקוביץ עדיין לא הועברו לטובת הרוכשות הנ"ל. ביום 28 ביולי 2025 הצדדים חתמו על תוספות להסכם המכר אשר במסגרתן הוארך המועד להתקיימות התנאים המתלים. לאחר תאריך המאזן, הוארכה תקופת ההתליה ב180 ימים נוספים, כך שהמועד האחרון להתקיימות התנאים המתלים הינו 28 ביולי 2026.

6. ל-SBT היו קיימות זכויות בחטיבת קרקע בשטח של כ- 6 דונם בפארק יואב בייעוד מסחר ותעסוקה. יודגש כי הזכויות בקרקע זו עתידות לעבור לבעלות חברת בת של החברה וזאת בהתאם לפרה רולינג של רשויות המס.

ביום 31 בדצמבר 2024 פוצלה SBT לחברה נפרדת בשם גלובוסנטר פארק יואב, והנכס וההתחייבויות בגינו הועברו לחברה זו. ביום 1 ביולי 2025, מכרה החברה את מלוא מניותיה בגלובוסנטר פארק יואב בתמורה לסך של 1,843 אלפי ש"ח לצד ג'. בנוסף הוחזרו לחברה הלוואותיה שניתנו לגלובוסנטר פארק יואב בסך של 2,427 אלפי ש"ח.

(2) <u>סלדן דוד</u>

שותפות רשומה, (חלק החברה בה הינו 50%) (להלן: "**סלדן דוד**"), אשר מחזיקה בחטיבת קרקע של כ- 5.5 דונם ברחובות המושכרים למפעל של גלידות פלדמן. הכנסות השותפות מהנכס מסתכמות לסך של כ- 200 אלפי ש"ח לחודש. בנכס קיימת תב"ע מאושרת המאפשרת לנצל זכויות בניה נוספות עד כדי 605% עיקרי ושירות.

(3) <u>סלדן אשרם</u>

סלדן אשרם מחזיקה בבעלותה נכס מניב בהקמה בייעוד מסחר ותעסוקה בגן יבנה בהיקף של כ-24,800 מ"ר, מתוכם 10,500 מ"ר שטחי מסחר (שלב א' בפרויקט) ו-14,300 מ"ר לתעסוקה, עיקרי ושירות (שלב ב' בפרויקט). השלמת הבניה של שלב א' צפויה להסתיים ברבעון הרביעי של שנת 2026. הקמתו של שלב ב' תחל במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2026. נכון למועד הדיווח נחתמו חוזי שכירות על כ-60% משטחי השיווק של המסחר ושיווק שלב ב' שטחי התעסוקה יתחיל בסוף הרבעון השני של שנת 2026.

(4) <u>סלדן יורו</u>

סלדן יורו מוחזקת ב-50% על ידי החברה ובה שני נכסים עיקריים:

1. בית הדובדבן קריית אונו - מרכז מסחרי שכונתי בשטח עילי של 2,700 מ"ר למסחר ואחסנה המושכר לשוכרי עוגן שונים בעיקר בתחום ההסעדה והשירותים הבנוי מעל חניון תת קרקעי שלסלדן יורו זכויות בחלק ממנו. בנוסף, לסלדן יורו זכויות שכירות משנה של 623 מ"ר להשכרה לתקופה של 20 שנים מיום 1 בדצמבר 2022, אותם רכשה ביום 2 בדצמבר 2024.
2. 25% ממניות חברת סלדן אשרם שנכסיה מפורטים להלן.

באור 10 - עסקאות משותפות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

ב. מידע תמציתי בדבר עסקאות משותפות מהותיות (המשך)

(5) <u>ס.אגם</u>

הקבוצה מרכזת את תחום פעילות הנדל"ן למגורים בעיקר באמצעות ס.אגם (**להלן - "ס. אגם"**), בה מחזיקה החברה 50%. לס. אגם שלושה נכסים כדלקמן:

1. פרויקט המרינה - חטיבת קרקע ייחודית בשטח של כ-7 דונם הגובלת בחוף הים של אשקלון בייעוד מלונאות. זכויות הבניה הקיימות במקרקעין מסתכמות ב-37,000 מ"ר (עיקרי + שירות) וס. אגם פועלת בימים אלה להוספת שימושים לרבות מסחר ומגורים.

2. פרויקט השדרה, בשכונת אפרידר באשקלון - חטיבת קרקע בשטח של 6.5 דונם למגורים הכוללת הקמת 4 בנייני מגורים בשני שלבי ביצוע: שלב א' הקמת שני בניני מגורים הכוללים 65 יחידות דיור ושלב ב' הקמת שני בניני מגורים הכוללים 90 יחידות דיור. הבנייה של שלב א' החלה לקראת סוף שנת 2025 בכפוף לחתימה על הסכם הליווי לפי דוח אפס. שלב ב' נמצא בהליך אישור תב"ע לאחר קיום תנאי סף. נכון למועד הדיווח, נמכרו בשלב א' 17 מתוך 65 יחידות דיור בסכום כולל של 38,690 אלפי ש"ח). ושיעור ההשלמה הינו 11.6%. ביום 8 בספטמבר 2025, ביום 8 בספטמבר 2025 חתמה ס. אגם על הסכם ליווי לפרויקט בסך של 91,000 אלפי ש"ח הכולל את מרכיב הקרקע והחלה ס. אגם בביצוע הפרויקט.

3. התחדשות עירונית באשקלון - ס. אגם מחזיקה ב-66.6% ממניות חברת MG התחדשות עירונית באשקלון בע"מ אשר פועלת לביצוע פרויקט התחדשות עירונית בהיקף של כ-970 יח"ד במספר ברחובות צפניה והגליל באשקלון, וכן, מחזיקה ב-50% מחברת MG (ענבר) התחדשות עירונית שפועלת לביצוע פרויקט התחדשות עירונית בהיקף של כ-370 יח"ד ברח' ענבר באשקלון. נכון למועד הדיווח, פועלת ס. אגם להשלמת החתימות להשגת רוב דרוש. לגבי פרויקט צפניה הגליל, החברה קיבלה דו"ח כלכלי ובוחנת את כדאיותו. לגבי פרויקט ענבר, החברה ממשיכה להחתים את הדיירים ותבצע דו"ח כלכלי לאחר קבלת 50% חתימות של דיירי המתחם.

ג. הלוואות לעסקאות משותפות

		שיעור זכויות הבעלות/ השתתפות ברווחים		ערך בספרים של ההלוואה	
באלפי ש"ח	**ריבית**	**2025**	**2024**	**2025**	**2024**
ס.אגם (*)	4% צמוד	**50%**	50%	**18,970**	15,555
סלדן יורו (*)	3 מ'	**50%**	50%	**-**	8,089
סלדן אשרם (*)	3 מ'	**50%**	50%	**4,151**	4,044
סה"כ				**23,121**	27,688

(*) להרחבה אודות סכום ההלוואות, מועדי פירעון וריבית ראה ביאור 25.

באור 10 - עסקאות משותפות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

ד. מגבלות משמעותיות על העברת משאבים בין ישויות בתוך הקבוצה

לעניין שעבודים ראה ביאור 26.

באור 11 - נדל"ן להשקעה

א. ההרכב

	שנת 2025		
	מבנים להשכרה	זכות שימוש (ראה ביאור 7)	סך הכל
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר	**18,359**	**6,295**	**24,654**
תוספות	**-**	**127**	**127**
התאמות לשווי הוגן	**976**	**80**	**1,056**
יתרה ליום 31 בדצמבר	**19,335**	**6,502**	**25,837**

	שנת 2024		
	מבנים להשכרה	זכות שימוש (ראה ביאור 7)	סך הכל
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר	18,333	5,797	24,130
תוספות	-	180	180
התאמות לשווי הוגן	26	318	344
יתרה ליום 31 בדצמבר	18,359	6,295	24,654

באור 11 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ב. קביעת שווי הוגן

(1) כללי

הנדל"ן להשקעה מוצג על בסיס השווי ההוגן כפי שנקבע בהערכות השווי שבוצעו על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים שהם בעלי כישורים מקצועיים וניסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך.

(2) היררכיית שווי הוגן

נכסי הנדל"ן להשקעה נמדדים בשווי הוגן, תוך שימוש בשיטת הערכה בהתאם לרמה 3 ברמות השווי ההוגן. להגדרת הרמות השונות בהיררכיה ראה ביאור 2 ו', בדבר בסיס עריכת הדוחות הכספיים.

(3) נתונים בדבר מדידות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ברמה 3

<u>טכניקות הערכה לקביעת השווי ההוגן</u>

<u>גישת היוון הכנסות:</u>

השווי ההוגן נאמד תוך שימוש בטכניקת היוון הכנסות: מודל הערכת השווי מבוסס על הערך הנוכחי של אומדן ה- NOI הנובע מהנכס. הערכת שווי הנדל"ן מתבססת על תזרימי המזומנים השנתיים נטו, המהוונים בשיעור היוון המשקף את הסיכונים הספציפיים הגלומים בהם וכמקובל בנכסים ברי השוואה.
כאשר קיימים בפועל הסכמי שכירות, אשר התשלומים בגינם שונים לדמי שכירות המקובלים בשוק במועד הערכת השווי, מבוצעות התאמות בכדי לשקף את תשלומי השכירות בפועל בתקופת החוזה.

הערכות השווי מתחשבות בסוג הדיירים הנמצאים בפועל בנכס המושכר או אלה העשויים להיות במושכר לאחר השכרת מושכר פנוי, לרבות הערכה כללית לגבי מהימנות האשראי שלהם, חלוקת האחריות בין הקבוצה והשוכר לגבי אחזקת וביטוח הנכס ויתרת אורך החיים הכלכלי של הנכס, באותם מקומות שבהם פרמטרים אלו רלוונטיים. ה-NOI נבחן באופן אובייקטיבי על ידי השוואה ישירה לדמי שכירות בנכסים סמוכים דומים בהתאמות הנדרשות. שיעור ההיוון נקבע על ידי מעריך השווי בשים לב, לפרמטרים שמאיים כלכליים לכל נכס בהתאם למאפייניו ובהתאם לשוכריו. לצורך בקרה נבדקים מחירי מכירה לנכסים דומים בסביבה תוך התאמות שנדרשות.

<u>הנתונים המשמעותיים שאינם ניתנים לצפייה:</u>

הערכות השווי מבוססת על אמידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה תוך התחשבות בשיעור היוון אשר מותאם בגין הסיכונים הרלוונטיים והמאפיינים של הנכס. בקביעת שווי הנדל"ן להשקעה ששוערך במהלך השנה נעשה שימוש בשיעורי היוון של 6.3%-7% בקביעת שווי של נכסי נדל"ן להשקעה מניבים ו- 9.75% בנכסי נדלן להשקעה בחכירת משנה המשקפים את רמת הסיכון מכל נכס כמו כן יצוין כי במהלך תקופת הדוח וסמוך למועד פרסום הדוח, הסכמי השכירות המשיכו להתקיים כסדרם, ולא היו שוכרים אשר ביקשו לבטל או לסיים את תקופת השכירות מוקדם מהצפוי. כמו כן לחברה אין תלות בשוכר מהותי.

ג. סכומים שהוכרו בדוח רווח והפסד

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות שכירות מנדל"ן להשקעה	**2,214**	1,905	1,186
התאמות לשווי הוגן של נדל"ן להשקעה	**1,056**	344	(258)

ד. לפרטים בדבר נדל"ן להשקעה משועבד ראה ביאור 26 ג'.

באור 11 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ה. נכסי נדל"ן מניב בבעלות החברה

<u>מידע על נכסים מהותיים:</u>

א. בבעלות החברה נכס מסחרי בין 2 קומות ושתי קומות גלריה מעל לקומת מרתף (סה"כ בנוי כ- 840 מ"ר). הנכס מושכר בשכירות חופשית לשוכר אחד, בתוספת אנטנות סלולריות על גג המבנה, בשכונת גילה בירושלים. נכון למועד הדוח, ההכנסות החודשיות מהנכס מסתכמות לסך של כ- 90 אלפי ש"ח המשקפים דמי שכירות ממוצעים של כ- 107 ש"ח למ"ר, הסכם השכירות, ללא תקופות אופציה, הינו עד לחודש פברואר 2028.

ב. החברה מחכירה נכס בזכות שימוש לתקופה של 20 שנים (ראה ביאור 7 ב' ו ג'). ביום ההכרה הראשונים החברה יישמה את תקן חשבונאי IFRS 16 והציגה את הנכס כזכות שימוש בחכירה. לאחר השכרת הנכס לצג ג' יישמה החברה את הנכס כנדל"ן להשקעה המוצג לפי שווי הוגן. הנכס מושכר לשוכר יחיד בשכירות חופשית לתקופה של 4 שנים עם אופציה ל 4 שנים נוספות בתמורה לתשלום חודשי צמוד מדד בגובה 53 אלפי ש"ח.

באור 12 - רכוש קבוע

	כלי רכב	ריהוט וציוד משרדי	שיפורים במושכר	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
עלות				
יתרה ליום 1 בינואר 2024	80	339	183	602
תוספות השנה	-	96	-	96
עלות ליום 31 בדצמבר 2024	80	435	183	698
<u>פחת שנצבר</u>				
יתרה ליום 1 בינואר 2024	4	155	17	176
פחת השנה	11	32	18	61
פחת שנצבר ליום 31 בדצמבר 2024	15	187	35	237
עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2024	65	248	148	461
יתרה ליום 1 בינואר 2025	**80**	**435**	**183**	**698**
תוספות השנה	**-**	**276**	**-**	**276**
גריעות השנה	**-**	**(360)**	**(183)**	**(543)**
עלות ליום 31 בדצמבר 2025	**80**	**351**	**-**	**431**
<u>פחת שנצבר</u>				
יתרה ליום 1 בינואר 2025	**15**	**187**	**35**	**237**
פחת השנה	**12**	**34**	**6**	**52**
גריעות השנה	**-**	**(125)**	**(41)**	**(166)**
פחת שנצבר ליום 31 בדצמבר 2025	**27**	**96**	**-**	**123**
עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2025	**53**	**255**	**-**	**308**

באור 13 - הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים

ביאור זה מספק מידע בדבר התנאים החוזיים של אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים של הקבוצה, הנמדדים בעלות מופחתת. למידע נוסף בדבר החשיפה של הקבוצה לסיכוני ריבית ונזילות, ראה ביאור 23 , בדבר מכשירים פיננסיים.

א. פרטים בדבר ריבית והצמדה

	מטבע ובסיס הצמדה	ריבית נקובה %	31 בדצמבר 2025 אלפי ש"ח	31 בדצמבר 2024 אלפי ש"ח
התחייבויות שוטפות				
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים (***) (3-10)	ש"ח לא צמוד	פריים +0.7	**36,100**	18,470
הלוואות מאחרים	ש"ח לא צמוד	פריים +11.4	**-**	4,559
חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך	ש"ח לא צמוד	פריים +0.7	**1,321**	4,826
סה"כ הלוואות לזמן קצר			**37,421**	27,855
התחייבויות בלתי שוטפות				
הלוואה לזמן ארוך מבנקים (**) (***) (1-2)	ש"ח לא צמוד	פריים +0.7	**258**	24,561
סה"כ הלוואות לז"א			**258**	24,561
בניכוי חלויות שוטפות			**(1,321)**	(4,826)
הלוואות לז"א, נטו			**(1,063)**	19,735

(*) שיעור ריבית הפריים ליום 31 בדצמבר 2025 ו- 2024 הינו 5.75% ו- 6% בהתאמה.
(**) למעט הלוואה של 379 אלפי ש"ח בערבות מדינה בריבית של פריים + 1.5% ראה הערה 1.
(***) בחודש דצמבר 2025 לאחר משא ומתן עם הבנק, הוריד הבנק את תוספת המרווח על הפריים מ 1% ל 0.7%

(1) ביום 4 בדצמבר 2023 התקשרה החברה בהסכם מימון עם תאגיד בנקאי, אשר במסגרת, העמיד הבנק לחברה אשראי בערבות מדינה בגין חרבות ברזל בסך של 500 אלפי ש"ח. ההלוואה הינה לתקופה של כ- 59 חודשים ונפרעת לפי לוח סילוקין עד ליום 11 במרס 2028. ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת -1.5% אשר משולמת אחת לחודש.

(2) ביום 6 בספטמבר 2020 התקשרה החברה בהסכם מימון עם תאגיד בנקאי, אשר במסגרתו, העמיד הבנק לחברה אשראי בערבות מדינה בגין הקורונה בסך של 600 אלפי ש"ח. ההלוואה הינה לתקופה של כ- 59 חודשים ונפרעת לפי לוח סילוקין עד ליום 5 באוגוסט 2025. ההלוואה נשאה ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת -1.5% אשר משולמת אחת לחודש.

(3) ביום 13 בפברואר 2024 התקשרה החברה בהסכם מימון עם תאגיד בנקאי, אשר במסגרתו, העמיד הבנק לחברה אשראי בסך של 8,300 אלפי ש"ח, לצורך מימון עסקת חכירה בנכס ומתן הלוואה לצד ג' (ראה ביאור 7). ההלוואה הינה לתקופה של כ- 60 חודשים ונפרעת לפי לוח סילוקין עד ליום 15 בפברואר 2029. ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת -1%. אשר משולמת אחת לחודש. הלוואה זו נפרעה במלואה במאי 2025 לאחר הסכם ביטול הרשאה.

(4) ביום 16 בדצמבר 2021 התקשרה החברה בהסכם מימון עם תאגיד בנקאי, אשר במסגרתו, העמיד הבנק לחברה אשראי בסך של 12,200 אלפי ש"ח, לצורך מימון עסקת רכישת נכס מניב בירושלים (ראה ביאור 11). ההלוואה הינה לתקופה של כ- 120 חודשים ונפרעת לפי לוח סילוקין עד ליום 25 בדצמבר 2031. ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת -1%. אשר משולמת אחת לחודש. ביום 26 במאי 2025 פרעה החברה הלוואה זאת והעמידה הלוואה לזמן קצר מתחדשת אוטומטית בכל חודש על סך של 13,000 אלפי ש"ח. הלוואה זו נושאת ריבית של פריים בתוספת 0.7%. לגבי עמידה ביחסים פיננסים ראה ביאור 13.ב.

באור 13 - הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים (המשך)

א. פרטים בדבר ריבית והצמדה (המשך)

(5) ביום 23 ביולי 2024 התקשרה החברה בהסכם מימון עם תאגיד בנקאי, אשר במסגרתו, העמיד הבנק לחברה אשראי בסך של 10,000 אלפי ש"ח, לצורך מימון עסקת רכישת סבן אקספרס, חברה המפעילה זכיינות של סבן אקספרס ברחבי הארץ. ההלוואה הינה לתקופה של כ- 120 חודשים ונפרעת לפי לוח סילוקין עד ליום 20 ביולי 2034. ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת -1% אשר משולמת אחת לחודש. ביום ה 11 במאי 2025 החזירה סבן אקספרס את ההלוואה שנתנה לה החברה (ראה ביאור 25) והחברה פרעה את הלוואת הבנק במלואה.

(6) ביום 27 באוגוסט 2024 התקשרה סלדן יזמות וניהול בע"מ, חברה בבעלות מלאה של החברה, בהסכם מימון עם תאגיד בנקאי, אשר במסגרתו ,העמיד הבנק לחברה אשראי בסך של 2,400 אלפי ש"ח. ההלוואה הינה לתקופה של כ- 28 חודשים ונפרעת לפי לוח סילוקין עד ליום 15 בדצמבר 2026. ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת -0.7%. אשר משולמת אחת לחודש.

(7) ביום 20 בנובמבר 2024 התקשרה החברה עם חברת י.מ מיטב בע"מ לקבלת אשראי חוץ בנקאי, על סך של 4,559 אלפי ש"ח. ההלוואה תיפרע בשלושה תשלומים כדלקמן: 1,500 אלפי ש"ח ב- 1 באפריל 2025, 1,500 אלפי ש"ח ב- 1 במאי 2025 ו 2,000 אלפי ש"ח ב- 1 ביוני 2025. ההלוואה נושאת ריבית של פריים + 11.4%. הלוואה זו נפרעה במלואה בהתאם לתנאיה החוזיים.

(8) לחברה הלוואות לזמן קצר המתחדשות כל חודש בסך של 5,900 אלפי ש"ח. ההלוואות נושאות ריבית שנתית בשיעור פריים + 0.7%

(9) ביום 10 במאי 2025 החליפה סלדן יזמות וניהול בע"מ, חברה בבעלות מלאה של החברה, שלוש הלוואות קצרות מועד בסך כולל של 8,757 אלפי ש"ח, בהלוואה אחת על סך של 10,100 אלפי ש"ח. הלוואה זו הינה הלוואה לזמן קצר מתחדשת מדי חודש בריבית של פריים + 0.7%.

(10) ביום 9 בספטמבר 2025 התקשרו סלדן יזמות וניהול בע"מ, חברה בבעלות מלאה של החברה (להלן: "**יזמות**"), וג. ברקוביץ יבוא וסחר בע"מ, שותף עסקי בפרויקט, בהסכם ליווי קרקע ברמת אפעל עם ארכימדס אשראי (2021) בע"מ (להלן: "**המלווה**"). התאם להסכם, הועמדה הלוואה בסך כולל של 10,000 אלפי ש"ח, כאשר חלק החברה הבת בהלוואה מסתכם לסך של 7,100 אלפי ש"ח. ההלוואה נושאת ריבית בשיעור פריים בתוספת 0.7% לשנה. בנוסף, התקשרו יזמות והשותף העסקי במזכר הבנות עם המלווה להעמדת מסגרת מימון נוספת לצורך ליווי ובניית הפרויקט, בהיקף של 19,000 אלפי ש"ח .הלוואת הקרקע הינה לתקופה של שנה ממועד חתימת ההסכם, והיא צפויה להתווסף למסגרת ליווי הפרויקט עם התקדמות שלב הבנייה ובהתאם לתנאי ההתקשרות.

ב. עמידה ביחסים פיננסים

במסגרת העמדת אשראי של החברה מבנק לאומי ע"ס 13,000 אלפי ש"ח, התחייבה החברה שסכום ההכנסה התפעולי, נטו (NOI) לא יפחת בכל עת מ - 2,000 אלפי ש"ח. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 החברה לא עומדת ביחס הפיננסי, בחודש נובמבר 2025, קיבלה החברה מסמך וויתור מהבנק עד ליום 31 בדצמבר 2026 על אי פירעון החוב בעקבות אי העמידה ביחס הפיננסי. מלבד לאמור לעיל, לקבוצה אין אמות מידה פיננסיות.

7. בדבר שעבודים ובטחונות ראה ביאור 26.

באור 14 - ספקים

	31 בדצמבר 2025	31 בדצמבר 2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
חובות פתוחים	**372**	173
שטרות לפירעון	**33**	1,251
	405	1,424

באור 15 - זכאים ויתרות זכות

	31 בדצמבר 2025	31 בדצמבר 2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מוסדות	**268**	31
מוסדות שכר	**105**	315
מקדמות מלקוחות	**1,367**	299
הוצאות לשלם (ראה ביאור 9.א.3)	**735**	5,600
הפרשות	**100**	100
ריבית לשלם	**64**	236
ריבית לשלם צד קשור	**-**	28
חו"ז שוטף עם חברות קשורות (**) (ראה ביאור 25)	**9,204**	11,138
זכאים בגין מקרקעין	**1,000**	-
זכאים אחרים (*)	**329**	42
	13,172	17,789

(*) קיימת יתרת בעל שליטה ע"ס 33 אלפי ש"ח לאחר שהוכרז דיבידנד שנוכו מיתרות חובה.

(**) היתרות נושאות ריבית בשיעור הקבוע בתקנות מס הכנסה לעניין סעיף 3(י).

באור 16 - הון המניות וקרנות

א. הון מניות

	ליום 31 בדצמבר 2025		ליום 31 בדצמבר 2024		ליום 31 בדצמבר 2023	
	רשום	מונפק ונפרע	רשום	מונפק ונפרע	רשום	מונפק ונפרע
	מספר המניות		מספר המניות		מספר המניות	
מניות רגילות בנות 1 ש"ח	**10,000**	**499**	10,000	392	10,000	392
ערך נקוב כל אחת						

באור 17 - הכנסות

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות מהשכרת מבנים	**2,042**	1,905	1,186
הכנסות ממכירת דירות וקרקעות	**8,602**	-	1,229
הכנסות מדמי ניהול ושיווק (*)	**1,102**	2,124	1,233
	11,746	4,029	3,648

(*) ראה ביאור 25

באור 18 - עלות המכר

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
עלות מכירת דירות	**6,125**	-	635
	6,125	-	635

באור 19 - הוצאות הנהלה וכלליות

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
שכר עבודה ונלוות	**2,859**	1,155	1,346
הוצאות בגין משרדי הנהלה	**15**	222	586
שירותים מקצועיים	**1,435**	1,513	556
הוצאות משרדיות	**296**	274	37
פחת	**322**	64	58
אחרות	**70**	189	283
	4,997	3,417	2,866

באור 20 - הוצאות מימון, נטו

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות מימון			
מימון הלוואות לעסקאות משותפות (ראה ביאור 25)	**(876)**	(588)	(461)
הכנסות מימון מהשקעה נטו בחכירה	**(336)**	(920)	(603)
הכנסות מימון מהלוואות לאחרים	**(107)**	(287)	-
הכנסות מימון מהלוואות לחברות קשורות (ראה ביאור 25)	**(264)**	(383)	(278)
הכנסות ריבית מיתרות בעל שליטה (ראה ביאור 25)	**(70)**	(27)	-
הפרשי שער	**-**	-	(51)
סך הכנסות מימון	**(1,653)**	(2,205)	(1,393)
הוצאות מימון			
הוצאות מימון על התחייבות בגין חכירה	**466**	399	329
עמלות ואחרות	**55**	86	192
הוצאות מימון צדדים קשורים (ראה ביאור 25)	**1,015**	327	-
ריבית מס הכנסה	**-**	172	-
הוצאות מימון בגין הלוואות	**3,690**	3,214	2,054
סך הוצאות מימון	**5,226**	4,198	2,575
בניכוי עלויות אשראי שהוונו לנכסים כשירים	**(252)**	-	-
הוצאות מימון שנזקפו לרווח והפסד	**4,974**	4,198	2,575
הוצאות מימון, נטו	**3,321**	1,993	1,182

באור 21 - הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו

א. הכנסות אחרות

	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
רווח ממכירת בהשקעה בעסקה משותפת (ראה ביאור 10.ב.1.6)	**1,785**	-	-
הפסקת שימוש בהשקעה נטו בחכירה (ראה ביאור 7)	**1,487**	-	-
אחרות	**-**	113	600
	3,272	113	600

ב. הוצאות אחרות

	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מכירת רכוש קבוע	**(377)**	-	-
ירידת ערך השקעות	**-**	-	(1,726)
אחרות	**(2)**	-	(132)
	(379)	-	(1,858)

באור 22 - מיסים על ההכנסה

א. הרכב הסעיף

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מסים שוטפים בגין שנים קודמות	**-**	581	-
מסים נדחים	**1,239**	(28)	(907)
	1,239	553	(907)

ב. פרטים בדבר סביבת המס בה פועלת הקבוצה

שיעור המס הרלוונטי לחברה בשנים 2025-2023 הינו 23%.

ג. נכסי והתחייבויות מסים נדחים, נטו

נכסי והתחייבויות מסים נדחים שהוכרו
המסים הנדחים בגין חברות בישראל מחושבים לפי שיעור מס הצפוי לחול במועד ההיפוך כמפורט לעיל.
נכסי והתחייבויות מסים נדחים מיוחסים לפריטים הבאים:

	נדל"ן להשקעה ונכסי זכות שימוש	ניכויים והפסדים להעברה לצרכי מס	מלאי בניינים למכירה	התחייבות בחכירה משרדים	אחרים	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרת נכס (התחייבות) מס נדחה ליום 1 בינואר 2024	(3,135)	467	659	1,348	528	(133)
שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד	(298)	177	173	(7)	(17)	28
יתרת נכס (התחייבות) מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2024	(3,433)	644	832	1,341	511	(105)
שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד	(486)	(76)	(500)	214	(391)	(1,239)
יתרת נכס (התחייבות) מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2025	**(3,919)**	**568**	**332**	**1,555**	**120**	**(1,344)**

באור 22 - מסים על ההכנסה (המשך)

ג. להלן תאום בין סכום המס התיאורטי שהיה חל אילו כל ההכנסות היו מתחייבות במס לפי שיעור המס הסטטוטורי החל על חברות בישראל, לבין סכום המס שנזקף בדוח רווח והפסד:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה	**21,571**	23,176	(1,477)
שיעור המס העיקרי של החברה	**23%**	23%	23%
מס מחושב לפי שיעור מס רגיל	**4,961**	5,331	(340)
תוספת (חסכון) במס בגין:			
נטרול מס מחושב בגין חלק החברה בתוצאות חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	**(4,709)**	(5,613)	(341)
הוצאות לא מוכרות	**67**	107	-
הפסדים בגינם לא נוצרו מסים נידחים	**148**	179	-
הפרשי עיתוי שלא נוצרו בגינם מסים נדחים בעבר	**627**	-	-
מסים שנים קודמות	**-**	581	-
הפרשים אחרים, נטו	**145**	(32)	(226)
	1,239	553	(907)

ד. שומות מס

לחברה ולחברה מאוחדת שלה שומות מס הכנסה סופיות (כולל שומות עצמיות הנחשבות כסופיות) עד וכולל שנת המס 2023.

באור 23 - מכשירים פיננסיים

פעילויות הקבוצה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון סיכוני שוק (הכולל בין היתר סיכון מטבע וסיכון מדד המחירים לצרכן), סיכון אשראי, סיכון נזילות וסיכון בגין שיעור הריבית. תוכנית ניהול הסיכונים הכוללת של הקבוצה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה.

בביאור זה ניתן מידע בדבר החשיפה של הקבוצה לכל אחד מהסיכונים שלעיל, מטרות הקבוצה, מדיניות ותהליכים לגבי מדידה וניהול של הסיכון. גילוי כמותי נוסף נכלל לאורך כל דוחות כספיים מאוחדים אלה.

האחריות המקיפה לבסס את מסגרת ניהול הסיכונים של הקבוצה ולפקח עליה מצויה בידי הדירקטוריון אשר אחראי על פיקוח ומעקב אחר מדיניות ניהול הסיכונים של כלל הקבוצה.

באור 23 - מכשירים פיננסיים (המשך)

א. גורמי סיכון פיננסי

פעילות החברה והחברות המוחזקות חושפת אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון סיכוני אשראי, סיכוני שוק (לרבות סיכוני מטבע ומדד, סיכון שווי הוגן בגין שינוי ריבית וסיכוני מחיר), סיכון נזילות וסיכון תזרים מזומנים בגין שיעור ריבית.

ניהול הסיכונים מבוצע על ידי הנהלת החברה בהתאם להחלטות הנדונות במסגרות המתאימות בהנהלת החברה.

1. <u>ריכוז סיכוני אשראי</u>

א. לחברה מזומנים, שווי מזומנים ופקדונות אשר מופקדים בתאגידים בנקאיים ישראליים גדולים. בהתאם, הנהלת החברה אינה צופה הפסדים הנובעים מסיכון אשראי.

ב. השכרות של נכסים מניבים נעשות ללקוחות חיצוניים. החשיפה לסיכון אשראי בקשר ללקוחות הינה מוגבלת היות והחברה נוהגת לקבל ערבויות בנקאיות. (לוקחות החברה משלמים שכירות מראש ולכן אין סיכון אשראי).

2. <u>ריכוז סיכוני מדד</u>

א. לחברה אין השפעה של סיכוני מדד כיון שחוזי השכירות שכירות הנחתמים עם שוכרים צמודים למדד המחירים לצרכן.

ב. התחייבויות החברה במסגרת הלוואות לזמן קצר הינן באמצעות אשראים שקליים נושאי ריבית פריים, לפיכך לחברה חשיפה לשינויים בשיעורי ריבית הפריים. הערך בספרים קרוב לשווי ההוגן של ההתחייבות בשל היותן הלוואות בריבית משתנה.

ג. מרבית האמצעים הנזילים של החברה מופקדים בפקדונות שקליים, נושאי ריבית המשתנה בעת חידוש הפקדון, או בפקדונות שקלים נושאי ריבית מבוססת פריים. לפיכך לחברה חשיפה לשינויים בשיעורי הריבית בגין הפקדונות הנ"ל. הערך בספרים קרוב לשווי ההוגן.

3. <u>סיכון תזרים מזומנים ושווי הוגן בגין שיעור ריבית</u>

החברה חשופה לסיכון תזרים מזומנים בגין שינויים בריבית הנובעים בעיקר מאשראים בקשר להלוואות לזמן קצר הנושאות ריבית משתנה ובקשר לפקדונות החברה בבנקים. במקביל, חשופה החברה לסיכון שווי הוגן כתוצאה משינויים בשיעורי הרבית בשוק.

באור 23 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. סיכון נזילות

הטבלה שלהלן מציגה את מועדי הפרעון של ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהוונים (כולל תשלומים בגין ריבית).

	ליום 31 בדצמבר 2025							
הערך בספרים	תזרים מזומנים חוזי	שנה ראשונה (2026)	שנה שניה (2027)	שנה שלישית (2028)	שנה רביעית (2029)	שנה חמישית (2030)	מעל חמש שנים
התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים							
אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים ופיננסיים וחלויות שוטפות	**37,421**	**38,428**	**38,428**	**-**	**-**	**-**	**-**
ספקים ונותני שירותים אחרים	**405**	**405**	**405**	**-**	**-**	**-**	**-**
זכאים ויתרות זכות	**13,172**	**13,172**	**13,172**	**-**	**-**	**-**	**-**
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים (ראה ביאור 13)	**258**	**348**	**278**	**133**	**145**	**-**	**-**
הלוואות מצדדים קשורים (ראה ביאור 25)	**14,682**	**15,526**	**12,996**	**-**	**2,530**	**-**	**-**
	65,938	**67,879**	**65,279**	**133**	**2,675**	**-**	**-**

	ליום 31 בדצמבר 2024							
הערך בספרים	תזרים מזומנים חוזי	שנה ראשונה (2025)	שנה שניה (2026)	שנה שלישית (2027)	שנה רביעית (2028)	שנה חמישית (2029)	מעל חמש שנים
התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים							
אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים ופיננסיים וחלויות שוטפות	23,296	24,927	-	-	-	-	-
הלוואות מאחרים ז"ק	4,559	5,000	-	-	-	-	-
ספקים ונותני שירותים אחרים	1,424	1,424	-	-	-	-	-
זכאים ויתרות זכות	17,789	17,789	-	-	-	-	-
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים (ראה ביאור 13)	24,561	31,440	6,425	5,227	5,149	3,309	9,614
הלוואות מצדדים קשורים (ראה ביאור 25)	4,000	4,414	2,207	-	-	-	-
	75,629	84,994	8,632	5,227	5,149	3,309	9,614

באור 23 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. סיכון שיעורי ריבית

סיכון שיעור הריבית של הקבוצה נובע בעיקר מהלוואות מבנקים ומוסדות פיננסיים בריבית משתנה. הקבוצה נוהגת לממן את הפרויקטים באמצעות נטילת הלוואות בריבית משתנה ("פריים") וזאת במסגרת הסכמים עם הבנקים ותאגידים פיננסיים. עלייה בשער הריבית בהלוואות בריבית משתנה שקיבלה החברה צפויה לגרום לעלייה בהוצאות המימון של החברה ולפגיעה ברווחיות החברה ובתזרים המזומנים שלה. עלייה בשיעור הריבית בהלוואות חדשות אותן תגייס הקבוצה לצד פירעון הלוואות קיימות שהגיע מועד פירעונן אשר היו בריבית נמוכה יותר עלולה לגרום לעלייה בהוצאות המימון של הקבוצה ולפגוע ברווחיותה ובתזרים המזומנים שלה.

(1) סוג ריבית

להלן פירוט בדבר סוג הריבית של הלוואות הקבוצה נושאי הריבית של הקבוצה, למעט מכשירים פיננסיים נגזרים:

	ליום 31 בדצמבר	
	2025	2024
	הערך בספרים	
מכשירים בריבית משתנה		
אשראי לזמן קצר	**36,100**	18,470
הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך (כולל חלויות)	**1,579**	29,387
סה"כ	**37,679**	47,857

ניתוח רגישות תזרים מזומנים לגבי מכשירים בריבית משתנה

שינוי של 1% בשיעורי הריבית בתום תקופת הדיווח, היה מגדיל (מקטין) את ההון ואת הרווח והפסד בסכומים המוצגים להלן (לפני מס). ניתוח זה נעשה בהנחה שיתר המשתנים, ובמיוחד שערי מטבע חוץ, נשארו קבועים. הניתוח לגבי שנת 2023 נעשה בהתאם לאותו בסיס.

	ליום 31 בדצמבר 2025					
	גידול בריבית			קיטון בריבית		
	הערה	רווח והפסד	הון	הערה	רווח והפסד	הון
		אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מכשירים בריבית משתנה	**(1)**	**377**	**377**	**(1)**	**377**	**377**

	ליום 31 בדצמבר 2024					
	גידול בריבית			קיטון בריבית		
	הערה	רווח והפסד	הון	הערה	רווח והפסד	הון
		אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מכשירים בריבית משתנה	(1)	479	479	(1)	479	479

באור 23 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. הצמדה למדד המחירים לצרכן

נכסים פיננסים- לחברה אין נכסים פיננסיים הצמודים למדד המחירים לצרכן. (יש לציין כי הכנסות החברה מחוזי שכירות צמודות ברובן למדד המחירים לצרכן ולכן חשיפת החברה למדד המחירים לצרכן אינה מהותית).

ה. שווי הוגן

(1) מכשירים פיננסיים שנמדדים בשווי הוגן לצורכי גילוי בלבד

הערך בספרים של נכסים והתחייבויות פיננסיים מסוימים לרבות מזומנים ושווי מזומנים, חייבים אחרים, הלוואות לצדדים קשורים, משיכת יתר מתאגידים בנקאיים, הלוואות ואשראי לזמן קצר, הלוואות מצדדים קשורים, ספקים, זכאים אחרים, תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם.

(2) היררכיית שווי הוגן

להלן ניתוח של המכשירים הפיננסיים הנמדדים בשווי הוגן, תוך שימוש בשיטת הערכה. הרמות השונות הוגדרו כדלקמן:

- רמה 1: מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשוק פעיל למכשירים זהים.
- רמה 2: נתונים נצפים, במישרין או בעקיפין, שאינם כלולים ברמה 1 לעיל.
- רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על נתוני שוק נצפים.

החברה מציגה את הנדלן להשקעה שלה בשווי הוגן כמפורט בביאור 11. פרט לכך כל נכסיה והתחייבויותיה האחרים מוצגים בעלותם, הקרובה לשווי השוק שלהם.

(3) מכשירים פיננסים שנמדדים בשווי הוגן

החברה העמידה לעסקה משותפת ס. אגם הלוואה לזמן ארוך אשר נאמדת בקירוב לשווי ההוגן, נכון ליום 31 בדצמבר 2025 יתרת ההלוואה הינה 18,970 אלפי ש"ח.

באור 24 - מגזרי פעילות

לקבוצה שני מגזרי פעילות בני דיווח שהם נדל"ן להשקעה ונדל"ן יזמי המהווים יחידות עסקיות אסטרטגיות של החברה. עבור כל אחת מהיחידות העסקיות, סוקר מקבל ההחלטות התפעולי הראשי את הדוחות הפנימיים לצרכי קבלת החלטות לגבי הקצאת משאבים והערכת ביצועים.

מקבל ההחלטות הראשי בחברה הינו מנכ"ל החברה שהינו אחד מבעלי המניות של הקבוצה. להלן תיאור תמציתי של הפעילות העסקית בכל אחד ממגזרי הפעילות של הקבוצה:

- נדל"ן יזמי למגורים - ייזום מגורים למכירה הכולל איתור קרקעות.
- נדל"ן להשקעה - השכרת נכסים ופיתוח פרויקטים המיועדים להשכרה.

<u>אופן מדידת תוצאות המגזר:</u>

תוצאות המגזר המדווחות למקבל ההחלטות התפעוליות הראשי כוללות פריטים המיוחסים ישירות למגזר ופריטים אשר ניתן לייחסם באופן ספציפי, לרבות שינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, הכנסות ממכירת דירות מפעילות הנדל"ן היזמי ועלות המכר בגינן. פריטים שלא הוקצו מורכבים בעיקר מנכסי מטה הקבוצה, עלויות הנהלה וכלליות, עלויות שיווק, עלויות מימון. עסקאות משותפות נלקחות במגזר לפי 100% ונעשית התאמה בהתאמות.

נכסי המגזר כוללים את כל נכסי החברות הרלוונטיות לפעילויות.

א. מידע אודות מגזרים בני דיווח

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

	נדל"ן להשקעה	נדל"ן יזמי	התאמות	סך הכל
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות	14,205	13,098	(15,557)	11,746
עלות המכר	-	(9,750)	3,625	(6,125)
שיערוך	44,200	-	(43,144)	1,056
תוצאות המגזר	58,405	3,348	(55,076)	6,677
הוצאות (הכנסות) לא מיוחסות				18,215
הוצאות מימון				(4,974)
הכנסות מימון				1,653
רווח לפני מס				21,571
נכסי המגזר	559,228	172,411	(557,222)	174,417
התחייבויות המגזר	(343,024)	(127,979)	395,967	(75,036)

באור 24 - מגזרי פעילות (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

	נדל"ן להשקעה	נדל"ן יזמי	התאמות	סך הכל
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות	14,444	-	(10,415)	4,029
עלות המכר	(438)	-	438	-
שיערוך	49,639	-	(49,295)	344
תוצאות המגזר	63,645	-	(59,272)	4,373
הוצאות (הכנסות) לא מיוחסות				20,796
הוצאות מימון				(4,198)
הכנסות מימון				2,205
רווח לפני מס				23,176
נכסי המגזר	488,764	123,452	(454,105)	158,111
התחייבויות המגזר	(325,095)	(104,531)	346,664	(82,962)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

	נדל"ן להשקעה	נדל"ן יזמי	התאמות	סך הכל
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות	5,240	1,229	(2,821)	3,648
עלות המכר	(360)	(638)	363	(635)
שיערוך	6,469	-	(6,727)	(258)
תוצאות המגזר	11,349	591	(9,185)	2,755
הוצאות (הכנסות) לא מיוחסות				(3,050)
הוצאות מימון				(2,575)
הכנסות מימון				1,393
רווח לפני מס				(1,477)

באור 25 - צדדים קשורים ובעלי עניין

א. יתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסים שוטפים		
חייבים ויתרות חובה	**1,041**	549
יתרות חו"ז שוטף עם עסקאות משותפות (4)	**6,727**	2,121
הלוואות לחברות קשורות (2)	**4,202**	13,026
נכסים בלתי שוטפים		
הלוואות לעסקאות משותפות (3)	**23,121**	27,688
התחייבויות שוטפות		
הלוואות מצדדים קשורים (4)	**(7,467)**	(2,000)
יתרות חו"ז שוטף עם עסקאות משותפות (4)	**(9,204)**	(11,138)
יתרות עם קרוב של בעל שליטה	**(121)**	-
יתרות עם בעל שליטה	**(33)**	-
התחייבויות בלתי שוטפות		
הלוואות מצדדים קשורים (5) (6)	**(7,215)**	(2,000)

ב. עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות ריבית עמלות והצמדות מעסקאות משותפות	**876**	588	461
הכנסות ריבית מחברות קשורות	**474**	383	278
הוצאות שכר ודמי ניהול בעלים (ראה הערה 1)	**(960)**	(845)	(1,062)
הוצאות ריבית משותפים עסקיים וחברות קשורות	**(1,015)**	(327)	-
דיבידנד לבעל מניות (ראה הערה 1)	**(600)**	(664)	(599)
הכנסות ריבית מיתרות עם בעל שליטה (ראה הערה 1)	**70**	27	-
הכנסות משיווק (ראה הערה 8 וביאור 10)	**475**	-	-
הכנסות דמי ניהול מחברות קשורות (ראה הערה 9)	**615**	424	284

(1) יתרות בעל שליטה מול החברה כוללות משיכות שבוצעו על ידי בעל השליטה ותשלומים ששילמה החברה בעבורו, בניכוי שכר ודיבידנדים ששולמו לו. היתרות השוטפות נושאות ריבית המחושבת בהתאם לשיעור הריבית לפי סעיף 3(ט) לפקודת מס הכנסה, אשר עמד על 6.69% ו-6.97% לשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2025 ו-2024, בהתאמה. במהלך השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 הכריזה החברה על דיבידנד בסך של 600 אלפי ש"ח (בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 - 664 אלפי ש"ח). דיבידנדים אלה קוזזו כנגד יתרות החובה של בעל השליטה. ביום 1 בינואר 2026 חתם בעל השליטה על הסכם העסקה לפיו יקבל שכר חודשי בגובה של כ- 87 אלפי ש"ח (עלות מעביד) ותוספת החזר הוצאות של 13 אלפי ש"ח, כך שהשכר נטו שלו יהיה זהה לשכר שקיבל כעוסק מורשה. כמו כן יהיה זכאי בעל השליטה לבונוס שנתי בגובה 5% מהרווח הנקי לפני מס, ריבית והפחתות (EBITDA) כולל שערוכי נדל"ן להשקעה של החברה עד לגובה של 25 משכורות. כמו כן, בעל השליטה העיקרי בחברה העמיד ערבויות אישיות לבנקים, אשר העמידו אשראי לחברה.

באור 25 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ב. עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

(2) במסגרת שינוי המבנה של הקבוצה (ראה ביאור 1 ב') פוצלה פעילות הסחר מפעילות הנדלן. ההלוואות בגין פעילות זו מוצגת כהלוואות לחברות קשורות שאינן מוחזקות ישירות ע"י החברה.

א. ביום 2 באפריל 2024 העמידה החברה הלוואה לטובת סבן אקספרס (עסקה משותפת המוחזקת בשיעור של 33% להלן: "**סבן**"). ההלוואה שניתנה הינה בסכום של 9,550 אלפי ש"ח ל 5 שנים. לצורך כך נלקחה הלוואה מבנק לאומי בסכום של 10,000 אלפי ש"ח. נקבע כי הריבית של ההלוואה לסבן תישא את אותה הריבית של ההלוואה שנלקחה מבנק לאומי בשיעור של 7% ותיפרע בהתאם ללוח הסילוקין של הבנק. ביום 30 במאי 2025 פרעה סבן את יתרת ההלוואה שלה כלפי החברה שעמדה על 8,866 אלפי ש"ח.

ב. ביום 2 באפריל 2024 הוסכם כי החברה תזרים לסבן 2,450 אלפי ש"ח ב-12 תשלומים שווים של 204 אלפי ש"ח כל חודש החל מיום 1 במאי 2024. עבור כל תשלום תנפיק סבן שני שטרי הון שווים של 102 אלפי ש"ח. שטרי ההון שהונפקו אינם צמודים למדד ואינם נושאים ריבית, וישולמו לאחר 5 שנים ממועד הנפקת כל שטר הון. לאחר מועד הדיווח שטרי ההון האמורים נפרעו.

ג. במסגרת הסכם מייסדים העניקה החברה הלוואה לעסקה משותפת בט-רי מחזור סוללות ליתיום-יון בע"מ המוחזקת 30% ע"י החברה. ההלוואה נושאת ריבית בהתאם לסעיף 3(י) לפקודת מס הכנסה (5.02% ו-5.18% לשנים 2025 ו- 2024 בהתאמה). בשנת 2024 הוזרמו לחברת בט-רי הלוואת נוספות בסך של בסך 250 אלפי ש"ח. מיום ה 1 בינואר 2025 מימון פעילות זו עברה לחברת סלדן סחר ותפעול, חברה אחות של החברה.

ד. במהלך שנת 2025 הזרימה החברה לחברת ווריפאי טכנולוגיות מימון בסך של כ- 700 אלפי ש"ח למימון חובותיה. מיום 1 בינואר 2026 מימון פעילות זו עברה לחברת סלדן סחר ותפעול, חברה אחות של החברה.

ה. החברה פועלת לפירעון ו/או המחאת הלוואות הקשורות לפעילות הסחר.

(3) החברה מממנת באופן שוטף את פעילות עסקאות משותפות המוחזקות על ידה בשיעור ההחזקה שלה בעסקאות. להלן פירוט ההלוואות שנתנה החברה לעסקאות המשותפות:

א. במסגרת הסכם מייסדים התחייבה החברה לממן את חלקה בפעילותה של ס. אגם. ההלוואות יישאו ריבית שנתית של 4% + מדד ללא מועד פירעון. נכון לתאריך המאזן עמדה ההלוואה על סך של 18,970 אלפי ש"ח (15,555 אלפי ש"ח ל 31 לדצמבר 2024).

ב. במסגרת הסכם מייסדים התחייבה החברה לממן את חלקה בפעילותה של סלדן יורו בעסקה המשותפת המוחזקת 50%, הפועלת בתחום הנדל"ן המניב. ההלוואה נושאת ריבית שנתית לפי מס הכנסה 3 (י), נכון לתאריך המאזן נפרעה ההלוואה במלואה.

ג. במסגרת הסכם מייסדים התחייבה חברה בת לממן את חלקה בפעילותה של אשרם בעסקה המשותפת המוחזקת 50%, הפועלת בתחום הנדל"ן המניב בהקמה. ההלוואה נושאת ריבית שנתית לפי מס הכנסה 3 (י), נכון לתאריך המאזן נפרעה ההלוואה במלואה.

(4) החברה מחזיקה בחברת איירון אס.בי.טי גרופ בע"מ בשיעור של 33%. איירון אס.בי.טי גרופ בע"מ מחזיקה במספר נכסים מניבים וקרקעות לפיתוח וכן מחזיקה בשיעור של 75% בחברת איירון נדלן בע"מ (ראה ביאור 10). במהלך חודש אוגוסט 2024 מכרה חברת בת של איירון נדלן בע"מ נכס. את הרווחים התזרימים שנוצרו במכירה חברה חברת הבת לשותפים. בחודש ספטמבר 2024 שולמו חזרה לחברה 11,500 אלפי ש"ח, ולכן עומדת יתרת ההלוואה לתאריך המאזן בזכות בסכם של 8,711 אלפי ש"ח (9,131 אלפי ש"ח בשנת 2024). היתרות נושאות ריבית מס הכנסה (5.02% ו- 5.18% לשנים 2025 ו- 2024 בהתאמה). וללא מועד פירעון.

(5) ביום 15 בנובמבר 2023 קיבלה החברה הלוואה מלטי אחזקות בע"מ, שותף בשותפות (סלדן דוד) הלוואה לסלדן יזמות וניהול בע"מ, חברה בבעלות מלאה של החברה. ההלוואה על סך של 2,000 אלפי ש"ח בריבית קבועה של 7% ומועד פירעון של 30 בנובמבר 2024. ביום 28 בנובמבר 2024 נחתם נספח להסכם ההלוואה לדחיית מועד הפירעון ליום 15 בדצמבר 2025. באוקטובר 2025 פרעה החברה סכום של 200 אלפי ש"ח וביום 27 בנובמבר 2025 חתמה החברה על נספח נוסף לדחיית מועד הפירעון ליום 31 בדצמבר 2026.

באור 25 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ב. עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

(6) ביום 7 באוקטובר 2024 נתנה סלדן דוד, הלוואה לחברה ללא מועד פירעון. ההלוואה על סך של 2,000 אלפי ש"ח תישא ריבית בהתאם לסעיף 3(י) לפקודת מס הכנסה (5.02% ו- 5.18% לשנים 2025 ו- 2024 בהתאמה).

(7) ביום 28 בינואר 2025 רכשה יזמות 25% ממניות חברת פסקוביץ המחזיקה בזכויות מקרקעין להקמת מרכז לוגיסטי באופקים, מידי חברת איירון SBT חברה המוחזקת ע"י החברה בשיעור של 33%.
בחודש מאי 2025, שילמה איירון SBT עבור יזמות את התשלום האחרון וכך השלימה את עסקת פסקוביץ (מרלוג אופקים), ולכן, במועד זה נוצרו בספרי החברה יתרת זכות בסך 5,667 אלפי ש"ח מול SBT ויתרת חובה בסכום זהה מול פסקוביץ. יתרות אלו יקוזזו עם השלמת התנאים המתנים והעברת המניות מחברת SBT ליזמות במהלך שנת 2026. להרחבה ראה ביאור 10.

(8) לחברה הכנסות דמי שיווק בסך של 1% מהמכירות בפרויקט המתנחלים שמוקם תחת עסקה משותפת ס. אגם. להרחבה ראה ביאור 10.

(9) החברה מחייבת דמי ניהול שוטפים עסקאות משותפות עבור שירותי הנהלת חשבונות וכספים.

ג. התקשרות נמשכת בתמורה שונה

שם	תפקיד	בעל שליטה	היקף משרה	ברוטו	בונוס	רכב
אודי סעדה	מנכ"ל ויו"ר דירקטוריון	כן	100%	87	כן (1)	הוצאות רכב ע"ס 13

(1) לבונוס שנתי בגובה 5% מהרווח הנקי לפני מס, ריבית והפחתות (EBITDA) כולל שערוכי נדלן להשקעה, של החברה עד לגובה של 25 משכורות.

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
רווח נקי (הפסד)	**20,332**	22,693	(795)
שכר בעל השליטה לפי הסכם קודם	**(600)**	(423)	(492)
שכר בעל השליטה לפי הסכם חדש (*)	**(3,575)**	(3,575)	(1,744)
השפעה על סעיף השכר	**(2,975)**	(3,152)	(1,253)
הוצאות הנהלה וכלליות לפי הסכם ישן	**(4,997)**	(3,417)	(2,866)
הוצאות הנהלה וכלליות לפי הסכם חדש	**(7,972)**	(6,569)	(4,119)
השפעה על סעיף הנהלה וכלליות	**(2,975)**	(3,152)	(1,253)
רווח (הפסד)	**17,357**	21,941	(2,071)

(*) כולל בונוס

באור 26 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות

א. התקשרויות

ההתקשרויות המשמעותיות של החברה הם עם השוכרים בנכסיה. מרבית חוזי השכירות הם חוזים ארוכי טווח, הכוללים גם אופציות הארכה.

ב. התחייבויות תלויות

כנגד החברה וחברות מוחזקות קיימת תביעה משפטית בסך כ- 400 אלפי ש"ח. בגין אותה תביעה, אשר להערכת הנהלת החברה, בהתבסס על חוות דעת יועציהן המשפטיים, הסיכוי כי תתקבל עולה על הסיכוי כי תידחה או תתבטל, ולכן, נעשתה הפרשה מספקת המסתכמת לסך של 100 אלפי ש"ח.

באור 26 - התקשרויות, שעבודים, ערבויות והתחייבויות תלויות (המשך)

ג. ערבויות ושעבודים

	31 בדצמבר 2025	31 בדצמבר 2024
התחייבויות מותנות של החברה	**אלפי ש"ח**	**אלפי ש"ח**
הלוואות מבנקים	**37,679**	**47,857**

הנכס המשועבד	**ערך בספרים**	**סוג שיעבוד**
מלאי דירות וקרקעות	**2,790**	משכנתא
מלאי מקרקעין לבנייה	**10,781**	
נדלן להשקעה	**25,837**	משכנתא ושיעבוד צף
סה"כ	**39,408**	

להבטחת החזר החלק העיקרי של ההתחייבויות, העמידה החברה למערכות הבנקאיות את הבטוחות הבאות שאינן מוגבלות בסכום:

1. שעבודים בדרגה ראשונה על נכסי המקרקעין של החברה. שיעבוד מדרגה ראשונה על כל הנכסים הכספים, הרכוש והזכויות שקיימים כיום או בעתיד בחברה.
2. שיעבוד מדרגה ראשונה על הכספים והזכויות המצויים בחשבונות הבנק של החברה.
3. התחייבות לאיסור שיעבוד או העברת הנכסים המשועבדים ללא הסכמת המלווים.
4. שיעבוד קבוע מדרגה ראשונה והמחאה על דרך, השעבוד על כל זכויות החברה להחזרים או פטורים מרשויות המס ומחברות הביטוח. שיעבוד קבוע והמחאה על דרך השעבוד על הכספים והזכויות המגיעים או שיגיעו לחברה מאת שוכרים שונים בנכסים הממושכנים.
5. ערבות אישית בעל השליטה - בעל השליטה נתן ערבות אישית לבנקים אשר העמידו הלוואות על הנכסים של החברה.
6. ערבות של החברה לחברות בנות, כלולות וקשורות מול תאגידים בנקאיים.

באור 27 - אירועים לאחר תקופת הדיווח

1. שינוי מבנה - ראה ביאור 1.ב.

2. ביום 23 בפברואר 2026 התקבלה החלטת מיסוי בהסכם: סלדן נדל"ן - שינוי מבנה, לביצוע מיזוג בדרך של החלפת מניות לפי סעיף 103כ לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א – 1961 (להלן: "**החלטת המיסוי**"). במסגרת החלטת המיסוי אושר כי פרטי תכנית המיזוג בדרך של החלפת מניות עומדים בתנאים המפורטים בסעיף 13 כ לפקודה וכן בפרט בתנאים הקבועים בסעיפים 103ג(1) ו- 103ג(7) לפקודה. במסגרת שינוי המבנה, הוצהר כי לא ניתנה תמורה כלשהי לגורם כלשהו במסגרת המיזוג למעט המניות המוקצות, ואם יתברר כי ניתנה תמורה כלשהי, תחשב החלטת המיסוי בטלה למפרע. בהחלטת המיסוי נקבעו הוראות ותנאים נוספים.
ביום 24 בפברואר 2026 אישרו הצדדים לשינוי המבנה על אישור בדבר התקיימות התנאים המתלים בהסכם שינוי המבנה וכי ההסכם הינו תקף, מחייב ובלתי חוזר, לכל דבר ועניין. ראה ביאור 1 א.

3. בקשר עם מקרקעין בשטח 110 דונם בסמוך למוסף הרכבת באשדוד עם זכויות בנייה של כ-180 מטר בייעוד מסחרי שבבעלות פנינת אשדוד המחוזקת על ידי SBT ב-25.9%. ביום 12 במרס 2026 התקבל אישור סופי לתוכנית בסמכות מקומית לפיה ניתן להוציא היתרים או הרשאות להקמת פרויקט של כ-75 אלף מ"ר בייעוד מסחרי הכולל במסגרת השימושים המותרים שטחי מסחר, שטחי מלאכה ותעשיה עתירת ידע.

4. איירון נדל"ן בע"מ מנהלת מו"מ למכירת החזקותיה (48%) במחזיקי אשדוד בע"מ בתמורה המשקפת שווי לנכס בבעלותה של פנינת אשדוד (2005) בע"מ העולה ב-10% לפחות על שווי הנכס בדוחות הכספיים של פנינת אשדוד (2005) בע"מ. אין כל ודאות כי מו"מ זה יבשיל ואם כן, מה יהיו תנאיו.

5. בהמשך לאמור בביאור 25 ב.2., במהלך חודש מרס 2026 ביצעה החברה המחאת יתרות שוטפות עם חברות קשורות לחברה האם כך שסכום של כ-2,042 אלפי ש"ח בחובה הוכר כנגד חברה האם.

6. ביום 1 בינואר 2026 חילקה חברה מוחזקת (איירון SBT) דיבידנד בסך 8,125 אלפי ש"ח (חלק החברה) אשר קוזז כנגד יתרת זכות.

7. בהמשך לאמור בביאור 26.ד, ביום 18 במאי 2026 הסירה החברה ערבויות שניתנו לתאגידים בנקאיים בגין חוב של חברות קשורות ומוחזקות אמן הדגים, סבן אקספרס ואיירון SBT.

8. ביום 30 באפריל 2026, נודע לחברה כי לחברת פסקוביץ' (חברה מוחזקת של איירון SBT) קיימת תביעה ייצוגית בגין אי התקשרות החברה עם גוף מוכר לפי חוק להסדרת הטיפול באריזות, תשע"ה -2011 אשר מתנהלת בבית המשפט המחוזי בירושלים. לאור רכישת החברה במסגרת הליכי הסדר במסגרת חדל"ת 47568/10/22 בו נקבע שרכישת המניות תהיה נקייה מכל חובות עבר ולאור החלטת בית המשפט שניתנה ביחס לעסקת הרכישה, החברה הגישה בקשה בבית המשפט למחיקת התביעה הייצוגית נגדה. בשלב מקדמי זה החברה ויועציה המשפטיים טרם יודעים את סיכויי התביעה להתקבל.

סלדן נדל"ן בע"מ
(לשעבר: "סלדן אחזקות בע"מ")

מידע כספי נפרד
ליום 31 בדצמבר 2025

ערוך בהתאם תקנה 9ג' לתקנות
ניירות ערך (דוחות תקופתיים
ומיידים), התש"ל 1970

תוכן העניינים

	עמוד
דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים על מידע כספי נפרד	2-3
נתונים על המצב הכספי	4
נתוני רווח והפסד	5
נתונים על תזרימי המזומנים	6-7
מידע נוסף למידע הכספי הנפרד	8-12

KPMG סומך חייקין
מגדל המילניום KPMG
רחוב הארבעה 17, תא דואר 609
תל אביב 6100601
03 684 8000

לכבוד
בעלי המניות של סלדן נדל"ן בע"מ (לשעבר "סלדן אחזקות בע"מ")

א.ג.נ.,

הנדון: דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970

חוות הדעת

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970 של סלדן נדל"ן בע"מ (לשעבר "סלדן אחזקות בע"מ") (להלן: "החברה") לימים 31 בדצמבר 2025 ו- 2024 לכל אחת משתי השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (להלן: "המידע הכספי הנפרד").

לדעתנו, המידע הכספי הנפרד הוכן, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל- 1970.

בסיס לחוות הדעת

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. חובותינו על פי תקנים אלה מתוארות בפסקת חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של המידע הכספי הנפרד. אנו בלתי תלויים בחברה בהתאם להוראות הדין החלות בישראל בעניין אי תלות ומניעת ניגוד עניינים של רואה החשבון המבקר בישראל. כמו כן, קיימנו את חובות האתיקה האחרות שלנו בהתאם לחוק רואי חשבון, תשט"ו-1955, ותקנות מכוחו. אנו סבורים שראיות הביקורת אשר הושגו הן נאותות ומספיקות על מנת להוות בסיס לחוות דעתנו.

חובות של הדירקטוריון וההנהלה למידע הכספי הנפרד

הדירקטוריון וההנהלה אחראים להכנה ולהצגה של המידע הכספי הנפרד בהתאם להוראות תקנה 9ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל- 1970, ולבקרה הפנימית הנחוצה בהתאם לקביעת הדירקטוריון וההנהלה על מנת לאפשר הכנת מידע כספי נפרד ללא הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות.

בהכנת המידע הכספי הנפרד, הדירקטוריון וההנהלה אחראים להעריך את יכולת החברה להמשיך ולפעול כעסק חי, לתת גילוי, ככל שנדרש, לעניינים הקשורים לעסק חי והן ליישם בסיס חשבונאי של עסק חי, במידע הכספי הנפרד אלא אם הדירקטוריון וההנהלה מתכוונים לפרק או להפסיק את פעילות החברה או שאין להם חלופה מציאותית אחרת מלבד זאת.

חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של המידע הכספי הנפרד

המטרות שלנו הן להשיג מידה סבירה של ביטחון כי המידע הכספי הנפרד אינו כולל הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות, ולתת דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר הכולל את חוות דעתנו. מידה סבירה של ביטחון היא רמה גבוהה של ביטחון, אך היא אינה מהווה ערובה לכך שביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל תגלה תמיד הצגה מוטעית מהותית כאשר היא קיימת. הצגות מוטעות יכולות לנבוע מתרמית או מטעות והן נחשבות מהותיות אם, בנפרד או במצטבר, ניתן לצפות באופן סביר שהן ישפיעו על ההחלטות הכלכליות של משתמשים אשר התקבלו על בסיס המידע הכספי הנפרד.

KPMG סומך חייקין, שותפות רשומה בישראל ופירמה חברה בארגון הגלובלי של KPMG המורכב מפירמות חברות עצמאיות המסונפות ל-KPMG International Limited, חברה אנגלית פרטית מוגבלת באחריות.

בביקורת המבוצעת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, אנו מפעילים שיקול דעת מקצועי ושומרים על ספקנות מקצועית במהלך הביקורת. בנוסף אנו:

- מזהים ומעריכים את הסיכונים להצגה מוטעית מהותית בדוח הכספי הנפרד, בין שמקורה בתרמית או בטעות, מתכננים ומבצעים נוהלי ביקורת במענה לאותם סיכונים, ומשיגים ראיות ביקורת נאותות ומספיקות על מנת לבסס חוות דעתנו. הסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מתרמית גבוה יותר מהסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מטעות, שכן תרמית עלולה להיות כרוכה בקנוניה, זיוף, השמטות מכוונות, מצג שווא בזדון או עקיפה של בקרה פנימית.
- משיגים הבנה של הבקרה הפנימית הרלוונטית לביקורת על מנת לתכנן נוהלי ביקורת מתאימים בנסיבות העניין, אך לא לצורך מתן חוות דעת על אפקטיביות הבקרה הפנימית של החברה .
- מעריכים את נאותות המדיניות החשבונאית שיושמה ואת סבירותם של האומדנים החשבונאיים והגילויים הקשורים אשר נעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה.
- מגיעים למסקנה בקשר 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 המיוחד שלנו לגילויים הקשורים למידע הכספי הנפרד או, אם גילויים אלו אינם מספקים, לכלול שינוי מהנוסח האחיד של הדוח המיוחד. מסקנותינו מבוססות על ראיות ביקורת אשר הושגו עד למועד הדוח המיוחד שלנו. יחד עם זאת, אירועים או מצבים עתידיים עלולים לגרום לחברה שלא להמשיך לפעול כעסק חי.
- מעריכים את ההצגה בכללותה, המבנה והתוכן של המידע הכספי הנפרד, לרבות הגילויים, והאם המידע הכספי הנפרד הוכן , מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

אנו מתקשרים עם הדירקטוריון וההנהלה, בין היתר, את ההיקף ועיתוי הביקורת המתוכננים וממצאי ביקורת משמעותיים, לרבות ליקויים משמעותיים בבקרה פנימית שרואה החשבון המבקר מזהה במהלך הביקורת.

סומך חייקין
רואי חשבון

תל אביב

18 במאי 2026

KPMG סומך חייקין, שותפות רשומה בישראל ופירמה חברה בארגון הגלובלי של KPMG המורכב מפירמות חברות עצמאיות המסונפות ל-KPMG International Limited, חברה אנגלית פרטית מוגבלת באחריות.

באלפי ש"ח	מידע נוסף	ליום 31 בדצמבר 2025	2024
נכסים			
מזומנים	3	**1,970**	-
פיקדונות לזמן קצר		**29**	59
לקוחות		**105**	106
חייבים ויתרות חובה	6	**2,211**	4,312
השקעה נטו בחכירה חלק שוטף		**-**	1,106
חלויות שוטפות הלוואות לאחרים		**-**	471
הלוואות לחברות קשורים		**4,202**	13,026
סה"כ נכסים שוטפים		**8,517**	19,080
הלוואות שניתנו לאחרים		**-**	1,722
השקעה והלוואות בעסקאות משותפות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני		**108,403**	87,363
נכס זכות שימוש		**1,278**	-
השקעה נטו בחכירה חלק לא שוטף		**-**	3,998
נדל"ן להשקעה		**25,837**	24,654
רכוש קבוע		**308**	322
סה"כ נכסים שאינם שוטפים		**135,826**	118,059
סה"כ נכסים		**144,343**	137,139
התחייבויות			
אשראי מתאגידים בנקאיים		**18,900**	7,802
חלויות שוטפות בגין הלוואות מתאגידים בנקאיים		**121**	3,549
חלויות שוטפות של התחייבות בגין בחכירה		**499**	229
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים		**87**	1,334
הלוואות מאחרים		**-**	4,559
זכאים ויתרות זכות	6	**13,333**	12,052
סה"כ התחייבויות שוטפות		**32,940**	29,525
הלוואות מתאגידים בנקאיים		**258**	23,361
התחייבויות לצדדים קשורים		**3,165**	2,000
התחייבויות בגין חכירה		**6,260**	5,601
התחייבויות מסים נדחים	5	**2,339**	1,503
סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות		**12,022**	32,465
סה"כ התחייבויות		**44,962**	61,990
הון			
הון מניות		**-(*)**	-(*)
פרמיה		**4,500**	-
יתרת עודפים		**94,881**	75,149
סה"כ הון		**99,381**	75,149
סה"כ התחייבויות והון		**144,343**	137,139

(*) סכום הנמוך מ1 אלפי ש"ח
תאריך אישור הדוחות הכספיים: 18 במאי, 2026

אודי סעדה,	ליאור דפנה,
מנכ"ל ויו"ר הדירקטוריון	סמנכ"ל כספים

באלפי ש"ח	מידע נוסף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
		2025	**2024**	**2023**
הכנסות		**3,144**	4,029	2,419
רווח (הפסד) גולמי		**3,144**	4,029	2,419
הוצאות הנהלה וכלליות		**(5,004)**	(3,035)	(1,816)
הוצאות מכירה ושיווק		**(78)**	(128)	(145)
עלייה (ירידה) בשווי הוגן נדל"ן להשקעה		**1,056**	344	(258)
הכנסות אחרות		**3,272**	113	600
הוצאות אחרות		**(242)**	-	(1,858)
חלק החברה בתוצאות של עסקאות משותפות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני		**20,640**	22,795	469
רווח (הפסד) תפעולי		**22,788**	24,118	(589)
הכנסות מימון		**2,088**	2,526	1,218
הוצאות מימון		**(3,708)**	(3,177)	(1,805)
הוצאות מימון, נטו		**(1,620)**	(651)	(587)
רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה		**21,168**	23,467	(1,176)
מסים על הכנסה	5	**(836)**	(844)	606
רווח (הפסד) מפעילות נמשכת		**20,332**	22,623	(570)
רווח (הפסד) מפעילות מופסקת (לאחר מס)		**-**	70	(225)
רווח (הפסד) לשנה המיוחס לבעלים של החברה		**20,332**	22,693	(795)

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

באלפי ש"ח	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	**2024**	**2023**
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת			
רווח (הפסד) לשנה	**20,332**	22,693	(795)
התאמות:			
פחת והפחתות	**316**	44	41
הוצאות מימון, נטו	**1,620**	651	587
הוצאות (הכנסות) מיסים על הכנסה	**836**	844	(606)
(עליה) ירידה בשווי הוגן של הנדל"ן להשקעה	**(1,056)**	(344)	258
ירידת ערך השקעה	**-**	-	1,726
רווח ממכירת עסקה משותפת	**(1,785)**	-	-
רווח מהפסקת השקעה נטו בחכירה	**(1,487)**	-	-
חלק החברה בתוצאות של חברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני	**(20,640)**	(22,795)	(469)
הפסד מגריעת רכוש קבוע	**242**	-	-
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות			
שינוי בלקוחות	**1**	85	(150)
שינוי בחייבים ויתרות חובה	**2,101**	5,718	1,107
שינוי בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים	**(1,297)**	557	(574)
שינוי בזכאים ויתרות זכות	**1,461**	10,447	932
מיסים ששולמו	**-**	(522)	-
מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) מפעילות שוטפת	**644**	17,378	2,057

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

באלפי ש"ח	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	**2024**	**2023**
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה			
ריבית שהתקבלה	**184**	670	194
מתן הלוואות לעסקאות משותפות	**(3,863)**	(21,222)	(2,470)
פירעון הלוואות לעסקאות משותפות	**9,064**	-	-
תמורה ממכירת השקעה בעסקה משותפת	**1,843**	1,388	-
פיקדונות משועבדים	**25**	-	(27)
השקעה ברכוש קבוע	**(276)**	(31)	(249)
פירעון הלוואות לחברות קשורות	**9,024**	-	-
מתן הלוואות לחברות קשורות	**-**	(11,813)	(672)
השקעה בנדל"ן להשקעה	**-**	-	(1,118)
פירעון הלוואות שניתנו לאחרים	**2,091**	778	1,131
מתן הלוואות לחברות אחרות	**-**	-	(3,600)
תקבולים ע"ח השקעה נטו בחכירה	**775**	940	482
תמורה מהפסקת הרשאה של חכירה	**5,896**	-	-
השקעה בחכירה	**-**	-	(6,000)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה	**24,763**	(29,290)	(12,329)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון			
קבלת הלוואות לזמן ארוך	**-**	18,300	500
פירעון הלוואות לזמן ארוך	**(26,531)**	(2,953)	(1,278)
פירעון קרן בגין חכירה	**(862)**	(210)	(141)
פירעון הלוואות מבעל שליטה	**(1,204)**	-	(3,021)
קבלת הלוואות מבעל שליטה	**-**	1,848	-
קבלת הלוואה מצד קשור	**1,000**	2,000	-
קבלת הלוואות מאחרים	**-**	4,559	-
פירעון קבלת הלוואות מאחרים	**(5,000)**	-	-
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו	**11,098**	(9,122)	16,766
ריבית ששולמה	**(1,938)**	(2,778)	(1,477)
מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות מימון	**(23,437)**	11,644	11,349
תזרימי המזומנים כאמור כוללים תזרימי מזומנים			
תזרימי המזומנים כאמור כוללים תזרימים בגין פעילות מופסקת כדלקמן :			
מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת	**-**	(70)	225
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה	**-**	-	(964)
מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) מופסקת	**-**	(70)	(739)
גידול/קיטון נטו במזומנים	**1,970**	(338)	338
מזומנים לתחילת השנה	**-**	338	-
מזומנים לסוף שנה	**1,970**	-	338

המידע הנוסף המצורף למידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

1. כללי

להלן נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 (להלן - "דוחות מאוחדים"), המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים, המיוחסים לחברה עצמה (להלן - "מידע כספי נפרד"), המוצגים בהתאם לתקנה 9ג (להלן - "התקנה") והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970 (להלן - "התוספת העשירית"), בעניין מידע כספי נפרד של התאגיד.

ביום 17 בדצמבר 2025 התקשרה החברה בהסכם שינוי מבנה. להרחבה יש לקרוא ביאור 1.ב לדוחות הכספיים המאוחדים. יש לקרוא את המידע הכספי הנפרד ביחד עם הדוחות המאוחדים.

במידע כספי נפרד זה -

(1) <u>החברה</u> - סלדן נדל"ן בע"מ (לשעבר: "סלדן אחזקות בע"מ").

(2) <u>החברה האם</u> - סלדן ריאליטי בע"מ.

(3) <u>חברה מאוחדת/חברה בת</u> - סלדן יזמות וניהול בע"מ מוחזקת באופן מלא, במישרין או בעקיפין, עם דוחות החברה.

(4) <u>חברות מוחזקות</u> - חברות מאוחדות וחברות, לרבות שותפות או עסקה משותפת, שהשקעת החברה בהן כלולה, במישרין או בעקיפין, בדוחות הכספיים על בסיס השווי המאזני.

<u>מצב עסקי התאגיד</u>

ליום 31 בדצמבר 2025, לחברה גירעון בהון החוזר בסך של 24,423 אלפי ש"ח הכולל התחייבויות לתאגידים בנקאיים בסך של כ- 19,021 אלפי ש"ח אשר מהוות הלוואות קצרות מועד מתחדשות חודש בחודשו וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך. להערכת החברה בהתבסס על פעילותה מול הבנק המלווה ולאור יחס החוב לבטוחה בהלוואות אלו, החברה לא צופה קושי לחדש את ההלוואות לכשיסתיימו.
בנוסף, לחברה יתרות חו"ז שוטפות והלוואות לזמן קצר מול חברות קשורות בעסקאות משותפות בסך כולל של 9,204 ש"ח המוצגות בזמן קצר אשר החברה פועלת לקיזוז ו/או לדחייה מול השותפים העסקיים, כפי שבוצע בעבר. לאור האמור, החברה לא צופה קושי לפרוע את התחייבויותיה ל-24 חודשים הקרובים.
כמו כן, לחברה תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת בשנים 2025 ו- 2024. לאור האמור לעיל, קבע דירקטוריון החברה כי אין בקיום הגירעון בהון החוזר כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה וכי להערכת הדירקטוריון והנהלת החברה, החברה תעמוד בתוכניותיה המצוינות לעיל ותפרע את התחייבויותיה במועד.

2. מדיניות חשבונאית מהותיות שיושמה במידע הכספי הנפרד

להלן, כללי המדיניות החשבונאית אשר פורטו בדוחות המאוחדים יושמו בעקביות לכל התקופות המוצגות במידע הכספי הנפרד על ידי החברה, לרבות האופן בו סווגו הנתונים הכספיים במסגרת הדוחות המאוחדים בשינויים המתחייבים מהאמור להלן:

א. הצגת הנתונים הכספיים

(1) נתונים על המצב הכספי

נתונים אלו כוללים מידע בדבר סכומי הנכסים וההתחייבויות הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה (למעט בגין חברות מוחזקות), תוך פירוט לפי סוגי הנכסים וההתחייבויות. כמו כן נכלל במסגרת הנתונים הללו, מידע בדבר סכום נטו, בהתבסס על הדוחות המאוחדים, המיוחס לבעלי החברה עצמה, של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות, בגין חברות מוחזקות

(2) נתונים על רווח והפסד

נתונים אלו כוללים מידע בדבר סכומי ההכנסות וההוצאות הכלולים בדוחות המאוחדים, בפילוח בין רווח או הפסד, המיוחסים לחברה עצמה (למעט בגין חברות מוחזקות), תוך פירוט לפי סוגי ההכנסות וההוצאות. כמו כן הנתונים כוללים, מידע בדבר סכום נטו, בהתבסס על הדוחות המאוחדים המיוחס לבעלי החברה עצמה, של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות בגין תוצאות פעילות של חברות מוחזקות.

2. מדיניות חשבונאית מהותיות שיושמה במידע הכספי הנפרד (המשך)

א. הצגת הנתונים הכספיים (המשך)

(3) נתונים על תזרימי המזומנים

נתונים אלו כוללים פירוט של סכומי תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה (למעט בגין חברות מוחזקות), כשהם לקוחים מתוך הדוח על תזרימי המזומנים המאוחד, בפילוח לפי תזרים מפעילות שוטפת, פעילות השקעה ופעילות מימון תוך פירוט מרכיביהם. תזרימי מזומנים בגין פעילות שוטפת, פעילות השקעה ופעילות מימון בגין עסקאות עם חברות מוחזקות מוצגים בנפרד בנטו, במסגרת הפעילות המתייחסת, בהתאם למהות העסקה.

ב. עסקאות בין החברה לחברות מוחזקות

(1) הצגה

יתרות הדדיות בקבוצה והכנסות והוצאות הנובעות מעסקאות הדדיות, אשר בוטלו במסגרת הכנת הדוחות המאוחדים, הוצגו בנפרד מהיתרה בגין חברות מוחזקות והרווח בגין חברות מוחזקות, יחד עם יתרות דומות מול צדדים שלישיים. התחייבות לבעלי המניות האחרים בחברות מאוחדות (בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה), מוצגת באותו אופן בו היא מוצגת בדוחות המאוחדים.
רווחים והפסדים שטרם מומשו הנובעים מעסקאות בין החברה לחברות מוחזקות שלה, הוצגו במסגרת היתרה בגין חברות מוחזקות ובמסגרת הרווח בגין חברות מוחזקות.

(2) מדידה

עסקאות שבוצעו בין החברה לחברות מאוחדות שלה נמדדו בהתאם לעקרונות ההכרה והמדידה הקבועים בתקני דיווח כספי בינלאומיים ("IFRS"), המתווים את הטיפול החשבונאי בעסקאות מעין אלו המבוצעות מול צדדים שלישיים.

3. מזומנים

	ליום 31 בדצמבר	
באלפי ש"ח	**2025**	**2024**
מזומנים	**1,970**	**-**
סה"כ מזומנים	**1,970**	**-**

4. מכשירים פיננסים

א. פרטים בדבר הצמדה

א. הצמדה למדד המחירים לצרכן

נכסים פיננסים- לחברה אין נכסים פיננסיים הצמודים למדד המחירים לצרכן. (יש לציין כי הכנסות החברה מחוזי שכירות צמודות ברובן למדד המחירים לצרכן ולכן חשיפת החברה למדד המחירים לצרכן אינה מהותית).

ב. שווי הוגן

מכשירים פיננסיים שנמדדים בשווי הוגן לצורכי גילוי בלבד

הערך בספרים של נכסים והתחייבויות פיננסיים מסוימים לרבות מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות, חייבים אחרים, הלוואות ואשראי לזמן קצר, הלוואות ל/מ צדדים קשורים, ספקים, זכאים אחרים, תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם.

4. מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. סיכון נזילות

להלן מועדי הפירעון החוזיים של התחייבויות פיננסיות בסכומים בלתי מהוונים, וזאת בהתבסס על השערים העתידיים החזויים למועד הדיווח, כולל אומדן תשלומי ריבית.

ליום 31 בדצמבר 2025

באלפי ש"ח	הערך בספרים	תזרים מזומנים חוזי	שנה ראשונה (2026)	שנה שנייה (2027)	שנה שלישית (2028)	שנה רביעית (2029)	שנה חמישית (2030)	מעל חמש שנים
התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים								
הלוואות לזמן קצר מבנקים וחלויות שוטפות	**19,021**	**20,072**	**20,072**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
ספקים ונותני שירותים אחרים	**87**	**87**	**87**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
זכאים ויתרות זכות	**13,333**	**13,333**	**13,333**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	**258**	**423**	**145**	**145**	**133**	**-**	**-**	**-**
הלוואות מצדדים קשורים	**3,165**	**3,681**	**-**	**-**	**1,151**	**2,530**	**-**	**-**
סך הכל	**35,864**	**37,596**	**33,637**	**145**	**1,284**	**2,530**	**-**	**-**

ליום 31 בדצמבר 2024

באלפי ש"ח	הערך בספרים	תזרים מזומנים חוזי	שנה ראשונה (2025)	שנה שנייה (2026)	שנה שלישית (2027)	שנה רביעית (2028)	שנה חמישית (2029)	מעל חמש שנים
התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים								
הלוואות לזמן קצר מבנקים וחלויות שוטפות	11,351	11,897	11,897	-	-	-	-	-
ספקים ונותני שירותים אחרים	1,334	1,334	1,334	-	-	-	-	-
זכאים ויתרות זכות	12,052	12,052	12,052	-	-	-	-	-
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	23,361	25,309	311	3,963	4,250	4,545	12,240	-
הלוואות מצדדים קשורים	2,000	2,530	-	-	-	2,530	-	-
הלוואות מאחרים	4,559	5,000	5,000	-	-	-	-	-
סך הכל	54,657	58,122	30,594	3,963	4,250	7,075	12,240	-

5. מיסים על הכנסה

א. הרכב הסעיף

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מסים שוטפים בגין שנים קודמות	**-**	580	-
מסים נדחים	**836**	264	(606)
	836	844	(606)

ב. נכסי והתחייבויות מסים נדחים

	רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה	הפסדים להעברה לצרכי מס	אחרים	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרת נכס (התחייבות) מס נדחה ליום 1 בינואר 2024	(2,126)	22	865	(1,239)
שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד	(86)	294	(472)	(264)
יתרת נכס (התחייבות) מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2024	(2,212)	316	393	(1,503)
שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד	**(305)**	**(316)**	**(215)**	**(836)**
יתרת נכס (התחייבות) מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2025	**(2,517)**	**-**	**178**	**(2,339)**

6. צדדים קשורים ובעלי עניין

א. יתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסים שוטפים		
יתרות חו"ז שוטף עם חברה בת (*)	**-**	466
התחייבויות שוטפות		
יתרות חו"ז שוטף עם חברה בת (*)	**(3,342)**	-

ב. עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
ריבית בינחברתית על יתרות חו"ז (*)	**(43)**	(180)	-

(*) נכון ליום 31 בדצמבר 2025 יתרת החו"ז מול חברת הבת הינה בסך של 3,342 אלפי ש"ח, היתרה כוללת ריבית 3(ו) בהתאם לתקנות מס הכנסה.

סלדן נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים
פרופורמה
ליום 30 ביוני 2026

תוכן העניינים

	עמוד
דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים	3
תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים פרופורמה	4
תמצית דוחות על רווח והפסד ביניים מאוחדים פרופורמה	5
תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים פרופורמה	6-7
תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים פרופורמה	8-9
באורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים פרופורמה	10-22

KPMG סומך חייקין
מגדל המילניום KPMG
רחוב הארבעה 17, תא דואר 609
תל אביב 6100601
03 684 8000

דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של סלדן נדל"ן בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי פרופורמה המצורף של סלדן נדל"ן בע"מ וחברה מאוחדת (להלן – "החברה") הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי פרופורמה ליום 30 ביוני 2026 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים פרופורמה על הרווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי פרופורמה לתקופות ביניים אלה בהתאם להוראות תקנה 38ב לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, וזאת על בסיס ההנחות המפורטות בביאור 1.ב. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי פרופורמה לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל בדבר "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של היישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחווים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי פרופורמה הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות תקנה 38ב לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, וזאת על בסיס ההנחות המפורטות בביאור 1.ב.

סומך חייקין
רואי חשבון

תל אביב

12 באוגוסט 2026

KPMG סומך חייקין, שותפות רשומה בישראל ופירמה חברה בארגון הגלובלי של KPMG המורכב מפירמות עצמאיות המסונפות ל- KPMG International Limited, חברה אנגלית פרטית מוגבלת באחריות

אלפי ש"ח	באור	30 ביוני 2026 (בלתי מבוקר)	30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)	31 בדצמבר 2025 (מבוקר)
נכסים				
מזומנים		**120**	727	3,052
פיקדונות לזמן קצר		**27**	59	29
לקוחות		**144**	1,297	250
חייבים ויתרות חובה		**11,627**	11,649	10,220
מלאי קרקעות ומגורים למכירה		**2,790**	4,945	2,790
הלוואות לחברות קשורות	8	**-**	4,119	4,202
סה"כ נכסים שוטפים		**14,708**	22,796	20,543
השקעה והלוואות בעסקאות משותפות המטופלות				
לפי שיטת השווי המאזני		**42,773**	44,240	50,059
מלאי מקרקעין לבנייה		**11,256**	7,640	10,781
נכס זכות שימוש		**1,124**	1,470	1,278
נדל"ן להשקעה	4	**398,877**	328,388	376,547
רכוש קבוע		**397**	426	442
נכסי מיסים נדחים		**995**	1,348	995
סה"כ נכסים בלתי שוטפים		**455,422**	383,512	440,102
סה"כ נכסים		**470,130**	406,308	460,645
התחייבויות				
אשראי מתאגידים בנקאיים		**150,043**	113,335	129,072
חלויות שוטפות בגין הלוואות מתאגידים בנקאיים		**3,161**	2,637	3,817
חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה		**838**	454	827
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים		**1,883**	2,510	2,191
זכאים ויתרות זכות		**4,379**	23,492	13,949
התחייבויות לצדדים קשורים	8	**12,808**	7,159	10,717
הלוואות מאחרים		**-**	8,380	-
סה"כ התחייבויות שוטפות		**173,112**	157,967	160,573
הלוואות מתאגידים בנקאיים		**86,528**	73,468	87,762
התחייבות בגין חכירה		**20,751**	21,885	21,172
התחייבות מיסים נדחים	6	**32,897**	24,150	32,057
התחייבויות מצדדים קשורים	8	**9,979**	23,089	14,424
סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות		**150,155**	142,592	155,415
סה"כ התחייבויות		**323,267**	300,559	315,988
הון				
הון מניות		**-(*)**	-(*)	-(*)
פרמיה	1	**11,097**	-	11,097
קרנות		**5,442**	5,186	5,186
יתרת עודפים		**130,324**	100,563	128,374
סה"כ הון		**146,863**	105,749	144,657
סה"כ התחייבויות והון		**470,130**	406,308	460,645

(*) סכום הנמוך מ-1 אלפי ש"ח

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 12 באוגוסט, 2026

אודי סעדה,	ליאור דפנה,
מנכ"ל ויו"ר הדירקטוריון	סמנכ"ל כספים

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אלפי ש"ח	באור	לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
		2026	2025	2026	2025	2025
		(לא מבוקר)	(לא מבוקר)	(לא מבוקר)	(לא מבוקר)	(מבוקר)
הכנסות	5	**6,301**	11,562	**3,096**	5,811	21,008
עלות המכר		-	(3,929)	**-**	(1,967)	(6,125)
רווח גולמי		**6,301**	7,633	**3,096**	3,844	14,883
הוצאות הנהלה וכלליות		**(3,316)**	(2,213)	**(1,516)**	(1,281)	(5,117)
הוצאות מכירה ושיווק		**-**	(46)	**-**	(46)	(150)
עלייה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה	4	**3,961**	6,791	**2,736**	6,791	39,409
הכנסות אחרות		**-**	1,591	**-**	1,591	3,272
הוצאות אחרות		**-**	(379)	**-**	(10)	(379)
חלק החברה בתוצאות של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני		**268**	(2,056)	**(295)**	774	2,136
רווח תפעולי		**7,214**	11,321	**4,021**	11,663	54,054
הכנסות מימון		**487**	1,406	**306**	849	1,549
הוצאות מימון		**(4,911)**	(6,492)	**(2,011)**	(3,707)	(12,696)
הוצאות מימון, נטו		**(4,424)**	(5,086)	**(1,705)**	(2,858)	(11,147)
רווח לפני מסים על ההכנסה		**2,790**	6,235	**2,316**	8,805	42,907
מסים על ההכנסה	6	**(840)**	(2,078)	**(376)**	(1,688)	(10,339)
רווח לתקופה		**1,950**	4,157	**1,940**	7,117	32,568

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

	הון מניות	פרמיה על מניות	קרנות הון	עודפים	סך הכל הון
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026 (בלתי מבוקר)					
יתרה ליום 1 בינואר 2026	**-(*)**	**11,097**	**5,186**	**128,374**	**144,657**
קרן בגין הטבת בעל מניות (3.ב.8)	**-**	**-**	**256**	**-**	**256**
רווח לתקופה	**-**	**-**	**-**	**1,950**	**1,950**
יתרה ליום 30 ביוני 2026	**-(*)**	**11,097**	**5,442**	**130,324**	**146,863**

	הון מניות	פרמיה על מניות	קרנות הון	עודפים	סך הכל הון
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)					
יתרה ליום 1 בינואר 2025	-(*)	-	5,186	96,406	101,592
רווח לתקופה	-	-	-	4,157	4,157
יתרה ליום 30 ביוני 2025	-(*)	-	5,186	100,563	105,749

	הון מניות	פרמיה על מניות	קרנות הון	עודפים	סך הכל הון
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026 (בלתי מבוקר)					
יתרה ליום 1 באפריל 2026	**-(*)**	**11,097**	**5,442**	**128,384**	**144,923**
רווח לתקופה	**-**	**-**		**1,940**	**1,940**
יתרה ליום 30 ביוני 2026	**-(*)**	**11,097**	**5,442**	**130,324**	**146,863**

	הון מניות	פרמיה על מניות	קרנות הון	עודפים	סך הכל הון
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)					
יתרה ליום 1 באפריל 2025	-(*)	-	5,186	93,446	98,632
רווח לתקופה	-	-	-	7,117	7,117
יתרה ליום 30 ביוני 2025	-(*)	-	5,186	100,563	105,749

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים פרופורמה

	הון מניות	פרמיה על מניות	קרנות הון	עודפים	סך הכל הון
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (מבוקר)					
יתרה ליום 1 בינואר 2025	-(*)	-	5,186	96,406	101,592
פרמיה (ראה ביאור 25.ב לדוחות השנתיים)	-	11,097	-	-	11,097
רווח לשנה	-	-	-	32,568	32,568
דיבידנד שהוכרז	-	-	-	(600)	(600)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025	-(*)	11,097	5,186	128,374	144,657

(*) סכום הנמוך מ-1 אלפי ש"ח.

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אלפי ש"ח	לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת					
רווח לתקופה	**1,950**	4,157	**1,940**	7,117	32,568
התאמות:					
פחת והפחתות	**251**	85	**142**	66	346
הוצאות מימון, נטו	**4,424**	5,086	**1,705**	2,858	11,147
הוצאות מיסים על הכנסה	**840**	2,078	**376**	1,688	10,339
עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה	**(3,961)**	(6,791)	**(2,736)**	(6,791)	(39,409)
רווח הון ממכירת עסקה משותפת	**-**	-	**-**	-	(1,785)
רווח מהפסקת שימוש בהשקעה נטו בחכירה	**-**	(1,487)	**-**	(1,487)	(1,487)
חלק החברה בתוצאות של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	**(268)**	2,056	**295**	(774)	(2,136)
הפסד מגריעת רכוש קבוע	**-**	361	**-**	-	377
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:					
שינוי בלקוחות	**106**	(1,191)	**(106)**	(967)	(144)
שינוי בחייבים ויתרות חובה	**(2,001)**	(700)	**(2,674)**	(438)	1,407
שינוי במלאי	**(475)**	(2,300)	**(292)**	787	(2,286)
שינוי בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים	**(307)**	(1,092)	**750**	(850)	(1,412)
שינוי בזכאים ויתרות זכות	**(1,035)**	202	**1,627**	669	(5,654)
מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות שוטפת	**(476)**	465	**1,027**	1,878	1,871

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

	לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025
	2026	2025	2026	2025	2025
אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה					
ריבית שהתקבלה	**-**	389	**-**	186	389
תמורה ממכירת השקעה בעסקה משותפת	**-**	-	**-**	-	1,843
קיטון בפיקדונות משועבדים	**2**	-	**2**	-	25
השקעה בנדל"ן להשקעה	**(18,369)**	(14,693)	**(11,012)**	(7,075)	(30,007)
תקבולים ע"ח השקעה נטו בחכירה	**-**	775	**-**	515	775
תמורה מהפסקת הרשאה של חכירה	**-**	5,896	**-**	5,896	5,896
מתן הלוואות לעסקאות משותפות	**(124)**	(944)	**(124)**	(944)	(2,863)
פירעון הלוואות שניתנו לאחרים	**-**	2,091	**-**	2,091	2,091
השקעה ברכוש קבוע	**(15)**	(177)	**(2)**	(85)	(389)
פירעון הלוואות שניתנו לחברות קשורות	**2,450**	9,024	**-**	9,024	9,024
מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות השקעה	**(16,056)**	2,361	**(11,136)**	9,608	(13,216)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון					
(פירעון) הלוואות לזמן ארוך	**(1,890)**	(28,727)	**(956)**	(20,533)	(46,612)
קבלת הלוואות לזמן ארוך	**-**	14,346	**-**	7,846	63,984
פירעון קרן בגין חכירה	**(1,159)**	(1,070)	**(584)**	(666)	(2,254)
(פירעון) הלוואות מבעל שליטה	**(137)**	(1,970)	**(137)**	(1,530)	(2,702)
קבלת הלוואות מבעל שליטה	**-**	1,484	**-**	-	1,498
קבלת הלוואה מצד קשור	**-**	5,525	**-**	1,500	5,583
(פירעון) הלוואה מצד קשור	**(500)**	-	**-**	-	-
(פירעון) קבלה הלוואות מאחרים לזמן קצר, נטו	**-**	415	**-**	1,411	(8,500)
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו	**20,971**	12,217	**13,155**	3,392	12,067
ריבית ששולמה	**(3,686)**	(4,562)	**(1,344)**	(2,180)	(8,910)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון	**13,600**	(2,342)	**10,135**	(10,761)	14,154
(ירידה) עלייה במזומנים	**(2,932)**	484	**26**	725	2,809
יתרת מזומנים לתחילת תקופה	**3,052**	243	**94**	2	243
יתרת מזומנים לסוף תקופה	**120**	727	**120**	727	3,052

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

באור 1 - כללי

א. הישות המדווחת ופעילותה

סלדן נדל"ן בע"מ (לשעבר: "סלדן אחזקות בע"מ") (להלן: "**החברה**") הינה חברה תושבת ישראל, אשר התאגדה בישראל ומענה הרשמי הינו משכית 26, הרצליה. יצוין כי בעל השליטה בחברה הינו מר אודי סעדה (להלן: "**בעל השליטה**"). תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים פרופורמה של החברה ליום 30 ביוני 2026, כוללים את אלה של החברה ושל החברות הבנות שלה (להלן יחד- "**הקבוצה**"), וכן, את זכויות הקבוצה בעסקאות משותפות. החברה עוסקת הן בעצמה והן באמצעות חברות בשליטתה ו/או עסקאות משותפות שלה בשני תחומי פעילות. פעילות נדל"ן יזמי הכוללת איתור, ייזום, תכנון, פיתוח, בנייה ושיווק של מגורים בישראל ופעילות נדל"ן מניב הכוללת איתור, רכישה, ייזום, פיתוח, הקמה והשכרה של מרכזים מסחריים, מתחמי לוגיסטיקה, תעשייה ומשרדים.

ב. שינוי מבנה - אירוע פרופורמה

בהמשך לאמור ביאור 1.ב לדוחות הכספיים השנתיים, ביום 23 בפברואר 2026 התקיימו התנאים המתלים שנקבעו בהסכם שינוי המבנה, שעניינם: (א) קבלת אישור הנהלת רשות המסים / מחלקת שינויי מבנה, לביצוע שינוי המבנה, בפטור ממסים, למעט מס רכישה בשיעור של 0.5% שיחול על החברה כחברה קולטת; (ב) קבלת אישור בנק לאומי לשינוי המבנה); וביום 24 לפברואר 2026 חתמו הצדדים להסכם שינוי המבנה על אישור התקיימות התנאים המתלים לפי הסכם שינוי המבנה ובהתאם, כי הסכם שינוי המבנה הינו תקף, מחייב ובלתי חוזר, לכל דבר ועניין.

ולכן, ממועד זה מבנה האחזקות בחברה, במכלוף בגן יבנה וביורו הינו כדלקמן:
יורו: יורו תוחזק במלואה על ידי החברה, כך שהחברה תהיה הבעלים של מלוא (100%) הון המניות המונפק של יורו.
מכלוף בגן יבנה: מכלוף בגן יבנה תוחזק במלואה על ידי החברה, כך שהחברה תהיה הבעלים של מלוא (100%) הון המניות המונפק של מכלוף בגן יבנה.
החברה: החברה תוחזק במלואה על ידי סלדן ראליטי (להלן: "**חברת האם**") (392 מניות), ח.ג. נדל"ן (86 מניות) ו-מכלוף גדעון ובניו (21 מניות), בהתאם להקצאות המניות שנקבעו בהסכם שינוי המבנה.

הנחות הפרופורמה

בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל 1970, מאחר ורכישות מכלוף בגן יבנה ויורו מהוות צירוף עסקים מהותי (כהגדרתו במדריך לדוחות כספיים פרופורמה של רשות ניירות ערך) והושלמו עד תאריך אישור הדוחות הכספיים האירוע מהווה אירוע פרופורמה. לעמדת החברה בכדי להבין את השפעת צירוף העסקים המהותי באופן המיטבי, הדוחות הכספיים של החברה ערוכים באופן המשקף את רכישת מלוא הזכויות מהעסקאות המשותפות כאילו התבצעה בתחילת התקופה המוקדמת ביותר אשר תוצג בדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה.

על מנת להבין את השפעת האיחוד מציגה החברה דוחות מלאים בכדי לספק לקורא הדוחות גילוי מלא על אודות ההשפעה. לפיכך, שתי העסקאות המשותפות שהוצגו בשיטת השווי המאזני, מוצגות כעת באיחוד מלא ללא זכויות שאינן מקנות שליטה.

להלן ההנחות ששמשו כבסיס לצורך הכנת הדוחות הכספיים:

1. נכסי הבסיס בחברות המועברות נמדדים בשווי הוגן אשר שוערכו טרם העברת המניות ושווי נכסים אלה משקף את שווי מניות החברה המועברות. משכך, לצירוף העסקים לא הייתה השפעה על תוצאות החברה. כמו כן ,לאור נכסי נדל"ן בלבד שנמדדים בשווי הוגן למועד השינוי, לא נוצרו עודפי עלות במסגרת צירוף העסקים.

2. הון החברה עלה בהתאם לשווי המניות שהוקצו לפי הפער בין ההשקעה באקוויטי לבין הנכסים וההתחייבויות שנקלטו.

3. יתרות בין חברתיות שהוצגו בעבר כנכס בספרי החברה, מתבטלות באיחוד.

4. ביום שינוי המבנה הונפקו מניות בחברה לפי יחס השווי של כל שותף בחברות המוחזקות.

5. הלוואות הבעלים של השותפים הומרו לפרמיה על מניות לפי חלקם היחסי (ראה ביאור 25.ב.7 לדוחות הכספיים השנתיים פרופורמה).

באור 1 - כללי (המשך)

ב. אירוע פרופורמה - שינוי מבנה (המשך)

דוחות מאוחדים פרופורמה לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026

	נתונים לפני אירוע פרופורמה	התאמות בשל יורו	התאמות בשל אשרם	ביטולי איחוד והתאמות במאוחד	נתוני פרופורמה
הכנסות	4,726	1,575	-	-	6,301
עלות המכר	-	-	-	-	-
רווח גולמי	4,726	1,575	-	-	6,301
הוצאות הנהלה וכלליות	(3,345)	33	(4)	-	(3,316)
הוצאות מכירה ושיווק	-	-	-	-	-
עלייה (ירידה) בשווי הוגן נדל"ן להשקעה	4,048	(87)	-	-	3,961
חלק החברה בתוצאות עסקאות משותפות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	402	(4)	-	(130)	268
רווח תפעולי	5,831	1,517	(4)	(130)	7,214
הכנסות מימון	467	20	-	-	487
הוצאות מימון	(3,558)	(1,345)	-	(8)	(4,911)
הוצאות מימון נטו	(3,091)	(1,325)	-	(8)	(4,424)
רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה	2,740	192	(4)	(138)	2,790
מיסים על הכנסה	(790)	(50)	-	-	(840)
רווח (הפסד) מפעילות נמשכת	1,950	142	(4)	(138)	1,950

באור 1 - כללי (המשך)

ב. **אירוע פרופורמה- שינוי מבנה (המשך)**

דוחות מאוחדים פרופורמה לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025

	נתונים לפני אירוע פרופורמה	התאמות בשל יורו	התאמות בשל אשרם	ביטולי איחוד והתאמות במאוחד	נתוני פרופורמה
הכנסות	7,045	4,517	-	-	11,562
עלות המכר	(3,929)	-	-	-	(3,929)
רווח גולמי	3,116	4,517	-	-	7,633
הוצאות הנהלה וכלליות	(2,270)	(35)	92	-	(2,213)
הוצאות מכירה ושיווק	(46)	-	-	-	(46)
עלייה (ירידה) בשווי הוגן נדל"ן להשקעה	-	-	6,791	-	6,791
הכנסות אחרות	1,579	12	-	-	1,591
הוצאות אחרות	(379)	-	-	-	(379)
חלק החברה בתוצאות עסקאות משותפות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	1,496	1,325	-	(4,877)	(2,056)
רווח תפעולי	3,496	5,819	6,883	(4,877)	11,321
הכנסות מימון	1,331	51	-	24	1,406
הוצאות מימון	(2,320)	(3,885)	-	(287)	(6,492)
הוצאות מימון נטו	(989)	(3,834)	-	(263)	(5,086)
רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה	2,507	1,985	6,883	(5,140)	6,235
מיסים על הכנסה	(385)	(110)	(1,583)	-	(2,078)
רווח (הפסד) מפעילות נמשכת	2,122	1,875	5,300	(5,140)	4,157

דוחות מאוחדים פרופורמה לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025

	נתונים לפני אירוע פרופורמה	התאמות בשל יורו	התאמות בשל אשרם	ביטולי איחוד והתאמות במאוחד	נתוני פרופורמה
הכנסות	3,568	2,243	-	-	5,811
עלות המכר	(1,967)	-	-	-	(1,967)
רווח גולמי	1,601	2,243	-	-	3,844
הוצאות הנהלה וכלליות	(1,278)	(3)	-	-	(1,281)
הוצאות מכירה ושיווק	(46)	-	-	-	(46)
עלייה (ירידה) בשווי הוגן נדל"ן להשקעה	-	-	6,791	-	6,791
הכנסות אחרות	1,579	12	-	-	1,591
הוצאות אחרות	(10)	-	-	-	(10)
חלק החברה בתוצאות עסקאות משותפות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	4,261	1,302	-	(4,789)	774
(הפסד) רווח תפעולי	6,107	3,554	6,791	(4,789)	11,663
הכנסות מימון	698	25	-	126	849
הוצאות מימון	(1,437)	(1,973)	-	(297)	(3,707)
הוצאות מימון נטו	(739)	(1,948)	-	(171)	(2,858)
רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה	5,368	1,606	6,791	(4,960)	8,805
מיסים על הכנסה	(130)	25	(1,583)	-	(1,688)
רווח (הפסד) השנה	5,238	1,631	5,208	(4,960)	7,117

באור 1 - כללי (המשך)

ב. **אירוע פרופורמה- שינוי מבנה (המשך)**

דוחות מאוחדים פרופורמה על רווח והפסד לשנת 2025

	נתונים לפני אירוע פרופורמה	התאמות בשל יורו	התאמות בשל אשרם	ביטולי איחוד והתאמות במאוחד	נתוני פרופורמה
הכנסות	11,746	9,262	-	-	21,008
עלות המכר	(6,125)	-	-	-	(6,125)
רווח גולמי	5,621	9,262	-	-	14,883
הוצאות הנהלה וכלליות	(4,997)	(189)	-	69	(5,117)
הוצאות מכירה ושיווק	(150)	-	-	-	(150)
עלייה (ירידה) בשווי הוגן נדל"ן להשקעה	1,056	6,960	31,084	309	39,409
הכנסות אחרות	3,272	-	-	-	3,272
הוצאות אחרות	(379)	-	-	-	(379)
חלק החברה בתוצאות עסקאות משותפות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	20,469	5,996	-	(24,329)	2,136
רווח תפעולי	24,892	22,029	31,084	(23,951)	54,054
הכנסות מימון	1,653	103	-	(207)	1,549
הוצאות מימון	(4,974)	(7,723)	-	1	(12,696)
הוצאות מימון נטו	(3,321)	(7,620)	-	(206)	(11,147)
רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה	21,571	14,409	31,084	(24,157)	42,907
מיסים על הכנסה	(1,239)	(1,930)	(7,170)	-	(10,339)
רווח (הפסד) מפעילות נמשכת	20,332	12,479	23,914	(24,157)	32,568

באור 1 - כללי (המשך)

ג. מצב עסקי התאגיד

ליום 30 ביוני 2026, לחברה גירעון בהון החוזר בסך של 158,404 אלפי ש"ח הכולל התחייבויות לתאגידים בנקאיים בסך של כ- 112,043 אלפי ש"ח בגין ליווי פרויקט בהקמה בגן יבנה אשר מסתיים במהלך אוקטובר 2026. סך מסגרת האשראי עבור ליווי הפרויקט בגן יבנה הינו כ- 138,000 אלפי ש"ח. בכוונת החברה לבצע מימון מחדש להלוואת ליווי הפרויקט לכשיסתיים ולהחליפו בהלוואה לזמן ארוך בסך של כ- 175,000 אלפי ש"ח לפי יחס חוב לבטוחה של כ- 70%. כמו כן, לחברה הלוואות קצרות מועד מתחדשות חודש בחודשו וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך בסך כולל של 41,161 אלפי ש"ח המגובות בנכסי מלאי ונדל"ן להשקעה. להערכת החברה בהתבסס על פעילותה מול הבנק המלווה ולאור יחס החוב לבטוחה בהלוואות אלו, החברה לא צופה קושי לחדש את ההלוואות לכשיסתיימו.
בנוסף, לחברה יתרות חו"ז שוטפות והלוואות לזמן קצר מול חברות קשורות בעסקאות משותפות בסך כולל של 12,808 אלפי ש"ח המוצגות בזמן קצר אשר החברה פועלת לקיזוז ו/או לדחייה מול החברות הקשורות, כפי שבוצע בעבר. בתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026 לחברה תזרים שלילי מפעילות שוטפת אשר נובע מפירעון הלוואות מקשורות ותשלומים עבור קרקע למגורים ובתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026 תזרים חיובי.
לאור האמור לעיל, קבע דירקטוריון החברה כי אין בקיום הגירעון בהון החוזר כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה וכי להערכת הדירקטוריון והנהלת החברה, החברה תעמוד בתוכניותיה המצוינות לעיל ותפרע את התחייבויותיה במועד. לאור האמור, החברה לא צופה קושי לפרוע את התחייבויותיה ל-12 חודשים הקרובים.

ד. מלחמת חרבות ברזל ומבצע "עם כלביא"

ראה ביאורים 1.ה ו-1.ו לדוחות הכספיים השנתיים.

ה. מבצע "שאגת הארי"

ביום 28 בפברואר 2026, פתחו מדינת ישראל וארצות הברית במתקפה משולבת באיראן (מבצע "שאגת הארי"), פגיעה במערכי הטילים של איראן ופגיעה במטרות שונות של המשטר האירני. בתגובה, המשטר האיראני החל לשגר טילים ומל"טים לעבר מדינת ישראל ולעבר מדינות נוספות באזור. ביום 1 במרס 2026 הורחבה המערכה גם ללבנון עקב ירי לעבר מדינת ישראל מצד ארגון חיזבאללה.
עם תחילת המבצע, הוחלט על מעבר של כל אזורי הארץ ממדרג פעילות מלאה למדרג פעילות הכרחית, אשר כולל איסור על קיום פעילויות חינוכיות, התקהלויות, והגעה למקומות עבודה, למעט מקומות עבודה המוגדרים כחיוניים למשק. כמו כן, בוצע גיוס מילואים נוסף לצרכי המבצע.

ביום 7 באפריל 2026, הושגה הפסקה אש זמנית בין ארה"ב וישראל לאיראן אשר קיימת עד מועד הדוחות. עם זאת, החברה ממשיכה לעקוב אחר ההתפתחויות השונות בכדי לבחון את אופן השפעת המבצע על פעילותה. להערכת החברה ההשפעות המבצע על פעילותה ו/או על תוצאותיה הכספיות תהיינה לא מהותיות, זאת לאור אי השפעת המלחמה על פעילותה לאור פיזור השקעותיה.

ו. שינוי בעקומי הריבית וציפיות האינפלציה

החל משנת 2021 חלה עליה בשיעורי האינפלציה בישראל ובעולם - בשנת 2021 עלה מדד המחירים לצרכן בישראל , עלייה אשר המשיכה גם לשנים 2022-2023 לצד עליית המחירים העולמית החליטו בנקים מרכזיים בעולם ובישראל להעלות את הריבית במטרה לבלום את עליות המחירים. על רקע המשך מגמת עליית האינפלציה החליטה הוועדה המוניטרית של בנק ישראל במהלך שנת 2022 על העלאת שיעור ריבית בנק ישראל ברמה של 4.5%. ביום 27 בנובמבר 2025 הפחית בנק ישראל את ריבית בנק ישראל משיעור שנתי של 4.5% לשיעור שנתי של 4.25%. ביום 8 בינואר 2026, פחתה ריבית בנק ישראל ב-0.25% נוספים לשיעור שנתי של 4%., ביום 25 במאי 2026 פחתה ריבית בנק ישראל ב-0.25% נוספים לשיעור שנתי של 3.75% וכן, לאחר תאריך המאזן ביום 6 ביולי 2026 פחתה ריבית בנק ישראל ב-0.25% נוספים לשיעור שנתי של 3.5%.

נכון למועד חתימת הדוחות הכספיים עומד שיעור ריבית הפריים על 5%. לשינויי הריביות ולעלייה בשיעורי האינפלציה עשויה להיות השפעה משמעותית על פריטים בדוחות הכספיים אשר ההתייחסות לגביהם כלולה בביאור 23 לדוחות השנתיים.

באור 1 - כללי (המשך)

ז. הגדרות

בדוחות כספיים אלה:

<u>החברה</u>	-	סלדן נדל"ן בע"מ.
<u>הקבוצה</u>	-	סלדן נדל"ן בע"מ והחברות המאוחדות שלה.
<u>חברות מאוחדת/ חברת בת</u>	-	סלדן יזמות וניהול בע"מ, סלדן יורו בע"מ ואש.רם יזמות בע"מ מוחזקות באופן מלא, במישרין או בעקיפין, עם דוחות החברה.
<u>חברות מוחזקות</u>	-	חברות מאוחדות וחברות, לרבות שותפויות או עסקאות משותפות, שהשקעת החברה בהן כלולה, במישרין או בעקיפין, בדוחות הכספיים על בסיס השווי המאזני.
<u>חברה האם</u>	-	סלדן ריאליטי בע"מ.
<u>צד קשור</u>	-	כמשמעותו בתקן חשבונאות בינלאומי 24 (2009) בדבר צדדים קשורים.
<u>בעלי עניין</u>	-	כמשמעותם בפסקה (1) להגדרת "בעל עניין" בתאגיד בסעיף 1 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים

א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים

תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים פרופורמה (להלן: "דוחות כספיים ביניים פרופורמה") של החברה נערכו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34, "דיווח כספי לתקופות ביניים" (להלן: "IAS-34") ואינה כוללת את כל המידע הנדרש בדוחות כספיים שנתיים מלאים. יש לקרוא אותה ביחד עם הדוחות הכספיים מאוחדים פרופורמה ליום ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (להלן: "הדוחות השנתיים") כמו כן, דוחות אלו נערכו בהתאם להוראות פרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970. ועל בסיס ההנחות המפורטות בביאור 1.ב לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה.

תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים פרופרמה אושרה לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 12 באוגוסט 2026.

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת

תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים פרופורמה נערכה בהתאם ל- IFRS, נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת, בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.

שיקול הדעת של ההנהלה בעת יישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה וההנחות העיקריות ששימשו בהערכות הכרוכות באי וודאות, הינם עקביים עם אלו ששימשו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים.

באור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית

המדיניות החשבונאית של הקבוצה בתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים פרופורמה אלה, הינה המדיניות החשבונאית שיושמה בדוחות הכספיים השנתיים פרופורמה לשנת 2025.

באור 4 - נדל"ן להשקעה

א. התנועה בנדל"ן להשקעה

לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026 (בלתי מבוקר)

	נדל"ן להשקעה בהקמה	נדל"ן להשקעה	זכות שימוש	סך הכל
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר	**202,100**	**151,035**	**23,412**	**376,547**
תוספות	**18,369**	**-**	**-**	**18,369**
התאמות לשווי הוגן (*)	**3,931**	**-**	**30**	**3,961**
יתרה ליום 30 ביוני	**224,400**	**151,035**	**23,442**	**398,877**

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026 (בלתי מבוקר)

	נדל"ן להשקעה בהקמה	נדל"ן להשקעה	זכות שימוש	סך הכל
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 באפריל	**210,800**	**151,035**	**23,282**	**385,117**
תוספות	**11,024**	**-**	**-**	**11,024**
התאמות לשווי הוגן (*)	**2,576**	**-**	**160**	**2,736**
יתרה ליום 30 ביוני	**224,400**	**151,035**	**23,442**	**398,877**

לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)

	נדל"ן בהקמה	נדל"ן להשקעה	זכות שימוש	סך הכל
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר	140,600	143,659	22,645	306,904
תוספות	14,609	-	84	14,693
התאמה לשווי הוגן	6,791	-	-	6,791
יתרה ליום 30 ביוני	162,000	143,659	22,729	328,388

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)

	נדל"ן בהקמה	נדל"ן להשקעה	זכות שימוש	סך הכל
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 באפריל	148,203	143,659	22,660	314,522
תוספות	7,006	-	69	7,075
התאמה לשווי הוגן	6,791	-	-	6,791
יתרה ליום 30 ביוני	162,000	143,659	22,729	328,388

באור 4 - נדל"ן להשקעה

א. התנועה בנדל"ן להשקעה

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (מבוקר)			
	נדל"ן בהקמה	נדל"ן להשקעה	זכות שימוש	סך הכל
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר	140,600	143,659	22,645	306,904
תוספות	30,109	-	125	30,234
התאמות לשווי הוגן	31,391	7,376	642	39,409
יתרה ליום 31 בדצמבר	202,100	151,035	23,412	376,547

(*) במהלך התקופה הושקעו עלויות בנכס בהקמה בגן יבנה בסך של כ-18,369 אלפי ש"ח, כמו כן, נכון ליום 30 ביוני 2026 הכירה החברה ברווח מעליית ערך בנכס בהקמה בסך של 3,931 אלפי ש"ח כתוצאה מהתקדמות בבנייה והפשרת הרווח היזמי וחתימה על חוזים חדשים נוספים בכ-14% מהשטח, כלל ההנחות והפרמטרים בגין הערכת השווי נותרו ללא שינוי מהערכת השווי האחרונה שבוצעה נכון ליום 31 בדצמבר 2025 (ראה ביאור 3.ב.11 לדוחות הכספיים השנתיים פרופורמה). בנוסף, הכירה החברה ברווח מעליית ערך בנכס זכות השימוש בנכס בית הדובדבן כתוצאה מחתימה על הסכם חדש בעל שכ"ד גבוהים יותר.

באור 5 - הכנסות

	לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני (בלתי מבוקר)		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני (בלתי מבוקר)		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (מבוקר)
	2026	2025	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות מהשכרת נכסים	**5,698**	5,637	**2,637**	2,771	11,316
הכנסות ממכירת דירות וקרקעות	**-**	5,577	**-**	2,789	8,602
הכנסות מדמי ניהול ושיווק	**603**	348	**459**	251	1,090
	6,301	11,562	**3,096**	5,811	21,008

באור 6 - מיסים על ההכנסה

בתקופת הדוח רשמה החברה הוצאות מיסים נדחים בגין הנדלן להשקעה, נכס זכות השימוש וההתחייבות בגין החכירה בסך של 840 אלפי ש"ח כתוצאה מהוצאות הפחת השוטפות של הנכסים והתקדמות בתקופת החכירה.

באור 7 - מכשירים פיננסיים

הערך בספרים של נכסים והתחייבויות פיננסיים מסוימים לרבות מזומנים, פיקדונות לזמן קצר, לקוחות והכנסות לקבל, חייבים ויתרות חובה, אשראי והלוואת מתאגידים בנקאיים ואחרים, התחייבויות לספקים ונותני שירותים, זכאים ויתרות זכות אחרים הלוואות לצדדים קשורים, הלוואות מצדדים קשורים, לתאריכי הדוחות על המצב הכספי, תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם. להרחבה ראה ביאור 23 בדוחות הכספיים השנתיים.

באור 8 - צדדים קשורים ובעלי עניין

א. יתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין

	ליום 30 ביוני (בלתי מבוקר)		ליום 31 בדצמבר (מבוקר)
	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסים שוטפים			
חייבים ויתרות חובה	**1,106**	255	1,041
הלוואות לחברות קשורות (1)	**-**	4,119	4,202
יתרות עם בעל שליטה	**104**	486	-
יתרות חו"ז שוטף עם עסקאות משותפות	**7,231**	7,861	6,727
נכסים בלתי שוטפים			
הלוואות לעסקאות משותפות	**19,400**	17,741	18,970
התחייבויות שוטפות			
יתרות עם בעל שליטה	**-**	-	(33)
יתרות עם קרוב של בעל שליטה	**-**	-	(121)
הלוואות מצדדים קשורים	**(12,808)**	(7,159)	(10,717)
יתרות חו"ז שוטף עם עסקאות משותפות (2)	**-**	(11,138)	(9,204)
התחייבויות בלתי שוטפות			
הלוואות מצדדים קשורים (1)	**(9,979)**	(23,089)	(14,424)

ב. עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין

	לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני (בלתי מבוקר)		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני (בלתי מבוקר)		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (מבוקר)
	2026	2025	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות ריבית עמלות והצמדות מעסקאות משותפות	**463**	298	**329**	196	550
הכנסות ריבית והצמדות מחברות קשורות	**-**	444	**-**	-	474
הוצאות ריבית משותפים עסקיים וחברות קשורות	**(895)**	(778)	**(261)**	(476)	(1,715)
הכנסות ריבית מיתרות עם בעל שליטה	**-**	129	**-**	16	70
הוצאות ריבית מיתרות עם בעל שליטה	**-**	(539)	**-**	(270)	-
הוצאות שכר בעלים וקרובו	**(919)**	(534)	**(446)**	(279)	(960)
דיבידנד לבעל מניות	**-**	-	**-**	-	(600)
הכנסות משיווק	**-**	-	**-**	-	475
הכנסות דמי ניהול מחברות קשורות	**603**	348	**459**	251	615

1. בהמשך לאמור בביאור 25 ב.2. בדוחות הכספיים השנתיים פרופורמה, במהלך חודש מרס 2026 ביצעה החברה המחאת יתרות שוטפות עם חברות קשורות לחברה האם כך שסכום של כ-2,042 אלפי ש"ח בחובה הוכר כנגד חברה האם. כמו כן התקבלו 2,450 אלפי ש"ח מחברה קשורה בגין פירעון שטרי הון.

2. ביום 1 בינואר 2026 חילקה חברה מוחזקת (איירון SBT) דיבידנד בסך 8,125 אלפי ש"ח (חלק החברה) אשר קוזז כנגד יתרת זכות.

3. ביום 1 בינואר 2026 נחתם הסכם הלוואה עם ח.ג., במסגרתו עודכנו מועדי הפירעון וסכומי הפירעונות. החברה בחנה את שינוי תנאי ההלוואה למועד האמור והגיעה למסקנה כי אין מדובר בשינוי תנאים מהותי. בהתאם, הכירה החברה בקרן הטבת בעלים בסך של 256 אלפי ש"ח. ביום 10 באוגוסט 2026, חתמה החברה על עדכון ההסכם לעדכון ודחיית מועד הפירעון הראשון ע"ס 5.25 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2026.

באור 8 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ג. התקשרות נמשכת בתמורה שונה

בחודש מרס 2026 הגישה החברה תשקיף הנפקה ראשונה לציבור לטובת הנפקת אגרות חוב. כחלק מתהליך הגיוס גיבשה החברה את מדיניות התגמול לבעל השליטה העיקרי אשר החלה מיום 1 לינואר 2026 ותמשיך לחול גם לאחר השלמת ההנפקה, להרחבה ראה ביאור 25.ג לדוחות השנתיים.

השפעה על הרווח :

	לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני (בלתי מבוקר)		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני (בלתי מבוקר)		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (מבוקר)
	2026	2025	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח
רווח נקי	**1,950**	4,157	**1,940**	7,117	32,568
שכר בעל השליטה לפי הסכם קודם	**-**	(300)	**-**	(150)	(600)
שכר בעל השליטה לפי הסכם חדש	**(700)** (*)	(700)	**(350)** (*)	(350)	(3,575)
השפעה על סעיף השכר	**-**	(400)	**-**	(200)	(2,975)
הוצאות הנהלה וכלליות לפי הסכם ישן	**-**	(2,213)	**-**	(1,281)	(5,117)
הוצאות הנהלה וכלליות לפי הסכם חדש	**(3,316)** (*)	(2,613)	**(1,516)** (*)	(1,481)	(8,092)
השפעה על סעיף הנהלה וכלליות	**-**	(400)	**-**	(200)	(2,975)
רווח פרופורמה	**1,950**	3,757	**1,940**	6,917	29,593

(*) שכר בעל השליטה נכנס ביום 1 בינואר 2026 ולכן כלול בדוחות של החציון הראשון לשנת 2026.

באור 9 - מגזרי פעילות

א. כללי

לקבוצה שני מגזרי פעילות בני דיווח שהם נדל"ן להשקעה ונדל"ן יזמי המהווים יחידות עסקיות אסטרטגיות של החברה. עבור כל אחת מהיחידות העסקיות, אחת לשנה סוקר מקבל ההחלטות התפעולי הראשי את הדוחות הפנימיים לצרכי קבלת החלטות לגבי הקצאת משאבים והערכת ביצועים.
מקבל ההחלטות הראשי בחברה הינו מנכ"ל החברה שהינו אחד מבעלי המניות של הקבוצה. להלן תיאור תמציתי של הפעילות העסקית בכל אחד ממגזרי הפעילות של הקבוצה:

- נדל"ן יזמי למגורים - ייזום מגורים למכירה הכולל איתור קרקעות.
- נדל"ן להשקעה - השכרת נכסים ופיתוח פרויקטים המיועדים להשכרה.

לעניין אופן מדידת תוצאות המגזר ראה ביאור 24 בדוחות הכספיים השנתיים.

ב. מידע בדבר מגזרים בני דיווח

לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026 (בלתי מבוקר)

	נדל"ן להשקעה	נדל"ן יזמי	התאמות	סך הכל
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות	7,012	11,566	(12,277)	6,301
עלות המכר	-	(8,391)	8,391	-
שיערוך	3,961	-	-	3,961
תוצאות המגזר	10,973	3,175	(3,886)	10,262
הוצאות (הכנסות) לא מיוחסות				(3,048)
הוצאות מימון				(4,911)
הכנסות מימון				487
רווח לפני מס				2,790

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026 (בלתי מבוקר)

	נדל"ן להשקעה	נדל"ן יזמי	התאמות	סך הכל
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות	3,133	6,464	(6,501)	3,096
עלות המכר	-	(4,643)	4,643	-
שיערוך	2,736	-		2,736
תוצאות המגזר	5,869	1,821	(1,858)	5,832
הוצאות (הכנסות) לא מיוחסות				(1,811)
הוצאות מימון				(2,011)
הכנסות מימון				306
רווח לפני מס				2,316

באור 9 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. מידע בדבר מגזרים בני דיווח (המשך)

לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)

	נדל"ן להשקעה	נדל"ן יזמי	התאמות	סך הכל
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות	7,228	5,577	(1,243)	11,562
עלות המכר	-	(3,929)	-	(3,929)
שיערוך	6,791	-	-	6,791
תוצאות המגזר	14,019	1,647	(1,243)	14,424
הוצאות לא מיוחסות				(3,103)
הוצאות מימון				(6,492)
הכנסות מימון				1,406
רווח לפני מס				6,235

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)

	נדל"ן להשקעה	נדל"ן יזמי	התאמות	סך הכל
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות	3,324	2,789	(302)	5,811
עלות המכר	-	(1,967)	-	(1,967)
שיערוך	6,791	-	-	6,791
תוצאות המגזר	10,115	821	(302)	10,635
הכנסות לא מיוחסות				1,028
הוצאות מימון				(3,707)
הכנסות מימון				849
רווח לפני מס				8,805

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (מבוקר)

	נדל"ן להשקעה	נדל"ן יזמי	התאמות	סך הכל
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות	14,205	13,098	(6,295)	21,008
עלות המכר	-	(9,750)	3,625	(6,125)
שיערוך	44,509	-	(5,100)	39,409
תוצאות המגזר	58,714	3,348	(7,770)	54,292
הוצאות (הכנסות) לא מיוחסות				(238)
הוצאות מימון				(12,696)
הכנסות מימון				1,549
רווח לפני מס				42,907

באור 10 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ואחריו

א. איירון נדל״ן בע״מ מנהלת משא ומתן למכירת החזקותיה (48%) במחזיקי אשדוד בע״מ, בתמורה המשקפת שווי לנכס שבבעלות פנינת אשדוד (2005) בע״מ הגבוה בכ-10% לפחות משווי הנכס בדוחותיה הכספיים של פנינת אשדוד (2005) בע״מ. אין כל ודאות כי המשא ומתן יבשיל לכדי עסקה מחייבת, או מהם התנאים שבהם תושלם עסקה כאמור, ככל שתושלם. משא ומתן זה לא הבשיל לכדי עסקה. לאחר תאריך המאזן החלה החברה במשא ומתן עם שותפיה בעסקה משותפת איירון SBT למכירת מלוא החזקותיה במניות SBT לשותפים.

ב. בהמשך לאמור בביאור 26.ד לדוחות השנתיים הכספיים פרופורמה, ביום 18 במאי 2026 הסירה החברה ערבויות שניתנו לתאגידים בנקאיים בגין חוב של חברות קשורות ומוחזקות אמן הדגים, סבן אקספרס ואיירון SBT.

ג. ביום 30 באפריל 2026, נודע לחברה כי לחברת פסקוביץ׳ (חברה מוחזקת של איירון SBT) קיימת תביעה ייצוגית בגין אי התקשרות החברה עם גוף מוכר לפי חוק להסדרת הטיפול באריזות, תשע״ה -2011 אשר מתנהלת בבית המשפט המחוזי בירושלים. לאור רכישת החברה במסגרת הליכי הסדר במסגרת חדל״ת 47568/10/22 בו נקבע שרכישת המניות תהיה נקייה מכל חובות עבר ולאור החלטת בית המשפט שניתנה ביחס לעסקת הרכישה, החברה הגישה בקשה בבית המשפט למחיקת התביעה הייצוגית נגדה. בשלב מקדמי זה החברה ויועציה המשפטיים טרם יודעים את סיכויי התביעה להתקבל.

סלדן נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים
ליום 30 ביוני 2026

תוכן העניינים

	עמוד
דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים	3
תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים	4
תמצית דוחות על רווח והפסד ביניים מאוחדים	5
תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים	6-7
תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים	8-9
באורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים	10-19

KPMG סומך חייקין
מגדל המילניום KPMG
רחוב הארבעה 17, תא דואר 609
תל אביב 6100601
03 684 8000

דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של סלדן נדל"ן בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של סלדן נדל"ן בע"מ וחברה מאוחדת (להלן: החברה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2026 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל בדבר "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 נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחווים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

בנוסף לאמור בפיסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970.

סומך חייקין
רואי חשבון

תל אביב

12 באוגוסט 2026

KPMG סומך חייקין, שותפות רשומה בישראל ופירמה חברה בארגון הגלובלי של KPMG המורכב מפירמות עצמאיות המסונפות ל- KPMG International Limited, חברה אנגלית פרטית מוגבלת באחריות

אלפי ש"ח	באור	30 ביוני 2026 (בלתי מבוקר)	30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)	31 בדצמבר 2025 (מבוקר)
נכסים				
מזומנים		**120**	727	2,150
פיקדונות לזמן קצר		**27**	59	29
לקוחות		**144**	1,160	105
חייבים ויתרות חובה	8	**11,627**	9,754	9,225
מלאי קרקעות ומגורים למכירה		**2,790**	4,945	2,790
הלוואות לחברות קשורות	8	**-**	4,119	4,202
סה"כ נכסים שוטפים		**14,708**	20,764	18,501
השקעה והלוואות בעסקאות משותפות המטופלות				
לפי שיטת השווי המאזני		**42,773**	100,733	116,717
מלאי מקרקעין לבנייה		**11,256**	7,640	10,781
נכס זכות שימוש		**1,124**	1,470	1,278
נדל"ן להשקעה	4	**398,877**	24,740	25,837
רכוש קבוע		**397**	293	308
נכסי מיסים נדחים		**995**	1,348	995
סה"כ נכסים בלתי שוטפים		**455,422**	136,224	155,916
סה"כ נכסים		**470,130**	156,988	174,417
התחייבויות				
אשראי מתאגידים בנקאיים		**150,043**	28,949	36,100
חלויות שוטפות בגין הלוואות מתאגידים בנקאיים		**3,161**	1,341	1,321
חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה		**838**	130	499
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים		**1,883**	337	405
זכאים ויתרות זכות		**4,379**	22,812	13,172
התחייבויות לצדדים קשורים	8	**12,808**	7,500	7,467
הלוואות מאחרים		**-**	7,000	-
סה"כ התחייבויות שוטפות		**173,112**	68,069	58,964
הלוואות מתאגידים בנקאיים		**86,528**	921	258
התחייבות בגין חכירה		**20,751**	6,810	6,260
התחייבות מיסים נדחים	6	**32,897**	1,840	2,339
התחייבויות מצדדים קשורים	8	**9,979**	2,078	7,215
סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות		**150,155**	11,649	16,072
סה"כ התחייבויות		**323,267**	79,717	75,036
הון				
הון מניות		**-(*)**	-(*)	-(*)
פרמיה	1	**50,032**	-	4,500
יתרת עודפים		**96,831**	77,271	94,881
סה"כ הון		**146,863**	77,271	99,381
סה"כ התחייבויות והון		**470,130**	156,988	174,417

(*) סכום הנמוך מ-1 אלפי ש"ח

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 12 באוגוסט, 2026

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אודי סעדה,	ליאור דפנה,
מנכ"ל ויו"ר הדירקטוריון	סמנכ"ל כספים

אלפי ש"ח	באור	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
		2026	2025	2026	2025	2025
		(לא מבוקר)	(לא מבוקר)	(לא מבוקר)	(לא מבוקר)	(מבוקר)
הכנסות	5	**4,726**	7,045	**3,096**	3,568	11,746
עלות המכר		-	(3,929)	**-**	(1,967)	(6,125)
רווח גולמי		**4,726**	3,116	**3,096**	1,601	5,621
הוצאות הנהלה וכלליות		**(3,345)**	(2,270)	**(1,516)**	(1,278)	(4,997)
הוצאות מכירה ושיווק		**-**	(46)	**-**	(46)	(150)
עלייה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה	4	**4,048**	-	**2,736**	-	1,056
הכנסות אחרות		**-**	1,579	**-**	1,579	3,272
הוצאות אחרות		**-**	(379)	**-**	(10)	(379)
חלק החברה בתוצאות של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני		**402**	1,496	**(295)**	4,261	20,469
רווח תפעולי		**5,831**	3,496	**4,021**	6,107	24,892
הכנסות מימון		**467**	1,331	**306**	698	1,653
הוצאות מימון		**(3,558)**	(2,320)	**(2,011)**	(1,437)	(4,974)
הוצאות מימון, נטו		**(3,091)**	(989)	**(1,705)**	(739)	(3,321)
רווח לפני מסים על ההכנסה		**2,740**	2,507	**2,316**	5,368	21,571
מסים על ההכנסה	6	**(790)**	(385)	**(376)**	(130)	(1,239)
רווח לתקופה		**1,950**	2,122	**1,940**	5,238	20,332

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

	הון מניות	פרמיה על מניות	עודפים	סך הכל הון
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026 (בלתי מבוקר)				
יתרה ליום 1 בינואר 2026	**-(*)**	**4,500**	**94,881**	**99,381**
כניסה לאיחוד (1.ב)	**-(*)**	**45,532**	**-**	**45,532**
רווח לתקופה	**-**	**-**	**1,950**	**1,950**
יתרה ליום 30 ביוני 2026	**-(*)**	**50,032**	**96,831**	**146,863**

	הון מניות	פרמיה על מניות	עודפים	סך הכל הון
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)				
יתרה ליום 1 בינואר 2025	-(*)	-	75,149	75,149
רווח לתקופה	-	-	2,122	2,122
יתרה ליום 30 ביוני 2025	-(*)	-	77,271	77,271

	הון מניות	פרמיה על מניות	עודפים	סך הכל הון
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026 (בלתי מבוקר)				
יתרה ליום 1 באפריל 2026	**-(*)**	**50,032**	**94,891**	**144,923**
רווח לתקופה	**-**	**-**	**1,940**	**1,940**
יתרה ליום 30 ביוני 2026	**-(*)**	**50,032**	**96,831**	**146,863**

	הון מניות	פרמיה על מניות	עודפים	סך הכל הון
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)				
יתרה ליום 1 באפריל 2025	-(*)	-	72,033	72,033
רווח לתקופה	-	-	5,238	5,238
יתרה ליום 30 ביוני 2025	-(*)	-	77,271	77,271

(*) סכום הנמוך מ-1 אלפי ש"ח.

	הון מניות	פרמיה על מניות	עודפים	סך הכל הון
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (מבוקר)				
יתרה ליום 1 בינואר 2025	-(*)	-	75,149	75,149
פרמיה (ראה ביאור 1.ב לדוחות השנתיים)	-	4,500	-	4,500
רווח לשנה	-	-	20,332	20,332
דיבידנד שהוכרז	-	-	(600)	(600)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025	-(*)	4,500	94,881	99,381

(*) סכום הנמוך מ-1 אלפי ש"ח.

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אלפי ש"ח	לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת					
רווח (הפסד) לתקופה	**1,950**	2,122	**1,940**	5,238	20,332
התאמות:					
פחת והפחתות	**243**	85	**142**	66	322
הוצאות מימון, נטו	**3,091**	989	**1,705**	739	3,321
הוצאות מיסים על הכנסה	**790**	385	**376**	130	1,239
עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה	**(4,048)**	-	**(2,736)**	-	(1,056)
רווח הון ממכירת עסקה משותפת	**-**	-	**-**	-	(1,785)
רווח מהפסקת שימוש בהשקעה נטו בחכירה	**-**	(1,487)	**-**	(1,487)	(1,487)
חלק החברה בתוצאות של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	**(402)**	(1,496)	**295**	(4,261)	(20,469)
הפסד מגריעת רכוש קבוע	**-**	361	**-**	-	377
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:					
שינוי בלקוחות	**(41)**	(1,054)	**(106)**	(953)	1
שינוי בחייבים ויתרות חובה	**(2,422)**	465	**(2,674)**	6,046	1,334
שינוי במלאי	**(475)**	(2,300)	**(292)**	787	(2,286)
שינוי בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים	**720**	(1,087)	**750**	221	(1,019)
שינוי בזכאים ויתרות זכות	**(821)**	364	**1,627**	(4,653)	(5,428)
מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות שוטפת	**(1,415)**	(2,653)	**1,027**	1,873	(6,604)

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אלפי ש"ח	לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025
	2026	2025	2026	2025	2025
	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה					
ריבית שהתקבלה	**-**	173	**-**	111	173
תמורה ממכירת השקעה בעסקה משותפת	**-**	-	**-**	-	1,843
קיטון בפיקדונות משועבדים	**2**	-	**2**	-	25
השקעה בנדל"ן להשקעה	**(13,785)**	-	**(11,012)**	-	-
תקבולים ע"ח השקעה נטו בחכירה	**-**	775	**-**	515	775
תמורה מהפסקת הרשאה של חכירה	**-**	5,896	**-**	5,896	5,896
מתן הלוואות לעסקאות משותפות	**(124)**	(2,378)	**(124)**	(2,378)	(3,863)
פירעון הלוואות לעסקאות משותפות	**-**	-	**-**	-	9,064
פירעון הלוואות שניתנו לאחרים	**-**	2,091	**-**	2,091	2,091
השקעה ברכוש קבוע	**(15)**	(177)	**(2)**	(85)	(276)
פירעון הלוואות שניתנו לחברות קשורות	**2,450**	9,024	**-**	9,024	9,024
מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות השקעה	**(11,472)**	15,404	**(11,136)**	15,175	24,752
תזרימי מזומנים מפעילות מימון					
(פירעון) הלוואות לזמן ארוך	**(1,280)**	(27,126)	**(956)**	(19,194)	(27,808)
(פירעון) קרן בגין חכירה	**(815)**	(374)	**(584)**	(318)	(862)
(פירעון) הלוואות מבעל שליטה	**(137)**	(1,970)	**(137)**	(1,530)	(2,702)
קבלת הלוואות מבעל שליטה	**-**	1,484	**-**	-	1,498
קבלת הלוואה מצד קשור	**-**	5,500	**-**	1,500	4,583
(פירעון) הלוואה מצד קשור	**(500)**	-	**-**	-	-
(פירעון) קבלת הלוואות מאחרים, נטו	**-**	2,000	**-**	2,000	(5,000)
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו	**15,928**	10,479	**13,155**	2,618	17,630
ריבית ששולמה	**(2,339)**	(2,019)	**(1,344)**	(1,396)	(3,339)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון	**10,857**	(12,026)	**10,135**	(16,321)	(16,000)
(ירידה) עלייה במזומנים	**(2,030)**	725	**26**	727	2,148
יתרת מזומנים לתחילת תקופה	**2,150**	2	**94**	-	2
יתרת מזומנים לסוף תקופה	**120**	727	**120**	727	2,150

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

באור 1 - כללי

א. הישות המדווחת ופעילותה

סלדן נדל"ן בע"מ (לשעבר: "סלדן אחזקות בע"מ") (להלן: "**החברה**") הינה חברה תושבת ישראל, אשר התאגדה בישראל ומענה הרשמי הינו משכית 26, הרצליה. יצוין כי בעל השליטה בחברה הינו מר אודי סעדה (להלן: "**בעל השליטה**"). החברה עוסקת הן בעצמה והן באמצעות חברות בשליטתה ו/או עסקאות משותפות שלה בשני תחומי פעילות. פעילות נדל"ן יזמי הכוללת איתור, ייזום, תכנון, פיתוח, בנייה ושיווק של מגורים בישראל ופעילות נדל"ן מניב הכוללת איתור, רכישה, ייזום, פיתוח, הקמה והשכרה של מרכזים מסחריים, מתחמי לוגיסטיקה, תעשייה ומשרדים.

ב. שינוי מבנה - אירוע פרופורמה

בהמשך לאמור ביאור 1.ב לדוחות הכספיים השנתיים, ביום 23 בפברואר 2026 התקיימו התנאים המתלים שנקבעו בהסכם שינוי המבנה, שעניינם: (א) קבלת אישור הנהלת רשות המסים / מחלקת שינויי מבנה, לביצוע שינוי המבנה, בפטור ממסים, למעט מס רכישה בשיעור של 0.5% שיחול על החברה כחברה קולטת; (ב) קבלת אישור בנק לאומי לשינוי המבנה; וביום 24 לפברואר 2026 חתמו הצדדים להסכם שינוי המבנה על אישור התקיימות התנאים המתלים לפי הסכם שינוי המבנה ובהתאם, כי הסכם שינוי המבנה הינו תקף, מחייב ובלתי חוזר, לכל דבר ועניין.

ולכן, ממועד זה מבנה האחזקות בחברה, במכלוף בגן יבנה וביורו הינו כדלקמן:
יורו: יורו תוחזק במלואה על ידי החברה, כך שהחברה תהיה הבעלים של מלוא (100%) הון המניות המונפק של יורו.
מכלוף בגן יבנה: מכלוף בגן יבנה תוחזק במלואה על ידי החברה, כך שהחברה תהיה הבעלים של מלוא (100%) הון המניות המונפק של מכלוף בגן יבנה.
החברה: החברה תוחזק במלואה על ידי סלדן ראליטי (להלן: "**חברת האם**") (392 מניות), ח.ג. נדל"ן (86 מניות) ו-מכלוף גדעון ובניו (21 מניות), בהתאם להקצאות המניות שנקבעו בהסכם שינוי המבנה.

נכסים והתחייבויות מזוהים שנרכשו ביום 23 בפברואר 2026 (באלפי ש"ח):

סעיף	יורו	אשרם
מזומנים ושווי מזומנים	-	-
לקוחות וחייבים אחרים	85	387
נדל"ן להשקעה	148,523	206,672
רכוש קבוע	-	128
ספקים וזכאים אחרים	(758)	(50)
הלוואות ואשראי	(89,468)	(97,938)
התחייבות בגין חכירה	(15,159)	-
הלוואה מחברה קשורה	(10,535)	(8,527)
התחייבות מסים נדחים	(6,792)	(23,009)
נכסים מזוהים נטו	57,112	77,663
גריעת השקעה בשווי מאזני	(9,758)	(48,270)
הנפקת מכשירים הוניים - מניות	-(*)	-(*)
הנפקת מכשירים הוניים - פרמיה	**16,138**	**29,393**

(*) סכום הנמוך מ-1 אלפי ש"ח.

באור 1 - כללי (המשך)

ג. מצב עסקי התאגיד

ליום 30 ביוני 2026, לחברה גירעון בהון החוזר בסך של 158,404 אלפי ש"ח הכולל התחייבויות לתאגידים בנקאיים בסך של כ- 112,043 אלפי ש"ח בגין ליווי פרויקט בהקמה בגן יבנה אשר מסתיים במהלך אוקטובר 2026. סך מסגרת האשראי עבור ליווי הפרויקט בגן יבנה הינו כ- 138,000 אלפי ש"ח. בכוונת החברה לבצע מימון מחדש להלוואת ליווי הפרויקט לכשיסתיים ולהחליפו בהלוואה לזמן ארוך בסך של כ- 175,000 אלפי ש"ח לפי יחס חוב לבטוחה של כ- 70%. כמו כן, לחברה הלוואות קצרות מועד מתחדשות חודש בחודשו וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך בסך כולל של 41,161 אלפי ש"ח המגובות בנכסי מלאי ונדל"ן להשקעה. להערכת החברה בהתבסס על פעילותה מול הבנק המלווה ולאור יחס החוב לבטוחה בהלוואות אלו, החברה לא צופה קושי לחדש את ההלוואות לכשיסתיימו.
בנוסף, לחברה יתרות חו"ז שוטפות והלוואות לזמן קצר מול חברות קשורות בעסקאות משותפות בסך כולל של 12,808 אלפי ש"ח המוצגות בזמן קצר אשר החברה פועלת לקיזוז ו/או לדחייה מול החברות הקשורות, כפי שבוצע בעבר. בתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026 לחברה תזרים שלילי מפעילות שוטפת אשר נובע מפירעון הלוואות מקשורות ותשלומים עבור קרקע למגורים ובתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026 תזרים חיובי.

לאור האמור לעיל, קבע דירקטוריון החברה כי אין בקיום הגירעון בהון החוזר כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה וכי להערכת הדירקטוריון והנהלת החברה, החברה תעמוד בתוכניותיה המצוינות לעיל ותפרע את התחייבויותיה במועד. לאור האמור, החברה לא צופה קושי לפרוע את התחייבויותיה ל-12 חודשים הקרובים.

ד. מלחמת חרבות ברזל ומבצע "עם כלביא"

ראה ביאורים 1.ה ו-1.ו לדוחות הכספיים השנתיים.

ה. מבצע "שאגת הארי"

ביום 28 בפברואר 2026, פתחו מדינת ישראל וארצות הברית במתקפה משולבת באיראן (מבצע "שאגת הארי"), פגיעה במערכי הטילים של איראן ופגיעה במטרות שונות של המשטר האירני. בתגובה, המשטר האיראני החל לשגר טילים ומל"טים לעבר מדינת ישראל ולעבר מדינות נוספות באזור. ביום 1 במרס 2026 הורחבה המערכה גם ללבנון עקב ירי לעבר מדינת ישראל מצד ארגון חיזבאללה.
עם תחילת המבצע, הוחלט על מעבר של כל אזורי הארץ ממדרג פעילות מלאה למדרג פעילות הכרחית, אשר כולל איסור על קיום פעילויות חינוכיות, התקהלויות, והגעה למקומות עבודה, למעט מקומות עבודה המוגדרים כחיוניים למשק. כמו כן, בוצע גיוס מילואים נוסף לצרכי המבצע.

ביום 7 באפריל 2026, הושגה הפסקה אש זמנית בין ארה"ב וישראל לאיראן אשר קיימת עד מועד הדוחות. עם זאת, החברה ממשיכה לעקוב אחר ההתפתחויות השונות בכדי לבחון את אופן השפעת המבצע על פעילותה. להערכת החברה ההשפעות המבצע על פעילותה ו/או על תוצאותיה הכספיות תהיינה לא מהותיות, זאת לאור אי השפעת המלחמה על פעילותה לאור פיזור השקעותיה.

ו. שינוי בעקומי הריבית וציפיות האינפלציה

החל משנת 2021 חלה עליה בשיעורי האינפלציה בישראל ובעולם - בשנת 2021 עלה מדד המחירים לצרכן בישראל , עלייה אשר המשיכה גם לשנים 2022-2023 לצד עליית המחירים העולמית החליטו בנקים מרכזיים בעולם ובישראל להעלות את הריבית במטרה לבלום את עליות המחירים. על רקע המשך מגמת עליית האינפלציה החליטה הוועדה המוניטרית של בנק ישראל במהלך שנת 2022 על העלאת שיעור ריבית בנק ישראל ברמה של 4.5%. ביום 27 בנובמבר 2025 הפחית בנק ישראל את ריבית בנק ישראל משיעור שנתי של 4.5% לשיעור שנתי של 4.25%. ביום 8 בינואר 2026, פחתה ריבית בנק ישראל ב-0.25% נוספים לשיעור שנתי של 4%., ביום 25 במאי 2026 פחתה ריבית בנק ישראל ב-0.25% נוספים לשיעור שנתי של 3.75% וכן, לאחר תאריך המאזן ביום 6 ביולי 2026 פחתה ריבית בנק ישראל ב-0.25% נוספים לשיעור שנתי של 3.5%.

נכון למועד חתימת הדוחות הכספיים עומד שיעור ריבית הפריים על 5%. לשינויי הריביות ולעלייה בשיעורי האינפלציה עשויה להיות השפעה משמעותית על פריטים בדוחות הכספיים אשר ההתייחסות לגביהם כלולה בביאור 23 לדוחות השנתיים.

באור 1 - כללי (המשך)

ז. הגדרות

בדוחות כספיים אלה:

<u>החברה</u>	-	סלדן נדל"ן בע"מ.
<u>הקבוצה</u>	-	סלדן נדל"ן בע"מ והחברות המאוחדות שלה.
<u>חברות מאוחדת/ חברת בת</u>	-	סלדן יזמות וניהול בע"מ, סלדן יורו בע"מ ואש.רם יזמות בע"מ מוחזקות באופן מלא, במישרין או בעקיפין, עם דוחות החברה.
<u>חברות מוחזקות</u>	-	חברות מאוחדות וחברות, לרבות שותפויות או עסקאות משותפות, שהשקעת החברה בהן כלולה, במישרין או בעקיפין, בדוחות הכספיים על בסיס השווי המאזני.
<u>חברה האם</u>	-	סלדן ריאליטי בע"מ.
<u>צד קשור</u>	-	כמשמעותו בתקן חשבונאות בינלאומי 24 (2009) בדבר צדדים קשורים.
<u>בעלי עניין</u>	-	כמשמעותם בפסקה (1) להגדרת "בעל עניין" בתאגיד בסעיף 1 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים

א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים

תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים (להלן: "דוחות כספיים ביניים") של החברה נערכו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34, "דיווח כספי לתקופות ביניים" (להלן: "IAS-34") ואינה כוללת את כל המידע הנדרש בדוחות כספיים שנתיים מלאים. יש לקרוא אותה ביחד עם הדוחות הכספיים ליום ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (להלן: "הדוחות השנתיים") כמו כן, דוחות אלו נערכו בהתאם להוראות פרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל – 1970.

תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים אושרה לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 12 באוגוסט 2026.

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת

תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים נערכה בהתאם ל- IFRS, נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת, בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.

שיקול הדעת של ההנהלה בעת יישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה וההנחות העיקריות ששימשו בהערכות הכרוכות באי וודאות, הינם עקביים עם אלו ששימשו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים.

באור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית

המדיניות החשבונאית של הקבוצה בתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים אלה, הינה המדיניות החשבונאית שיושמה בדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2025.

באור 4 - נדל"ן להשקעה

א. התנועה בנדל"ן להשקעה

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026 (בלתי מבוקר)

	נדל"ן להשקעה בהקמה	נדל"ן להשקעה	זכות שימוש	סך הכל
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר	**-**	**19,335**	**6,502**	**25,837**
תוספות	**13,797**	**-**	**-**	**13,797**
כניסה לאיחוד	**206,672**	**131,700**	**16,823**	**355,195**
התאמות לשווי הוגן (*)	**3,931**	**-**	**117**	**4,048**
יתרה ליום 30 ביוני	**224,400**	**151,035**	**23,442**	**398,877**

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026 (בלתי מבוקר)

	נדל"ן להשקעה בהקמה	נדל"ן להשקעה	זכות שימוש	סך הכל
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 באפריל	**210,800**	**151,035**	**23,282**	**385,117**
תוספות	**11,024**	**-**	**-**	**11,024**
התאמות לשווי הוגן (*)	**2,576**	**-**	**160**	**2,736**
יתרה ליום 30 ביוני	**224,400**	**151,035**	**23,442**	**398,877**

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)

	נדל"ן להשקעה	זכות שימוש	סך הכל
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר	18,359	6,295	24,654
תוספות	-	86	86
יתרה ליום 30 ביוני	**18,359**	**6,381**	**24,740**

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)

	נדל"ן להשקעה	זכות שימוש	סך הכל
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 באפריל	18,359	6,310	24,669
תוספות	-	71	71
יתרה ליום 30 ביוני	**18,359**	**6,381**	**24,740**

באור 4 - נדל"ן להשקעה (המשך)

א. התנועה בנדל"ן להשקעה (המשך)

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (מבוקר)		
	נדל"ן להשקעה	זכות שימוש	סך הכל
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר	18,359	6,295	24,654
תוספות	-	127	127
התאמות לשווי הוגן	976	80	1,056
יתרה ליום 31 בדצמבר	**19,335**	**6,502**	**25,837**

(*) במהלך התקופה הושקעו עלויות בנכס בהקמה בגן יבנה בסך של כ-13,797 אלפי ש"ח כמו כן, נכון ליום 30 ביוני 2026 הכירה החברה ברווח מעליית ערך בנכס בהקמה בסך של 3,931 אלפי ש"ח כתוצאה מהתקדמות בבנייה והפשרת הרווח היזמי וחתימה על חוזים חדשים נוספים בכ-14% מהשטח, כלל ההנחות והפרמטרים בגין הערכת השווי נותרו ללא שינוי מהערכת השווי האחרונה שבוצעה נכון ליום 31 בדצמבר 2025 (ראה ביאור 3.ב.11 לדוחות הכספיים השנתיים). בנוסף, הכירה החברה ברווח מעליית ערך בנכס זכות השימוש בנכס בית הדובדבן כתוצאה מחתימה על הסכם חדש בעל שכ"ד גבוהים יותר.

באור 5 - הכנסות

	לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני (בלתי מבוקר)		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני (בלתי מבוקר)		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (מבוקר)
	2026	2025	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות מהשכרת נכסים	**4,123**	1,120	**2,637**	528	2,054
הכנסות ממכירת דירות וקרקעות	**-**	5,577	**-**	2,789	8,602
הכנסות מדמי ניהול ושיווק	**603**	348	**459**	251	1,090
	4,726	7,045	**3,096**	3,568	11,746

באור 6 - מיסים על ההכנסה

בתקופת הדוח רשמה החברה הוצאות מיסים נדחים בגין הנדלן להשקעה, נכס זכות השימוש וההתחייבות בגין החכירה בסך של 790 אלפי ש"ח כתוצאה מהוצאות הפחת השוטפות של הנכסים, עליית ערך בנכס בהקמה והתקדמות בתקופת החכירה.

באור 7 - מכשירים פיננסיים

הערך בספרים של נכסים והתחייבויות פיננסיים מסוימים לרבות מזומנים, פיקדונות לזמן קצר, לקוחות והכנסות לקבל, חייבים ויתרות חובה, אשראי והלוואת מתאגידים בנקאיים ואחרים, התחייבויות לספקים ונותני שירותים, זכאים ויתרות זכות אחרים הלוואות לצדדים קשורים, הלוואות מצדדים קשורים, לתאריכי הדוחות על המצב הכספי, תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם. להרחבה ראה ביאור 23 בדוחות הכספיים השנתיים.

באור 8 - צדדים קשורים ובעלי עניין

א. יתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין

	ליום 30 ביוני (בלתי מבוקר)		ליום 31 בדצמבר (מבוקר)
	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסים שוטפים			
חייבים ויתרות חובה	**1,106**	255	1,041
הלוואות לחברות קשורות (1)	**-**	4,119	4,202
יתרות עם בעל שליטה	**104**	486	-
יתרות חו"ז שוטף עם עסקאות משותפות	**7,231**	7,890	6,727
נכסים בלתי שוטפים			
הלוואות לעסקאות משותפות	**19,400**	18,494	23,121
התחייבויות שוטפות			
יתרות עם בעל שליטה	**-**	-	(33)
יתרות עם קרוב של בעל שליטה	**-**	-	(121)
הלוואות מצדדים קשורים	**(12,808)**	(7,500)	(7,467)
יתרות חו"ז שוטף עם עסקאות משותפות (2)	**-**	(22,305)	(9,204)
התחייבויות בלתי שוטפות			
הלוואות מצדדים קשורים (1)	**(9,979)**	(2,078)	(7,215)

ב. עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין

	לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני (בלתי מבוקר)		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני (בלתי מבוקר)		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (מבוקר)
	2026	2025	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות ריבית עמלות והצמדות מעסקאות משותפות	**463**	696	**329**	443	876
הכנסות ריבית והצמדות מחברות קשורות	**-**	444	**-**	174	474
הוצאות ריבית משותפים עסקיים וחברות קשורות	**(895)**	(560)	**(483)**	(456)	(1,015)
הכנסות ריבית מיתרות עם בעל שליטה	**-**	129	**-**	16	70
הוצאות ריבית מיתרות עם בעל שליטה	**-**	(539)	**-**	(270)	-
הוצאות שכר בעלים ומקורביו	**(919)**	(534)	**(446)**	(279)	(960)
דיבידנד לבעל מניות	**-**	-	**-**	-	(600)
הכנסות משיווק	**-**	-	**-**	-	475
הכנסות דמי ניהול מחברות קשורות	**603**	348	**459**	251	615

1. בהמשך לאמור בביאור 25 ב.2. בדוחות הכספיים השנתיים, במהלך חודש מרס 2026 ביצעה החברה המחאת יתרות שוטפות עם חברות קשורות לחברה האם כך שסכום של כ-2,042 אלפי ש"ח בחובה הוכר כנגד חברה האם. כמו כן התקבלו 2,450 אלפי ש"ח מחברה קשורה בגין פירעון שטרי הון.

2. ביום 1 בינואר 2026 חילקה חברה מוחזקת (איירון SBT) דיבידנד בסך 8,125 אלפי ש"ח (חלק החברה) אשר קוזז כנגד יתרת זכות.

3. ביום 1 בינואר 2026 נחתם הסכם הלוואה עם ח.ג., במסגרתו עודכנו מועדי הפירעון וסכומי הפירעונות. החברה בחנה את שינוי תנאי ההלוואה למועד האמור והגיעה למסקנה כי אין מדובר בשינוי תנאים מהותי. בהתאם, הכירה החברה בקרן הטבת בעלים בסך של 256 אלפי ש"ח. ביום 10 באוגוסט 2026, חתמה החברה על עדכון ההסכם לעדכון ודחיית מועד הפירעון הראשון ע"ס 5.25 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2026.

באור 8 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ג. התקשרות נמשכת בתמורה שונה

בחודש מרס 2026 הגישה החברה תשקיף הנפקה ראשונה לציבור לטובת הנפקת אגרות חוב. כחלק מתהליך הגיוס גיבשה החברה את מדיניות התגמול לבעל השליטה העיקרי אשר החלה מיום 1 לינואר 2026 ותמשיך לחול גם לאחר השלמת ההנפקה, להרחבה ראה ביאור 25.ג לדוחות השנתיים.

השפעה על הרווח :

	לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני (בלתי מבוקר)		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני (בלתי מבוקר)		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (מבוקר)
	2026	2025	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח
רווח נקי	**1,950**	**2,122**	**1,940**	5,238	20,332
שכר בעל השליטה לפי הסכם קודם	**-**	**(300)**	**-**	(150)	(600)
שכר בעל השליטה לפי הסכם חדש	**(700)** (*)	**(700)**	**(350)** (*)	(350)	(3,575)
השפעה על סעיף השכר	**-**	**(400)**	**-**	(200)	(2,975)
הוצאות הנהלה וכלליות לפי הסכם ישן	**-**	**(2,270)**	**-**	(1,278)	(4,997)
הוצאות הנהלה וכלליות לפי הסכם חדש	**(3,345)** (*)	**(2,670)**	**(1,516)** (*)	(1,478)	(7,972)
השפעה על סעיף הנהלה וכלליות	**-**	**(400)**	**-**	(200)	(2,975)
רווח פרופורמה	**1,950**	**1,722**	**1,940**	5,038	17,357

(*) שכר בעל השליטה נכנס ביום 1 בינואר 2026 ולכן כלול בדוחות של הרבעון הראשון לשנת 2026.

באור 9 - מגזרי פעילות

א. כללי

לקבוצה שני מגזרי פעילות בני דיווח שהם נדל"ן להשקעה ונדל"ן יזמי המהווים יחידות עסקיות אסטרטגיות של החברה. עבור כל אחת מהיחידות העסקיות, אחת לשנה סוקר מקבל ההחלטות התפעולי הראשי את הדוחות הפנימיים לצרכי קבלת החלטות לגבי הקצאת משאבים והערכת ביצועים.

מקבל ההחלטות הראשי בחברה הינו מנכ"ל החברה שהינו אחד מבעלי המניות של הקבוצה. להלן תיאור תמציתי של הפעילות העסקית בכל אחד ממגזרי הפעילות של הקבוצה:

- נדל"ן יזמי למגורים - ייזום מגורים למכירה הכולל איתור קרקעות.
- נדל"ן להשקעה - השכרת נכסים ופיתוח פרויקטים המיועדים להשכרה.

לעניין אופן מדידת תוצאות המגזר ראה ביאור 24 בדוחות הכספיים השנתיים.

ב. מידע בדבר מגזרים בני דיווח

לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026 (בלתי מבוקר)

	נדל"ן להשקעה	נדל"ן יזמי	התאמות	סך הכל
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות	7,012	11,566	(13,852)	4,726
עלות המכר	-	(8,391)	8,391	-
שיערוך	4,048	-	-	4,048
תוצאות המגזר	11,060	3,175	(5,461)	8,774
הוצאות (הכנסות) לא מיוחסות				(2,943)
הוצאות מימון				(3,558)
הכנסות מימון				467
רווח לפני מס				2,740

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026 (בלתי מבוקר)

	נדל"ן להשקעה	נדל"ן יזמי	התאמות	סך הכל
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות	3,133	6,464	(6,501)	3,096
עלות המכר	-	(4,643)	4,643	-
שיערוך	2,823	-	(87)	2,736
תוצאות המגזר	5,956	1,821	(1,945)	5,832
הוצאות (הכנסות) לא מיוחסות				(1,811)
הוצאות מימון				(2,011)
הכנסות מימון				306
רווח לפני מס				2,316

באור 9 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. מידע בדבר מגזרים בני דיווח (המשך)

לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)

	נדל"ן להשקעה	נדל"ן יזמי	התאמות	סך הכל
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות	7,228	5,577	(5,760)	7,045
עלות המכר	-	(3,929)	-	(3,929)
שיערוך	6,791	-	(6,791)	-
תוצאות המגזר	14,019	1,648	(12,551)	3,116
הוצאות (הכנסות) לא מיוחסות				380
הוצאות מימון				(2,320)
הכנסות מימון				1,331
רווח לפני מס				2,507

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)

	נדל"ן להשקעה	נדל"ן יזמי	התאמות	סך הכל
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות	3,324	2,789	(2,545)	3,568
עלות המכר	-	(1,967)	-	(1,967)
שיערוך	6,791	-	(6,791)	-
תוצאות המגזר	10,115	822	(9,336)	1,601
הוצאות (הכנסות) לא מיוחסות				4,506
הוצאות מימון				(1,437)
הכנסות מימון				698
רווח לפני מס				5,368

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (מבוקר)

	נדל"ן להשקעה	נדל"ן יזמי	התאמות	סך הכל
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות	14,205	13,098	(15,557)	11,746
עלות המכר	-	(9,750)	3,625	(6,125)
שיערוך	44,200	-	(43,144)	1,056
תוצאות המגזר	58,405	3,348	(55,076)	6,677
הוצאות (הכנסות) לא מיוחסות				18,215
הוצאות מימון				(4,974)
הכנסות מימון				1,653
רווח לפני מס				21,571

באור 10 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ואחריו

א. איירון נדל"ן בע"מ מנהלת משא ומתן למכירת החזקותיה (48%) במחזיקי אשדוד בע"מ, בתמורה המשקפת שווי לנכס שבבעלות פנינת אשדוד (2005) בע"מ הגבוה בכ-10% לפחות משווי הנכס בדוחותיה הכספיים של פנינת אשדוד (2005) בע"מ. אין כל ודאות כי המשא ומתן יבשיל לכדי עסקה מחייבת, או מהם התנאים שבהם תושלם עסקה כאמור, ככל שתושלם. משא ומתן זה לא הבשיל לכדי עסקה. החברה לאחר תאריך המאזן החלה במשא ומתן עם שותפיה בעסקה משותפת איירון SBT למכירת מלוא החזקותיה במניות SBT לשותפים.

ב. בהמשך לאמור בביאור 26.ד לדוחות השנתיים הכספיים, ביום 18 במאי 2026 הסירה החברה ערבויות שניתנו לתאגידים בנקאיים בגין חוב של חברות קשורות ומוחזקות אמן הדגים, סבן אקספרס ואיירון SBT.

ג. ביום 30 באפריל 2026, נודע לחברה כי לחברת פסקוביץ' (חברה מוחזקת של איירון SBT) קיימת תביעה ייצוגית בגין אי התקשרות החברה עם גוף מוכר לפי חוק להסדרת הטיפול באריזות, תשע"ה -2011 אשר מתנהלת בבית המשפט המחוזי בירושלים. לאור רכישת החברה במסגרת הליכי הסדר במסגרת חדל"ת 47568/10/22 בו נקבע שרכישת המניות תהיה נקייה מכל חובות עבר ולאור החלטת בית המשפט שניתנה ביחס לעסקת הרכישה, החברה הגישה בקשה בבית המשפט למחיקת התביעה הייצוגית נגדה. בשלב מקדמי זה החברה ויועציה המשפטיים טרם יודעים את סיכויי התביעה להתקבל.

סלדן נדל"ן בע"מ

תמצית מידע כספי נפרד ביניים
ליום 30 ביוני 2026

תוכן העניינים

	עמוד
דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים על מידע כספי נפרד	3
תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים	4
תמצית נתוני רווח והפסד ביניים	5
תמצית נתונים על תזרימי המזומנים ביניים	6-7
מידע נוסף למידע הכספי הנפרד ביניים	8-9

KPMG סומך חייקין
מגדל המילניום KPMG
רחוב הארבעה 17, תא דואר 609
תל אביב 6100601
03 684 8000

לכבוד
בעלי המניות של סלדן נדל"ן בע"מ

ג.א.נ,

הנדון: דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים על מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה 38ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970 של סלדן נדל"ן בע"מ (להלן: החברה), ליום 30 ביוני 2026 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל בדבר "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום של נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחווים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל – 1970.

סומך חייקין
רואי חשבון

תל אביב

12 באוגוסט 2026

KPMG סומך חייקין, שותפות רשומה בישראל ופירמה חברה בארגון הגלובלי של KPMG המורכב מפירמות עצמאיות המסונפות ל- KPMG International Limited, חברה אנגלית פרטית מוגבלת באחריות

באלפי ש"ח	מידע נוסף	30 ביוני 2026 (בלתי מבוקר)	30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)	ליום 31 בדצמבר 2025 (מבוקר)
נכסים				
מזומנים		**-**	-	1,970
פיקדונות לזמן קצר		**27**	59	29
לקוחות		**61**	1,160	105
חייבים ויתרות חובה	3	**2,513**	4,646	2,211
הלוואות לחברות קשורים		**-**	4,119	4,202
סה"כ נכסים שוטפים		**2,601**	9,984	8,517
השקעה והלוואות בעסקאות משותפות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני		**149,528**	92,252	108,403
נכס זכות שימוש		**1,124**	1,470	1,278
מסים נדחים		**-**	216	-
נדל"ן להשקעה		**25,837**	24,740	25,837
רכוש קבוע		**301**	293	308
סה"כ נכסים שאינם שוטפים		**176,790**	118,971	135,826
סה"כ נכסים		**179,391**	128,955	144,343
התחייבויות				
אשראי מתאגידים בנקאיים		**20,261**	18,964	18,900
חלויות שוטפות בגין הלוואות מתאגידים בנקאיים		**-**	141	121
חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה		**490**	130	499
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים		**-**	267	87
הלוואות מאחרים		**-**	7,000	-
זכאים ויתרות זכות	3	**1,545**	12,640	13,333
התחייבות לצדדים קשורים		**-**	1,500	-
סה"כ התחייבויות שוטפות		**22,296**	40,642	32,940
הלוואות מתאגידים בנקאיים		**319**	314	258
התחייבויות לצדדים קשורים		**1,882**	2,078	3,165
התחייבויות בגין חכירה		**6,024**	6,810	6,260
התחייבויות מסים נדחים		**2,007**	1,840	2,339
סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות		**10,232**	11,042	12,022
סה"כ התחייבויות		**32,528**	51,684	44,962
הון				
הון מניות		**-(*)**	-(*)	-(*)
פרמיה	1	**50,032**	-	4,500
יתרת עודפים		**96,831**	77,271	94,881
סה"כ הון		**146,863**	77,271	99,381
סה"כ התחייבויות והון		**179,391**	128,955	144,343

(*) סכום הנמוך מ1 אלפי ש"ח

תאריך אישור תמצית מידע כספי נפרד ביניים 12 באוגוסט, 2026

אודי סעדה, מנכ"ל ויו"ר הדירקטוריון	ליאור דפנה, סמנכ"ל כספים

המידע הנוסף המצורף לתמצית המידע הכספי הנפרד ביניים מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

באלפי ש"ח	**מידע נוסף**	**תקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני (בלתי מבוקר)**		**לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני (בלתי מבוקר)**		**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (מבוקר)**
		2026	**2025**	**2026**	**2025**	**2025**
הכנסות		**1,643**	1,468	**800**	779	3,144
רווח גולמי		**1,643**	1,468	**800**	779	3,144
הוצאות הנהלה וכלליות		**(3,233)**	(2,205)	**(1,466)**	(1,169)	(5,004)
הוצאות מכירה ושיווק		**-**	(20)	**-**	(20)	(78)
עלייה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה		**-**	-	**-**	-	1,056
הכנסות אחרות		**-**	1,579	**-**	1,579	3,272
הוצאות אחרות		**-**	(299)	**-**	(66)	(242)
חלק החברה בתוצאות של עסקאות משותפות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני		**4,012**	2,090	**2,568**	4,451	20,640
רווח תפעולי		**2,422**	2,613	**1,902**	5,554	22,788
הכנסות מימון		**331**	1,429	**142**	949	2,088
הוצאות מימון		**(1,133)**	(1,799)	**(512)**	(1,199)	(3,708)
הוצאות מימון, נטו		**(802)**	(370)	**(370)**	(250)	(1,620)
רווח לפני מסים על הכנסה		**1,620**	2,243	**1,532**	5,304	21,168
מסים על הכנסה		**330**	(121)	**408**	(66)	(836)
רווח לתקופה		**1,950**	2,122	**1,940**	5,238	20,332

המידע הנוסף המצורף לתמצית המידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

באלפי ש"ח	לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני (בלתי מבוקר)		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני (בלתי מבוקר)		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (מבוקר)
	2026	**2025**	**2026**	**2025**	**2025**
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת					
רווח (הפסד) לתקופה	**1,950**	2,122	**1,940**	5,238	20,332
התאמות:					
פחת והפחתות	**211**	85	**203**	66	316
הוצאות מימון, נטו	**802**	370	**370**	250	1,620
הוצאות (הכנסות) מיסים על הכנסה	**(330)**	121	**(408)**	66	836
(עליה) בשווי הוגן של הנדל"ן להשקעה	**-**	-	**-**	-	(1,056)
רווח ממכירת עסקה משותפת	**-**	-	**-**	-	(1,785)
רווח מהפסקת השקעה נטו בחכירה	**-**	(1,487)	**-**	(1,487)	(1,487)
חלק החברה בתוצאות של חברות מוחזקות	**(4,012)**	(2,090)	**(2,568)**	(4,451)	
המטופלות בשיטת השווי המאזני					(20,640)
הפסד מגריעת רכוש קבוע	**-**	242	**-**	-	242
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות					
שינוי בלקוחות	**44**	(1,054)	**(19)**	(953)	1
שינוי בחייבים ויתרות חובה	**(1,032)**	2,345	**(1,171)**	2,286	2,101
שינוי בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים	**189**	(1,067)	**97**	195	(1,297)
שינוי בזכאים ויתרות זכות	**(1,659)**	(1,032)	**933**	(1,104)	1,461
מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות שוטפת	**(3,837)**	(1,445)	**(623)**	106	644

המידע הנוסף המצורף לתמצית המידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

באלפי ש"ח	לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני (בלתי מבוקר)		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני (בלתי מבוקר)		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (מבוקר)
	2026	2025	2026	2025	2025
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה					
ריבית שהתקבלה	-	173	-	-	184
מתן הלוואות לעסקאות משותפות	**(124)**	(2,378)	**(124)**	(2,378)	(3,863)
פירעון הלוואות לעסקאות משותפות	-	-	-	-	9,064
תמורה ממכירת השקעה בעסקה משותפת	-	-	-	-	1,843
פיקדונות משועבדים	-	-	-	-	25
השקעה ברכוש קבוע	**(15)**	(177)	**(2)**	(85)	(276)
פירעון הלוואות שניתנו לאחרים	-	2,091	-	2,091	2,091
פירעון הלוואות שניתנו לחברות קשורות	**2,450**	9,024	-	9,024	9,024
תקבולים ע"ח השקעה נטו בחכירה	-	775	-	515	775
תמורה מהפסקת הרשאה של חכירה	-	5,896	-	5,896	5,896
	2,311	15,404	**(126)**	15,063	24,763
תזרימי מזומנים מפעילות מימון					
פירעון הלוואות לזמן ארוך	**(60)**	(26,455)	**(33)**	(18,817)	(26,531)
פירעון קרן בגין חכירה	**(463)**	(374)	**(232)**	(333)	(862)
פירעון הלוואות מבעל שליטה	**(137)**	(1,970)	**(137)**	(1,530)	(2,702)
קבלת הלוואות מבעל שליטה	-	1,484	-	-	1,498
פירעון הלוואה מצד קשור	**(500)**	-	-	-	-
קבלת הלוואה מצד קשור	-	3,500	-	3,500	1,000
פירעון קבלת הלוואות מאחרים	-	-	-	-	(5,000)
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו	**1,361**	11,162	**1,336**	2,775	11,098
ריבית ששולמה	**(645)**	(1,306)	**(274)**	(764)	(1,938)
מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות מימון	**(444)**	(13,959)	**660**	(15,169)	(23,437)
(קיטון) גידול נטו במזומנים	**(1,970)**	-	**(89)**	-	1,970
מזומנים לתחילת התקופה	**1,970**	-	**89**	-	-
מזומנים לסוף התקופה	-	-	-	-	1,970

המידע הנוסף המצורף לתמצית המידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

1. כללי

להלן נתונים כספיים מתוך תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2026 (להלן - "דוחות מאוחדים"), המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים, המיוחסים לחברה עצמה (להלן - "מידע כספי נפרד"), המוצגים בהתאם לתקנה 9ג (להלן - "התקנה") והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970 (להלן - "התוספת העשירית"), בעניין מידע כספי נפרד של התאגיד.
יש לקרוא את תמצית מידע כספי נפרד ביניים זה ביחד עם המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2025 וביחד עם הדוחות המאוחדים.

ביום 17 בדצמבר 2025 התקשרה החברה בהסכם שינוי מבנה, שנכנס לתוקף ביום 23 בפברואר 2026, להרחבה יש לקרוא ביאור 1.ב לדוחות הכספיים המאוחדים. יש לקרוא את המידע הכספי הנפרד ביחד עם הדוחות המאוחדים.

במידע כספי נפרד זה -

(1) <u>החברה</u> - סלדן נדל"ן בע"מ.

(2) <u>החברה האם</u> - סלדן ריאליטי בע"מ.

(3) <u>חברה מאוחדת/חברה בת</u> - סלדן יזמות וניהול בע"מ, סלדן יורו ואש.רם יזמות בע"מ מוחזקת באופן מלא, במישרין או בעקיפין, עם דוחות החברה.

(4) <u>חברות מוחזקות</u> - חברות מאוחדות וחברות, לרבות שותפות או עסקה משותפת, שהשקעת החברה בהן כלולה, במישרין או בעקיפין, בדוחות הכספיים על בסיס השווי המאזני.

<u>מצב עסקי התאגיד</u>

ליום 30 ביוני 2026, לחברה גירעון בהון החוזר בסך של 19,693 אלפי ש"ח הכולל התחייבויות לתאגידים בנקאיים בסך של כ- 20,261 אלפי ש"ח אשר מהוות הלוואות קצרות מועד מתחדשות חודש בחודשו וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך המגובות בנכסי נדל"ן להשקעה. להערכת החברה בהתבסס על פעילותה מול הבנק המלווה ולאור יחס החוב לבטוחה בהלוואות אלו, החברה לא צופה קושי לחדש את ההלוואות לכשיסתיימו. כמו כן, לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026 לחברה תזרים שלילי מפעילות שוטפת שנובע מפירעון הלוואות מחברות קשורות.
לאור האמור לעיל ,קבע דירקטוריון החברה כי אין בקיום הגירעון בהון החוזר כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה וכי להערכת הדירקטוריון והנהלת החברה, החברה תעמוד בתוכניותיה המצוינות לעיל ותפרע את התחייבויותיה במועד. לאור האמור, החברה לא צופה קושי לפרוע את התחייבויותיה ל-12 חודשים הקרובים.

2. מדיניות חשבונאית מהותיות שיושמה במידע הכספי הנפרד

המדיניות החשבונאית של הקבוצה בתמצית דוחות כספיים ביניים אלה, הינה המדיניות החשבונאית שיושמה בדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2025.

3. צדדים קשורים ובעלי עניין

א. יתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין

	ליום 30 ביוני (בלתי מבוקר)	ליום 30 ביוני (בלתי מבוקר)	ליום 31 בדצמבר (מבוקר)
	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסים שוטפים			
יתרות חו"ז שוטף עם חברה בת (*)	**-**	1,090	-
התחייבויות שוטפות			
יתרות חו"ז שוטף עם חברות בנות (*)	**(1,394)**	-	(3,342)

ב. עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין

	לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני (בלתי מבוקר)		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני (בלתי מבוקר)		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (מבוקר)
	2026	2025	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
ריבית בינחברתית על יתרות חו"ז (*)	**(59)**	24	**(35)**	12	(43)

(*) נכון ליום 30 ביוני 2026 יתרת החו"ז מול החברות הבנות הינה בסך של 1,394 אלפי ש"ח, היתרה כוללת ריבית 3(י) בהתאם לתקנות מס הכנסה.

Z.C. RESEARCH & SURVEY (1989) LTD.
Appraisals, Planning & Assets Management

חברת ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ
שמאות - תכנון - ניהול נכסים

Late Zeev Cohen – Geodet,Engr R.E Appraiser,Lic surveyor	(1930-2025)	**זאב כהן ז"ל** – מהנדס, גיאודט, מודד ושמאי מקרקעין
Late Jacob Cohen - (M.sc) Engr R.E Appraiser	(1938-2021)	**יעקב כהן ז"ל** – מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין
Erez Cohen – L.L.B ,R.E. Appraiser - Geographer		**ארז כהן** – משפטן, גיאוגרף ושמאי מקרקעין
Zahi Tene – L.L.B, R.E. Appraiser		**צחי טנא** – משפטן, שמאי מקרקעין
Oded Levy – R.E. Appraiser, M.B.A		**עודד לוי** – שמאי מקרקעין מוסמך במנהל עסקים
Eyal Klodovsky - R.E. Appraiser		**איל קלודובסקי** – שמאי מקרקעין
Binyamin Ram – R.E. Appraiser		**בנימין רם** – שמאי מקרקעין,
Dror Kastro - R.E. Appraiser- P.Engineer		**דרור קסטרו** – הנדסאי בניין ושמאי מקרקעין
Rafi Levi - R.E. Appraiser – B.A. Business Administration		**רפי לוי** – B.A. מנהל עסקים ושמאי מקרקעין
Ori Zlotogora – R.E. Appraiser Urban Planner		**אורי זלוטוגורה** – שמאי מקרקעין ומתכנן ערים
Nethanel Wieder – Economist, R.E. Appraiser		**נתנאל וידר** – כלכלן ושמאי מקרקעין
Noam Offer – Economist, R.E. Appraiser		**נעם עופר** – כלכלן ושמאי מקרקעין
Almog Zer – P.Engineer, Economist, R.E. Appraiser		**אלמוג זר** – הנדסאי בנין, כלכלן ושמאי מקרקעין
Sharon Eshkol – Economist, M.B.A, R.E. Appraiser		**שרון אשכול**–כלכלנית מוסמכת במנהע"ס ושמאית מקרקעין

DATE: 05/10/2026 תאריך:
REF: Let1167 סימננו:

לכבוד
סלדן נדל"ן בע"מ
משכית 26, הרצליה

הנדון: הסכמה להכללת חוות דעת שמאית במסגרת טיוטת תשקיף להשלמה ותשקיף מדף של סלדן נדל"ן בע"מ ("החברה") להגשה לרשות ניירות ערך ולפרסום בחודש אוקטובר 2026 ("טיוטת תשקיף")

1. אנו מסכימים בזאת כי חוות דעתנו מיום 25/02/2026 וכן מכתב אי שינוי בשווי הנכס מיום 21/07/2026 שנכללו בטיוטת תשקיף החברה שבנדון, אשר נערכה עבורכם לצורך הדוחות הכספיים שלכם ליום 30 ביוני 2026 בנוגע לשווי הנכס: שטחי מסחר בפרויקט "בית הדובדבן" קרית אונו ליום 31/12/2025, יכללו בטיוטת תשקיף החברה שבנדון (לרבות בדרך של הפניה).

2. אנו מסכימים כי שמנו וחוות דעתנו תופיע בטיוטת התשקיף, וכי ניתן יהיה להפנות לחוות הדעת במסגרת סעיפי התיאור העסקי או הנתונים הכספיים של החברה.

3. כמו כן, אנו מסכימים כי כתב הסכמה זה יצורף כנספח לטיוטת תשקיף ויוגש לרשות ניירות ערך ולבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.

4. הרינו לאשר כי נכון למועד חתימתנו על כתב הסכמה זה, עפ"י הצהרת החברה, לא חל שינוי מהותי בנתונים ובמסקנות המופיעים בחוות דעתנו, או לחלופין – כי הובאו לידיעתנו כל העובדות המהותיות הרלוונטיות לצורך מתן הסכמה זו.

בכבוד רב,

ארז כהן
שמאי מקרקעין

שמאי מקרקעין * ארז כהן * רשיון מס' 324

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

Z.C. RESEARCH & SURVEY (1989) LTD.
Appraisals, Planning & Assets Management

חברת ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ
שמאות - תכנון - ניהול נכסים

Late Zeev Cohen –Geodet,Engr R.E Appraiser,Lic surveyor	**(1930-2025)**	**זאב כהן ז"ל** – מהנדס, גיאודט, מודד ושמאי מקרקעין
Late Jacob Cohen - (M.sc) Engr R.E Appraiser	**(1938-2021)**	**יעקב כהן ז"ל** – מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין
Erez Cohen – L.L.B ,R.E. Appraiser - Geographer		**ארז כהן** – משפטן, גיאוגרף ושמאי מקרקעין
Zahi Tene – L.L.B, R.E. Appraiser		**צחי טנא** – משפטן, שמאי מקרקעין
Oded Levy – R.E. Appraiser, M.B.A		**עודד לוי –** שמאי מקרקעין מוסמך במנהל עסקים
Eyal Klodovsky - R.E. Appraiser		**איל קלודובסקי** – שמאי מקרקעין
Binyamin Ram – R.E. Appraiser		**בנימין רם –** שמאי מקרקעין
Dror Kastro - R.E. Appraiser- P.Engineer		**דרור קסטרו** – הנדסאי בניין ושמאי מקרקעין
Rafi Levi - R.E. Appraiser – B.A. Business Administration		**רפי לוי** – B.A. מנהל עסקים ושמאי מקרקעין
Ori Zlotogora – R.E. Appraiser Urban Planner		**אורי זלוטוגורה** – שמאי מקרקעין ומתכנן ערים
Nethanel Wieder – Economist, R.E. Appraiser		**נתנאל וידר –** כלכלן ושמאי מקרקעין
Noam Offer – Economist, R.E. Appraiser		**נעם עופר –** כלכלן ושמאי מקרקעין
Almog Zer – P.Engineer, Economist, R.E. Appraiser		**אלמוג זר –** הנדסאי בנין, כלכלן ושמאי מקרקעין
Sharon Eshkol – Economist, M.B.A, R.E. Appraiser		**שרון אשכול–**כלכלנית מוסמכת במנהע"ס ושמאית מקרקעין
Barak Harel – Economist, R.E. Appraiser		**ברק הראל –** כלכלן ושמאי מקרקעין

DATE: 25/02/2026 תאריך:
REF: ZC43781 סימננו:

שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: שטחי מסחר בפרויקט "בית הדובדבן"
רח' הדובדבן 7, קרית אונו
גוש 6370 חלק מחלקה 140

1. פרטי הזמנת השומה

שם התאגיד מזמין השומה: סלדן נדל"ן בע"מ (להלן: "**סלדן נדל"ן**" ו/או "**החברה**")

מזמין השומה: מר יובל בש, סמנכ"ל פיתוח עסקי בחברה (להלן: "**מזמין השומה**")

מועד הזמנת השומה: ינואר 2026.

נסיבות הזמנת השומה: לצורך מידע נדרש בדו"חות הכספיים של החברה לרבות דיווח על נכס או על חלק יחסי ממנו נדל"ן להשקעה, לפי העניין, בדוחות אלו ו/או לצורך דיווח כספי של החברה לרבות ביסוס השווי ההוגן של השקעתה בנכס.

נמסר לנו על ידי המזמין כי החברה מחזיקה בכ- 50% ממניות חב' סלדן – יורו בע"מ (להלן: "**סלדן**") הזכאית להירשם כבעלים בנכס הנדון מכח הסכם מכר עם חב' ליסא החזקות בע"מ. כמו כן, נמסר לנו כי הנכס מוגדר לצורך דוחותיה הכספיים של החברה, נדל"ן להשקעה עפ"י תקן חשבונאות מס' 16 ותקן חשבונאי בינלאומי מס' 40 (IAS). סך הכנסות החברה מדמי שכירות בנכס הנדון, בהתאם למידע שנמסר מאת החברה בכתב.

שכר טרחתנו בגין חוות הדעת אינו מותנה בתוצאותיה, והיא נערכה לפי מיטב ידיעותינו והכשרתנו המקצועית.

התקבל כתב שיפוי ע"י החברה מיום 24/02/2026.

על כתב השיפוי חתום מר אודי סעדה, המורשה לחתום בשם החברה.

על פי האמור בכתב השיפוי מתחייבת החברה לשפות את השמאים באם תוטל עליהם חבות כספית בקשר לשומה בגין טעויות בשומות הנובעות מאי גילוי מסמכים או מאי נכונות נתונים שסופקו.

אין לנו עניין אישי בנכס ו/או בבעליו, לא קיימים יחסי תלות בינינו ובין מזמין חוות הדעת.

חוות הדעת נערכה ללא התניות כלשהן מצד הלקוח לרבות לעניין שכר טרחה.
הכנסות המשרד, חברת ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ, מהחברה אינן מהוות סכום מהותי ביחס לסך הכנסות החברה.

2. מטרת השומה

הערכת "השווי ההוגן" של מלוא זכויות חברת סלדן – יורו בע"מ בנכס הנדון בהתחשב במצבו "AS-IS". השווי משקף את "השווי ההוגן" של זכויות החברה במקרקעין על פי הגדרתו בתקן חשבונאי בינלאומי מס' 40 IAS ו- IAS1 שהוא - הסכום בו יימכר הנכס ליום ההערכה בין קונה מרצון למוכר ברצון, בעסקה רצונית, ללא אילוץ, אחרי זמן סביר בשוק, כשהצדדים פועלים בידיעה, בשיקול דעת, בזהירות וללא כפיה.
השומה נערכה לפי תקן בינ"ל IFRS13 (מדידת שווי הוגן) ותקן 17.1 בדבר "פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968 ולצורך תקינה חשבונאית", שאושר בתאריך 6/10/2010 ע"י הועדה לתקינה שמאית ובתאריך 13/10/2010 ע"י מועצת שמאי המקרקעין במשרד המשפטים.
השומה נערכת לצורך מידע נדרש בדו"חות הכספיים של החברה לרבות דיווח על נכס או על חלק יחסי ממנו נדל"ן להשקעה, לפי העניין, בדוחות אלו ו/או לצורך דיווח כספי של החברה לרבות ביסוס השווי ההוגן של השקעתה בנכס.

3. פרטי עורך חוות הדעת

שם השמאי:	ארז כהן
רישיון מס':	324
מקום עבודתו:	רח' יגאל אלון 67, תל-אביב
תפקיד:	מנכ"ל חברת "ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ".
	שמאי מקרקעין ומשפטן.

ואלה פרטי ניסיוני והשכלתי:

2011-2025 -	מנכ"ל חברת ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ, המשרד מונה 13 שמאים ועוסק במגוון רחב של תחומי הערכות שווי מקרקעין לחברות, בנקים, משרדי ממשלה ופרטיים.
2022 -	קבלת תואר יקיר לשכת שמאי המקרקעין בישראל.
2008-2011 -	יו"ר לשכת שמאי המקרקעין.
	חבר במועצת שמאי המקרקעין משרד המשפטים, שימש כמשקיף בוועדת התקינה השמאית.
2008 -	משפטן - LL.B מהקריה האקדמית אונו.
2005 -	מ"מ יו"ר לשכת השמאים ויו"ר וועדת השתלמויות של הלשכה.
2004 -	לימודי משפטים, הקריה האקדמית, קרית אונו.
2003 -	בוחן בבחינות שומה למעשה מטעם משרד המשפטים.
2002 -	יו"ר ועדת השתלמויות - לשכת שמאי מקרקעין, חבר בוועד הלשכה.
2000 -	בוגר קורס עדים מומחים.
1999 -	בוגר קורס גישור ופישור.
1996 -	לקראת תואר שני - לימודים עירוניים, החוג לגיאוגרפיה, האוניברסיטה העברית י-ם.
1993 -	שמאי מקרקעין - מתמחה בשומות מקרקעין חברות גדולות - משאב, נשר, אמות כלל וכד'.
1993 -	רשיון שמאי מקרקעין מס' 324 מתאריך 24/4/1993.

1990 - בוגר אוניברסיטת ת"א החוג לגיאוגרפיה ומדעי המדינה.
בוגר קורס לשמאות מקרקעין וניהול נכסים במסגרת שלוחת הטכניון בת"א.

במסגרת עבודתו עורך שומות בהיקפים משמעותיים ובין השאר מייעץ לגופים הבאים:

- יועץ לחברת המלט - נשר.
- יועץ לקרן אייפקס ברכישות בזק ותנובה.
- יועץ לחברת תעבורה.
- עורך שומות לבתי משפט.
- יועץ לעירית אילת - בנושאי השבחות, ליווי תכניות בנין עיר ורישום.
- יועץ לישרוטל מלונות.

4. הסכמות

הנני נותן בזאת את הסכמתי כי חוות דעת זו תצורף לדו"חות כספיים של החברה וכן את הסכמתי כי חוות דעת זו תפורסם בציבור.

5. המועד הקובע לשומה

המועד הקובע לשומה הינו: 31/12/2025.

6. מועד הביקור בנכס

ביקור בנכס נערך ביום 03/02/2026, ע"י הדר גרמה – בוגרת התמחות ממשרד החי"מ.
הביקור נערך בליווי יובל בש, סמנכ"ל פיתוח עסקי בסלדן אחזקות.

7. פרטי זיהוי הנכס

גוש:	6370
חלקה:	140 (בחלק)
שטח חלקה רשום:	5,818 מ"ר.
מהות הנכס הנישום:	46.2935% חלקים בלתי מסוימים במקרקעין המשקפים את זכויות סלדן להירשם כבעלים ביחידות המסחריות שמספרן הזמני 1, 4-8, 67-75 בשטח ברוטו כ- 2,277 מ"ר בקומת הקרקע של הפרויקט, לרבות 27 מחסנים שיוצמדו ליחידות המסחריות שמספרם כמפורט להלן ו- 50 מקומות חניה בקומת המרתף העליונה -1.
זכויות מוערכות:	זכויות חוזיות ע"ש סלדן – יורו בע"מ.
כתובת:	רח' הדובדבן 7 פינת רח' האפרסק, קרית אונו.
זיהוי הנכס:	אתר המפות הממשלתי, תשריט שצורף להסכם הרכישה, היתרי הבניה.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

להלן תמונת חזית הנכס:



WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

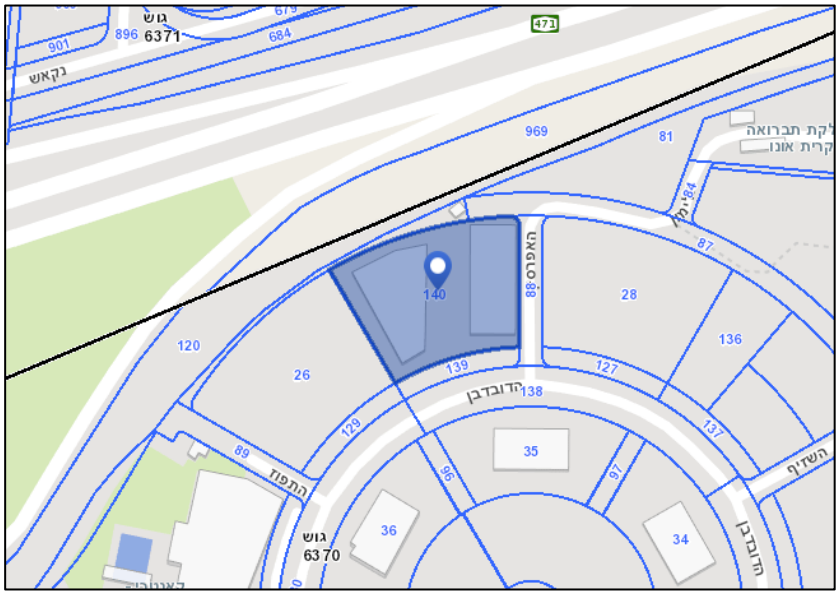
8. תיאור הנכס והסביבה

8.1. מהות הנכס

הנכס הנישום מהווה 46.2935% חלקים בלתי מסוימים במקרקעין המשקפים את זכויות החברה להירשם כבעלים ביחידות המסחריות שמספרן הזמני 1, 8-4, 67-75 בשטח ברוטו כ- 2,277 מ"ר בקומת הקרקע של הפרויקט, לרבות 27 מחסנים שיוצמדו ליחידות המסחריות שמספרם כמפורט להלן ו- 50 מקומות חניה בקומת המרתף העליונה 1-.

8.2. תיאור החלקה

חלקה 140 בגוש 6370 בשטח רשום של 5,818 מ"ר. לחלקה צורה קרובה לטרפז. טופוגרפית החלקה מישורית. לחלקה חזית דרומית לרחוב הדובדבן באורך של כ-67 מ' וחזית מזרחית לרחוב האפרסק באורך של כ-68 מ'.



8.3. גבולות החלקה

מצפון: ציר תנועה ראשי כביש מס' 471 "כביש מכבית" ומעברו שכונת מגורים בעיר פ"ת.

מדרום: רח' הדובדבן ומעברו בנייני מגורים רבי קומות.

ממזרח: רח' האפרסק, ומעברו מגרש ריק ביעוד זהה לחלקה הנדונה.

מערב: מגרש ריק ביעוד זהה לחלקה הנדונה המצוי בבנייה ומעברו רח' התפוז ומרכז מסחרי.

8.4. תיאור הפרויקט

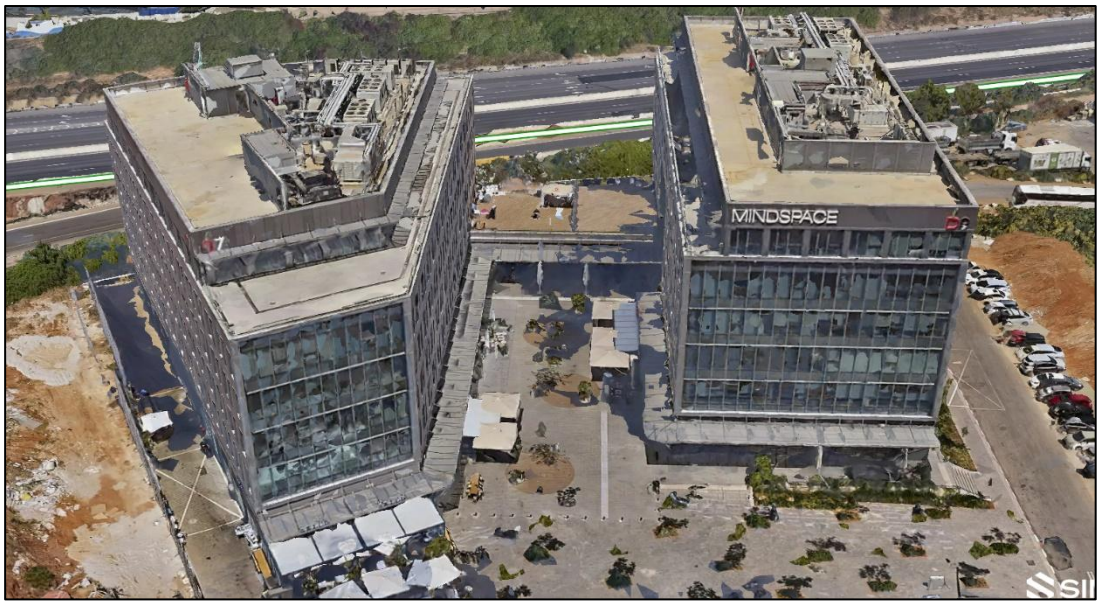
פרויקט "בית הדובדבן" בקריית אונו מהווה מתחם למסחר ומשרדים המחולק ל-2 אגפים בני 5 קומות כ"א למשרדים, מעל קומת קרקע מסחרית ו-3 מרתפי חנייה, המשתרע על פני כ – 5.818 דונם (להלן: "**הפרויקט**").

בהתאם להיתר הבניה, הפרויקט בשטח בנוי של כ-27,229 מ"ר שטחי תעסוקה וכ-3,026 מ"ר שטחי מסחר (עיקרי + שירות מעל ומתחת לכניסה הקובעת).

שטחי המסחר ממוקמים בקומות הכניסה.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

להלן תצ"א ממערכת simplex:



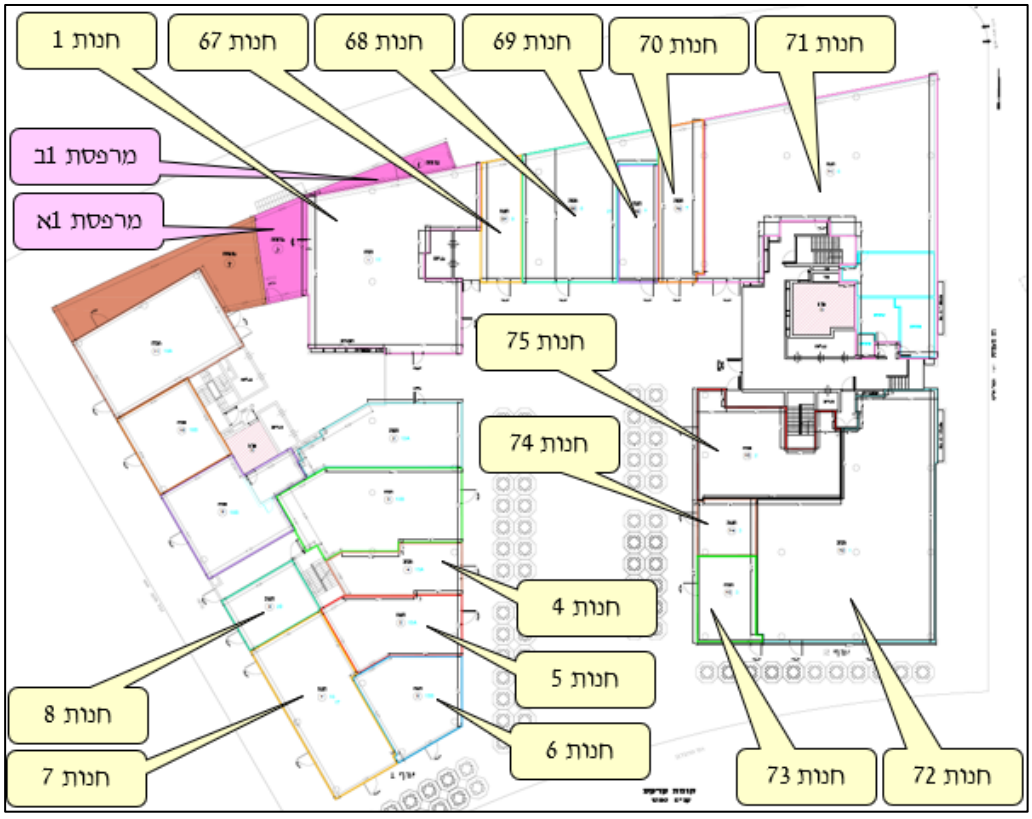
8.5. תיאור הנכס

הנכס הנישום מהווה 46294/100000 חלקים בלתי מסוימים במקרקעין המשקפים את זכויות החברה להירשם כבעלים ביחידות המסחריות שמספרן הזמני 1, 4-8, 67-75 בשטח ברוטו כ- 2,277 מ"ר בקומת הקרקע של הפרויקט, לרבות 27 מחסנים שיוצמדו ליחידות המסחריות שמספרם כמפורט להלן ו- 50 מקומות חניה בקומת המרתף העליונה 1- כמפורט ברשימה להלן.

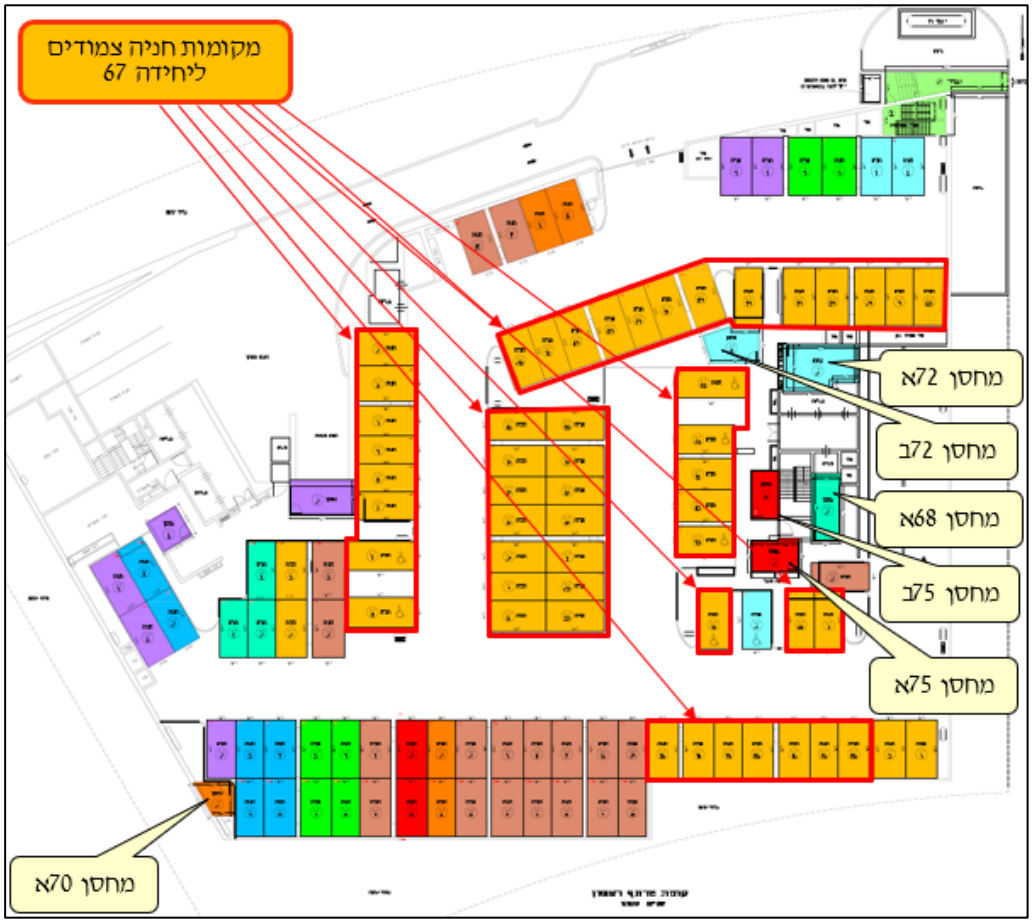
אגף	מספרי מחסנים	מספרי חניות
1	ז6א, ז6ב, ז6ג	ז67א, ז67ב, ז67ג, ז67ד, ז67ה, ז67ו, ז67ז, ז67ח, ז67ט, ז67י, ז67יא, ז67יב,
2	ז68א, ז70א, ז70ב, ז70ג, ז70ד, ז70ה, ז70ו, ז70ז, ז70ח, ז70ט, ז70י, ז70יא, ז70יב, ז70יג, ז70יד, ז70טו, ז70טז, ז70יז, ז71א, ז72א, ז72ב, ז74א, ז75א, ז75ב	ז67יג, ז67יד, ז67טו, ז67טז, ז67יז, ז67יח, ז67יט, ז67כ, ז67כא, ז67כב, ז67כג, ז67כד, ז67כה, ז67כו, ז67כז, ז67כח, ז67כט, ז67ל, ז67לא, ז67לב, ז67לג, ז67לד, ז67לה, ז67לו, ז67לז, ז67לח, ז67לט, ז67מ, ז67מא, ז67מב, ז67מג, ז67מד, ז67מה, ז67מו, ז67מז, ז67מח, ז67מט, ז67נ

נכון למועד עריכת השומה, החנויות מושכרות ברובן לשוכרים שונים וכוללות רמות גימור משתנות, התואמות לאופי העסקים הפועלים במקום. ככל מקומות החניה מושכרים וכן ישנם מס' מחסנים שטרם הושכרו. מתוך כלל היחידות המסחריות המרכיבות את הנכס הנדון, ישנה חנות אחרונה, המסומנת בתשריט כיחידה 4, בשטח של כ- 69 מ"ר שטרם הושכרה ובהתאם לנמסר לנו החברה מצויה במו"מ מתקדם להשכרתה.

להלן תשריט קומת הקרקע:

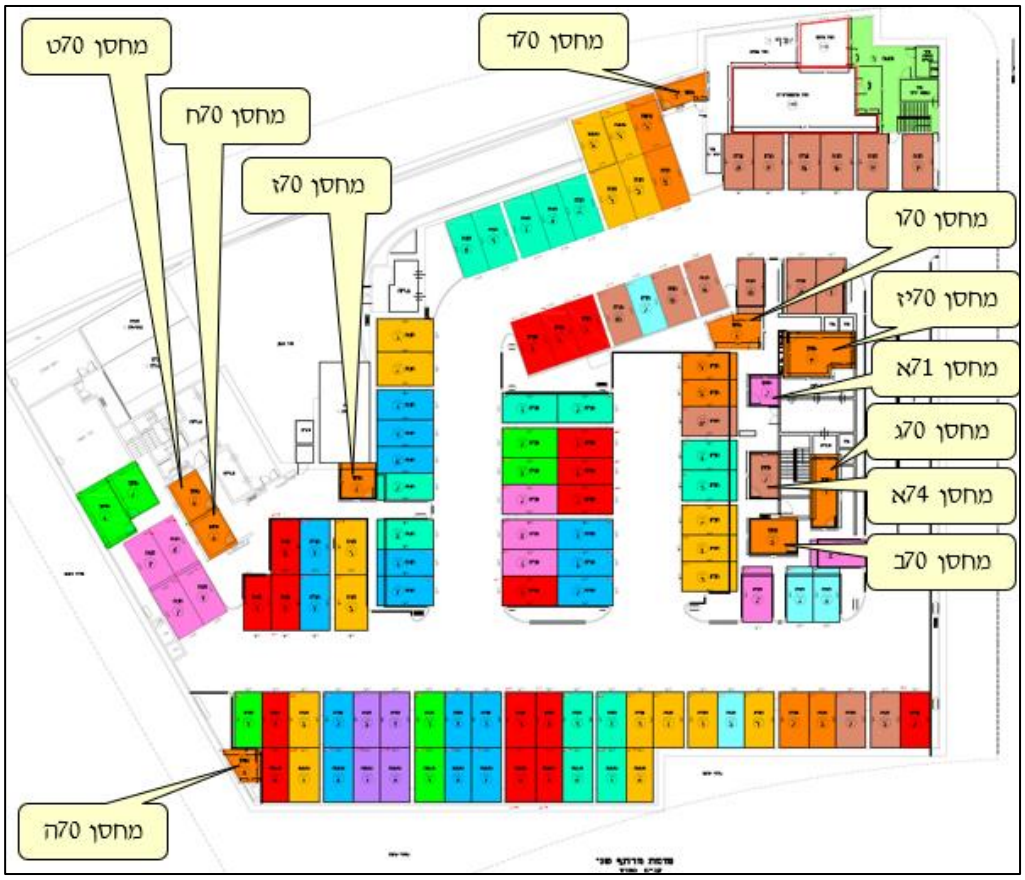


להלן תשריט קומת המרתף העליון (-1):

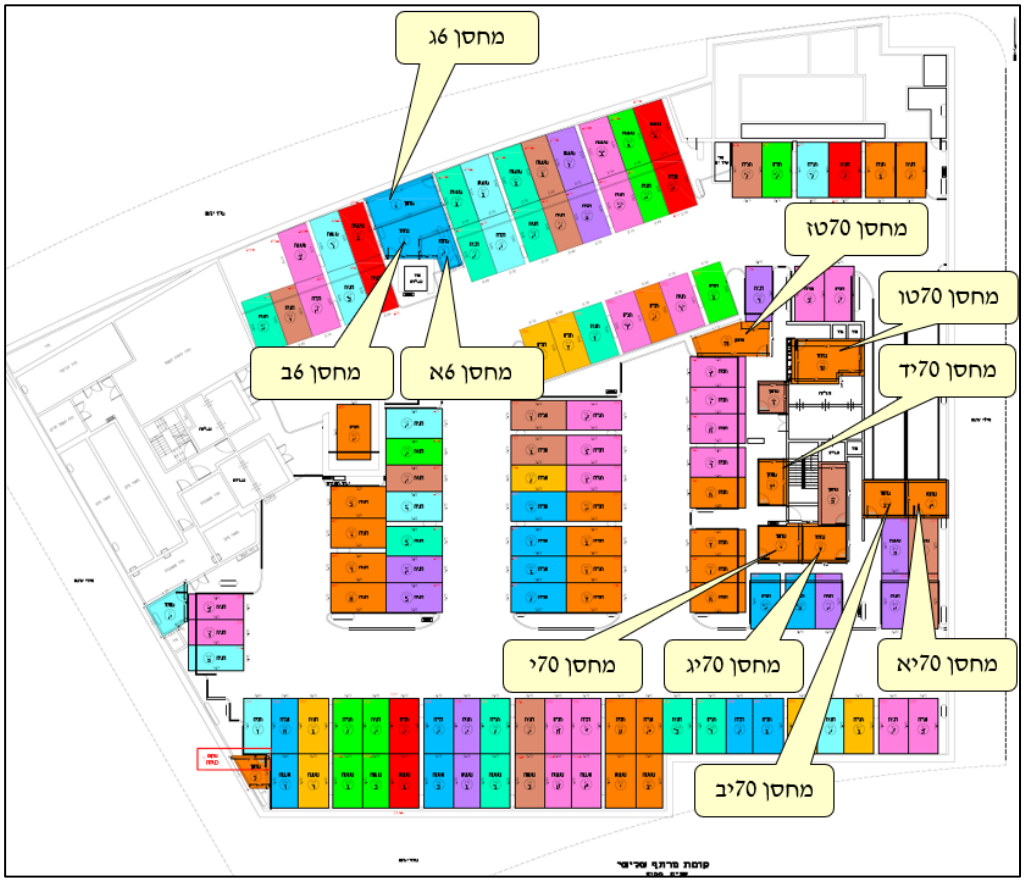


WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

להלן תשריט קומת מרתף שני (2-):



להלן תשריט קומת מרתף שלישי (3-):



WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

8.6. <u>תיאור הסביבה</u>

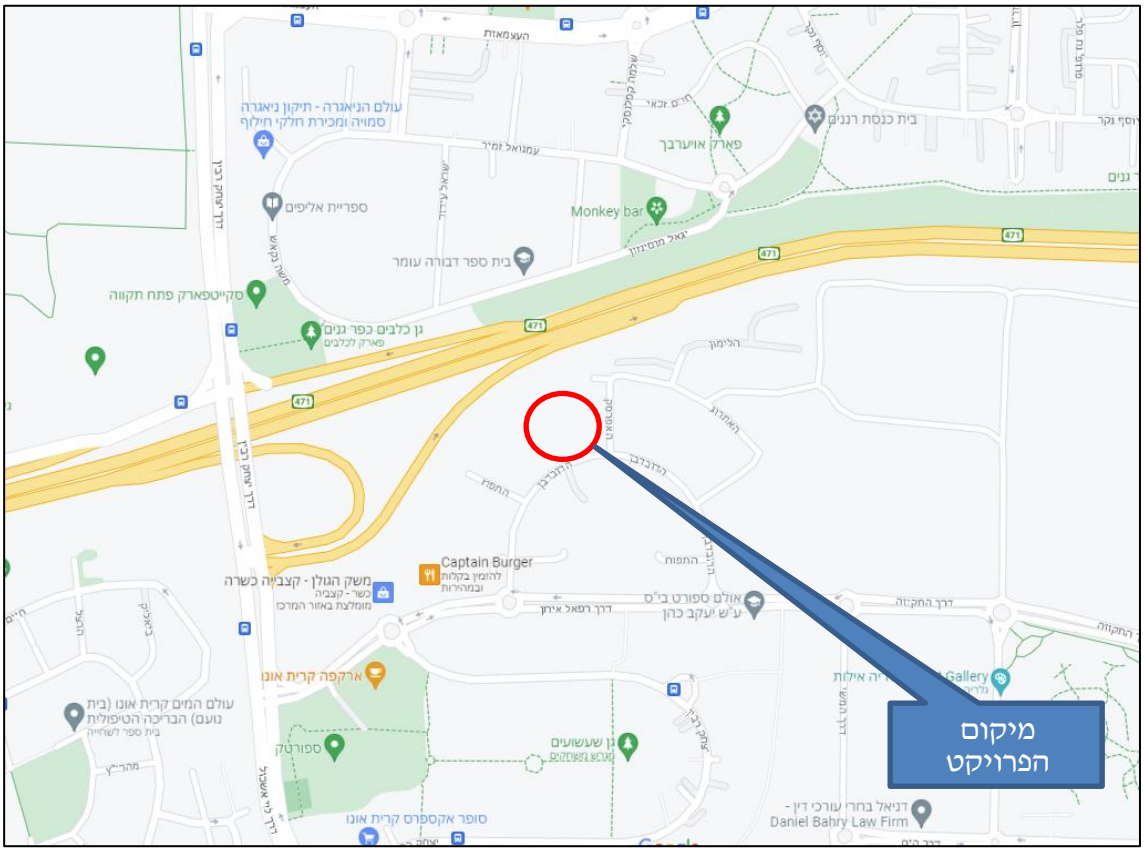
הנכס הנדון ממוקם ברח' הדובדבן המצוי בחלק הצפון מזרחי של העיר קריית אונו, בשכונת פסגת אונו, מדרום לכביש 471 ומחלף קריית אונו, וממזרח לדרך יצחק רבין.

רח' הדובדבן מהווה רח' חצי מעגלי היוצא מדרך רפאל איתן וחוזר אליה.

הסביבה מאופיינית בבניה רוויה למגורים, מסחר ותעסוקה. כ- 250 מ' ממזרח לנכס קרקעות חקלאיות שבשטח השיפוט של גני תקווה ומיועדות לתעסוקה, מסחר ומגורים. הבניין הינו חלק מפארק המדע המתוכנן באזור בו יהיו בנייני תעסוקה נוספים.

הסביבה כוללת פיתוח עירוני חלקי הכולל תשתיות, כבישים, מדרכות, תאורה וכיוצ"ב.

<u>להלן מפת הסביבה:</u>



WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

9. המצב התכנוני

9.1 רשימת תכניות

בהתאם למידע התכנוני שאותר באתר הוועדה המקומית קריית אונו, להלן התכניות החלות על הנכס:

תכנית	מהות	ילקוט פרסומים	תאריך
פת/2000	תכנית מתאר מקומית	4004	14/05/1992
תמם/מק/14	פרגולות	4557	13/08/1997
תמם/281	פסגת אונו	5082	09/06/2002
קא/מק/201	איחוד וחלוקה ללא הסכמה	6047	13/01/2010
508-0421354	פסגת אונו - חלקות 27 ו-31	7387	27/11/2016
508-0474809	אזור תעסוקה פסגת אונו	7490	27/04/2017
508-0637298	הוספת שימוש באזור תעסוקה פסגת אונו	7973	29/10/2018
508-0643635	תכנית מתאר כוללנית קריית אונו 2040	10815	29/09/2022
508-1234335	תכנית העוגנים – קריית אונו	11803	11/03/2024

9.2 פרוט תכניות הרלוונטיות

9.2.1 תכנית תמ"מ/281 – "פסגת אונו" תכנית לאיחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת הבעלים:

התכנית פורסמה למתן תוקף ביום 09/06/2002.

ע"פ התכנית הנכס הנדון מוגדר כמגרש 404 בייעוד של "שטח לפארק מדע".

מטרת התכנית: תכנון מחדש של המתחם ע"י שינוי ייעוד מדרך קיימת ושינוי ייעוד של שטח חקלאי.

הוראות הבניה לאזור "פארק מדע":

- השימושים המותרים מעל פני הקרקע: תעשייה עתירת מדע, תעשייה משולבת, מבני עזר כגון: מכוני מחקר, מכללה טכנולוגית, מעבדות, משרדי תכנון וייעוץ מקצועי ומשרדים הקשורים עימה.
- שטחי הבנייה העיקריים במגרש יהיו 12,587 מ"ר.
- שטחי השירות מעל קומת הכניסה יהיו 1,888 מ"ר. שטחי השירות התת קרקעיים הינם 8,176 מ"ר.
- תכסית הבניין לא תעלה על 50% משטח המגרש מעל פני הקרקע. תכסית המרתפים לא תעלה על 80% משטח המגרש.
- גובה הבניינים לא יעלה על 6 קומות ו-2 קומות מרתפים מתחת לפני הקרקע.
- קווי הבניין יהיו כדלקמן: קדמי – 15 מ', אחורי – 5 מ', צידי שמאלי – 0 מ' וצידי ימני – 5 מ'.

9.2.2 תכנית 508-0421354 – איחוד וחלוקה מחדש בפסגת אונו חלקות 31 ו- 27

התכנית פורסמה למתן תוקף בתאריך 27/11/2016 בי.פ 7387.

התכנית הינה תכנית שינויים לתמ"מ/281.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

מטרת התכנית:

חלוקת חלקה 31 לשלושה תאי שטח חדשים ללא שינוי שטחה הכולל וללא שינוי סה"כ זכויות הבנייה, והקצאת חלקה 27 ותאי השטח החדשים הנובעים מחלקה 31 לבעלים ע"פ טבלת הקצאות ולוח האיזון המוצעים.

9.2.3 תכנית 508-0474809 – תכנית מפורטת לשינוי ייעוד

התכנית פורסמה למתן תוקף בתאריך 27/04/2017 בי.פ 7490.

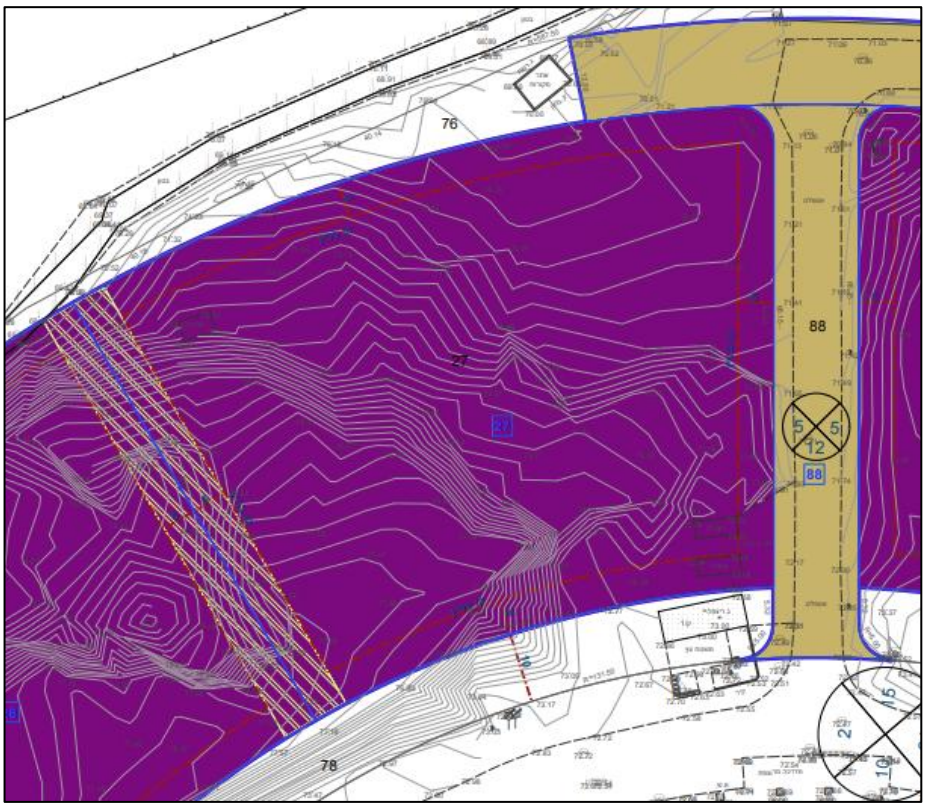
התכנית הינה תכנית שינויים לתכניות תמ"מ/281 ותכנית 508-0421354.

מטרת התכנית:

שינוי יעוד הקרקע מתעשייה עתירת ידע לאזור תעסוקה והוספת שימושים למשרדים ושימושים נלווים.

קביעת זיקת מעבר להולכי רגל ברוחב של 10 מ' בין חלקות 28 ו-31א', ובין חלקות 26 , ו-27 ושינוי קו בניין בהתאם.

עפ"י תשריט התכנית הנכס הנדון מסווג כמגרש מס' 27 בייעוד תעסוקה.



WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

9.2.4 <u>תכנית 508-0637298 – תכנית מפורטת להוספת שימושים בחלקה 27</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בתאריך 29/10/2018 בי.פ 7973.

<u>מטרת התכנית</u>:

- תוספת שימוש למסחר נלווה לתעסוקה ותוספת שטחי שירות חסרים למגרש 27 – אזור תעסוקה פסגת אונו.
- תוספת שטחי שירות חסרים.
- תוספת שימוש למסחר נלווה לתעסוקה, בהיקף של 10% מהשטח הכולל, במגרש המיועד לתעסוקה.
- תוספת קומת מרתף תת-קרקעית לחנייה ושטחי שירות עבורה.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

10. <u>פרק הרישוי</u>

מעיון בתיק הבניין הסרוק באתר הוועדה המקומית לתכנון ובניה קריית אונו, אותרו המסמכים הרלוונטיים הבאים:

10.1. <u>היתר בניה מס' 3942</u>

ההיתר ניתן למבקש ביום 09/02/2020, עבור:

" בניין משרדים בן 5 קומות מעל קומת הקרקע סה"כ 6 קומות + 3 קומות מרתף תת קרקעי - חפירה ודיפון ".

10.2. <u>היתר בניה מס' 3986</u>

ההיתר ניתן למבקש ביום 16/07/2020, עבור:

" בניין משרדים בן 5 קומות מעל קומת הקרקע סה"כ 6 קומות + 3 קומות מרתף תת קרקעי ".

10.3. <u>היתר בניה מס' 4233</u>

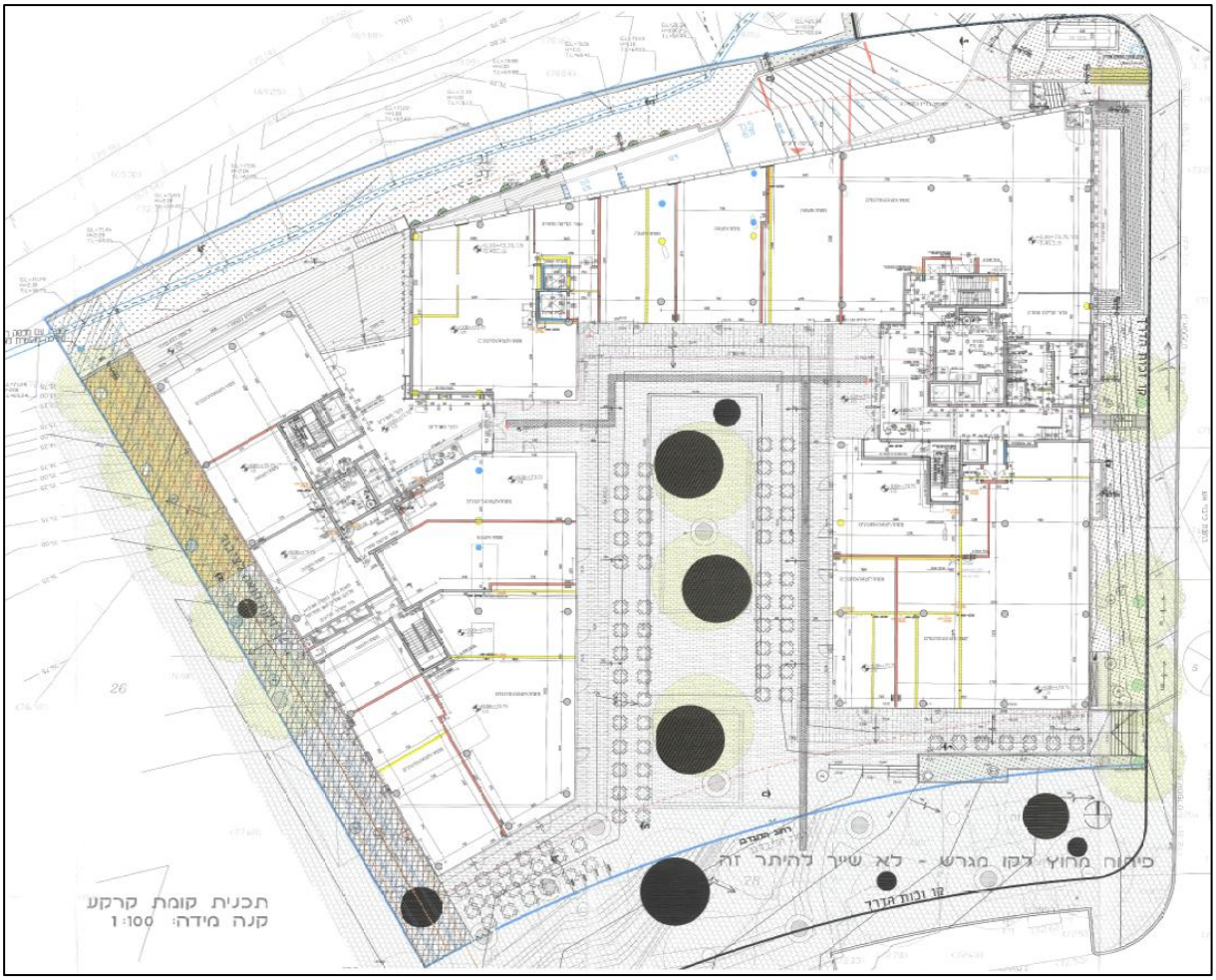
ההיתר ניתן למבקש ביום 01/09/2022, עבור:

"בקשה לשינויים פנימיים להיתר מס' 3986 ".

בהתאם לתשריט הבקשה להיתר הבניה, שטחי הבניה המבוקשים בקומת הקרקע הינם כדלקמן:

קומה	שטח עיקרי	שטח שירות	סה"כ	מרפסת	פרגולה
קרקע	2,250.35 מ"ר	618.49 מ"ר	2,868.84 מ"ר	131.89 מ"ר	410.63 מ"ר

<u>להלן תשריט קומת הקרקע מתכנית הבקשה להיתר הבניה</u>:



WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

10.4. <u>תעודת גמר / טופס 4</u>

אותרו מסמכים, כדלקמן:

מהות	תאריך	מס' תעודה	מס' היתר
טופס 4 (תקנה 5)	17/11/2022		3986
תעודת גמר	26/12/2022	8186	3942
תעודת גמר	15/03/2023	8259	4233

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

11. הזכויות בנכס

11.1. מידע מפנקס הזכויות[1]

בהתאם למידע מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין פתח תקווה, שהופק באמצעות האינטרנט בתאריך 14/01/2026, עולים עיקרי הפרטים הרלוונטיים הבאים:

גוש: 6370

חלקה: 140

שטח החלקה: 5,818 מ"ר

בעלויות: הבעלות רשומה על שם פרטיים/חברות שונים.

להלן פירוט הבעלויות הרלוונטיות לנשוא השומה:

מס' שטר	תאריך	הבעלים	החלק בנכס
69175/2023/2	24/12/2023	ליסא החזקות בע"מ	2037/200000
69175/2023/5	24/12/2023		6/625
69175/2023/7	24/12/2023		889/25000
69175/2023/10	24/12/2023		711/50000
69175/2023/13	24/12/2023		451/12500
70191/2023/2	28/12/2023		1737/50000
70191/2023/4	28/12/2023		889/50000
70191/2023/6	28/12/2023		2/125
70191/2023/9	28/12/2023		889/50000
70191/2023/12	28/12/2023		451/12500
70278/2023/2	28/12/2023		711/20000
70278/2023/5	28/12/2023		463/10000
70278/2023/8	28/12/2023		889/50000
70278/2023/10	28/12/2023		889/25000
105/2024/2	01/01/2024		1639/100000
105/2024/4	01/01/2024		463/12500
250/2024/2	01/01/2024		4629/100000

משכנתאות: רשומה משכנתה מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ על הבעלות של ליסא החזקות בע"מ. שם הלווה: סלדן – יורו בע"מ; סכום: 77,000,000 ₪; החלק בנכס 92587/200000;

הערות אזהרה: הערת אזהרה סעיף 126 לטובת סלדן – יורו בע"מ על הבעלות של ליסא החזקות בע"מ. הערות: תיאור הנכס: יחידה רעיונית, יחידה מסחרית קומה: קרקע החלק במקרקעין: 46,294/100,000;

הערת אזהרה סעיף 126 לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ על הבעלות של ליסא החזקות בע"מ. שם הלווה: סלדן – יורו בע"מ; הערות: יחידה מסחרית קומת קרקע החלק במקרקעין: 46294/100000;

הערת אזהרה סעיף 126 לטובת חן אמיר על בעלויות שונות במקרקעין לרבות של ליסא החזקות בע"מ. בגין המנעות מעשיית עסקה;

[1] הוצגו חלקים רלוונטיים מפנקס הרישום.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

11.2. <u>הסכם מכר</u>

בהתאם להסכם מכר שנערך ונחתם ביום 04/01/2024, עולים עיקרי הפרטים הבאים:

הצדדים: ליסא החזקות בע"מ (להלן: "**המוכר**")
סלדן – יורו בע"מ (להלן: "**הקונה**")

שטחי המסחר: כל השטחים שנבנו בקומת הקרקע על פי היתר הבניה שאינם מהווים שטחים משותפים כגון לובאים, חדרי מדרגות, מבואות ומעליות, והכל בהתאם לתשריט המצ"ב כנספח "ב" להסכם זה (כפי שצורף לאישור זכויות עוה"ד מיום 2.1.2024 - נספח ה').

היחידה המסחרית: שטח המסומן בתשריט המצורף כנספח "ב" להסכם (כפי שצורף לאישור זכויות עוה"ד מיום 2.1.2024 - נספח ה'), אליו יוצמדו 50 מקומות חניה בקומת המרתף הראשונה בפרויקט, כמופיע בתשריט החניות המצורף להסכם זה כנספח "ג" (כפי שצורף לאישור זכויות עוה"ד מיום 2.1.2024 - נספח ה'), וכן מחסנים בקומת המרתפים בהתאם להוראות הסכם השיתוף - אשר פרטיהם מופיעים באישור זכויות המוכר בממכר מעוה"ד- נספח ה'. חלקה היחסי של היחידה המסחרית מהווה 46.294% בלתי מסוימים מכלל הזכויות במקרקעין. היחידה המסחרית כוללת את מלוא שטחי המסחר למעט יחידת הבעלים הנוסף כהגדרתה להלן.

יחידת הבעלים הנוסף: חלק מסוים משטחי המסחר כהגדרתם לעיל, בשטח של כ - 601 מ"ר ברוטו (כששטח זה כולל את הממ"ק אשר נבנה בקומת הקרקע של הפרויקט) (504 מ"ר נטו), אליו הוצמדו 10 (עשרה) מקומות חניה רגילים (לא חניה כפולה) מסוימים תקניים, בקומה (-1) של הבניין מרפסת, ומחסנים כמפורט בנספח כב', והכל כמפורט ובהתאם להסדר עם הבעלים הנוסף, שאינו מהווה את היחידה המסחרית או כל חלק ממנה. יחידת הבעלים הנוסף כוללת תוספת של כ- 20 מ"ר במסגרת חלקה בתוספת השטח שקיבל המוכר בחזית הבניין המערבי (20 מ"ר מתוך 120 מ"ר).

הממכר: היחידה המסחרית ובכלל זה כל זכות קיימת ו/או בלתי מנוצלת ו/או עתידית, מכל מין סוג שהוא, ו/או זכויות תכנוניות ו/או קנייניות וכל זכות אחרת הקשורה ו/או הנובעת מהנ"ל, לרבות ברכוש המשותף ו/או בהצמדות, לרבות בכל יעוד ו/או שימוש וכן מלוא זכויותיו והתחייבויותיו של המוכר על פי מערכת ההסכמים ביחס ליחידה המסחרית והכל כשזכויות המוכר נקיות וחופשיות, כהגדרת מונח זה להלן.

זכויות נקיות וחופשיות: [בכל הטיה] נקי וחופשי מכל עיקול ו/או שעבוד ו/או משכון ו/או חוב ו/או משכנתה ו/או צו ו/או הערה ו/או מחזיק ו/או פולש ו/או הליך מנהלי ו/או הליך פלילי ו/או דייר מוגן ו/או התחייבות ו/או ויתור כלפי צד ג' כלשהו ו/או זכות צד ג' כלשהו, למעט כמפורט להלן: (א) זכויות השוכרים על פי הסכמי השכירות; (ב) מערכת ההסכמים (ג) הערת אזהרה לטובת אמיר חן, ת.ז 055490734, בגין הימנעות מעשיית עסקה על פי שטר מס' 51/2020/73 מיום 27.01.2020 (ד) עיקול ו/או שעבוד ו/או משכון ו/או חוב ו/או משכנתה ו/או צו ו/או הערות ו/או זכות צד ג' מכל מין וסוג שהוא שיירשמו ו/או יוטלו על הממכר לאחר מועד חתימת הסכם זה בעטיו של הקונה ו/או מי מטעמו ו/או רישומים/הערות שיירשמו בהתאם להוראות חוק המקרקעין ו/או בהתאם להוראות

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

כל דין ; (ה) מחזיק (למעט שוכרים כל הסכמי השכירות) ו/או פולש אשר יתפסו חזקה בממכר לאחר מועד ביצוע התשלום השני ;

התמורה : 99,000,000 ₪ בצירוף מע"מ כדין.

בהתאם לכתב המחאת זכויות שצורף כנספח להסכם המכר, המוכרת התחייבה להמחאות, בהמחאה שלמה ומוחלטת, בלתי תלויה ובלתי חוזרת את מלוא הזכויות וההתחייבויות בממכר שעילתן החל ממועד ביצוע התשלום השני ואילך.

11.3. <u>אישור זכויות יועצים משפטיים</u>

בהתאם לאישור זכויות מיום 10/01/2024, שניתן על ידי פישר בכר חן ושות' עורכי דין, עולים עיקרי הפרטים הבאים :

" לכבוד

<u>ליסא החזקות בע"מ ח.פ. 514409457</u>

הנדון פרויקט "בית הדובדבן"- חלקה 140 בגוש 6370, קריית אונו ("הפרויקט" ו- "המקרקעין").

כיועצים המשפטיים של קבוצת הרוכשים בפרויקט שבנדון (להלן : "חברי הקבוצה"), הרינו לאשר כדלקמן :

1. הנכם רשומים כבעלי הזכויות של 46,294/100,000 חלקים בלתי מסוימים במקרקעין, אשר משקפים, את הזכות ביחידות המסחר שמספרן הזמני 1, 4, 5, 6, 7, 8, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74 ו-75 המצויות בקומת הקרקע של הפרויקט, להן יוצמדו מרפסות, מחסנים (המפורטים בשולי מכתבנו זה) וכן 50 מקומות חניה ; הכל כמסומן בתשריטים המצורפים כנספחים למכתבנו זה ובכפוף להוראות הסכם השיתוף שנחתם בין חברי הקבוצה ("היחידה" ו- "הסכם השיתוף").

2. למיטב ידיעתנו ועל פי הרשום בספרינו, הזכויות ביחידה חופשיות ונקיות מכל חוב ו/או עיקול ו/או שעבוד ו/או זכות צד ג' כלשהי, למעט הערת אזהרה בגין הימנעות מעשיית עסקה לטובת אמיר חן, על פי שטר מס' 51/2020/73 ובתנאי שטר מקורי מס' 47637/2019/1, מיום 27.1.2020.

מובהר, כי זכויותיכם ביחידה כפופות לכל האמור והמותנה בהסכם השיתוף על נספחיו.

האמור במכתב זה לעיל מהווה את תוכן הרישום בפנקסינו בלבד, אינו מהווה אישור זכויות ואינו משקף רישומים אחרים בגין הזכויות ביחידה ו/או מידע אחר שאינו בידיעתנו, לרבות מסמכים עליהם חתמתם שלא בידיעתנו, הליכים שלא דווחו לנו ורישומים שנעשו בפנקסים אחרים.

5. אין באמור במכתב זה כדי להחליף כל בדיקה אחרת בקשר עם המקרקעין ו/או היחידה לרבות בדיקה בלשכת רישום המקרקעין ו/או רשם החברות ו/או עיריית קרית אונו ו/או כל רשות רלוונטית אחרת.

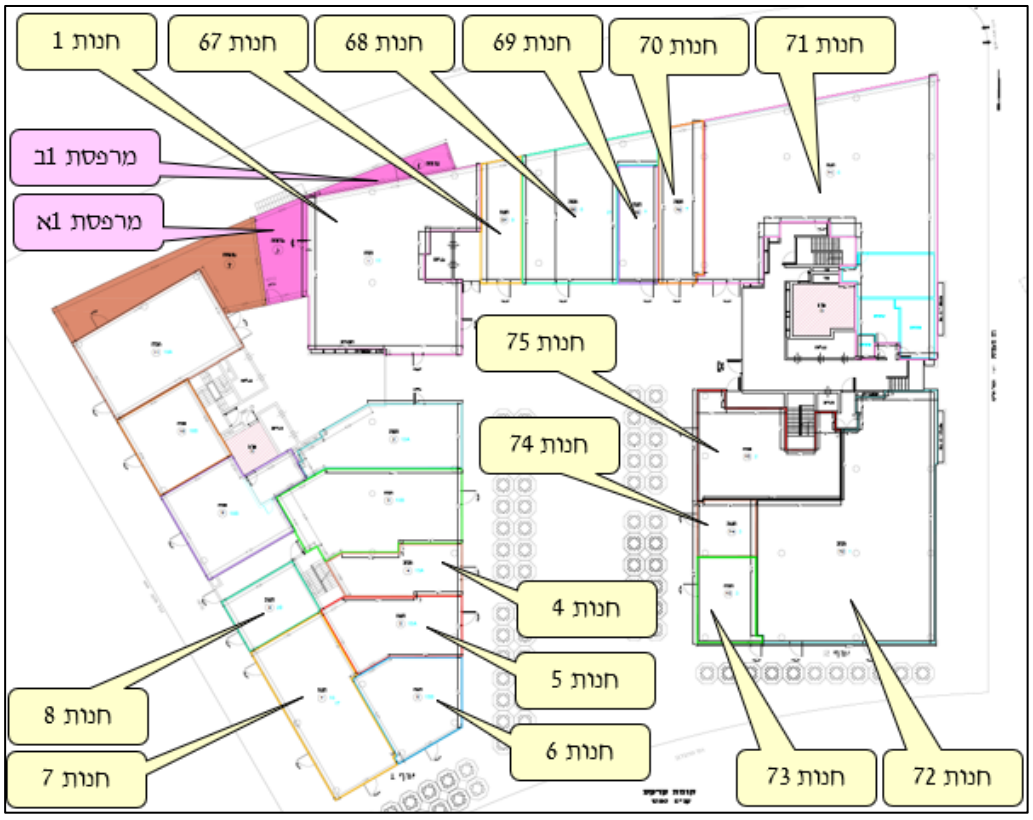
האמור במכתב זה נכון למועד שליחתו. "

<u>פירוט מחסנים צמודים</u> :

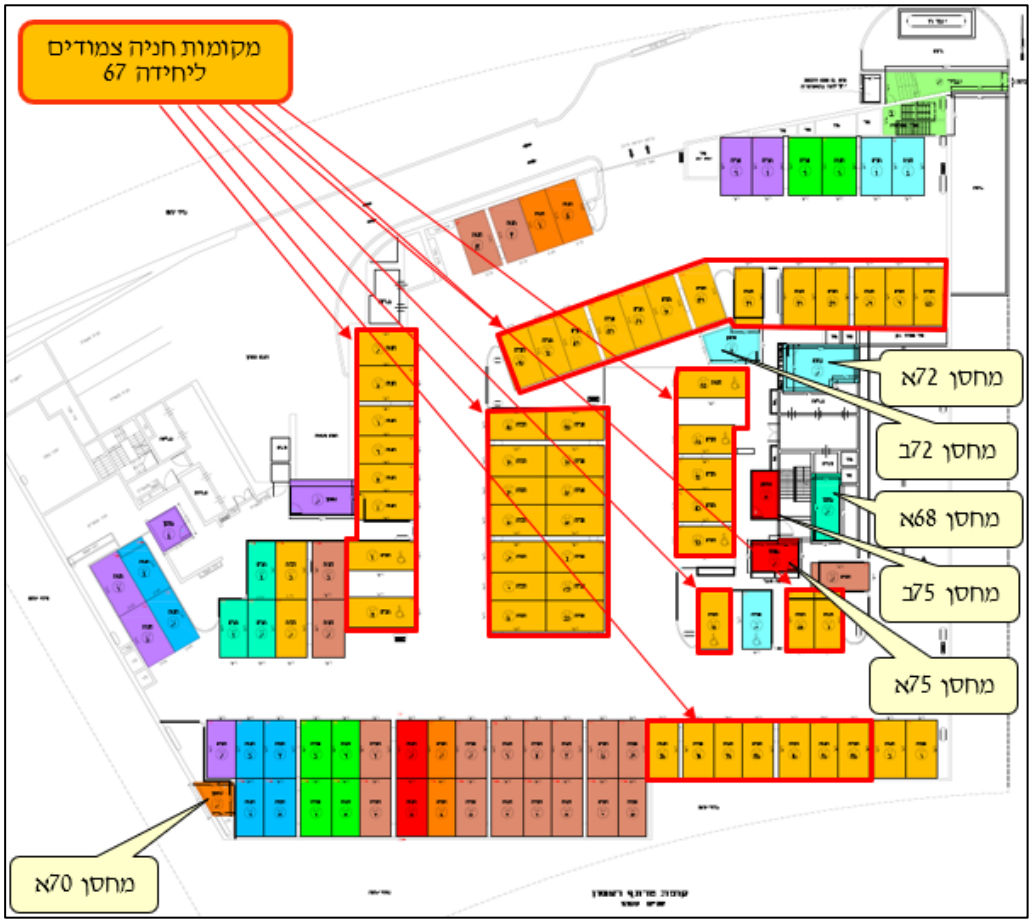
אגף	*מספרי מחסנים*
1	*א6, ב6, ג6*
2	*א68, א70, ב70, ג70, ד70, ה70, ו70, ז70, ח70, ט70, י70, יא70, יב70, יג70, יד70, טו70, טז70, יז70, א71, א72, ב72, א74, ב74, א75, ב75*

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

להלן תשריט קומת הקרקע:

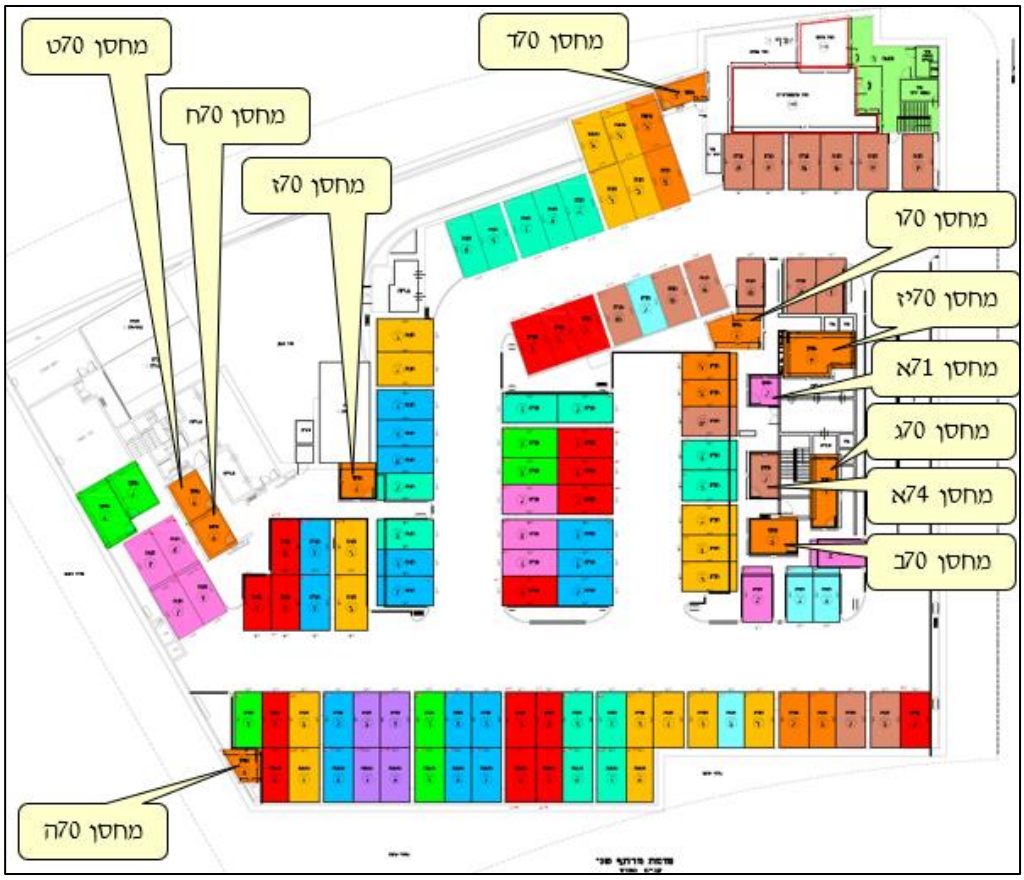


להלן תשריט קומת המרתף העליון (-1):

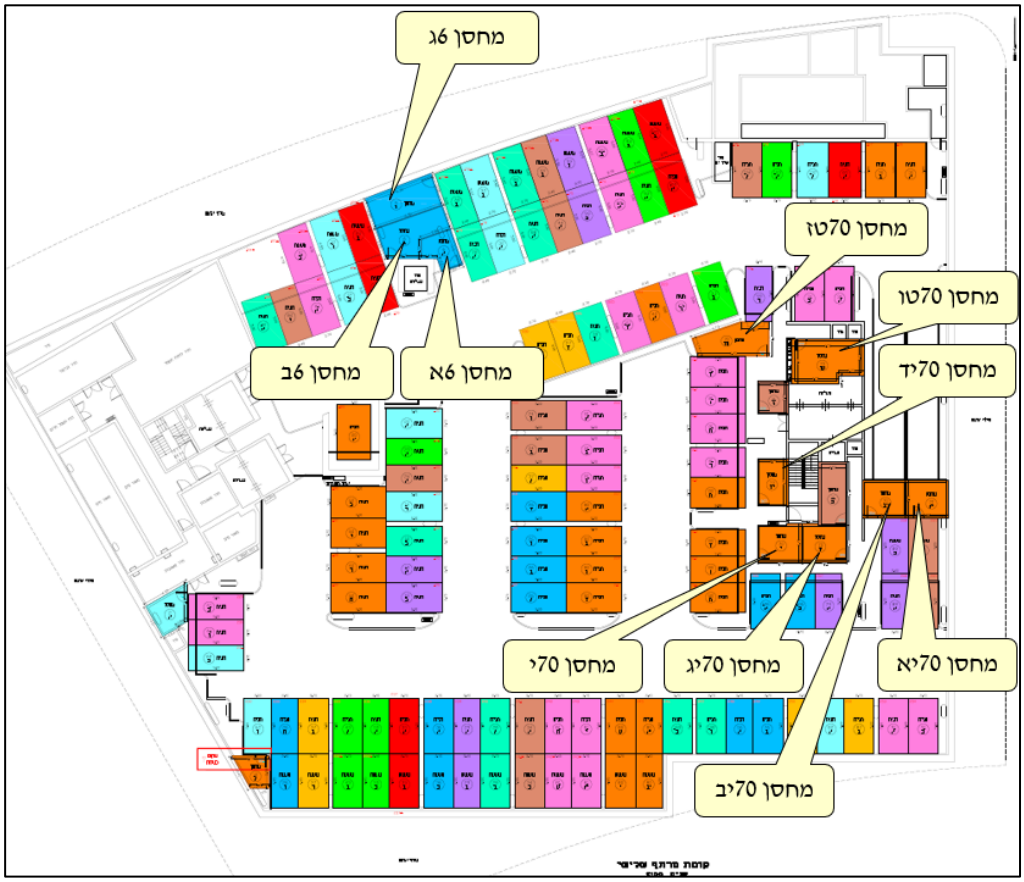


WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

להלן תשריט קומת מרתף שני (2-):



להלן תשריט קומת מרתף שלישי (3-):



WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

11.4. <u>הסכמי שכירות בנכס</u>

להלן פירוט הסכמי השכירות שהועברו לעיוננו:

11.4.1 <u>הסכם שכירות "הטחנה"</u>

בהתאם להסכם שכירות מיום 05/07/2022 שנערך בין ליסא החזקות בע"מ (להלן: "המשכירה") לבין הטחנה אחזקות א.ע בע"מ (להלן: "השוכרת"), עולים עיקרי הפרטים הבאים:

שטח החנות -	"שטח החנות" - שטח מוסכם של 56 מ"ר ברוטו, בקומת הקרקע באגף הצפוני של היחידה המסחרית, והמסומן כיחידה מס' 7א בתשריט המצורף כנספח להסכם.
החניה -	מקום חניה (מסוג בודדת) בקומת המרתף הראשונה (-1) של החניון. מיקום החניה יסוכם בין הצדדים בהמשך וייבחר מתוך חניות המסחר בקומת המרתף הראשונה (-1) של החניון. החניה תשמש את מנהל המסעדה שתופעל במושכר ו/או מטעמו בלבד.
תקופת השכירות -	שנתיים החל מיום 15/08/2022 ("מועד מסירת החזקה") ו/או ממועד פתיחת המושכר שלא יאוחר מ- 90 ימים ממועד מסירת החזקה, המוקדם מביניהם.
תקופת אופציה -	לשוכרת מוקנית הזכות להארכת תקופת השכירות בשתי תקופות נוספות בנות 4 שנים כ"א.
דמי שכירות -	19,600 ₪ + מע"מ בגין שטח החנות. 500 ₪ + מע"מ בגין מקום חניה בודד. לדמי השכירות יתווספו הפרשי הצמדה, בכל שנתיים יעלו דמי השכירות באופן אוטומטי בשיעור של 4% ביחס לדמי השכירות בטרם התקופה הרלוונטית.
דמי ניהול -	יחושבו על בסיס Cost+15%.
מטרת השכירות -	הפעלת חנות אטליז לממכר מוצרי בשר ועוף ומוצרים משלימים לאטליז (להלן: "המוצרים המשלימים") מבית המותג -"הטחנה".

11.4.2 <u>הסכם שכירות "m32"</u>

בהתאם להסכם שכירות מיום 22/02/2023 שנערך בין ליסא החזקות בע"מ (להלן: "המשכירה") לבין ארסטון חיפויים בע"מ, מנור שירותי הסעדה בע"מ, רוזנברג מטבח ישראלי (להלן: "השוכרת"), עולים עיקרי הפרטים הבאים:

שטח החנות -	"שטח החנות" - שטח מוסכם של 93.5 מ"ר ברוטו, בקומת הקרקע באגף המערבי של הבניין, והמסומן כיחידה מס' A15 בתשריט המצורף כנספח להסכם.
המחסן -	מחסן בקומת המרתף השנייה (-2) בשטח של 16.2 מ"ר, המסומן כמחסן מס' 205.
תקופת השכירות -	שלוש שנים החל ממועד פתיחת המושכר.
תקופת אופציה -	לשוכרת מוקנית הזכות להארכת תקופת השכירות בשלוש תקופות נוספות בנות 3 שנים כ"א.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

דמי שכירות -	350 ₪ למ"ר ברוטו + מע"מ בגין שטח החנות. 90 ₪ למ"ר ברוטו + מע"מ בגין שטח המחסן. לדמי השכירות יתווספו הפרשי הצמדה, בתחילתה של כל אחת מתקופות השכירות יעלו דמי השכירות באופן אוטומטי בשיעור של 5% ביחס לדמי השכירות בטרם התקופה הרלוונטית.
דמי ניהול -	יחושבו על בסיס Cost+15%.
מטרת השכירות -	מסעדת המבורגר.

11.4.3 <u>הסכם שכירות "גרקו"</u>

בהתאם להסכם שכירות מיום 29/09/2022 שנערך בין ליסא החזקות בע"מ (להלן: "המשכירה") לבין "חברה בייסוד" באמצעות קבוצת גרינברג מסעדות בע"מ (להלן: "השוכרת"), עולים עיקרי הפרטים הבאים:

שטח החנות -	"שטח החנות" - שטח מוסכם של 307 מ"ר ברוטו, בקומת הקרקע באגף המערבי של הבניין, והמסומן כיחידות מס' A15, B15, 16, 17, 20 בתשריט המצורף כנספח להסכם.
שטח חוץ -	אזור ישיבה מחוץ לשטח החנות להצבת שולחנות וכסאות בשטח שלא יפחת מכ- 140 מ"ר הכל כמסומן בתשריט המצורף כנספח להסכם. מובהר כי לצורך חישוב דמי השכירות לא יילקח בחשבון שטח החוץ והפרגולה. בנוסף לשטח החוץ, קיימת מחוץ לחלק מהמושכר פרגולה (לא אטומה) בשטח של כ- 60 מ"ר (להלן: "הפרגולה").
המחסן -	מחסנים בקומות המרתף השלישית (-3) בשטח של 104 מ"ר, המסומנים כמחסנים מס' 309, 311,310, 312 ו- 313 בתשריט המצורף כנספח להסכם.
החניה -	מקום חניה (מסוג בודדת) בקומת המרתף הראשונה (-1) של החניון. מיקום החניה יסוכם בין הצדדים בהמשך וייבחר מתוך חניות המסחר בקומת המרתף הראשונה (-1) של החניון.
תקופת השכירות -	שלוש שנים החל ממועד פתיחת המושכר (להלן: "תקופת השכירות הבסיסית").
תקופת אופציה -	לשוכרת מוקנית הזכות להארכת תקופת השכירות בשלוש תקופות נוספות בנות 4 שנים כ"א.
דמי שכירות -	300 ₪ למ"ר ברוטו + מע"מ בגין שטח החנות, או 6% (שישה אחוזים), מתוך הפדיון כהגדרתו בהסכם. שכ"ד בפועל יהיה דמי השכירות הבסיסיים או דמי אחוז מפדיון, הגבוה מבין השניים ובנוסף שכ"ד לשטח המחסנים. על אף האמור השוכר יהיה רשאי, עד למועד מסירת החזקה, להודיע למשכירה בכתב על רצונו לשלם דמי שכירות בסיסיים בסך של 350 ₪ בגין כל מ"ר ברוטו משטח החנות, בתוספת מע"מ. 70 ₪ למ"ר ברוטו + מע"מ בגין שטח המחסן. 500 ₪ + מע"מ בגין מקום חניה בודד.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

לדמי השכירות יתווספו הפרשי הצמדה, בתום תקופת השכירות הבסיסית יעלו דמי השכירות באופן אוטומטי בשיעור של 3% מדמי השכירות אשר השוכרת תשלם למשכירה בגין החודש האחרון של תקופת השכירות הבסיסית. בכל תקופת שכירות נוספת יעלו דמי השכירות באופן אוטומטי, בסכום בש"ח, בשיעור של 4% (ארבעה אחוזים) מדמי השכירות אשר השוכרת תשלם.

דמי ניהול - יחושבו על בסיס Cost+15%.

מטרת השכירות - הפעלת מסעדה ומעדנייה בסגנון יווני.

- בהתאם לנספח מיום 31/10/2022 לחוזה השכירות הנ"ל, השוכרת הודיעה למשכירה כי החברה שנרשמה על ידה הינה היוניה של קרית אונו בע"מ והיא תהווה את השוכרת ביחס להסכם השכירות לכל דבר ועניין.

- בהתאם לנספח 2 מיום 03/01/2023 לחוזה השכירות הנ"ל, וביום 07.12.22 נחתם בין המשכירה לבין רוני מלכה ת.ז. 024085912 וענת עדן מלכה ת.ז.028567949 באמצעות "מאיה מיה נכסים בע"מ" ח.פ. 514953587 (להלן: "בעלת תוספת השטח" ו/או "מלכה") הסכם שכירות לפיו משכירה מלכה למשכירה שטחים בפרוייקט (להלן: "השטחים בבעלות מלכה") לצורך השכרתם לצדדים שלישיים (להלן: "הסכם השכירות בין המשכירה למלכה").

תוספת לשטח החנות - לשטח החנות המורכב מחנויות מס' B15, 16, 17 ו-20 ומסומן ירוק בתשריט המצורף לנספח זה (להלן: "שטח החנות") יתווסף שטח מוסכם של 58 מ"ר ברוטו המסומן אדום בתשריט המצורף לנספח זה (להלן: "תוספת השטח") המהווה חלק מהשטחים בבעלות מלכה.

פיר אשפה - המשכירה תאפשר לשוכרת ליצור פיר ולהתקין שוט אשפה (להלן: "שוט אשפה") שיוביל לחדר האשפה המצוי בקומת הפריקה. לצורך הקמת פיר. האשפה ע"י השוכרת, תקצה המשכירה שטח המסומן חום בתשריט -המצורף לנספח זה (להלן: "שטח חדר הפיר").

השוכרת בלבד תישא בכל העלויות הכרוכות בהקמת הפיר, שטח חדר הפיר וקישורו לפח בחדר האשפה.

מיקומו וגודלו הסופיים של שטח חדר הפיר המסומן הינם בקירוב וייקבעו סופית ע"י המשכירה. יובהר כי גודלו של שטח חדר הפיר לא יעלה על 2 מ"ר.

לצורך ביצוע האמור תציג השוכרת בפני המשכירה אישור קונסטרוקטור ואישורי יועצים ככל שיידרשו ליצירת הפיר.

המשכירה לא תגבה מהשוכרת שכ"ד בגין שטח חדר הפיר אשר ישמש במשותף את השוכרים בקומת המושכר.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

הוראות הסכם השכירות ונספחיו והוראות הסכם הניהול יחולו על השימוש בשטח חדר הפיר ובשוט האשפה במקביל לשימוש בשטחים הציבוריים /ייחודיים וברכוש המשותף בבניין.
במידה ושוכרים נוספים יהיו מעוניינים להשתמש בשוט האשפה, יעשו כן תוך השתתפות יחסית (חד פעמית) בהוצאות השוכרת לבניית השוט וחדר השוט. השתתפות השוכרים כאמור, באם תידרש, תהיה לפי שווי עלות הקמה כוללת מקסימלית של 20,000 ₪ ובכפוף להצגת אסמכתאות בגין עלויות ההקמה של השוכרת.

החזרת מחסנים - על אף האמור בנספח א' - תנאים מיוחדים (לחלן: "נספח א' "), השוכרת לא תשכור מהמשכירה את מחסן מס' 309 ו - 313. שטח המחסן בנספח א' יעודכן ל- 54.6 מ"ר בלבד המורכב ממחסן מס' 310, 311 ו-312 בלבד.

דמי השכירות - בגין תוספת השטח תשלם השוכרת דמי שכירות חודשיים בסך של 300 ₪ לכל מ"ר ברוטו מתוספת השטח בתוספת מע"מ והפרשי הצמדה.

<u>הערת החי"מ:</u> נמסר לי ממזמין השומה כי הוסכם בעל פה בין השוכר למשכיר ששטח המחסן עודכן ל-9 מ"ר (במקום 54.6 מ"ר). להלן אישור החברה:



11.2.26

לכבוד
משרד ז.כ מחקר וסקרים
<u>לידי: הגב' הדר גרמה</u>

הנדון: **<u>אישור הקטנת מחסן המשמש את קבוצת גרקו (היוניה)</u>**

הדר שלום,

הריינו לאשר כי בחודש ספטמבר 2025, הקטינה קבוצת גרקו (מסעדת היוניה) את גודל המחסן שלה מ – 54 מ"ר ל – 9 מ"ר בסיכום איתנו.

שאר התנאים נשארו כפי שהיו.

בברכה,
סלדן - יורו בע"מ
516635653 ע.מ
יובל בש, סלדן יורו בע"מ

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

11.4.4 <u>הסכם שכירות "חומוס נרי"</u>

בהתאם להסכם שכירות מיום 05/06/2023 שנערך בין ליסא החזקות בע"מ (להלן: "המשכירה") לבין ישאל נהרי (להלן: "השוכרת"), עולים עיקרי הפרטים הבאים:

שטח החנות -	"שטח החנות" - שטח מוסכם של 42 מ"ר ברוטו, בקומת הקרקע באגף המזרחי של הבניין, והמסומן כיחידה מס' 4 בתשריט המצורף כנספח להסכם.
המחסן -	מחסן בקומת המרתף השניה (-2) בשטח של 12 מ"ר, המסומן כמחסן מס' 203 בתשריט המצורף כנספח להסכם.
תקופת השכירות -	ארבע שנים החל ממועד פתיחת המושכר (להלן: "תקופת השכירות הבסיסית").
תקופת אופציה -	לשוכרת מוקנית הזכות להארכת תקופת השכירות בשתי תקופות נוספות בנות 4 שנים כ"א.
דמי שכירות -	בגין כל חודש שכירות ב-18 החודשים הראשונים בתקופת השכירות הבסיסית - ישולמו דמי שכירות חודשיים בסך של 13,000 ₪, בתוספת מע"מ. בגין כל חודש שכירות ב- 18 החודשים העוקבים בתקופת השכירות הבסיסית - ישולמו דמי שכירות חודשיים בסך של 14,000 ₪, בתוספת מע"מ. החל מתחילת שנת השכירות הרביעית - ישולמו דמי שכירות חודשיים בסך של 15,000 ₪, בתוספת מע"מ. לדמי השכירות יתווספו הפרשי הצמדה.
דמי ניהול -	יחושבו על בסיס Cost+15%.
מטרת השכירות -	מסעדה לממכר חומוס להגשה במקום, לקחת ובמשלוחים. כמו כן ממכר של מאכלים תימניים (ג'חנון, קובנה ולחוח) בסופ"ש.

11.4.5 <u>הסכם שכירות "sweet&toys"</u>

בהתאם לנספח להסכם שכירות מיום 30/06/2022 שנערך בין ליסא החזקות בע"מ (להלן: "המשכירה") לבין סוויט 22 בע"מ ומתן מנחם סויד (להלן: "השוכרת") לבין קאנדי אנד מור בע"מ (להלן: "השוכר הנעבר"), עולים עיקרי הפרטים הבאים:

ביום 31.05.22 נחתם הסכם שכירות בין המשכירה לבין השוכר המעביר ביחס למושכר (כהגדרתו בהסכם השכירות המצורף כנספח א').

והשוכר המעביר פנה למשכירה בבקשה לפיה יועברו מלוא זכויותיו והתחייבויותיו ביחס להסכם השכירות החל מיום 1.6.2022 (להלן: "מועד ההעברה") לשוכר הנעבר, והשוכר הנעבר יכנס בנעליו של השובר המעביר, לכל דבר ועניין;

והשוכר המעביר פנה למשכירה בבקשה לפיה שטח החנות יוקטן לכ- 60 מ"ר ברוטו;

וברצון הצדדים להסדיר את העברת הזכויות והקטנת שטח החנות, והכל כפי שיפורט בנספח זה להלן;

שטח החנות -	"שטח החנות" - שטח מוסכם של 60 מ"ר ברוטו (51 מ"ר נטו), בקומת הקרקע באגף הצפוני של הבניין.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

תקופת השכירות - חמש שנים החל מיום 01/08/2022 ("מועד מסירת החזקה") (להלן: "תקופת השכירות הבסיסית").

תקופת אופציה - לשוכרת מוקנית הזכות להארכת תקופת השכירות בתקופה נוספת בת 5 שנים.

דמי שכירות - בגין כל חודש שכירות בתקופת השכירות הבסיסית - ישולמו דמי שכירות חודשיים בסך של 367 ₪ בגין כל מ"ר ברוטו משטח החנות, בתוספת מע"מ ובתוספת הפרשי הצמדה.
בכל שנתיים יעלו דמי השכירות באופן אוטומטי, בסכום בש"ח, בשיעור של 3% מדמי השכירות אשר השוכרת תשלם למשכירה בגין החודש האחרון של התקופה הקודמת.

דמי ניהול - יחושבו על בסיס Cost+15%.

מטרת השכירות - קיוסק.

11.4.6 <u>הסכם שכירות "טיב טעם"</u>

בהתאם להסכם שכירות מיום 14/03/2022 שנערך בין ליסא החזקות בע"מ (להלן: "המשכירה") לבין טיב טעם רשתות בע"מ (להלן: "השוכרת"), עולים עיקרי הפרטים הבאים:

שטח החנות - "שטח החנות" - שטח מוסכם של 285 מ"ר ברוטו (248 מ"ר נטו), בקומת הקרקע באגף הצפוני מזרחי של הבניין, והמסומן כחלק מיחידה מס' 6 בתשריט המצורף כנספח להסכם.

המחסן - מחסן בקומת הקרקע בשטח של 159 מ"ר ברוטו (138 מ"ר נטו), המסומן כחלק מיחידה מס' 6 בתשריט המצורף כנספח להסכם.

החניה - מקום חניה (מסוג בודדת) בקומת המרתף הראשונה (-1) של החניון. מיקום החניה יסוכם בין הצדדים בהמשך וייבחר מתוך חניות המסחר בקומת המרתף הראשונה (-1) של החניון.

תקופת השכירות - חמש שנים החל ממועד 01/06/2022 ("מועד מסירת החזקה") (להלן: "תקופת השכירות הבסיסית").

תקופת אופציה - לשוכרת מוקנית הזכות להארכת תקופת השכירות בשלוש תקופות נוספות בנות 5 שנים כ"א.

דמי שכירות - בגין כל חודש שכירות בתקופת השכירות הבסיסית - ישולמו דמי שכירות חודשיים בסך של 200 ₪ בגין כל מ"ר ברוטו משטח החנות, בתוספת מע"מ כדין והפרשי הצמדה.
דמי שכירות כאחוז מפדיון – 5% מתוך הפדיון כהגדרתו בהסכם.
150 ₪ למ"ר ברוטו + מע"מ בגין שטח המחסן.
500 ₪ + מע"מ בגין מקום חניה בודד.
לעניין תחשיב שכ"ד בסיס למול דמי שכירות כאחוז מפדיון לא יכללו את דמי השכירות המשולמים בגין שטח המחסן וחניות כמפורט לעיל.
בכל תקופת שכירות נוספת יעלו דמי השכירות באופן אוטומטי, בסכום בש"ח, בשיעור של 5% (חמישה אחוזים) מדמי השכירות אשר השוכרת תשלם למשכירה בגין החודש האחרון של תקופת השכירות הבסיסית

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

(ובכלל זה דמי השכירות הבסיסיים בגין שטח החנות, דמי השכירות בגין שטח המחסן ודמי השכירות בגין מקומות החניה).

דמי ניהול - יחושבו על בסיס Cost+15%.

מטרת השכירות - הפעלת חנות מרשת "טיב טעם" כמקובל אצל השוכרת בחנויות הרשת "טיב טעם In the city".

- בהתאם לנספח מיום 22/05/2023 לחוזה השכירות הנ"ל, הוסכם בין הצדדים על השכרת מחסן מס' 202 המצוי בפרויקט בקומת מרתף 2- בשטח של 9 מ"ר ברוטו ומסומן באדום בתשריט המצורף לנספח. בגין כל חודש בתקופת השכירות הבסיסית ישולמו דמי שכירות בסך של 80 ₪ בגין כל מ"ר ברוטו, בתוספת מע"מ כדין.

11.4.7 <u>הסכם שכירות "ביוטי לי"</u>

בהתאם להסכם שכירות מיום 14/03/2023 שנערך בין ליסא החזקות בע"מ (להלן: "המשכירה") לבין מססה אביב אפרים וביוטי לי (עוסק מורשה ביסוד) (להלן: "השוכרת"), עולים עיקרי הפרטים הבאים:

שטח החנות - "שטח החנות" - שטח מוסכם של 69.4 מ"ר ברוטו, בקומת הקרקע באגף המערבי של הבניין, והמסומן כחלק מיחידה מס' 6 בתשריט המצורף כנספח להסכם.

תקופת השכירות - שנה החל ממועד פתיחת המושכר (להלן: "תקופת השכירות הבסיסית").

תקופת אופציה - לשוכרת מוקנית הזכות להארכת תקופת השכירות בשלוש תקופות נוספות בנות 3 שנים כ"א.

דמי שכירות - בגין כל חודש שכירות בתקופת השכירות הבסיסית - ישולמו דמי שכירות חודשיים בסך של 300 ₪ בגין כל מ"ר ברוטו משטח החנות, בתוספת מע"מ כדין והפרשי הצמדה.

החל מתחילת תקופת האופציה הראשונה - ישולמו דמי שכירות חודשיים בסך של 350 ₪ בגין כל מ"ר ברוטו משטח החנות, בתוספת מע"מ והפרשי הצמדה.

בכל תקופת שכירות נוספת יעלו דמי השכירות באופן אוטומטי, בסכום בש"ח, בשיעור של 3% מדמי השכירות אשר השוכרת תשלם למשכירה בגין החודש האחרון של תקופת השכירות הרלוונטית.

דמי ניהול - יחושבו על בסיס Cost+15%.

מטרת השכירות - מכון יופי - מניקור, פדיקור, הסרת שיער בלייזר, שיזוף וגבות.

11.4.8 <u>הסכם שכירות "נוי השדה"</u>

בהתאם להסכם שכירות מיום 19/01/2021 שנערך בין ליסא החזקות בע"מ (להלן: "המשכירה") לבין נוי השדה שוק צפון בע"מ (להלן: "השוכרת"), עולים עיקרי הפרטים הבאים:

שטח החנות - "שטח החנות" - שטח מוסכם של 134 מ"ר ברוטו (114 מ"ר נטו), בקומת הקרקע באגף הצפוני של הבניין, והמסומן כחלק מיחידה מס' 8 בתשריט המצורף כנספח להסכם.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

המחסן -	מחסן בקומת המרתף הראשונה (-1) בשטח של 16.8 מ"ר ברוטו, המסומן המסומן כמחסן מס' 1 בתשריט המצורף כנספח להסכם.
תקופת השכירות -	ארבע שנים החל ממועד מסירת החזקה ו/או פתיחת המושכר, לפי המוקדם (להלן: "תקופת השכירות הבסיסית").
תקופת אופציה -	לשוכרת מוקנית הזכות להארכת תקופת השכירות בשתי תקופות נוספות בנות 3 שנים כ"א.
דמי שכירות -	בגין כל חודש שכירות בתקופת השכירות הבסיסית - ישולמו דמי שכירות חודשיים בסך של 250 ₪ בגין כל מ"ר ברוטו משטח החנות, בתוספת מע"מ כדין והפרשי הצמדה. דמי שכירות כאחוז מפדיון – 5% מתוך הפדיון כהגדרתו בהסכם. 90 ₪ למ"ר ברוטו + מע"מ בגין שטח המחסן. בגין שטח החוץ התשלום בגובה 15% משכ"ד + דמי ניהול ומיסי עירייה ככל שיחולו, והכל בכפוף לרישוי מתאים מעיריית קריית אונו בגין אזור המכירה מחוץ לשטח החנות להצבת אמצעי מכירה בשטח של כ-__מ"ר. לעניין תחשיב שכ"ד בסיס למול דמי שכירות כאחוז מפדיון לא יכללו את דמי השכירות המשולמים בגין שטח המחסן וחניות כמפורט לעיל. בכל תקופת שכירות נוספת יעלו דמי השכירות באופן אוטומטי, בסכום בש"ח, בשיעור של 5% מדמי השכירות אשר השוכרת תשלם למשכירה בגין החודש האחרון של תקופת השכירות הבסיסית (ובכלל זה דמי השכירות הבסיסיים בגין שטח החנות, דמי השכירות בגין שטח המחסן ודמי השכירות בגין מקומות החניה).
דמי ניהול -	יחושבו על בסיס Cost+15%.
מטרת השכירות -	חנות לממכר פירות וירקות טריים ומוצרים נלווים איכותיים כמקובל ברשת נוי השדה.

- בהתאם לנספח מחודש יוני 2022 (לא צוין יום) לחוזה השכירות הנ"ל, הוסכם בין הצדדים על הגדלת שטח המושכר תוספת של 34 מ"ר ברוטו (כ- 28.9 מ"ר נטו), תמורת דמי שכירות בסך 320 ₪ למ"ר ברוטו בתוספת מע"מ והפרשי הצמדה. יתר הוראות הסכם השכירות יחולו גם על שטח החנות המוגדל.

- **בהתאם למידע שהועבר אלינו מהחברה, לא נגבה תוספת דמי השכירות בשיעור 15% עבור שטחי החוץ בשנת 2024. כעת החברה פועלת להסדרת הגבייה בהתאם להסכם, אולם הכנסה זו לא נלקחה בחשבון בחוות הדעת בשלב הנוכחי.**

11.4.9 <u>הסכם שכירות אנטרטיקור</u>

בהתאם להסכם שכירות מיום 28/02/2023 שנערך בין ליסא החזקות בע"מ (להלן: "המשכירה") לבין אנטרטיקור מערכות מיזוג בע"מ (להלן: "השוכרת"), עולים עיקרי הפרטים הבאים:

שטח המושכר -	שטח מחסן מוסכם של 24.5 מ"ר ברוטו בקומת מרתף 2-, המסומן כמחסן מס' 201 בתשריט המצורף להסכם.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

תקופת השכירות - שנתיים החל מיום 01/03/2023 ("מועד מסירת החזקה") (להלן: "תקופת השכירות הבסיסית").

תקופת אופציה - לשוכרת מוקנית הזכות להארכת תקופת השכירות בתקופה נוספות בת 5 שנים.

דמי שכירות - בגין כל חודש שכירות בתקופת השכירות הבסיסית - ישולמו דמי שכירות חודשיים בסך של 85 ₪ בגין כל מ"ר ברוטו משטח המחסן, בתוספת מע"מ כדין והפרשי הצמדה.
בתום תקופת השכירות הבסיסית יעלו דמי השכירות באופן אוטומטי, בסכום בש"ח, בשיעור של 5% מדמי השכירות אשר השוכרת תשלם למשכירה בגין החודש האחרון של תקופת השכירות הבסיסית.

מטרת השכירות - מחסן המשמש שטח אחסון.

11.4.10 <u>הסכם שכירות "קפה נאפו"</u>

בהתאם להסכם שכירות מיום 06/02/2022 שנערך בין ליסא החזקות בע"מ (להלן: "המשכירה") לבין ברקפסט ראשל"צ בע"מ (להלן: "השוכרת"), עולים עיקרי הפרטים הבאים:

שטח החנות - "שטח החנות" - שטח מוסכם של 401 מ"ר ברוטו, בקומת הקרקע בבניין המזרחי, והמסומן כיחידה מס' 1 בתשריט המצורף כנספח להסכם.

המחסן - מחסנים בקומת המרתף הראשונה (-1) בשטח כולל של 45.3 מ"ר ברוטו, המסומנים כמחסנים מס' 4 ו-7 בתשריט המצורף כנספח להסכם.

הממ"ק - שטח מוסכם של 39 מ"ר ברוטו בקומת הקרקע באגף המזרחי של הבניין.

החניה - 2 מקומות חניה (מסוג בודדת) בקומת המרתף הראשונה (-1) של החניון.

תקופת השכירות - חמש שנים החל ממועד פתיחת המושכר (להלן: "תקופת השכירות הבסיסית").

תקופת אופציה - לשוכרת מוקנית הזכות להארכת תקופת השכירות בשתי תקופות נוספות בנות 5 שנים כ"א.

דמי שכירות - בגין כל חודש שכירות בתקופת השכירות הבסיסית - ישולמו דמי שכירות חודשיים בסך של 240 ₪ בגין כל מ"ר ברוטו משטח החנות, בתוספת מע"מ כדין והפרשי הצמדה.
דמי שכירות כאחוז מפדיון – 5% מתוך הפדיון כהגדרתו בהסכם.
לעניין תחשיב שכ"ד בסיס למול דמי שכירות כאחוז מפדיון לא יכללו את דמי השכירות המשולמים בגין שטח המחסן וחניות כמפורט לעיל.
70 ₪ למ"ר ברוטו + מע"מ והפרשי הצמדה בגין שטח המחסן.
500 ₪ + מע"מ בגין מקום חניה בודד.
160 ₪ למ"ר ברוטו + מע"מ בגין שטח הממ"ק.
בכל תקופת שכירות נוספת יעלו דמי השכירות באופן אוטומטי, בסכום בש"ח, בשיעור של 5% מדמי השכירות אשר השוכרת תשלם למשכירה בגין החודש האחרון של תקופת השכירות הבסיסית (ובכלל זה דמי השכירות הבסיסיים בגין שטח החנות, דמי השכירות בגין שטח המחסן ודמי השכירות בגין מקומות החניה).

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

דמי ניהול - יחושבו על בסיס Cost+15%.

מטרת השכירות - הפעלת מסעדה איטלקית.

- בהתאם לתוספת מיום 06/02/2022 לחוזה השכירות הנ"ל, הוסכם בין הצדדים כי על אף האמור בהסכם השכירות, השוכרת תחל לשלם את דמי השכירות בגין שטח הממ"ק לאחר שמונה עשר חודשים מתום תקופת עבודות ההתאמה במושכר.
- בהתאם לתוספת מיום 20/12/2022 לחוזה השכירות הנ"ל, שינתה השוכרת את שמה ל- קפה נאפו בע"מ. כמו כן, הוסכם בין הצדדים על הגדלת שטח החנות ב- 60 מ"ר ברוטו בגינם תשלם השוכרת דמי שכירות חודשיים בסך 18,250 ₪ בתוספת מע"מ והפרשי הצמדה. יתר הוראות הסכם השכירות יחולו גם על שטח התוספת.

11.4.11 <u>הסכם שכירות "Shi-Shi"</u>

בהתאם להסכם שכירות מיום 15/02/2022 שנערך בין ליסא החזקות בע"מ (להלן: "המשכירה") לבין טי - רקס בע"מ (להלן: "השוכרת"), עולים עיקרי הפרטים הבאים:

שטח החנות - "שטח החנות" - שטח מוסכם של 146 מ"ר ברוטו, בקומת הקרקע בבניין המזרחי, והמסומן כיחידה מס' 1 בתשריט המצורף כנספח להסכם.

המחסן - מחסן בקומת המרתף הראשונה (-1) בשטח של 12.6 מ"ר ברוטו, המסומן כמחסן מס' 3 בתשריט המצורף כנספח להסכם.

תקופת השכירות - ארבע שנים החל ממועד פתיחת המושכר (להלן: "תקופת השכירות הבסיסית").

לשוכרת הזכות להודיע על סיום תקופת השכירות הבסיסית בגין התקופה שבתתום 18 חודשים ממועד תחילת תקופת השכירות ובהתראה של 90 ימים מראש.

תקופת אופציה - לשוכרת מוקנית הזכות להארכת תקופת השכירות בשתי תקופות נוספות בנות 3 שנים כ"א.

דמי שכירות - בגין כל חודש שכירות בתקופת השכירות הבסיסית - ישולמו דמי שכירות חודשיים בסך של 270 ₪ בגין 130 מ"ר ברוטו משטח החנות, וכן 135 ₪ בגין 16 מ"ר ברוטו משטח החנות, לדמי השכירות יתווספו מע"מ והפרשי הצמדה.

70 ₪ למ"ר ברוטו + מע"מ והפרשי הצמדה בגין שטח המחסן.

500 ₪ + מע"מ בגין מקום חניה בודד.

בכל תקופת שכירות נוספת יעלו דמי השכירות באופן אוטומטי, בסכום בש"ח, בשיעור של 5% מדמי השכירות אשר השוכרת תשלם למשכירה בגין החודש האחרון של תקופת השכירות הבסיסית (ובכלל זה דמי השכירות הבסיסיים בגין שטח החנות, דמי השכירות בגין שטח המחסן ודמי השכירות בגין מקומות החניה).

דמי ניהול - יחושבו על בסיס Cost+15%.

מטרת השכירות - מסעדת אוכל רחוב אסייתית שמטרתה העיקרית מכירתה של רול שישי ו- POKE.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

- בהתאם לנספח להסכם השכירות מיום 30/06/2022 לחוזה השכירות הנ"ל, הוסכם על תוספת מחסן ומקום חניה למושכר.

שטח המחסן הנוסף 14.2 מ"ר ברוטו המצוי בקומת המרתף העליונה (-1) במסומן כמחסן מס' 2 בתשריט המצורף להסכם, בגינם תשלם השוכרת דמי שכירות חודשיים בסך 70 ₪ למ"ר ברוטו בתוספת מע"מ והפרשי הצמדה. כמו כן, הוסכם על השכרת חניה מס' 31 בקומת המרתף הראשונה (-1) תמורת דמי שכירות חודשיים בסך 500 ₪ + מע"מ והפרשי הצמדה. יתר הוראות הסכם השכירות יחולו גם על התוספת.

בהתאם למידע שהועבר אלינו מהחברה, לא הועבר נספח להסכם, השוכרת ויתרה על השימוש במחסן הנוסף בשטח של 14.2 מ"ר, כפי שמפורט לעיל.

11.4.12 <u>הסכם שכירות "וולט אופריישנס"</u>

בהתאם להסכם שכירות מיום 18/09/2023 שנערך בין ליסא החזקות בע"מ (להלן: "המשכירה") לבין וואלט אופריישנס סרוויסס ישראל בע"מ (להלן: "השוכרת"), עולים עיקרי הפרטים הבאים:

- שטח החנות - "שטח החנות" - שטח מוסכם של 293 מ"ר ברוטו, בקומת הקרקע והמסומן כיחידה מס' 11 בתשריט המצורף כנספח להסכם.
- שטח המרפסת - מרפסת פתוחה מחוץ לשטח החנות בשטח של כ- 42.7 מ"ר.
- תקופת השכירות - שלוש שנים החל ממועד מסירת החזקה ו/או פתיחת המושכר, לפי המוקדם (להלן: "תקופת השכירות הבסיסית").
- תקופת אופציה - לשוכרת מוקנית הזכות להארכת תקופת השכירות בשתי תקופות נוספות בנות ארבע שנים ושלוש שנים בהתאמה.
- דמי שכירות - בגין כל חודש שכירות בתקופת השכירות הבסיסית - ישולמו דמי שכירות חודשיים בסך של 70,000 ₪ בגין שטח החנות ושטח המרפסת, בתוספת מע"מ כדין והפרשי הצמדה.

  בכל תקופת שכירות נוספת יעלו דמי השכירות באופן אוטומטי, בסכום בש"ח, בשיעור של 5% מדמי השכירות אשר השוכרת תשלם למשכירה בגין החודש האחרון של תקופת השכירות הבסיסית (ובכלל זה דמי השכירות הבסיסיים בגין שטח החנות, דמי השכירות בגין שטח המחסן ודמי השכירות בגין מקומות החניה).
- דמי ניהול - יחושבו על בסיס Cost+15%.
- מטרת השכירות - ניהול ותפעול של מחסן הכולל סופרמרקט רפאים למכירת מוצרי צריכה ומוצרים נלווים נוספים במתכונת של משלוח ואיסוף עצמי בלבד, ללא פתיחת חנות לקהל הצרכנים. ניהול מרכז לוגיסטי הכולל ליקוט, הזמנות, תמיכה ותפעול של הפעילות, ומשרדי הנהלה.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

11.4.13 <u>הסכם שכירות חניות</u>

בהתאם להסכם שכירות מיום מיולי 2024 (ללא ציון יום) שנערך בין סלדן - יורו בע"מ (להלן: "המשכירה") לבין ע.ר פתרונות חניה ירוקים בע"מ (להלן: "השוכרת"), עולים עיקרי הפרטים הבאים:

- המושכר - 44 מקומות חניה במפלס 1- בחניון תת קרקעי, בהתאם למסומן בתשריט.
- מטרת השכירות - הפעלת חניון בלבד, לאחר שהשוכר בדק בדיקה יסודית שמטלת השכירות מותרת על פי התב"ע החלה על המושכר וכי שימוש זה הינו שימוש ייחודי והשוכר מתחייב בזאת להשתמש במושכר אך ורק למטרה זו ולא לכל מטרה אחרת.
- תקופת השכירות - 60 חודשים, החלק מיום 10/08/2024 ועד ליום 09/08/2029.
- תקופת אופציה - לשוכרת מוקנית הזכות להארכת תקופת השכירות בתקופה נוספות בת 60 חודשים.
- דמי השכירות - תמורת כל תקופת השכירות ישלם השוכר למשכיר דמי השכירות חודשיים, כמפורט כדלקמן:

בגין דמי השכירות לשנת השכירות הראשונה ישלם השוכר למשכיר סך של 550 ₪ בתוספת מע"מ כדין, לכל מקום חניה רגיל במפלס 1- (וסה"כ 44 מקומות חניה רגילים) וסה"כ 24,200 ₪ בתוספת מע"מ כדין שהסכום הנ"ל צמוד למדד.

חניות כפולות, ככל שתהיינה, יתומחרו בחצי מהמחיר לעיל, קרי בסך של 275 ₪ בתוספת מע"מ כדין לכל מקום חניה במפלס 1 -.

בגין תקופת האופציה ישלם השוכר למשכיר דמי שכירות, אשר יהיו בגובה דמי השכירות ששולמו בתום תקופת השכירות הקודמת לה (החודש של שנת השכירות האחרונה), בתוספת של 5%, בתוספת מע"מ כדין והפרשי הצמדה.

השוכר מתחייב כי עלות הכניסה לחניון לאורחי הפרויקט, תהא בהתאם למחירון, כמפורט להלן:

- בשנתיים הראשונות לתקופת השכירות יגבה השוכר סך של 16 ₪ לשעת חניה ראשונה, 4 ₪ לכל רבע שעה נוספת ו 70 ₪ ליום חניה שלם, שהסכומים הנ"ל צמודים למדד הבסיס, כהגדרתו לעיל.
- החל מהשנה השלישית לתקופת השכירות, יגבה השוכר סך של 20 ₪ לשעת חניה ראשונה, 5 ₪ לכל רבע שעה נוספת ו 80 ₪ ליום חניה שלם, שהסכומים הנ"ל צמודים למדד הבסיס, כהגדרתו לעיל.

11.4.14 <u>הסכם שכירות "מור לוי"</u>

בהתאם להסכם שכירות מיום 15/03/2025 שנערך בין סלדן יורו בע"מ (להלן: "המשכירה") לבין מור לוי (להלן: "השוכרת"), עולים עיקרי הפרטים הבאים:

- שטח החנות - "שטח החנות" - שטח מוסכם של 75 מ"ר ברוטו, בקומת הקרקע באגף הצפוני, והמסומן כיחידה מס' 70 בתשריט המצורף כנספח להסכם.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

המחסן -	מחסן בקומת המרתף הראשונה (3-) בשטח של 9.6 מ"ר ברוטו, המסומן כמחסן מס' 307 בתשריט המצורף כנספח להסכם.
תקופת השכירות -	ארבע שנים החל ממועד מסירת החזקה 13.3.2025 (להלן: "תקופת השכירות הבסיסית").
תקופת אופציה -	לשוכרת מוקנית הזכות להארכת תקופת השכירות בשתי תקופות נוספות בנות 4 שנים כ"א.
דמי שכירות -	בגין כל חודש שכירות בתקופת השכירות הבסיסית - ישולמו דמי שכירות חודשיים בסך של 280 ₪ למ"ר ברוטו, לדמי השכירות יתווספו מע"מ והפרשי הצמדה. ככל שיתברר כי המדידה שונה משטח החנות המפורט לעיל, אזי דמי השכירות יעודכנו בהתאמה לסך של 280 ₪ למ"ר (כלפי מעלה או מטה). החל מתחילת שנת השכירות השלישית יתווסף סך של 1,000 ₪ בתוספת מע"מ לדמי השכירות הבסיסיים. בכל תקופת שכירות נוספת יעלו דמי השכירות באופן אוטומטי, בסכום בש"ח, בשיעור של 5% מדמי השכירות אשר השוכרת תשלם למשכירה בגין החודש האחרון של התקופת הרלוונטית. על אף האמור, השוכר יהא פטור באופן חד פעמי מתשלום דמי שכירות עד ליום 1.6.25 וזאת מבלי לגרוע מהתחייבויותיו לשאת בכל התשלומים השוטפים בגין המושכר, כמפורט בסעיף 23 להסכם. לא יגבו דמי שכירות נוספים בגין השימוש בשטח המחסן.
דמי ניהול -	ישולמו בהתאם להסכם הניהול שייחתם עם חברת הניהול.
מטרת השכירות -	חנות למכירה של פיצוחים ומוצרים משלימים (ללא מוצרי טבק) ושאינה מהווה מכירה/פעילות זהה ליתר החנויות בבניין.

11.4.15 <u>הסכם שכירות "י.ד ברק מדיקל "</u>

בהתאם להסכם שכירות מיום 11/12/2025 שנערך בין סלדן יורו בע"מ (להלן: "המשכירה") לבין י.ד ברק מדיקל בע"מ (להלן: "השוכרת"), עולים עיקרי הפרטים הבאים:

שטח המושכר -	שטח מחסן מוסכם של 11-12 מ"ר בקומת מרתף 3-, המסומן כמחסן מס' 306 בתשריט המצורף להסכם.
תקופת השכירות -	שלוש שנים ומחצית חודש החל מיום 12/12/2025 ("מועד מסירת החזקה") (להלן: "תקופת השכירות הבסיסית").
תקופת אופציה -	לשוכרת מוקנית הזכות להארכת תקופת השכירות בתקופה נוספות בת 5 שנים.
דמי שכירות -	בגין כל חודש שכירות בתקופת השכירות הבסיסית - ישולמו דמי שכירות חודשיים בסך של 1250 ₪ בתוספת מע"מ כדין והפרשי הצמדה. בתום תקופת השכירות הבסיסית יעלו דמי השכירות באופן אוטומטי, בסכום בש"ח, בשיעור של 5% מדמי השכירות אשר השוכרת תשלם למשכירה בגין החודש האחרון של תקופת השכירות הבסיסית.
מטרת השכירות -	מחסן המשמש שטח אחסון.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

11.4.16 <u>הסכם שכירות "ד"ר ברי"</u>

בהתאם להסכם שכירות מיום 18/12/2025 שנערך בין סלדן יורו בע"מ (להלן: "המשכירה") לבין ד"ר ברי בע"מ (להלן: "השוכרת"), עולים עיקרי הפרטים הבאים:

שטח המושכר - שטח מחסן מוסכם של 6 מ"ר ברוטו בקומת מרתף 2-, המסומן כמחסן מס' 206 בתשריט המצורף להסכם.

תקופת השכירות - 18/12/2025-17/12/2026 (להלן: "תקופת השכירות הבסיסית").

דמי שכירות - בגין כל חודש שכירות בתקופת השכירות הבסיסית - ישולמו דמי שכירות חודשיים בסך של 1250 ₪, בתוספת מע"מ כדין.

מטרת השכירות - מחסן המשמש שטח אחסון.

11.4.17 <u>סיכום הכנסות משכירות</u>

- הסכום המשולם בפועל כולל הצמדה למדד והתייקרויות בהתאם להסכמי השכירות.
- יחידת מסחר שהושכרה לשוכר מסחה אפרים ואביב (סעיף 11.4.7): הסכם השכירות פג, ונכון למועד הביקור (שנת 2026) החנות אינה מושכרת. בשנת 2025 נחתם חוזה שכירות בנכס הנדון ליחידת מסחר הדומה במאפייניה ליחידה זו (הסכם שכירות המפורט בסעיף 14.4.14 מול מור לוי). דמי השכירות שנקבעו הינם 280 ₪ למ"ר ברוטו. משכך, שווי חנות זו תוערך עפ"י דמי השכירות שנקבעו ביחידה זו, המהווים דמי שכירות ראויים בסביבה.
- נמסר לנו מסמנכ"ל הכספים של החברה כי ההסכמים שפג תוקפם הוארכו לתקופת שכירות נוספת.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

11.4.18 להלן אישור החברה על הכנסות בפועל לשנת 2025:

שם שוכר	שם עסק	מטרת שכירות	מספר חנות	שטח לא מושכר	שטח ברוטו/יחידות	אחר (מחסן/ממ"ק/חניה)	שטח ברוטו/יחידות	שכ"ד ממוצד 2025	תאריך יציאה מקורי	תקופות האופציות
ברקפסט ראשון לציון בע"מ	קפה נאפו	מסעדה איטלקית	1		401.00			108,622	31/5/2027	2ת* 5ש
ברקפסט ראשון לציון בע"מ						מחסנים 4,7	45.30	3,579	31/5/2027	2ת* 5ש
ברקפסט ראשון לציון בע"מ						ממ"ק	39.00	7,043	31/5/2027	2ת* 5ש
ברקפסט ראשון לציון בע"מ						חניות	2.00	1,129	31/5/2027	2ת* 5ש
ברקפסט ראשון לציון בע"מ			תוספת שטח		60.00			20,007	31/5/2027	2ת* 5ש
ישראל נגרי	תומוס נגרי	תומוסיה	74		42.00		12.00	15,021	13/7/2027	2ת*4ש
טי רקס בע"מ	שישי	סושייה	-		130.00			39,616	31/5/2026	2ת*3ש
טי רקס בע"מ					16.00			2,438	31/5/2026	2ת*3ש
טי רקס בע"מ						מחסן 3	12.60	995	31/5/2026	2ת*3ש
טי רקס בע"מ						חניה	1.00		31/5/2026	2ת*3ש
טיב טעם רשתות בע"מ	טיב טעם	סופר	71		285.00			65,262	31/5/2027	3ת *5ש
טיב טעם רשתות בע"מ					159.00	מחסן	9.00	27,307	31/5/2027	3ת *5ש
טיב טעם רשתות בע"מ						חניה	1.00	572	31/5/2027	3ת *5ש
הטחנה אחזקות א.ע	הטחנה	מעדנית בשר	א 7		56.00			22,597	15/8/2028	1ת*4ש
הטחנה אחזקות א.ע									15/8/2028	1ת*4ש
טי השדה הדס שקן צפון בע"מ	טי השדה	פירות וירקות	8		134.00			36,013	31/5/2026	2ת*3ש
טי השדה הדס שקן צפון בע"מ						מחסן	16.80	1,625	31/5/2026	2ת*3ש
טי השדה הדס שקן צפון בע"מ					34.00	שטח מסף		11,696	31/5/2026	2ת*3ש
מתן מנחם סוויד	סוויט 22	פיצצייה	9		60.00			25,599	30/9/2027	שנים 5
וולט אופריישן סרוויס בע"מ	וולט	מחסן טופר רפאים	11		293.00			74,533	18/9/2026	1ת-4 שנים 2ת- 3 שנים
וולט אופריישן סרוויס בע"מ חניה								593		
מסטה אפרים ואביב	ביטוי	מכון יופי	4	69.40					13/3/2026	3ת*3ש
מנוע שירות הסעדה אקסטרי רזנברג	M32 BURGER	המבורגריה	15-A 5		93.50			35,764	31/5/2026	3ת*3ש
מנוע שירות הסעדה אקסטרי רזנברג						מחסן 205		1,593	31/5/2026	3ת*3ש
היונית שלי באונו בע"מ	גרקו	מסעדה יוונית	15-A 15-B 16 17 20		307.00			102,100	31/3/2026	3ת*4ש
היונית שלי באונו בע"מ						מחסנים 309-313	9.00	698	31/3/2026	3ת*4ש
א. אנטרטיקור מערכות מיזוג אוויר בע"מ						מחסן 201	24.50	2,397	31/3/2026	
מור לוי					75.00		13.80	21,537	12/3/2029	2תק*5ש
ד"ר ברי						206	6.00	1,250		
י.ד ברק מדיקל	מחסן					306	12.00	1,250	31/12/2028	
חניון	מחסן					חניות 50	44.00	25,263	9/8/2029	
סה"כ השכרה				338.00	2,145.50		200.00	656,101		
וואלט אופריישנס סרוויס ישראל בע"מ		מרפסת			89.20			58,562	18/9/2026	2ת*4ש+3ש
היונית של קרית אונו בע"מ					58.00			19,289	31/5/2026	3ת*4ש
קפה פומו					300.00			69,325	31/12/2027	3ת*5ש
סה"כ שכירויות משנה בלבד					447.20			147,177		
סה"כ שכ"ד								803,278		

סלדן - יורו בע"מ
ח.פ 516635653

10.2.26

11.5. היסטוריה של הנכס, שומות ועסקאות

11.5.1 התבקש ממזמין חוות הדעת מידע על כל שומה שנערכה עבור החברה בגין הנכס הנדון בשלוש שנים שקדמו למועד הקובע לחוות הדעת.

11.5.2 הנכס הנדון נרכש על ידי החברה ביום 04/01/2024 תמורת 99,000,000 ₪, כמפורט לעיל בפרק הזכויות.

11.5.3 בהתאם למידע שהועבר ממזמין השומה, נערכו שומות לנכס הנדון כמפורט להלן:

מועד קובע לשומה	מטרת השומה	חלק מוערך	שווי הנכס	שם המעריך
27/12/2023	תקן 19 בטוחה	100%	₪ 102,000,000	עודד האושנר
31/12/2023	IFRS	100%	₪ 119,700,000	ארז כהן
31/12/2024	IFRS	100%	₪ 125,300,000	ארז כהן
18/03/2025	תקן 19 בטוחה	100%	₪ 125,200,000	ארז כהן

11.6. השומה מבוססת על המידע המשפטי שהובא בפנינו, כמפורט לעיל.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

12. עקרונות, גורמים ושיקולים

בבואנו לאמוד את "השווי ההוגן" של הזכויות בנכס הנדון לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך - התשכ"ח, עבור דיווח כספי של החברה ובהתאם לתקן מספר 17.1 של הועדה לתקינה שמאית, הובאו בחשבון בין היתר את הגורמים והשיקולים שלהלן:

12.1. מטרת השומה

הערכת "השווי ההוגן" של מלוא זכויות החברה בנכס הנדון בהתחשב במצבו "AS-IS". השווי משקף את "השווי ההוגן" של זכויות החברה במקרקעין על פי הגדרתו בתקן חשבונאי בינלאומי מס' 40 IAS ו- IAS1 שהוא - הסכום בו יימכר הנכס ליום ההערכה בין קונה מרצון למוכר ברצון, בעסקה רצונית, ללא אילוץ, אחרי זמן סביר בשוק, כשהצדדים פועלים בידיעה, בשיקול דעת, בזהירות וללא כפיה.

השומה נערכה לפי תקן בינ"ל IFRS13 (מדידת שווי הוגן) ותקן 17.1 בדבר "פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968 ולצורך תקינה חשבונאית", שאושר בתאריך 6/10/2010 ע"י הועדה לתקינה שמאית ובתאריך 13/10/2010 ע"י מועצת שמאי המקרקעין במשרד המשפטים. השומה נערכת לצורך מידע נדרש בדו"חות הכספיים של החברה לרבות דיווח על נכס או על חלק יחסי ממנו נדל"ן להשקעה, לפי העניין, בדוחות אלו ו/או לצורך דיווח כספי של החברה לרבות ביסוס השווי ההוגן של השקעתה בנכס.

12.2. גישות השומה

קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת שווי נכסי מקרקעין:

גישת ההשוואה (או גישת השוק)- The market approach

מבוססת על אומדן שווי השוק של הנכס הנישום בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים אחרים הדומים לו במיקומם, אופיים, רמת הסיכון הגלומה בהם ומידת הסחירות. השומה הסופית מתבצעת תוך שימוש במקדמי השוואה רלוונטיים לנכס הנישום ביחס לעסקאות ההשוואה. גישה זו מועדפת גם לפי הפסיקה.

גישת ההכנסה (או גישת היוון ההכנסות)- The income approach

אומדן שווי השוק של הנכס נשוא השומה מבוצע על ידי היוון ההכנסה (היוון מהשורש "הון") המתקבלת או שעשויה להתקבל ממנו לאורך זמן. פעולת ההיוון נעשית בעזרת שער ריבית הנקבע בין היתר ע"פ אופי הנכס, רמת הסיכון הגלומה בהכנסה השוטפת ובגורמים נוספים. השיקולים בהערכת שעור ההיוון כוללים בין היתר: ריבית בטוחה במשק, איכות השוכר, פחת, סיכון.

גישת העלויות (גישת השווי הפיזי) - The cost approach

בגישה זו שמים את שווי הנכס על בסיס העלות הצפויה להקמת נכס אחר הדומה בכל לנכס הנישום. השווי המתקבל בגישה זו הוא סיכום של שווי הקרקע בהתאם לשוויה בשוק החופשי כריקה ופנויה בהתאם ליעודה או רמת ניצולה הקיים, בתוספת עלות הקמה מחדש של המבנה וההשבחות הנוספות שנעשו בנכס ובניכוי פחת על סוגיו השונים (פיזי, כלכלי ופונקציונאלי). גישה זו מצויה בעדיפות אחרונה מאחר והתוצאה המתקבלת, רגישה לשינויים קלים בכל אחד ממרכיביה.

12.3. יישום גישות השומה

הנכס הוערך בגישת ההשוואה, הובאו בחשבון עסקאות לנכסים בעלי אופי דומה תוך ביצוע ההתאמות לנדון.

12.4. מיקומו של הנכס, רח' הדובדבן 7, קריית אונו.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

12.5. מאפייני הנכס הנדון ומצבו, רמת הגמר ומאפייניו.

12.6. תמהיל השוכרים ודמי השכירות המשולמים בפועל, בהתאם להצהרת החברה, כולל הפרשי הצמדה למדד.

12.7. השטחים הפנויים הוערכו בדמ"ש ראויים, בשיעור היוון גבוה יותר.

12.8. המצב התכנוני החל על הנכס, כמפורט לעיל.

12.9. המצב הרישוי כמפורט לעיל.

12.10. השומה מבוססת על המידע המשפטי שהובא בפנינו, כמפורט לעיל.

12.11. השומה נכונה למועד הקובע – 31/12/2025.

12.12. הנכס הוערך כפנוי מכל חוב, שיעבוד או משכנתא למעט שכירויות כמפורט לעיל בפרק הזכויות.

12.13. ההערכה אינה כוללת מע"מ, בהתאם להוראות תקן מס' 11א' של הועדה לתקינה שמאית.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

13. נתונים להערכת שווי

13.1. שיעור היוון

בהתאם לסקירת שיעורי תשואה עדכנית שנערכה באגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים ופורסמה בתאריך 17/2/2025 עולים, בין היתר, הפרטים שלהלן:

רקע כללי:

מאז המחצית השנייה של 2022, ישראל חוותה שינויים דרמטיים בזירות הפוליטית, הכלכלית והחברתית. המלחמה באוקראינה, שהחלה בפברואר 2022, הובילה לעלייה חדה במחירי האנרגיה והמזון ולשיבושים בשרשראות האספקה, ואלו תרמו להגברת האינפלציה העולמית. בתגובה, בנקים מרכזיים ברחבי העולם, כולל בנק ישראל, אימצו מדיניות מוניטרית מצמצמת והחלו להעלות את שיעורי הריבית במטרה לרסן את הביקושים ולהפחית את הלחצים האינפלציוניים.

בנק ישראל החל להעלות את הריבית מרמה אפסית של 0.1%, שבה היא נשמרה במשך שנים, עד לרמה של 3.25% בסוף 2022. מגמת העלייה נמשכה גם בשנת 2023, עד לשיא של 4.75% שנרשם במאי 2023.

העלאת הריבית השפיעה באופן משמעותי על עלויות המימון במשק, כאשר תחומי הנדל"ן, הבנייה וההשקעות הפיננסיות ספגו פגיעה משמעותית. משכנתאות התייקרו באופן משמעותי, חברות הנדל"ן נאלצו להתמודד עם עלויות חוב גבוהות יותר, בעוד שהצריכה הפרטית החלה להאט בעקבות ייקור האשראי והירידה בכוח הקנייה של משקי הבית. במקביל, השקעות סולידיות כגון אג"ח ממשלתיות הפכו לאטרקטיביות יותר, מה שהוביל לניתוב הון מאפיקים ספקולטיביים להשקעות בטוחות ויציבות יותר.

ענף ההייטק הישראלי, ששימש מנוע צמיחה מרכזי של המשק, חווה ירידה חדה בגיוסי ההון, על רקע האטה בשוק הטכנולוגיה העולמי שנבעה מעליית האינפלציה והריבית. לצד זאת, המתח הפוליטי גבר במהלך 2023 עם גל מחאות נרחב נגד הרפורמה המשפטית המוצעת. המחאות כללו שביתות, הפגנות והתנגדות מצד מגזרים שונים, שהשפיעו על הפעילות הכלכלית והגבירו את חוסר הוודאות במשק.

באוקטובר 2023, ישראל נכנסה למלחמה כוללת בעקבות מתקפת פתע חסרת תקדים, שהתפרשה על פני מספר זירות במקביל. הלחימה גבתה מחיר כבד בחיי אדם, פגעה בפעילות הכלכלית והובילה לעלייה חדה בהוצאות הביטחון. גיוס מילואים נרחב צמצם את כוח העבודה הפעיל, מה שפגע בפריון המשק ויצר לחצים נוספים על הכלכלה. ענף הבנייה נפגע במיוחד, שכן כוח העבודה בו מתבסס במידה רבה על עובדים פלסטינים וזרים, שרבים מהם הורחקו מאז פרוץ המלחמה. המחסור החמור בעובדים הוביל להאטה משמעותית בפרויקטים של תשתיות, דיור ומסחר, להתייקרות מחירי חומרי הבנייה ולהתארכות זמני המסירה של פרויקטים קיימים.

נכון לסוף המחצית הראשונה של 2024, המשק הישראלי עדיין מתמודד עם אתגרים כלכליים משמעותיים. הריבית, שעמדה בשיאה על 4.75%, הופחתה בינואר 2024 ל-4.5% ונותרה ללא שינוי מאז, אך השפעותיה עדיין ניכרות במשק. האינפלציה נמצאת במגמת ריסון, אך יוקר המחיה מוסיף להעיק על הציבור. חוסר הוודאות הביטחונית ממשיך להעיב על תחזיות הצמיחה, אך במגזרים מסוימים מתחילים להופיע סימנים ראשונים לייצוב ולשיקום כלכלי.

שוק התעשייה והלוגיסטיקה שמר על יציבות ואף רשם עלייה בביקושים, למרות ההשפעות הכלכליות והביטחוניות שתוארו לעיל. העלייה המתמשכת במסחר האלקטרוני, שהואצה בתקופת מגפת הקורונה, הגבירה את הביקוש לשטחי אחסון והפצה, במיוחד במיקומים הסמוכים לעורקי תחבורה ראשיים. הביקוש הגובר, לצד היצע מוגבל של קרקעות מתאימות וסביבת ריבית כמעט אפסית הובילו לאנומליה

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

במחירי הקרקעות המיועדות לתעשייה ולוגיסטיקה, וכתוצאה מכך גם לעלייה מתונה בדמי השכירות, אך בעוצמה נמוכה בהשוואה לעליית ערך הקרקעות. המלחמה שהחלה באוקטובר 2023 חיזקה את הביקוש לשטחי אחסנה ולוגיסטיקה, בעיקר בשל השיבושים בשרשראות האספקה העולמיות. מצב זה תרם להמשך מגמת היציבות בענף ולשמירה על רמות ביקוש גבוהות. עפ"י פרסומי הלמ"ס נכון לשנה האחרונה של התקופה הנסקרת (מחצית 2 לשנת 2023 - מחצית 1 לשנת 2024) היקף התחלות הבניה לתעשייה ולוגיסטיקה עקף את היקף התחלות הבניה למשרדים ועמד על סך של כ- 1,020 אלפי מ"ר.

להלן שיעורי התשואה שנצפו בתקופה הנסקרת:

שנת	חציון	משרדים	מסחר	תעשייה ולוגיסטיקה
2022	2	6.5%	6.7%	6.5%
2023	1	6.75%	7%	6.5%
2023	2	6.75%	7%	6.5%
2024	1	6.75%	7%	6.5%

הערות לטבלה:

שיעורי התשואה המפורטים לעיל, הינם שיעורים ממוצעים בחתך ארצי.

באופן כללי נמצא קשר בין רמת הקרבה של הנכס למרכז הארץ או למרכז הישוב לבין שיעור התשואה ממנו. בנכסים שמיקומם מרכזי, נצפה שיעור תשואה נמוך ביחס לממוצע ואילו בנכסים פריפריאליים נצפה שיעור תשואה גבוה ביחס לממוצע. הקשר נובע, ככל הנראה, ממרכיב סיכון גבוה יותר בפריפריה ונמוך יותר במרכז.

מרכיבי סיכון נוספים, שנצפו כמשפיעים על שיעור התשואה: מצבו הפיזי של הנכס, איתנות פיננסית של השוכרים, תקופת הסכם השכירות, שיעור תפוסה (באזור/בבניין וכו'), מיקום, פוטנציאל לשינויים בסביבה, קִרְבה לאמצעי תחבורה כגון תחנות רכבת וצירים ראשיים, גודל הנכס וכדו'. ככלל, ככל שהנכס בעל מרכיבים המקטינים את הסיכון, כך צפוי ששיעור התשואה מהנכס יהיה קטן יותר ולהיפך.

- שיעור התפוסה - שיעורי התשואה המפורסמים בסקר זה מחושבים בהתבסס על הנכסים בתפוסה מלאה בלבד ואינם משקללים הפחתה בגין שטחים שאינם מאוישים. כלומר, במקרה של בניין המושכר באופן חלקי, החישוב מתייחס אך ורק לתשואה הנובעת מהנכסים המאוכלסים במלואם.
- שוק התעשייה והלוגיסטיקה - מדובר בשווקים מְשִׁיקִים שיש ביניהם חפיפה מסוימת מבחינת פעילות, תשתיות או לקוחות, אך הם עדיין משרתים צרכים שונים ולכן אינם תחליפיים לחלוטין או תלויים זה בזה בצורה מוחלטת. לנוכח העובדה, שע"פ רוב, מחירי הקרקעות לתעשייה ומלאכה מושפעים מהאפשרות המעשית או הפוטנציאלית לשימושי לוגיסטיקה ואחסון, שיעור התשואה המפורסם בטבלה לעיל הינו ממוצע בין השימושים הנ"ל, כאשר במרבית המקרים שיעורי התשואה ללוגיסטיקה נמוכים מאלו של תעשייה ומלאכה.
- שוק הנדל"ן למסחר נחלק לשלושה סוגים עיקריים: מרכזי קניות - קניונים ומרכזים פתוחים; מסחר שכונתי - חנויות ומרכזים קטנים בשכונות מגורים; ומסחר במע"ר ובאזורי תעסוקה. שיעורי התשואה למסחר מבוססים בעיקר על עסקאות בשני הסוגים האחרונים, שכן כמעט ולא מתבצעות עסקאות מכר לגבי נכסים המצויים במרכזי קניות.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

<u>סיכום ממצאים</u>:

בניגוד לציפיות ועל אף עליית הריבית, שיעורי התשואה בשוק הנדל"ן העסקי, בהשוואה לסקר הקודם, נותרו יציבים ובטווח של 6.5% - 7.0%. נראה כי לנוכח עודפי ההיצע, במיוחד בענף המשרדים, בעלי נכסים מניבים מעדיפים, בשלב זה, לספוג את עליות המימון ולהתפשר על גובה דמי השכירות (בחוזי שכירות חדשים), מתוך ציפייה כי שינוי בשער הריבית ו/או התאוששות כלכלית יובילו לחזרת הביקושים ולעליית דמי השכירות בעתיד.

מצב זה יוצר פער אפסי ואף שלילי בין שיעורי התשואה לבין עלות המימון, מה שמגביל את הכדאיות הכלכלית של רכישה ממונפת עבור משקיעים פרטיים, חברות נדל"ן מניב וגופים מוסדיים. בהתאם לכך, התקופה הנסקרת מאופיינת במיעוט יחסי של עסקאות השוואה. בדיקה שערכנו מעלה כי חלק משמעותי מהרוכשים הם משתמשי קצה, הרוכשים נכסים בעיקר לצורך שימוש עצמי ולא בהכרח משיקולי תשואה.

כיוון ששיעור התשואה מבטא את היחס בין ההכנסה השנתית מהשכרת הנכס לבין שוויו, הרי שהירידה המשמעותית בדמי השכירות מאז המחצית השנייה של 2022 אל מול יציבות מסוימת במחירי הנכסים (בשלב זה) - ממתנת את שיעורי התשואה, ומותירה אותם ברמות נמוכות באופן יחסי.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

13.2. <u>עסקאות תשואה לצורך קביעת שיעור ההיוון</u>

13.2.1 עפ"י דיווח לרשות לני"ע של חב' מישורים מיום 15/10/23, החברה התקשרה בהסכם למכירת מרכז מסחרי **באזור התעשיה עקרון 2000 (ביל"ו סנטר)** לרוכשים פרטיים, תמורה כ- 46 מיליון ₪. הנכס הינו בן שומה אחת מסחרית בשטח בנוי של כ- 2,420 מ"ר, גלריה בשטח של 108 מ"ר ומערכת סולרית על הגג. הנכס בתפוסה מלאה. עפ"י הדיווח ה NOI בתפוסה מלאה הינו כ- 3.1 מיליון ₪. **העסקה משקפת שיעור תשואה שנתי של כ- 6.8%.**

13.2.2 עפ"י דיווח לרשות לני"ע של קבוצת חנן מור אחזקות בע"מ מיום 11/6/23, מכרה החברה נכס מסחרי בשטח של כ- 1,200 מ"ר **בפרויקט אור ים (מתחם א') אור עקיבא**, בתמורה לסך של 33 מ' ₪. הכנסות שנתיות צפויות מדמ"ש בתפוסה מלאה הינן כ- 2.4 מ' ₪. **העסקה משקפת שיעור תשואה של כ- 7.3%.**

13.2.3 עפ"י דיווח לרשות לני"ע של קבוצת חנן מור אחזקות בע"מ מיום 28/5/23, מכרה החברה נכס מסחרי בשטח של כ- 1,872 מ"ר **בפרויקט מודיעין מורשת 29**, בתמורה לסך של 50 מ' ₪. הכנסות שנתיות צפויות מדמ"ש בתפוסה מלאה הינן כ- 3.5 מ' ₪. **העסקה משקפת שיעור תשואה של כ- 7%.**

13.2.4 לפי פרסום בעיתונות מיום 22/5/23, חב' מגדל רוכשת 50% מהזכויות במגדל וייס-בולטהאופ, **ברחוב מנחם בגין, תל אביב**. המגדל כולל 11 קומות משרדים מעל קומת מסחר, בשטח ברוטו של כ- 15.5 אלף מ"ר + 186 חניות. המגדל מושכר במלואו ל- 3 שוכרים לתקופות ארוכות של כ- 10 - 20 שנים (מתוכם כ- 11.5 אלף מ"ר לחברת סוויטצ'אפ שבבעלות רשת המלונות פתאל). התמורה- כ- 230 מיליון ₪ (לחלק של 50%). ה- NOI הצפוי - 26 מיליון ₪. **שיעור התשואה - כ- 5.65%**.

13.2.5 עפ"י דיווח לרשות לני"ע של קבוצת חנן מור אחזקות בע"מ מיום 18/5/23, מכרה החברה נכס מסחרי בשטח של כ- 1,300 מ"ר בפרויקט מודיעין מורשת 11, בתמורה לסך של 35 מ' ₪. הכנסות שנתיות צפויות מדמ"ש בתפוסה מלאה הינן כ- 2.3 מ' ₪. **העסקה משקפת שיעור תשואה של כ- 6.5%.**

13.2.6 עפ"י דיווח לרשות לני"ע של קבוצת חנן מור אחזקות בע"מ מיום 1/5/23, מכרה החברה נכס מסחרי בשטח של כ- 2,060 מ"ר **בפרויקט MORE נרקיסים בראשון לציון**, בתמורה לסך של 58 מ' ₪. הכנסות שנתיות צפויות מדמ"ש בתפוסה מלאה הינן כ- 3.9 מ' ₪. לרוכש התחייבות להשלמת עבודות ביצוע בנכס לשוכרים עתידיים בסך של כ- 0.5 מ' ₪. **העסקה משקפת שיעור תשואה של כ- 6.6%.**

13.2.7 עפ"י פרסום בעיתון, בתאריך 8/1/2023 **חברת דן נדל"ן** מכרה את מלוא הזכויות במרכז מסחרי הממוקם בצמוד למגדל "פסגת דן" **ברחוב ז'בוטינסקי ברמת גן**, תמורת סך של 58 מ' ₪. המרכז כולל 2 קומות מסחריות בשטח של כ- 2,200 מ"ר, ו- 70 מקומות חניה. **העסקה משקפת שיעור תשואה של כ- 6%.**

13.2.8 עפ"י דיווח לרשות לני"ע של **חברת G סיטי בע"מ** מיום 31/12/22, החברה התקשרה בהסכם מחייב למכירת **המרכז המסחרי G יבנה** שבבעלותה תמורת סך של כ- 154 מיליון ₪, הכנסה

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

שנתית מהמרכז המסחרי הינה כ- 11.1 מיליון ₪. **שיעור התשואה לפיו בוצעה העסקה הינו כ- 7.2%.**

13.2.9 **מניבים - מגדל אלדן**: עפ"י דיווח לבורסה מיום 2/11/22, בתאריך 31/10/2022 התקשרה חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ בהסכם רכישת מלוא זכויות הבעלות בשטחי משרדים בהיקף 12 א' מ"ר (מעטפת), שטחי מסחר בהיקף של כ- 300 מ"ר ו- 67 מקומות חניה הנכללים במגדל משולב המוקם **ברחוב לבנדה 53 פינת ראש פינה 30 בת"א**. (צפי למסירה עד 31/05/2026). התמורה בעסקה הינה **בסך של 297.3 מ'** ₪ (בתוספת מע"מ, לא כולל הוצ' עסקה בסך כ- 21.25 מיליון ₪). תוספת עלויות לגמר מוערכות ע"י החברה בכ- 30-35 מיליון ₪. בהתאם לדיווח החברה ה NOI השנתי בתפוסה מלאה בגמר מלא מוערך בכ- 20-26 מיליון ₪. מניתוח העסקה עולה כי העסקה משקפת **שיעור תשואה של כ-% 6.2**.

13.2.10 **מניבים - בניין משרדים ומסחר ברמת החייל בת"א:** עפ"י דיווח לבורסה מיום 6/10/22, בתאריך 03/10/2022 התקשרה חברת מניבים בהסכם רכישת מלוא חלקיהם של המוכרים בחברה פרטית שהינה איגוד מקרקעין הרשומה כבעלים ב- 50% מחלקה 641 בגוש 6638 (הברזל 26 , ת"א). עליה בנוי בניין בשטח עילי של כ- 5,800 מ"ר הכולל קומת קרקע למשרדים ומסחר, חמש קומות משרדים וכ- 130 מקומות חניה (חלק מהחניות הינן במכפילי חניה) ושטחי אחסנה ב קומת המרתף. התמורה הכוללת הינה בסך **של 119 מיליון** ₪ (לא כולל הוצאות עסקה בסך של כ- 8.8 מיליון ₪- בעיקר מס רכישה). עפ"י הדיווח, ה NOI השנתי עפ"י הסכם השכירות עומד על כ- 7.56 מיליון ₪, המהווים **שיעור תשואה של כ -% 6.35.**

בהתבסס על המפורט לעיל, שיעור ההיוון של דמי השכירות המתקבלים בפועל יוערך על פי שיעור של 6.3%, המתאים לשיעורי התשואה הנדרשים בסביבה הנדונה.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

14. נתוני השוואה

14.1.1 מרכז מסחרי צים

בהתאם לשומת מקרקעין שנערכה על ידי משרד טרייסטמן אגמי, למועד הקובע 30/09/2021 עבור **"צים אורבן גני תקווה" - מרכז מסחרי ומשרדים, גוש 6717, חלק מחלקות 198 ו- 279 חלק ממגרשים 101 ו- 102 עפ"י תכנית ממ/ 5162 דרך הים / דרך התמרים / רחוב האקליפטוס, גני תקווה** עולים עיקרי הפרטים הרלוונטיים הבאים:

שיעור תפוסה לשטחי המסחר: 98.9%

דמ"ש ממוצעים לשטחי מסחר בקומת הקרקע:

קטגוריה	שטח המושכר	דמ"ש	דמ"ש למ"ר
עד 65 מ"ר	42 מ"ר	₪ 12,089	₪ 288
66-150 מ"ר	346 מ"ר	₪ 88,480	₪ 256
מעל 250 מ"ר	319 מ"ר	₪ 76,596	₪ 240
חנויות עוגן	1,615 מ"ר	₪ 231,678	₪ 143
הסעדה	389 מ"ר	₪ 105,267	₪ 271
דוכנים	36 מ"ר	₪ 11,000	₪ 306
ממ"מ	13 מ"ר	₪ 780	₪ 60

דמ"ש ממוצעים למקום חניה: 573 ₪/יח'

דמ"ש ממוצעים לשטחי אחסנה במרתף -3 : 67 ₪/מ"ר

14.1.2 נתונים ממשרדי למועד 30/06/2024

- ברחוב לוי אשכול, קריית אונו מושכרים שטחי מסחר כחלק מחזית מסחרית של בניין מגורים, בדמ"ש כדלקמן:

מהות המושכר	שטח המושכר	דמ"ש	דמ"ש למ"ר
חנות	67	₪ 18,425	₪ 275
חנות	280	₪ 84,500	₪ 235
מחסנים	80		
חנות	43	₪ 11,946	₪ 278
חנות	23	₪ 7,392	₪ 321
חנות	389	₪ 99,996	₪ 257
חנות	66	₪ 13,992	₪ 212
חנות	78	₪ 21,000	₪ 181
מחסנים	38		

הערה: הסכמי השכירות לנתונים המוצגים לעיל נחתמו בשנת 2022, תאריכי סיום החוזה הינם החל משנת 2025 ועד לשנת 2045.

- בפרויקט ONYX בקרית אונו, מושכרות יחידות מסחריות בדמ"ש כדלקמן:

יחידת מסחר בשטח של כ-71 מ"ר תמורת 220 ₪ למ"ר בחודש.

יחידת מסחר בשטח של כ-190 מ"ר תמורת 200 ₪ למ"ר בחודש.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

15. תחשיב

הכנסות משטחים מושכרים			
מהות	מסחר	אחסנה/ממ"ק	חניות
סה"כ שטח/יח' מושכר	2,146 מ"ר	200 מ"ר	50
סה"כ הכנסה חודשית בפועל	₪ 656,099		
סה"כ הכנסה שנתית בפועל	₪ 7,873,188		
שיעור היוון			6.30%
סה"כ שווי השטחים המושכרים בהתאם לתקבולים			**₪ 124,971,238**
הכנסות משטחים שאינם מושכרים			
מהות	מסחר	אחסנה	חניות
כמות	69 מ"ר	268.5	0
דמ"ש חודשיים ממוצעים למ"ר/יח'	₪ 280	₪ 80	
סה"כ אומדן הכנסות	₪ 19,432	₪ 21,480	
שיעור היוון	6.80%	6.80%	
הכנסות מהוונות, לצמיתות	₪ 3,429,176	₪ 3,790,588	
דחיה לשיווק, שנה	₪ 3,210,839	₪ 3,549,240	
סה"כ אומדן הכנסות משטחים שטרם הושכרו			**₪ 6,760,079**
סה"כ שווי הנכס, במעוגל			**₪ 131,700,000**

הערה:

חלק מהכנסות החברה משכירות נובעות מהשכרת שטחים בשכירות משנה. תרומת השטחים המושכרים על ידי החברה בשכירות משנה לא הובאו בחשבון והוונו ההכנסות הנובעות מהזכויות בנכס הנדון בלבד. בהתאם להסכם שכירות מחודש יולי 2024, הושכרו 44 מקומות חניה בדמ"ש חודשיים בסך 550 ₪ למקום חניה. 6 מקומות חניה הושכרו במסגרת החוזים לשטחי המסחר.

16. מיסים ותשלומי חובה

16.1. תשלומים לרמ"י

לא רלוונטי- נכס בבעלות פרטית.

16.2. היטל השבחה

הנכס נרכש ביום 04/01/2024, היטל השבחה ככל והיה קיים צריך היה להיות משולם על ידי המוכר. לפיכך, הובא בחשבון כי לא קיימת חבות בהיטל השבחה במימוש, נכון למועד הקובע.

17. פרוט חוות דעת של מומחים שונים

במסגרת הערכת השווי לא נעשה שימוש בחוות דעת של מומחים נוספים.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

18. השומה

לאור הגורמים והשקולים שלעיל הגעתי לכלל דעה כי שווי מלוא הזכויות (100%) בנכס הנדון, במצבו, תחת ההנחה שהזכויות נקיות מכל חוב שיעבוד ו/או זכויות צד ג', למועד הקובע 31/12/2025, במעוגל, הינו:

131,700,000 ₪ (מאה שלושים ואחת מיליון ושבע מאות אלף שקלים חדשים)
ההערכה אינה כוללת מע"מ, בהתאם להוראות תקן מס' 11א' של הועדה לתקינה שמאית.

ניתוח רגישות לשווי הנכס:

שיעור היוון	שווי הנכס
5.90%	140,628,814 ₪
6.10%	136,018,033 ₪
6.30%	131,700,000 ₪
6.50%	127,647,692 ₪
6.70%	123,837,313 ₪

19. הצהרות

הננו מצהירים כי אנו בעלי ידע וניסיון רלבנטיים לביצוע הערכת השווי של הנכס נשוא השומה. הננו מצהירים כי אין לנו כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות ו/או במזמין השומה. הדו"ח הוכן על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התש"ו - 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

ולראיה באתי על החתום,

שמאי מקרקעין * ארז כהן * רישיון מס' 324

ארז כהן
שמאי מקרקעין

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

Z.C. RESEARCH & SURVEY (1989) LTD.
Appraisals, Planning & Assets Management

חברת ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ
שמאות - תכנון - ניהול נכסים

Late Zeev Cohen – Geodet,Engr R.E Appraiser,Lic surveyor	(1930-2025)	**זאב כהן ז"ל** – מהנדס, גיאודט, מודד ושמאי מקרקעין
Late Jacob Cohen - (M.sc) Engr R.E Appraiser	(1938-2021)	**יעקב כהן ז"ל** – מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין
Erez Cohen – L.L.B ,R.E. Appraiser - Geographer		**ארז כהן** – משפטן, גיאוגרף ושמאי מקרקעין
Zahi Tene – L.L.B, R.E. Appraiser		**צחי טנא** – משפטן, שמאי מקרקעין
Oded Levy – R.E. Appraiser, M.B.A		**עודד לוי** – שמאי מקרקעין מוסמך במנהל עסקים
Eyal Klodovsky - R.E. Appraiser		**איל קלודובסקי** – שמאי מקרקעין
Binyamin Ram – R.E. Appraiser		**בנימין רם** – שמאי מקרקעין,
Dror Kastro - R.E. Appraiser- P.Engineer		**דרור קסטרו** – הנדסאי בניין ושמאי מקרקעין
Rafi Levi - R.E. Appraiser – B.A. Business Administration		**רפי לוי** – B.A. מנהל עסקים ושמאי מקרקעין
Ori Zlotogora – R.E. Appraiser Urban Planner		**אורי זלוטוגורה** – שמאי מקרקעין ומתכנן ערים
Nethanel Wieder – Economist, R.E. Appraiser		**נתנאל וידר** – כלכלן ושמאי מקרקעין
Noam Offer – Economist, R.E. Appraiser		**נעם עופר** – כלכלן ושמאי מקרקעין
Almog Zer – P.Engineer, Economist, R.E. Appraiser		**אלמוג זר** – הנדסאי בנין, כלכלן ושמאי מקרקעין
Sharon Eshkol – Economist, M.B.A, R.E. Appraiser		**שרון אשכול**–כלכלנית מוסמכת במנהע"ס ושמאית מקרקעין

DATE: 05/10/2026 תאריך:
REF: Let1168 סימננו:

לכבוד
סלדן נדל"ן בע"מ
משכית 26, הרצליה

הנדון: הסכמה להכללת חוות דעת שמאית במסגרת טיוטת תשקיף להשלמה ותשקיף מדף של סלדן נדל"ן בע"מ ("החברה") להגשה לרשות ניירות ערך ולפרסום בחודש אוקטובר 2026 ("טיוטת תשקיף")

1. אנו מסכימים בזאת כי חוות דעתנו מיום 26/07/2026 שנכללה בטיוטת תשקיף החברה שבנדון, אשר נערכה עבורכם לצורך הדוחות הכספיים שלכם ליום 30 ביוני 2026 בנוגע לשווי הנכס: מתחם מסחרי "סלדן גן יבנה" ליום 30/06/2026 תיכלל בטיוטת תשקיף החברה שבנדון (לרבות בדרך של הפניה).

2. אנו מסכימים כי שמנו וחוות דעתנו תופיע בטיוטת התשקיף, וכי ניתן יהיה להפנות לחוות הדעת במסגרת סעיפי התיאור העסקי או הנתונים הכספיים של החברה.

3. כמו כן, אנו מסכימים כי כתב הסכמה זה יצורף כנספח לטיוטת התשקיף ויוגש לרשות ניירות ערך ולבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.

4. הרינו לאשר כי נכון למועד חתימתנו על כתב הסכמה זה, עפ"י הצהרת החברה, לא חל שינוי מהותי בנתונים ובמסקנות המופיעים בחוות דעתנו, או לחלופין – כי הובאו לידיעתנו כל העובדות המהותיות הרלוונטיות לצורך מתן הסכמה זו.

בכבוד רב,

ארז כהן
שמאי מקרקעין

שמאי מקרקעין * ארז כהן * רישיון מס' 324

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 6744317, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 6744317, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

Z.C. RESEARCH & SURVEY (1989) LTD.
Appraisals, Planning & Assets Management

חברת ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ
שמאות - תכנון - ניהול נכסים

Zeev Cohen – civil and Geodetic Engr R.E Appraiser, Lic surveyor
Jacob Cohen - (M.sc) Engr R.E Appraiser **(1938-2021)**
Erez Cohen – L.L.B ,R.E. Appraiser - Geographer
Zahi Tene – L.L.B, R.E. Appraiser
Oded Levy – R.E. Appraiser, M.B.A
Eyal Klodovsky - R.E. Appraiser
Binyamin Ram – R.E. Appraiser
Dror Kastro - R.E. Appraiser- P.Engineer
Rafi Levi - R.E. Appraiser – B.A. Business Administration
Ori Zlotogora – R.E. Appraiser Urban Planner
Nethanel Wieder – Economist, R.E. Appraiser
Noam Offer – Economist, R.E. Appraiser
Almog Zer – P.Engineer, Economist, R.E. Appraiser

זאב כהן – מהנדס אזרחי, גיאודט, מודד מוסמך ושמאי מקרקעין
יעקב כהן ז"ל – מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין **(1938-2021)**
ארז כהן – משפטן, גיאוגרף ושמאי מקרקעין
צחי טנא – משפטן, שמאי מקרקעין
עודד לוי – שמאי מקרקעין מוסמך במנהל עסקים
איל קלודובסקי – שמאי מקרקעין
בנימין רם – שמאי מקרקעין
דרור קסטרו – הנדסאי בניין ושמאי מקרקעין
רפי לוי – B.A. מנהל עסקים ושמאי מקרקעין
אורי זלוטוגורה – שמאי מקרקעין ומתכנן ערים
נתנאל וידר – כלכלן ושמאי מקרקעין
נעם עופר – כלכלן ושמאי מקרקעין
אלמוג זר – הנדסאי בנין, כלכלן ושמאי מקרקעין

DATE: 26/07/2026 תאריך:
REF: ZC44187 סימננו:

שומת מקרקעין מקיפה
תקן 17.1

מתחם מסחרי "סלדן גן יבנה" המצוי בהקמה
מגרש מס' 100 לפי תכנית 462-0896480
<u>פינת הרחובות עמל ודרך ירושלים – גן יבנה</u>
גוש 545 חלק מחלקות 2, 10, 47, 51, 58, 59



1. פרטי הזמנת השומה

שם התאגיד מזמין השומה: סלדן נדל"ן בע"מ (להלן: "**סלדן נדל"ן**" ו/או "**החברה**")

מזמין השומה: מר יובל בש, סמנכ"ל פיתוח עסקי (להלן: "**מזמין השומה**")

מועד הזמנת השומה: יוני 2026.

נסיבות הזמנת השומה: לצורך מידע נדרש בדו"חות הכספיים של החברה לרבות דיווח על נכס או על חלק יחסי ממנו נדל"ן להשקעה, לפי העניין, בדוחות אלו ו/או לצורך דיווח כספי של החברה לרבות ביסוס השווי ההוגן של השקעתה בנכס.

נמסר לנו על ידי המזמין כי החברה מחזיקה ב-62.5% ממניות חב' סלדן אש.רם יזמות בע"מ (להלן: "**סלדן אשרם**") הרשומה כחוכרת בנכס הנדון בהתאם לאישור זכויות מאת רשות מקרקעי ישראל כמפורט להלן בפרק הזכויות. כמו כן, נמסר לנו כי הנכס מוגדר לצורך דוחותיה הכספיים של החברה, נדל"ן להשקעה עפ"י תקן חשבונאות מס' 16 ותקן חשבונאי בינלאומי מס' 40 (IAS).

שכר טרחתנו בגין חוות הדעת אינו מותנה בתוצאותיה, והיא נערכה לפי מיטב ידיעותינו והכשרתנו המקצועית.

התקבל כתב שיפוי ע"י החברה מיום 12/08/2026.

על פי האמור בכתב השיפוי מתחייבת החברה לשפות את השמאים באם תוטל עליהם חבות כספית בקשר לשומה בגין טעויות בשומות הנובעות מאי גילוי מסמכים או מאי נכונות נתונים שסופקו.

אין לנו עניין אישי בנכס ו/או בבעליו, לא קיימים יחסי תלות בינינו ובין מזמין חוות הדעת.

חוות הדעת נערכה ללא התניות כלשהן מצד הלקוח לרבות לעניין שכר טרחה.

הכנסות המשרד, חברת ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ, מהחברה אינן מהוות סכום מהותי ביחס לסך הכנסות החברה.

שווי הנכס בספרים למועד 31/12/2025 – 202,100,000 ₪[1] ללא מע"מ.

2. מטרת השומה

הערכת "השווי ההוגן" של מלוא זכויות חברת סלדן – אש.רם יזמות בע"מ בנכס הנדון בהתחשב במצבו "AS-IS". השווי משקף את "השווי ההוגן" של זכויות החברה במקרקעין על פי הגדרתו בתקן חשבונאי בינלאומי מס' 40 IAS ו- IAS1 שהוא - הסכום בו יימכר הנכס ליום הערכה בין קונה מרצון למוכר ברצון, בעסקה רצונית, ללא אילוץ, אחרי זמן סביר בשוק, כשהצדדים פועלים בידיעה, בשיקול דעת, בזהירות וללא כפיה.

השומה נערכה לפי תקן בינ"ל IFRS13 (מדידת שווי הוגן) ותקן 17.1 בדבר "פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968 ולצורך תקינה חשבונאית", שאושר בתאריך 6/10/2010 ע"י הועדה לתקינה שמאית ובתאריך 13/10/2010 ע"י מועצת שמאי המקרקעין במשרד המשפטים.

השומה נערכת לצורך מידע נדרש בדו"חות הכספיים של החברה לרבות דיווח על נכס או על חלק יחסי ממנו נדל"ן להשקעה, לפי העניין, בדוחות אלו ו/או לצורך דיווח כספי של החברה לרבות ביסוס השווי ההוגן של השקעתה בנכס.

3. גילוי אודות מסמכים

לבקשתנו, העבירה החברה את המידע הנחוץ לצורך עריכת חוות הדעת, לרבות הסכמים משפטיים (חוזי רכישה, שכירות וכד'), פירוט לגבי הכנסות, אישור זכויות, מסמך גילוי בהתאם להוראות תקן 17.1 וכד'.

[1] עפ"י חוות דעת שערכתי למועד קובע 31/12/2025.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

4. פרטי עורך חוות הדעת

שם השמאי: ארז כהן

רישיון מס': 324 (מיום 24/04/1993)

מקום עבודתו: רח' יגאל אלון 67, מגדל טויוטה, תל-אביב

תפקיד: מנכ"ל ושותף מייסד חברת "ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ", שמאי מקרקעין ומשפטן.

ואלה פרטי השכלתי וניסיוני:

2011 - היום מנכ"ל ושותף מייסד חברת ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ. המשרד מונה 15 שמאי מקרקעין, כלכלנים ומתכנני ערים, ועוסק במגוון רחב של תחומי שמאות המקרקעין: שומות נכסים בהיקפים גדולים, שומות לדוחות כספיים לפי תקן 17.1, הערכות שווי לבטוחות בנקאיות לפי תקן 19, התחדשות עירונית, מיסוי מקרקעין והיטלי השבחה, פיצויי הפקעה וירידת ערך, נכסי תשתית ואנרגיה - תחנות כוח, מתקני התפלה וגז ומתקני אנרגיה מתחדשת, מלונאות ותיירות ושומות מומחה לבתי משפט - עבור חברות ציבוריות, בנקים, משרדי ממשלה, רשויות מקומיות ולקוחות פרטיים.

2023 – היום חבר מועצת שמאי המקרקעין שבמשרד המשפטים ומשקיף בוועדת התקינה השמאית.

2022 קבלת תואר "יקיר לשכת שמאי המקרקעין בישראל".

2008 - 2011 **יו"ר לשכת שמאי המקרקעין בישראל.**

2008 משפטן (LL.B), הקריה האקדמית אונו.

2005 מ"מ יו"ר לשכת שמאי המקרקעין ויו"ר ועדת ההשתלמויות של הלשכה.

2003 בוחן בבחינות "שומה למעשה" מטעם משרד המשפטים.

2002 יו"ר ועדת ההשתלמויות וחבר ועד לשכת שמאי המקרקעין.

2000 בוגר קורס עדים מומחים.

1999 בוגר קורס גישור ופישור.

1996 לימודי תואר שני בלימודים עירוניים, החוג לגיאוגרפיה, האוניברסיטה העברית בירושלים.

1993 קבלת רישיון שמאי מקרקעין מס' 324 ; התמחות בשומות מקרקעין לחברות גדולות - משאב, נשר, אמות, כלל ועוד.

1990 בוגר אוניברסיטת תל-אביב, החוג לגיאוגרפיה ומדעי המדינה; בוגר קורס שמאות מקרקעין וניהול נכסים במסגרת שלוחת הטכניון בתל-אביב.

במסגרת עבודתי אני עורך שומות והערכות שווי בהיקפים משמעותיים, ובין היתר משמש ומייעץ לגופים הבאים:

- מומחה מטעם בתי משפט ובהליכי בוררות, לרבות עריכת חוות דעת ועדות מומחה.
- יועץ לחברות נדל"ן מובילות, ובהן: קבוצת עזריאלי, קבוצת דלק, שיכון ובינוי נדל"ן, אזורים, מבנה נדל"ן, סלע קפיטל נדל"ן, אאורה, רוטשטיין נדל"ן ואקרשטיין.
- ליווי יזמים וחברות מנהלות בפרויקטים של התחדשות עירונית (פינוי-בינוי ותמ"א 38), ובהם: תדהר, שפיר, אאורה, שיכון ובינוי, גינדי, יובלים ואזורים - לרבות חוות דעת לפי תקן 21, בחינת כדאיות כלכלית ועריכת טבלאות הקצאה ואיזון.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

- ליווי בעלי דירות בפרויקטים של התחדשות עירונית - ניקוד דירות והקצאת תמורות, שומות לאומדן דמי שכירות ראויים, וייעוץ וטיפול בערבויות לפי חוק מכר.
- יועץ לחברת המלט נשר, לקרן אייפקס (ברכישות בזק ותנובה).
- יועץ בתחום המלונאות והתיירות: ישרוטל, פתאל, אסטרל, קבוצת טייג, והכשרה חברה לביטוח.
- יועץ לגופים ממשלתיים וציבוריים: חברת נמלי ישראל (חנ"י), רשות שדות התעופה, משרד הביטחון, משרד המשפטים, קק"ל והאוניברסיטה העברית בירושלים.
- שמאי מלווה בתחום התשתיות והאנרגיה: שומות השגה והערכות שווי לתחנות כוח ומתקני התפלה וגז - חברת החשמל לישראל (חדרה, רמת חובב), אשדוד התפלה, תחנת הכוח אורות יוסף וק.צ.א.א; הערכות שווי ושומות השגה למתקני אנרגיה מתחדשת - פוטו-וולטאי וטורבינות רוח (אנלייט, EDF, סולארפאואר, ערבה פאואר, OPC); ליווי שמאי לחברת נמלי ישראל (חנ"י) ולאיגודן בפרויקטי תשתיות, לרבות במסגרת תת"ל 228.
- יועץ לעיריית אילת - היטלי השבחה, ליווי תכניות בניין עיר ורישום.
- עורך שומות במסגרת המאגר השמאי הממשלתי.

5. <u>הסכמות</u>

הנני נותן בזאת את הסכמתי כי חוות דעת זו תצורף לדו"חות כספיים של החברה וכן את הסכמתי כי חוות דעת זו תפורסם בציבור.

6. <u>המועד הקובע לשומה</u>

המועד הקובע לשומה הינו: 30/06/2026.

7. <u>מועד הביקור בנכס</u>

ביקור חיצוני בנכס נערך ביום 05/08/2026, ע"י הדר גרמה, שמאית מקרקעין ממשרד החי"מ.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St., Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

8. פרטי זיהוי הנכס

גוש:	545
חלק מחלקות:	2, 10, 47, 51, 58, 59
מס' מגרש ותכנית קובעת:	100 מתכנית 462-1052984.
שטח המגרש:	18,500 מ"ר.
מהות הנכס הנישום:	מגרש 100 מתכנית 462-1052984 בייעוד "מסחר ותעסוקה" עליו מצוי בהקמה שלב א' - מתחם מסחרי פתוח "פאוור סנטר" בן קומה אחת העתיד לכלול כ-7,000 מ"ר עיקרי וכ- 3,500 מ"ר שטחי שירות. שלב ב' - כולל שני בניני משרדים העתידים לכלול עד 9,800 מ"ר עיקרי, 4,500 מ"ר שטחי שירות ו- 400 מ"ר מרפסות.
זכויות מוערכות:	זכויות חכירה מהוונות עד ליום 14/07/2067 בהתאם לאישור זכויות עדכני מיום 14/05/2023.
מיקום הנכס:	פינת הרחובות עמל ודרך ירושלים, גן יבנה.
זיהוי הנכס:	אתר המפות הממשלתי, היתרי הבניה.
הערה:	שלב ב' המתוכנן בהתאם לתכנית מס' 462-1052984 שאושרה ביום 31/07/2024 כעולה ממידע מאתר מנהל התכנון. טרם שולם היטל השבחה ודמי היתר המחייבים לעת מימוש הזכויות.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

9. תיאור הנכס והסביבה

9.1 מהות הנכס

הנכס הנישום מהווה מגרש 100 מתכנית 462-1052984 בייעוד "מסחר ותעסוקה" עליו מצוי בהקמה שלב א' של הפרויקט - מתחם מסחרי פתוח "פאוור סנטר" בן קומה אחת העתיד לכלול כ- 7,000 מ"ר עיקרי וכ- 3,500 מ"ר שטחי שירות ו- 400 מ"ר מרפסות.

שלב ב' של הפרויקט - עתיד לכלול שטחי שני בנייני משרדים בני 5 קומות כ"א, מעל קומת הקרקע המצויה בבניה בהתאם להיתרי הבניה התקפים (שלב א'), אשר תכלול עד 9,800 מ"ר עיקרי וכן 4,500 מ"ר שטחי שירות.

9.2 תיאור המגרש

הנכס הנדון מהווה חלק מחלקות 2 , 10 , 47 , 51 , 58 ו- 59 בגוש 545 המהוות את מגרש 100 מתכנית 462-1052984 בייעוד "מסחר ותעסוקה" בשטח של כ- 18.5 דונם, בעל צורה אי רגולרית.

למגרש חזית לדרך ירושלים ולרחוב העמל, הטופוגרפיה כוללת שיפוע קל מצפון לדרום.

גבולות המגרש:

מצפון - דרך ירושלים ומעברה בתי מגורים צמודי קרקע.

ממערב - מגרש כדורגל עירוני שנבנה לאחרונה.

ממזרח

ומדרום - כביש העמל ומעברו אזור התעשייה של גן יבנה.

נכון למועד עריכת חוות הדעת, המגרש מגודר והחלו עבודות הבניה.

9.3 תיאור הפרויקט

שלב א' - מרכז מסחרי אשר יכלול קומת קרקע מסחרית עם קומת גלריה חלקית. הגג העליון של המבנה ישמש לחנייה.

היקף שטח הבניה המתוכנן כ- 7,000 מ"ר עיקרי למסחר ובנוסף כ- 3,500 מ"ר שטחי שירות.

במסגרת הפרויקט מתוכננים 198 מקומות חניה רגילים ו- 8 חניות נכים.

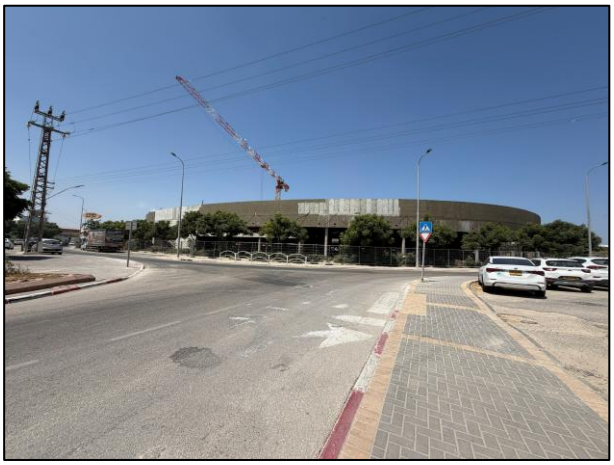
שלב ב' - שני מבני משרדים הצומחים מעל המרכז המסחרי המתוכנן בקומת קרקע, בשטח עיקרי מירבי של 9,800 מ"ר וכן 4,500 מ"ר שטחי שירות ו- 400 מ"ר מרפסות.

להלן הדמיה של הפרויקט:



להלן תמונות מיום הביקור בנכס:






9.4 תיאור הסביבה

הנכס הנדון מצוי בפינת הרחובות דרך ירושלים והעמל, בחלק הדרומי של המועצה המקומית גן יבנה.

הבינוי ביישוב מאופיין בבניה צמודת קרקע, בבתים חד או דו- משפחתיים בבנייה וותיקה, לצד בתים צמודי קרקע בבניה חדשה ואיכותית.

הנכס הנדון ממוקם בסמוך לאזור התעשייה של הישוב.

אזור התעשייה, כולל שימושים לתעשייה, אחסנה ומסחר קמעונאי לרבות: מפעל מזון "מעדנות", מפעל בטון "אבן סיד", תחנת תדלוק וסופרמרקט מרשת "ויקטורי".

דרך ירושלים הינו כביש דו סטרי הכולל 2 נתיבים לכל כיוון, מהווה עורק תנועה ראשי ביישוב גן יבנה, המשתרע ממערב, במפגש עם דרך מנחם בגין וממזרח במפגש הרחובות הרצל, רקפת והעמל.

רחוב העמל מהווה את ציר הגישה הראשי המוביל לאזור התעשייה של גן יבנה והינו כביש דו סטרי לתנועת רכבים הגובל מצד צפון מזרח במפגש הרחובות הרצל, רקפת ודרך ירושלים ומצפון מערב בדרך ירושלים.

הנכס הנדון ממוקם בחלק המזרחי של דרך ירושלים, מצידו הדרומי.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים, מדרכות, תאורת רחוב וכיו"ב.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

להלן מפת הסביבה ממערכת ה- GIS של גן יבנה:



WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

10. המצב התכנוני

10.1 רשימת תכניות

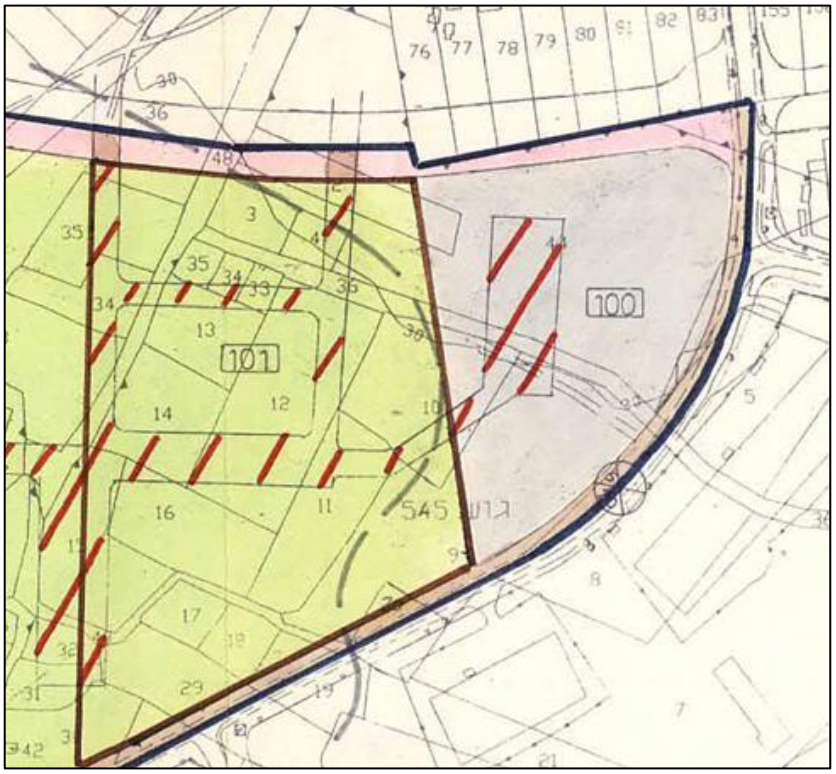
בהתאם למידע התכנוני שאותר באתר הוועדה המקומית גן יבנה, להלן התכניות החלות על הנכס:

10.1.1 זמ/101/598 "שינוי ייעוד"

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4438 מיום 29/08/1996.

מס' מגרש:	100 .
שטח המגרש:	18,500 מ"ר.
ייעוד:	שטח מסחרי.
תכליות ושימושים:	השטח מיועד למרכז מסחר ותחבורה שבו תותר בנית חנויות מסוגים וגדלים שונים לממכר קמעונאי, אולמות למופעים, אירועים, בתי קולנוע, מסעדות, בתי קפה, מועדוני לילה, משרדים לרבות מרפאות, סניפי בנקים, אולמות תצוגה, תחנת אוטובוסים ומוניות, תחנת דלק מטיפוס א', חניה ומתקני בילוי ושעשועים.
שטח בניה עיקרי:	7,000 מ"ר.
שטחי שירות:	3,500 מ"ר.
היתרי בניה:	היתרי בניה יוצאו בכפוף לאישור תכנית מפורטת לשטח המסחרי עם תכנית בינוי לרבות נספח תחבורה ונספח מיגון אקוסטי מרעש מטוסים. בקביעת מיקום השימושים יושם דגש על הרחקת שימושים רועשים מאזורי מגורים גובלים.
תקן חניה:	תקן חניה יהיה עפ"י תקן החניה התקף בעת הכנת תכניות הבינוי.

להלן קטע רלוונטי מתשריט התכנית:



WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

10.1.2 <u>תכנית 462-0896480 "מרכז מסחרי סלדן גן יבנה"</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 10215 מיום 20/02/2022.

מטרת התכנית: קביעת קו בניין עילי והוראות בינוי למגרש 100 בהתאם להנחיות תב"ע זמ/ 101/598 .

הוראות בינוי: יותרו מס' מבנים במגרש.
קומת גלריה ו/או קומה חלקית ו/או יציע בקומת המסחר לא יחושבו במניין הקומות אך יחושבו בזכויות הבניה.
תותר פרגולה ברוחב (עומק) של 2 מ' ללא עמודים מעבר לקו בניין.
גובה מקסימלי של קומה מסחרית 7.0 מ'.
תנאים בהליך הרישוי תנאי להיתר בניה יהיה העתקת קו מקורות לרצועת התשתיות התת קרקעית המסומנת בהתאם למסומן בתשריט התכנית.
זיקת הנאה השטחים המסומנים בתכנית (ברשת אדומה) כ"זיקת הנאה" מיועדים למעבר קו מקורות. זיקת ההנאה תרשם בלשכת רישום המקרקעין.
השטחים המסומנים בתכנית (בקווים אלכסונים ירוקים בהירים) כ"זיקת הנאה" למעבר הולכי רגל תרשם בלשכת רישום המקרקעין.

גובה המבנה: 13.4 מ'.

קו בניין: קדמי - 5 מ' לרחוב העמל ודרך ירושלים.
צידי - 4 מ' למגרש 101 .

<u>חניה</u>

1. תקן חניה יהיה עפ"י תקן החניה הארצי התקף בעת הוצאת היתר הבניה.
2. פתרון החניה יהיה בתחום המגרש ויכלול חניה תפעולית ואזורי תמרון לפריקה וטעינה.
3. ניתן חניה על גבי גג המבנה.

<u>להלן קטע רלוונטי מתשריט התכנית:</u>



WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

10.1.3 <u>תכנית 462-1052984 "מרכז מסחרי סלדן גן יבנה"</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 12628 מיום 31/07/2024.

מטרת התכנית: קביעת מסגרת תכנונית להקמת 2 מבני תעסוקה ומשרדים מעל מרכז מסחרי.

התכנית מסווגת את המגרש הנדון כתא שטח מס' 100 בייעוד "מסחר ותעסוקה" עליו יחולו הוראות הבניה כדלקמן:

שימושים:

1. מסחר לסוגיו.
2. בילוי ופנאי, אולמות למופעים, אולמות אירועים, אולמות תצוגה, בתי קולנוע, מסעדות, בתי קפה, מועדוני לילה.
3. כל סוגי המשרדים למיניהם כולל מקצועות חופשיים, חברות, עמותות, חברות היי-טק, מרפאות, קופות חולים, שירותים רפואיים כולל ניתוחים ומעבדות.
4. חדרי כושר וסטודיו, מתקני בילוי ושעשועים.
5. חניה

<u>הוראות בינוי ו/או פיתוח</u>

1. יותרו מספר מבנים במגרש.
2. תותר הבלטת פרגולה עד עומק של 2 מטרים ללא עמודים מעבר לקו הבניין.
3. הגובה המקסימלי של קומת המסחר יהיה 7.0 מטרים
4. מפלס קומת המסחר יהיה המשכי, ככל הניתן, למפלס הרחוב.
5. תתוכנן רצועת גינון בגג בחזית הפונה לרחובות העמל ודרך ירושלים ברוחב מינימלי של כ-70 ס"מ.
6. יותר מיקום מערכות טכניות על הגג, ובלבד שיוסתרו, ולא מעבר לגובה המקסימלי של מעקה גג המבנה.

בנוסף יותרו חדרי מדרגות, חדרי מכונות ומעליות, חדרים טכניים למיניהם ומתקנים טכניים על הגג העליון של מבנה המשרדים או גג המבנה המסחרי.

7. יותרו מרפסות בכל צורותיהן כגון: בולטות\קונסוליות, חצי שקועות, מקורות וכו'.

תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין עד לעומק 2 מטר.

8. חזיתות המבנה יחופו בחומרי גמר עמידים. יותר שילוב של מספר חומרי גמר וחיפוי.
9. אין להרכיב מזגנים על הקירות החיצוניים של המבנים לא תותר צנרת גלויה מכל סוג שהוא על קירות המבנים
10. פיתוח המדרכות, הרחבות והגינון (ובכלל זה רצועת גינון על הגג) יהווה כ-10% משטח המגרש, ויהיה המשכי, ככול הניתן, לפיתוח הדרכים המקיפות את המגרש.
11. שירותים נלווים לרבות סניטרים יחויבו בפתרונות לטיפול בביוב ובפסולת תוך שמירה על רמה נאותה של גימור וחזיתות מעוצבים.
12. חצר פריקה וטעינה למסחר לא תמוקם בכיוון המגורים, ככל הניתן.

<u>זכויות בניה</u>:

שטח המגרש:		18,500 מ"ר.
שטח בניה עיקרי:	מסחר -	7,000 מ"ר.
	משרדים -	9,800 מ"ר.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

שטחי שירות: מסחר - 3,500 מ"ר.

משרדים - 4,500 מ"ר.

מרפסות: 400 מ"ר בנוסף לשטח העיקרי למשרדים.

תכסית: 70%

גובה מבנה: 32 מ', 5 קומות מעל לקומת קרקע מסחרית.

*יותר ניוד שטח עיקרי/שירות בין שימושי מסחר/משרדים בשיעור של 50% לכל היותר.

<u>חניה</u>:

1. תקן החניה יהיה עפ"י תקן החניה הארצי התקף בעת הוצאת היתר הבניה.
2. פתרון החניה יהיה בתחום המגרש.
3. תותר חניה על גג מבנה המסחרי



WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

10.2 <u>סיכום הזכויות ע"פ תכניות מאושרות</u>

מס' מגרש	-	100
יעוד	-	מסחר ותעסוקה

<u>שטח בניה מעל הקרקע</u>

שטח עיקרי	-	7,000 מ"ר למסחר ; 9,800 מ"ר למשרדים.
שטח שירות	-	3,500 מ"ר למסחר ; 4,500 מ"ר למשרדים.
מס' קומות וגובה במ'	-	קומה אחת למסחר ומעליה 5 קומות למשרדים, בגובה מירבי 32 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת.

*יותר ניוד שטח עיקרי/שירות בין שימושי מסחר/משרדים בשיעור של 50% לכל היותר.

10.3 <u>אתר עתיקות</u>

מבדיקה שנערכה באתר האינטרנט של רשות העתיקות עולה כי המקרקעין נכללים בתחום אתר עתיקות. ע"פ העתק רישום מפנקס הזכויות נרשמו הערות בדבר אתר עתיקות.

הוצג בפנינו "אישור מותנה בפיקוח באתר" מאת רשות העתיקות מיום 26/10/2020, לפיו בוצעו עבודות חפירה במגרש הנדון והתגלו שרידי עתיקות ב-2 נקודות. בהתאם לממצאים מהחפירה שבוצעה, רשות העתיקות מאשרת לבצע את עבודות הבניה בתנאי שבמהלך ביצוע עבודה הכרוכה בפגיעה בתת הקרקע או בכיסויה, יהיה נוכח באתר מפקח מטעם רשות העתיקות.

במקום בו נמצאו שרידי עתיקות היזם רשאי לבצע עבודות מילוי בלבד ללא חפירה.

חוות הדעת הוכנה תחת הנחה כי השלמת הבניה תתאפשר ללא עלויות נוספות ועיכובים הקשורים בעבודות חפירה והצלה העשויים להידרש ע"י רשות העתיקות.

10.4 <u>זיהום קרקע</u>

לא הוצג בפנינו סקר המעיד על זיהום/העדר זיהום בקרקע.

חוות הדעת נערכה תחת הנחה כי לא קיים זיהום בקרקע וכי אין מניעה למימוש זכויות הבניה החלות על המקרקעין.

ככל ותשתנה הנחת עבודה זו, יש לעדכן את חוות הדעת.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

11. <u>פרק הרישוי</u>

מעיון בתיק הבניין הסרוק באתר הוועדה המקומית לתכנון ובניה גן יבנה, אותרו המסמכים הרלוונטיים הבאים:

11.1 <u>היתר בניה מס' 20220155</u>

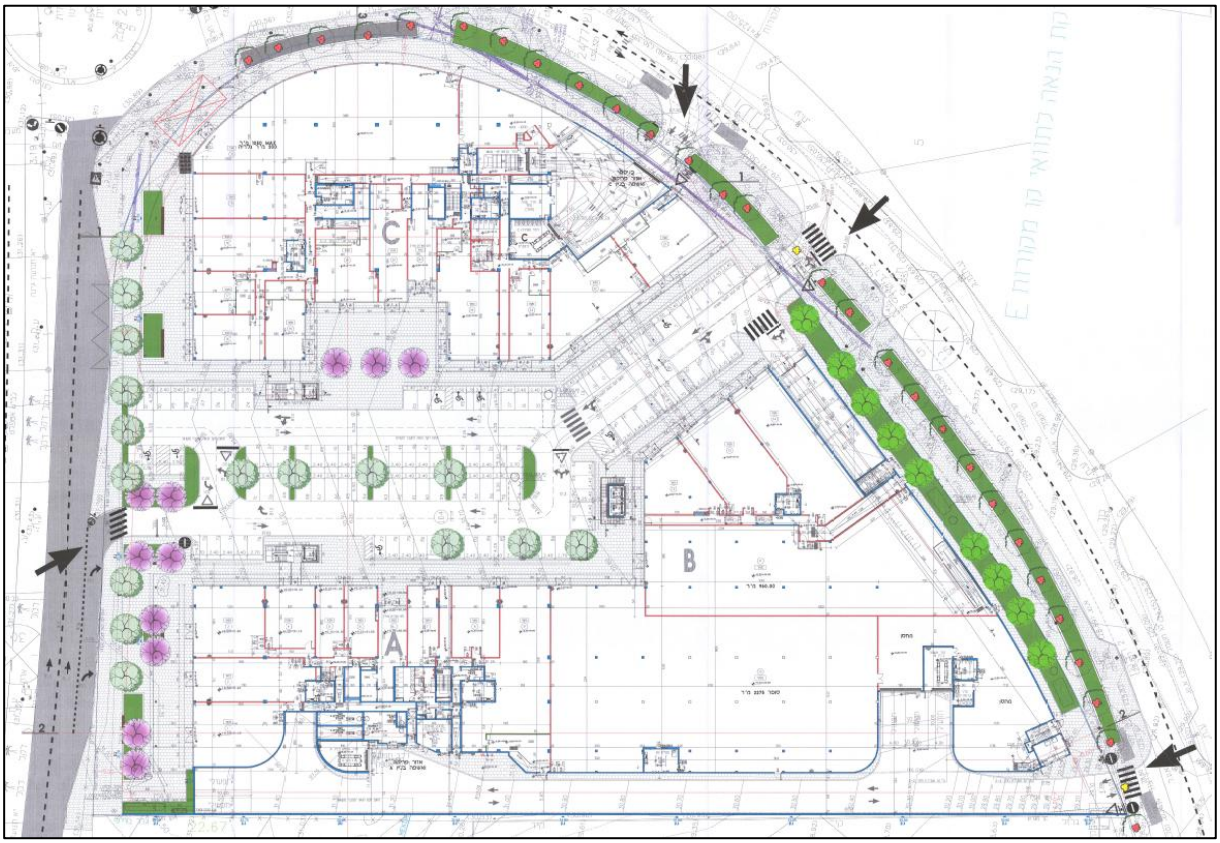
ההיתר ניתן למבקש ביום 26/05/2024, עבור:

"מבנה מסחרי – קומת קרקע למסחר וקומת גג עליון לחניה, עמוד שילוט גובה 25 מ', עבודות פיתוח וחניה".

להלן שטחי הבניה כפי שמצויינים בהיתר:

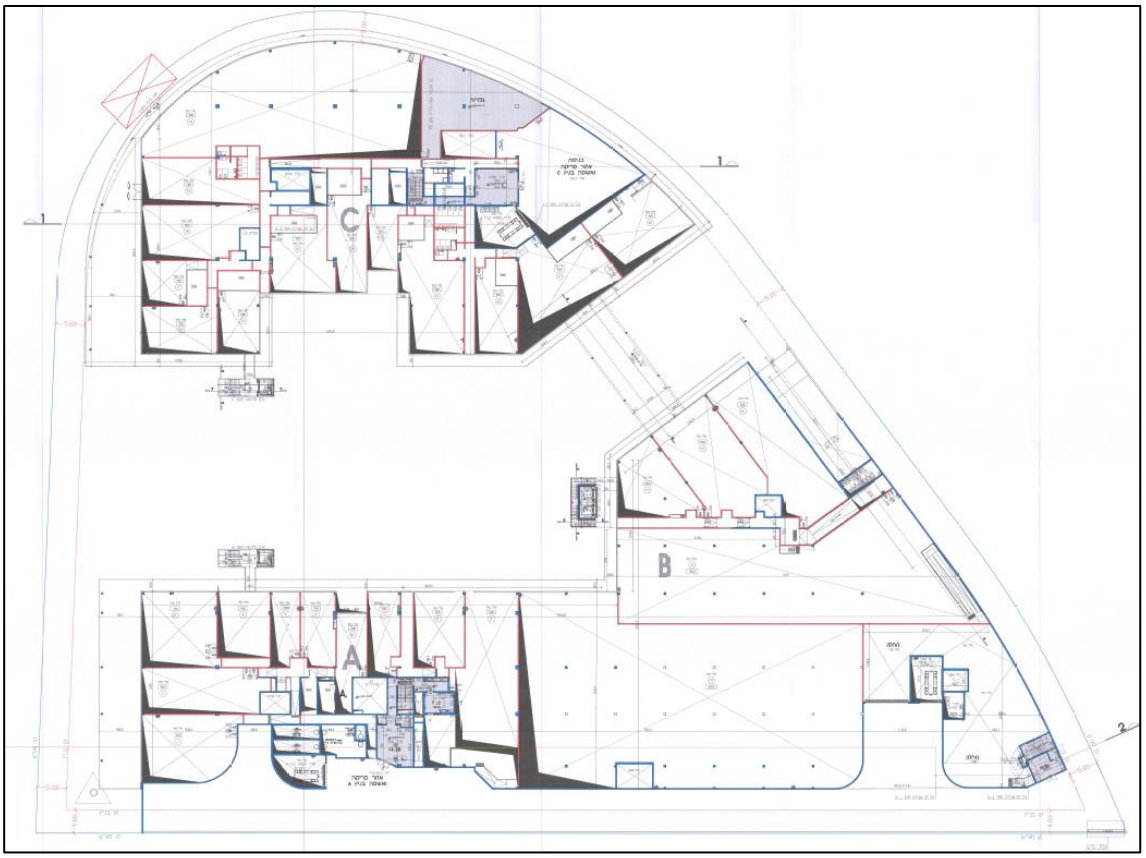
קומה	מפלס	למטרות עיקריות		למטרות שירות							אחר
		מסחר והסעדה	סה"כ עיקרי מוצע	ממ"ק ממ"מ מקלט שמירה	מעלית	מבואות וחדרי מדרגות	קומת עמודים מפולשת	מע' טכניות ומ.שירות	אחסנה שירות	סה"כ שירות	סה"כ שטח בניה	בליטות גגונים קירוי
קרקע	-	7,000.0	7,000.0	189.9	34.7	642.0	406.4	737.6	959.3	2,969.8	9,969.8	-
גלריה	3.3	-	-	21.7	-	86.5	-	124.0	203.2	435.4	435.4	-
קומת גג	6.5	-	-	-	-	94.8	-	-	-	94.8	94.8	1,217.7
סה"כ המבנה		**7,000.0**	**7,000.0**	**211.5**	**34.7**	**823.3**	**406.4**	**861.6**	**1,162.5**	**3,500.0**	**10,500.0**	**1,217.7**

<u>להלן תשריט קומה הקרקע מתכנית הבקשה להיתר הבניה:</u>

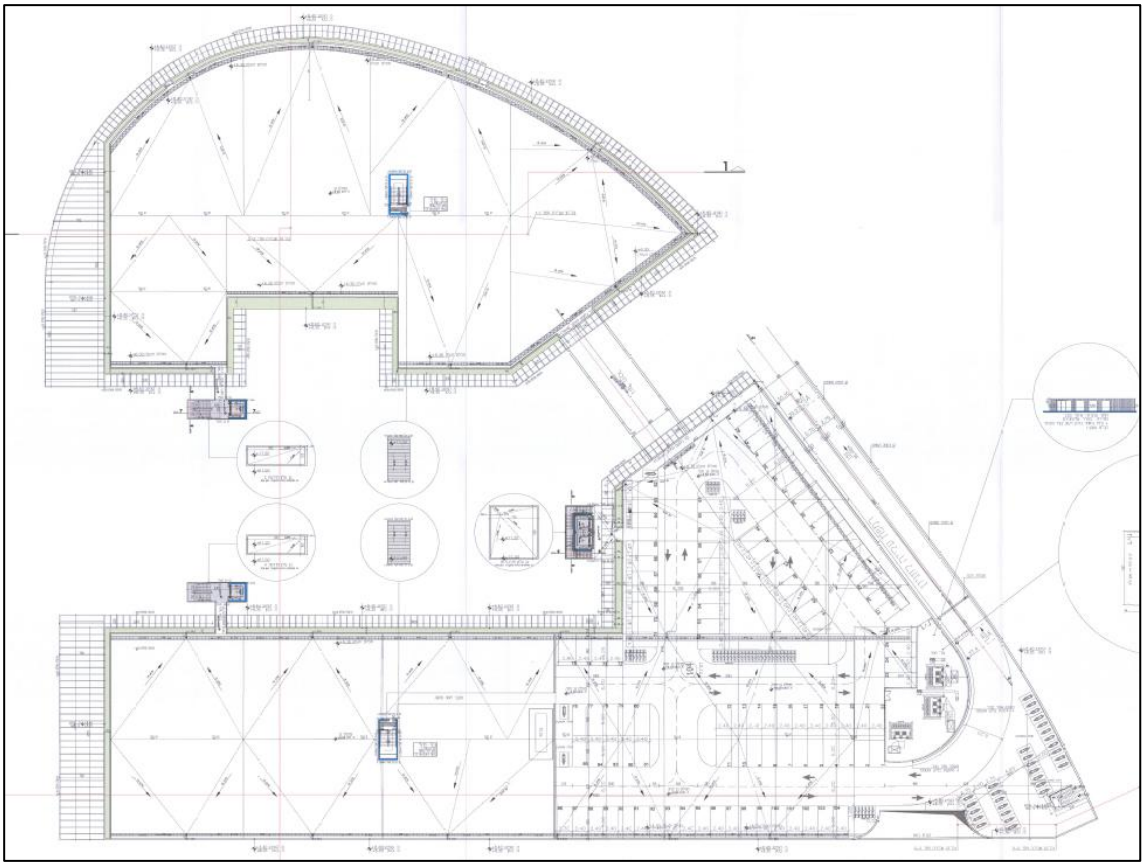


WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

להלן תשריט קומת הגלריה מתכנית הבקשה להיתר הבניה:



להלן תשריט קומת הגג מתכנית הבקשה להיתר הבניה:



WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

11.2 <u>היתר בניה מס' 20250507</u>

ההיתר ניתן למבקש מיום 06/01/2026

"למבנה מסחרי קיים בהיתר מספר 20220155 מבוקשת תכנית שינויים פנימיים ועדכון חלוקה בין יחידות המסחר, הוספת מסוע עגלות ועדכון מדרכות, חזיתות ותיקון טעות סופר בשטחים".

<u>השטחים המבוקשים לבניה בכל המפלסים יחד:</u>

השימושים העיקריים (מ"ר)						הקומה והמפלס בבנין		חלקי שירות (מ"ר)														סה"כ הבניין		אחר			
א						**		ב														ג					
מסחר		סה"כ	סה"כ שטח קיים בהיתר	סה"כ שטח מוצע	סה"כ			ממ"מ		מתקנים ומערכות טכניות		אחסנה		מעליות		מבואות וחדרי מדרגות		שטח מפולש		בניית קיימת	בניה מוצעת	סה"כ		הרחבה		מרפולה		משטח המגרש %	מ"ר
קיר	שימוש	משטח %	מ"ר (קיים+מוצע)			מפלס	קומה	קיים	מוצע	קיים	מוצע	קיים	מוצע	קיים	מוצע	קיים	מוצע	קיים	מוצע			משטח המגרש %	מ"ר (סה"כ)	קיים	מוצע	קיים	מוצע		
קיים	מוצע																												
7,000.00	1.42	37.85%	7,001.42	1.42	7,000.00		קומת קרקע	176.08	15.52	734.63	74.40	959.44	-84.64	34.74	-2.25	653.02	56.93	411.88	76.14	2,969.79	136.10	16.79%	3,105.89			79.55	-40.25	54.63%	10,107.31
		0.00%	0.00				ק.גלריה	21.65	3.66	121.09	32.27	203.23	-5.93			89.43	22.86			435.40	52.86	2.64%	488.26			4.30	6.92	2.64%	488.26
		0.00%	0.00				קומה 1									94.81	-8.43			94.81	-8.43	0.47%	86.38	1217.68	12.02		91.29	0.47%	86.38
7,000.00	1.42	37.85%	7,001.42	1.42	7,000.00		סה"כ המבנה	197.73	19.18	855.72	106.67	1,162.67	-90.57	34.74	-2.25	837.26	71.36	411.88	76.14	3,500.00	180.53	19.89%	3,680.53	1,217.68	12.02	83.85	57.96	57.74%	10,681.95
		א		א											ב							ב						ג
7,000.00	1.42	37.85%	7001.42	1.42	7,000.00		מעל הקרקע	197.73	19.18	855.72	106.67	1,162.67	-90.57	34.74	-2.25	837.26	71.36	411.88	76.14	3,500.00	180.53	19.89%	3,680.53	1,217.68	12.02	83.85	59.70	57.74%	10,681.95
		37.85%	7,001.42				סה"כ קיים + מוצע	216.91		962.39		1,072.10		32.49		908.62		488.02				19.89%	3,680.53	1,229.70		143.55		57.74%	10,681.95

11.3 <u>בקשה מס' 20250631 – הבקשה טרם אושרה</u>

<u>מהות הבקשה:</u> להיתר מס' 20220155 מבוקש הקמת 2 בנייני משרדים מעל 2 מבני מסחר קיימים בתוספת דוכני אוכל בקומת הכניסה, שינויים פנימיים בכפוף להחלטת וועדה מס' 2025023.

לבקשה זו התקבלה החלטת וועדה מיום 18/06/2026 בה הוחלט לאשר את הבקשה בתנאים.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

12. הזכויות בנכס

12.1 מידע מפנקס הזכויות[2]

בהתאם למידע מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין רחובות, שהופק באמצעות האינטרנט בתאריך 22/07/2026, עולים עיקרי הפרטים הרלוונטיים הבאים:

12.1.1 חלקה 2

גוש:	545
חלקה:	2
שטח החלקה:	2,103 מ"ר.
בעלות:	רשות הפיתוח.
הערות:	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו - 7 לטובת המועצה המקומית גן יבנה.
	הערה על הפקעת חלק מחלקה סעיף 19 לטובת מ.מ. גן יבנה.
	הערה על ייעוד מקרקעין תקנה 27 לטובת הוועדה המקומית לתכנון ובניה גן יבנה.

12.1.2 חלקה 10

גוש:	545
חלקה:	10
שטח החלקה:	3,986 מ"ר.
בעלות:	רשות הפיתוח.
הערות:	הערה על הפקעת חלק מחלקה סעיף 19 לטובת מ.מ. גן יבנה.

12.1.3 חלקה 47

גוש:	545
חלקה:	47
שטח החלקה:	1,956 מ"ר.
בעלות:	מדינת ישראל.
הערות:	הערה על הפקעת חלק מחלקה סעיף 19 לטובת מ.מ. גן יבנה.
	הערה בדבר אתר עתיקות.

12.1.4 חלקה 51

גוש:	545
חלקה:	51
שטח החלקה:	15,897 מ"ר
בעלות:	קרן קיימת לישראל.
הערות:	הערה על הפקעת חלק מחלקה סעיף 19 לטובת מ.מ. גן יבנה.
	הערה בדבר אתר עתיקות.
	הערה על ייעוד מקרקעין תקנה 27 לטובת הוועדה המקומית לתכנון ובניה גן יבנה.

[2] הוצגו חלקים רלוונטיים מפנקס הרישום.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

12.1.5 <u>חלקה 58</u>

גוש :	545
חלקה :	58
שטח החלקה :	8,833 מ"ר.
בעלות :	רשות הפיתוח.
הערות :	הערה על הפקעת חלק מחלקה סעיף 19 לטובת מ.מ. גן יבנה.
	הערה בדבר אתר עתיקות.

12.1.6 <u>חלקה 59</u>

גוש :	545
חלקה :	59
שטח החלקה :	258 מ"ר.
בעלות :	רשות הפיתוח.
הערות :	הערה בדבר אתר עתיקות.
	הערה על ייעוד מקרקעין תקנה 27 לטובת הוועדה המקומית לתכנון ובניה גן יבנה.

12.2 <u>הסכם מכר</u>

בהתאם להסכם מיום 17/11/2019 בין חברת "עמק חפר 1 השקעות בע"מ" (להלן "המוכר") לבין חברת "סלדן - אש. רם יזמות בע"מ" (להלן "הקונה"), עולים עיקרי הפרטים הבאים :

הואיל והמוכר מצהיר ומאשר, כי הוא הבעלים הרשום והבלעדי ובעל זכויות חכירה מהוונות במגרש מס' 100 המיועד למסחר בגודל של כ- 18,500 מ"ר בערך והנמצא בגוש 545 חלקות 2 , 10 , 47 , 51 , 58 ו- 59 מגרש מס' 100 לפי תכנית מס' זמ/101/598 ואשר רישום הזכויות לגביו מתנהל ברשות מקרקעי ישראל תיק מס' 52975280 א' והכל כמפורט באישורי הזכויות ובחוזה החכירה מאת רמ"י (להלן : "הקרקע / המגרש").

הצהרות המוכר -	כל היטלי הפיתוח חלים על הקונה יהא מועדם אשר יהא.
מסירת החזקה -	המוכר מתחייב למסור לידי הקונה את החזקה במגרש עד ולא יאוחר מיום 17/02/2020.
התמורה -	35,500,000 ₪ + מע"מ.

12.3 <u>חוזה חכירה</u>

בהתאם לחוזה חכירה מהוון מיום 19/11/2018 בין מנהל מקרקעי ישראל, רשות הפיתוח וקרן קיימת לישראל (להלן : "המחכיר") לבין עמק חפר 1 השקעות בע"מ (להלן : "החוכר"), עולים עיקרי הפרטים הבאים :

המקום -	גן יבנה.
גוש -	545.
חלקות -	2 , 10 , 47 , 51 , 58 , 59
מגרש -	100.
השטח -	18,500 מ"ר.
תקופת החכירה -	49 שנים מיום 15/07/2018 ועד 14/07/2067 .
תקופה נוספת -	49 שנים נוספות.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

מטרת החכירה - מגרש למסחר.

התמורה - 30,260,000 ₪.

מועד השלמת הבניה - לא יאוחר מיום 15/07/2022.

תנאים מיוחדים - ידוע לחוכר כי השטח נשוא המכרז הוכרז כאתר עתיקות (י.פ 4713 מיום 17/12/1988, י.פ 4318 מיום 13/07/1995). החוכר מצהיר ומתחייב כי יישא בעלויות הפיקוח, חפירות הבדיקה וחפירות ההצלה במקרקעין נשוא מכרז זה.
ידוע לחוכר כי בשטח נשוא המכרז קיימות ערמות פסולת, פינוי המטרדים יהיה באחריותו ועל חשבונו של החוכר.

12.4 <u>תוספת להסכם מייסדים</u>

בהתאם לתוספת להסכם מייסדים מיום 11/03/2020 בין סלדן - אש.רם יזמות בע"מ (להלן: "החברה") לבין יורודרייב נכסים ואחזקות בע"מ (להלן: "יורודרייב") לבין סלדן יזמות וחקלאות בע"מ (להלן: "סלדן יזמות") לבין מכלוף גדעון בגן יבנה בע"מ (להלן: "מכלוף"), עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

- ביום 11/03/2020 נחתם בין הצדדים הסכם מייסדים ביחס לניהול חברה משותפת אשר רכשה את הזכויות במגרש שמספרו הזמני 100 על פי תכנית זמ/ 101/598.
- מוסכם כי לצורך בניית הבניין החברה תתקשר בהסכם ביצוע עם חברת מכלוף גדעון ובניו בע"מ (להלן: "הקבלן") שתשמש כקבלן הביצוע הראשי, בין לבדה ובין בשיתוף עם אחרים, לפי שיקול דעתו הבלעדי של הקבלן וזאת בהתאם לתנאים הבאים:

בגין בניית הבניין ישולמו לקבלן על ידי החברה כל העלויות הישירות והעקיפות ללא יוצא מן הכלל (למעט תקורות משרדיות של הקבלן) הכרוכות בבניית הבניין והשלמתו לצורך אכלוס והכל לפי הסכומים ששולמו על ידי הקבלן בפועל (COST) בתוספת מע"מ כדין ובהתאם לדרישות שתתקבלנה ממנו מדי חודש במהלך הבניה המגובות באסמכתאות מתאימות. כל דרישת תשלום חודשית, כאמור, תשולם לקבלן בתוך 14 ימים מעת קבלתה על ידי החברה.

כמו כן, ישולם לקבלן סך בשיעור של 4% בתוספת מע"מ כדין מסך כל עלויות הבניה הישירות של הבניין, כפי שאלה ייקבעו בדו"ח האפס הסופי שיוגש לבנק לצורך הליווי הבנקאי וזאת בגין ניהול ופיקוח בניית הבניין. סכום זה ישולם לקבלן ב- 18 תשלומים חודשיים שווים ורצופים החל ממועד התחלת הבניה של הבניין בפועל.

בנוסף, ישולם לקבלן סך בשיעור של 33% מכל סכום אשר לא ינוצל במהלך הבניה מתוך תקציב הבצ"מ, כפי שזה ייקבע בדו"ח האפס הסופי. סכום זה ישולם לקבלן בתוך 14 ימים ממועד קבלת טופס 4 לבניין.

הקבלן לא יידרש להפקיד ביד החברה ערבויות ביצוע מכל סוג שהוא והחברה גם לא תהא זכאית להפחית מהתשלומים המגיעים לקבלן עבור הבניה סכומים כלשהם בגין עכבון ו/או קיזוז ו/או הפחתה מכל סוג אחר.

בניית הבניין על ידי הקבלן תהיה ברמת מעטפת למעט שטחים ציבוריים שיהיו ברמת גמר מלא ולא תכלול בשום מקרה חלוקת פנים ועבודות התאמה שיידרשו, אם יידרשו, עבור משתמשים/ שוכרים.

בסמוך למועד קבלת היתר הבניה לבניית הבניין או לבניה הנוספת, לפי העניין, ייחתמו בין החברה לבין הקבלן הסכמים מפורטים על פי העקרונות דלעיל.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

12.5 <u>תוספת לחוזה החכירה</u>

בהתאם לתוספת לחוזה החכירה מיום 19/07/2022 בין מנהל מקרקעי ישראל, רשות הפיתוח וקרן קיימת לישראל (להלן: "המחכירה") לבין סלדן - אש.רם יזמות בע"מ (להלן: "החוכר"), עולים עיקרי הפרטים הבאים:

מגרש - 100.

שטח עיקרי - 7,000 מ"ר.

שטח שירות - 3,500 מ"ר.

תנאים מיוחדים - ידוע לחוכר כי עליו להשלים את הבנייה עד ליום 14/02/2026. מבלי לגרוע מהאמור בחוברת המכרז, על נספחיה, בקשה לאורכה מעבר לתקופה האמורה (לרבות סכום התשלום), כפופה להחלטת מועצת מקרקעי ישראל 1513 (או כל החלטה אחרת שתבוא במקומה).

12.6 <u>אישור זכויות</u>

בהתאם לאישור זכויות מיום 18/02/2026 שניתן על ידי רשות מקרקעי ישראל, עולים עיקרי הפרטים הבאים:

גוש - 545

חלקה - 2, 10, 47, 51, 58, 59

מגרש - 100

תכנית - זמ/ 101/598

שטח - 18,500 מ"ר

הננו מאשרים כי הזכויות בנכס רשומות אצלנו על שם: סלדן - אש.רם יזמות בע"מ.

לבעלי הזכויות הסכם חכירה מהוון, שתוקפו עד ליום 14/07/2067.

נכון למועד אישור זה, רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ מרכז עסקים ירושלים.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

12.7 <u>הסכמי שכירות בנכס</u>

12.7.1 <u>הסכם שכירות יוחננוף</u>

בהתאם להסכם שכירות מיום 23/05/2023 שנערך בין סלדן אש.רם יזמות בע"מ (להלן: "המשכירה") לבין מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ (להלן: "השוכרת"), עולים עיקרי הפרטים הבאים:

המושכר:	השטח המסומן בתשריט נספח "ב" מס' חנות 10 בבניין B.
שטח המושכר:	2,449 מ"ר "שטח המושכר העיקרי"
מטרת השכירות:	חנות מרכול מרשת "יוחננוף" בלבד.
מועד משוער למסירת החזקה:	31/12/2024 או עד לחלוף 24 חודשים ממועד קבלת היתר בניה סופי לפרויקט, לפי המאוחר מבניהם.
תקופת השכירות:	96 חודשים מיום מסירת החזקה במושכר לשוכרת. לשוכר מוקנית האפשרות להאריך את תקופת השכירות בשתי תקופות נוספות בנות 96 חודשים כ"א.
דמי השכירות:	"דמי השכירות היסודיים בגין שטח המושכר העיקרי" - סך של 70 ₪ בגין כל מ"ר משטח המושכר העיקרי לחודש, דהיינו סך של 171,990 ₪ בתוספת הפרשי הצמדה ומע"מ כדין. "שיטת ההצמדה" - הצמדה למדד המחירים לצרכן. "דמי שכירות נוספים" - שיעור דמי שכירות כאחוז מהפדיון - 2.5%. בתקופות השכירות הנוספות (בתק' האופציה) יתווספו לדמי השכירות 6% ביחס לתקופה הקודמת.
דמי ניהול:	השוכרת תשלם למשכירה/לחברת הניהול דמי ניהול בסך של 18 ₪ לכל מ"ר משטח המושכר העיקרי, דהיינו סך של 44,226 ₪ בתוספת מע"מ לחודש. דמי הניהול יהיו צמודים למדד בהתאם לשיטת ההצמדה שחלה לגבי דמי השכירות.
תנאים מיוחדים:	ניתנת בזה לשוכרת זכות שימוש ייחודית בחניית פריקה וטעינה המסומנת בוורוד בתשריט המצורף כנספח ב' להסכם (להלן: "השטחים הייחודיים"). כל הוראות הסכם השכירות יחולו על שטחים אלה באותה מידה ואולם מוסכם כי לא ישולמו למשכירה דמי שכירות/ניהול בגינם. השוכרת תישא לבדה בכל הוצאות החזקת ותחזוקת השטחים הייחודיים ובכלל זה תישא לבדה בכל עלויות פינוי האשפה והדחסנים שבשימושה (יבשה ורטובה). ניתנת בזה לשוכרת תקופת התארגנות חד פעמית בת 180 ימים במושכר או עד למועד פתיחת המושכר לקהל, לפי המוקדם מבניהם, ללא דמי שכירות, לצורך התאמת המושכר למטרת השכירות (להלן: "תקופת ההתארגנות"), וזאת מבלי לפגוע ביתר התחייבויות השוכרת לתשלום דמי הניהול ויתר התשלומים לרבות ארנונה החלים על המושכר בתקופת ההתארגנות.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

12.7.2 <u>תוספת להסכם שכירות יוחננוף</u>

תוספת להסכם שכירות מיום 23/05/2023 שנערך ביום 23/07/2025 עולים עיקרי הפרטים הבאים:

המושכר:	הקמת מסוע
שטח המסוע:	193 מ"ר (ברוטו). יצוין כי השטח הנקוב כולל את החלק היחסי של שטח המסוע בשטחים המשותפים.
שמי השכירות היסודיים בשטח המסוע:	70 ₪ בגין כל מ"ר משטח המסוע, דהיינו סך של 13,510 לחודש בתוספת הפרשי הצמדה ומע"מ כדין.
שיעור עלית דמי השכירות היסודיים בתקופות השכירות הנוספות	בכל אחת מתקופות השכירות הנוספות יעלה שיעור דמי השכירות היסודיים בגין שטח המסוע ב-6% (שישה אחוזים). למען הסר ספק, שיעור עליית דמי השכירות המפורטים לעיל הינם בנוסף לעליית דמי השכירות עקב התוספות הפרשי ההצמדה, והם יחושבו על בסיס דמי השכירות היסודיים בגין שטח המסוע, ללא הצמדה. דמי השכירות היסודיים בתקופות האופציה יהיו צמודים למדד בהתאם לשיטת ההצמדה ומדד הבסיס שחלים לגבי דמי השכירות היסודיים בהסכם השכירות.
דמי הניהול	השוכרת תשלם למשכירה / לחברת הניהול דמי ניהול בסך של 8 ₪ (שמונה שקלים חדשים) לכל מ"ר משטח המסוע, דהיינו, סך של 1,544 ₪ בתוספת מע"מ לחודש. דמי הניהול יהיו צמודים למדד בהתאם לשיטת ההצמדה ומדד הבסיס שחלים לגבי דמי הניהול בהסכם השכירות.
תנאים מיוחדים	השוכרת תשתתף בעלות עבודות ההקמה בסכום חד פעמי של 400,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין ותעביר את סכום ההשתתפות לידי המשכירה מיד עם דרישתה של האחרונה.

12.7.3 <u>הסכם שכירות מקס סטוק</u>

בהתאם להסכם שכירות מיום 12/01/2023 שנערך בין סלדן אש.רם יזמות בע"מ (להלן: "המשכירה") לבין מקס סטוק בע"מ (להלן: "השוכרת"), עולים עיקרי הפרטים הבאים:

המושכר:	השטח המסומן בתשריט נספח "ב" מס' חנות 20 בבניין C.
שטח המושכר:	1,114 מ"ר "שטח המושכר העיקרי" (לאחר העמסה של 7.5% בגין חלקו של המושכר בשטחים המשותפים).
שטח הגלריה:	כ- 200 מ"ר.
מטרת השכירות:	חנות של רשת "מקס סטוק".
מועד משוער למסירת החזקה:	31/12/2024 או עד לחלוף 24 חודשים ממועד קבלת היתר בניה סופי לפרויקט, לפי המאוחר מבניהם.
תקופת השכירות:	59 חודשים מיום מסירת החזקה במושכר לשוכרת.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

לשוכר מוקנית האפשרות להאריך את תקופת השכירות בארבע תקופות נוספות בנות 60 חודשים כ"א.

דמי השכירות: "דמי השכירות היסודיים בגין שטח המושכר העיקרי" - סך של 100 ₪ בגין כל מ"ר משטח המושכר העיקרי לחודש, דהיינו סך של 111,400 ₪ בתוספת הפרשי הצמדה ומע"מ כדין. סכום זה יתעדכן בהתאם למדידה בפועל של המושכר.

"דמי השכירות היסודיים בגין שטח הגלריה" - סך של 50 ₪ בגין כל מ"ר משטח המושכר העיקרי לחודש, דהיינו סך של 10,000 ₪ בתוספת הפרשי הצמדה ומע"מ כדין. סכום זה יתעדכן בהתאם למדידה בפועל של המושכר.

בתקופות השכירות הנוספות (בתק' האופציה) יתווספו לדמי השכירות 5% ביחס לתקופה הקודמת.

דמי ניהול: השוכרת תשלם למשכירה/לחברת הניהול דמי ניהול בסך של 15 ₪ לכל מ"ר משטח המושכר העיקרי, דהיינו סך של 18,210 ₪ בתוספת מע"מ לחודש. דמי הניהול יהיו צמודים למדד בהתאם לשיטת ההצמדה שחלה לגבי דמי השכירות.

בתחילתה של כל תקופת שכירות נוספת תחול התייקרות של 5% בדמי הניהול.

תנאים מיוחדים: ניתנת בזה לשוכרת זכות שימוש ייחודית בחניית פריקה וטעינה למשאית אחת המסומנת בורוד בתשריט המצורף כנספח ב' להסכם וכן בשטח ייעודי להצבת גנרטור במיקום שייקבע על ידי המשכירה בגג המרכז המסחרי (להלן: "השטחים הייחודיים"). כל הוראות הסכם השכירות יחולו על שטחים אלה באותה מידה ואולם מוסכם כי לא ישולמו למשכירה דמי שכירות/ניהול בגינם. השוכרת תישא לבדה בכל הוצאות החזקת ותחזוקת השטחים הייחודיים ובכלל זה תישא לבדה בכל עלויות פינוי האשפה והדחסנים שבשימושה (יבשה ורטובה).

מוסכם כי המשכירה תשתתף בעלות ביצוע עבודות ההתאמה של השוכרת, בסכום חד פעמי שלא יעלה על סך 2,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין לכל מ"ר משטח המושכר לפני העמסה בגין שטחים משותפים וללא שטח הגלריה, דהיינו בגין כ-1,030 מ"ר בלבד

12.7.4 <u>הסכם שכירות 7 אקספרס</u>

בהתאם להסכם שכירות מיום 28/05/2023 שנערך בין סלדן אש.רם יזמות בע"מ (להלן: "המשכירה") לבין א.ק. השקעות ניהול ויזמות בע"מ (להלן: "השוכרת"), עולים עיקרי הפרטים הבאים:

המושכר: השטח המסומן בתשריט נספח "ב" מס' חנות 6 בבניין A.

שטח המושכר: 89 מ"ר "שטח המושכר העיקרי".

מטרת השכירות: חנות נוחות מרשת "7 אקספרס".

מועד משוער

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

למסירת החזקה:	01/04/2025 או עד לחלוף 24 חודשים ממועד קבלת היתר בניה סופי לפרויקט, לפי המאוחר מביניהם.
תקופת השכירות:	60 חודשים מיום מסירת החזקה במושכר לשוכרת. לשוכר מוקנית האפשרות להאריך את תקופת השכירות בתקופה נוספת בת 60 חודשים כ"א.
דמי השכירות:	"דמי השכירות היסודיים בגין שטח המושכר העיקרי" – בשנת השכירות הראשונה סך של 200 ₪ למ"ר; בשנת השכירות השנייה סך של 210 ₪ למ"ר; בשנת השכירות השלישית סך של 220 ₪ למ"ר; בשנת השכירות הרביעית והחמישית סך של 230 ₪ למ"ר; לדמי השכירות יתווספו הפרשי הצמדה למדד המחירים ומע"מ. "דמי שכירות נוספים" – שיעור דמי שכירות כאחוז מהפדיון 7% לא כולל פדיון ממכירת סיגריות וטוטו לוטו. בתקופות השכירות הנוספות (בתק' האופציה) יתווספו לדמי השכירות 7% ביחס לתקופה הקודמת.
דמי ניהול:	דמי הניהול יחושבו על בסיס Cost + 15%, החיוב יהיה לפי מקדם 1.5.

12.7.5 <u>הסכם שכירות פיצרייה</u>

בהתאם להסכם שכירות מיום 28/05/2023 שנערך בין סלדן אש.רם יזמות בע"מ (להלן: "המשכירה") לבין א.ק. השקעות ניהול ויזמות בע"מ (להלן: "השוכרת"), עולים עיקרי הפרטים הבאים:

המושכר:	השטח המסומן בתשריט נספח "ב" מס' חנות 17 בבניין C.
שטח המושכר:	103 מ"ר "שטח המושכר העיקרי".
מטרת השכירות:	עסק של פיצרייה בלבד.
מועד משוער למסירת החזקה:	01/04/2025 או עד לחלוף 24 חודשים ממועד קבלת היתר בניה סופי לפרויקט, לפי המאוחר מבניהם.
תקופת השכירות:	60 חודשים מיום מסירת החזקה במושכר לשוכרת. לשוכר מוקנית האפשרות להאריך את תקופת השכירות בתקופה נוספת בת 60 חודשים כ"א.
דמי השכירות:	"דמי השכירות היסודיים בגין שטח המושכר העיקרי" – סך של 150 ₪ למ"ר בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים ומע"מ. בתקופת השכירות הנוספות (בתק' האופציה) יעודכנו דמי השכירות לסך של 180 ₪ למ"ר בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים ומע"מ. "דמי שכירות נוספים" – שיעור דמי שכירות כאחוז מהפדיון 7%.
דמי ניהול:	דמי הניהול יחושבו על בסיס Cost + 15%, החיוב יהיה לפי מקדם 1.5.
תנאים מיוחדים:	ניתנת בזה לשוכר באופן חד פעמי תקופת התארגנות בת 90 ימים במושכר או עד למועד פתיחת המושכר לקהל, לפי המוקדם מבניהם, ללא דמי שכירות, לצורך התאמת המושכר למטרת השכירות (להלן: "תקופת

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

ההתארגנות"), וזאת מבלי לפגוע ביתר התחייבויות השוכר לתשלום דמי הניהול ויתר התשלומים לרבות ארנונה החלים על המושכר בתקופת ההתארגנות.

12.7.6 <u>הסכם שכירות BE</u>

בהתאם להסכם שכירות מיום 28/05/2024 שנערך בין סלדן אש.רם יזמות בע"מ (להלן: "המשכירה") לבין רויטל ביוטי בע"מ (להלן: "השוכרת"), עולים עיקרי הפרטים הבאים:

המושכר:	השטח המסומן בתשריט נספח "ב" מס' חנות 21 בבניין C.
שטח המושכר:	483.2 מ"ר "שטח המושכר העיקרי" לצורך חישוב דמי השכירות, דמי הניהול ויתר התשלומים החלים על השוכר מכוח הסכם, השטח הנקוב לעיל כולל את החלק היחסי של המושכר בשטחים המשותפים.
מטרת השכירות:	חנות לממכר מוצרי פארם ובית מרקחת מרשת "BE" בלבד.
מועד משוער למסירת החזקה:	31/12/2024 או עד לחלוף 24 חודשים ממועד קבלת היתר בניה סופי לפרויקט, לפי המאוחר מבניהם.
תקופת השכירות:	60 חודשים מיום מסירת החזקה במושכר לשוכרת. לשוכר מוקנית האפשרות להאריך את תקופת השכירות בשלוש תקופות נוספות בנות 60 חודשים כ"א ותקופה נוספת בת 59 חודשים.
דמי השכירות:	"דמי השכירות היסודיים בגין שטח המושכר העיקרי" - סך של 130 ₪ בגין כל מ"ר משטח המושכר העיקרי לחודש, דהיינו סך של 62,816 ₪ בתוספת הפרשי הצמדה ומע"מ. סכום "דמי שכירות נוספים" – שיעור דמי שכירות כאחוז מהפדיון 4.5%. בגין מכירת תרופות בלבד שיעור דמי השכירות כאחוז מהפדיון יעמוד על2%. בתקופות השכירות הנוספות (בתק' האופציה) יתווספו לדמי השכירות 2.5% ביחס לתקופה הקודמת.
דמי ניהול:	דמי הניהול יחושבו על בסיס Cost + 15%, החיוב יהיה לפי מקדם 1 או 20 ₪ למ"ר בתוספת הפרשי הצמדה ומע"מ, לפי הגבוה. בתחילתה של כל תקופת שכירות נוספת תחול התייקרות של 5% בדמי הניהול.

12.7.7 <u>הסכם שכירות החמנייה</u>

בהתאם להסכם שכירות מיום 13/01/2025 שנערך בין סלדן אש.רם יזמות בע"מ (להלן: "המשכירה") לבין קבוצת אסמלם החמנייה בע"מ (להלן: "השוכרת"), עולים עיקרי הפרטים הבאים:

המושכר:	השטח המסומן בתשריט נספח "ב" מס' חנות 8 בבניין A.
שטח המושכר:	133 מ"ר "שטח המושכר העיקרי".
מטרת השכירות:	השוכרת תהא רשאית להפעיל במושכר חנות לממכר תבלינים, פיצוחים, שמנים, פירות יבשים, מטבלים, מוצרי מעדניה, טחינות, ממתקים בתפזורת ואלכוהול כנמכר ברשת "החמנייה" בלבד.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

מועד משוער
למסירת החזקה: 1/6/2026 או עד לחלוף 24 חודשים ממועד קבלת היתר בניה סופי לפרויקט, לפי המאוחר מבניהם.
תקופת השכירות: 36 חודשים מיום מסירת החזקה במושכר לשוכרת.
לשוכר מוקנית האפשרות להאריך את תקופת השכירות בשתי תקופות שכירות נוספות בנות 36 חודשים כל אחת.
דמי השכירות: "דמי השכירות היסודיים בגין שטח המושכר העיקרי" - סך של 190 ₪ למ"ר בגין כל מ"ר משטח המושכר העיקרי, דהיינו סך של 25,270 ₪ לחודש בתוספת הפרשי הצמדה ומע"מ כדין.
"דמי שכירות נוספים" – שיעור דמי שכירות כאחוז מהפדיון 4%.
"דמי השכירות היסודיים בתקופות השכירות הנוספות" – במהלך תקופת השכירות הנוספת יעמדו על סך של 200 ₪ בגין כל מ"ר משטח המושכר העיקרי, דהיינו סך של 26,600 ₪ לחודש.
בתקופת השכירות הנוספת תחול התייקרות בדמי השכירות היסודיים בשיעור של 7.5% מדמי השכירות ששולמו בחודש האחרון של תקופת השכירות הנוספת הראשונה.
דמי ניהול: דמי הניהול יחושבו על בסיס Cost + 15%, החיוב יהיה לפי מקדם 1 או בסך של 23 ₪ לכל מ"ר משטח המושכר בתוספת מע"מ, לפי הגבוה.
תנאים מיוחדים: ניתנת בזה לשוכרת תקופת התארגנות חד פעמית בת 90 ימים במושכר ללא דמי שכירות, לצורך התאמת המושכר למטרת השכירות (להלן: "תקופת ההתארגנות"), וזאת מבלי לפגוע ביתר התחייבויות השוכרת לתשלום דמי הניהול ויתר התשלומים לרבות ארנונה החלים על המושכר בתקופת ההתארגנות.

12.7.8 <u>הסכם שכירות פסטיטו סבידור מרכז בע"מ</u>

בהתאם להסכם שכירות מיום 18/01/2026 שנערך בין סלדן אש.רם יזמות בע"מ (להלן: "המשכירה") לבין פסטיטו סבידור מרכז בע"מ (להלן: "השוכרת"), עולים עיקרי הפרטים הבאים:

המושכר: השטח המסומן בתשריט יחידה מספר 5 בבניין A.
שטח המושכר: 76.6 מ"ר.
מטרת השכירות: הפעלת חנות פסטיטו/פסטה בסטה או מותג פרטי של פסטה טרייה.
מועד המסירה הצפוי: 31/12/2026.
תקופת השכירות: 36 חודשים.
תקופת אופציה: 3 תקופות שכירות נוספות בנות 36 חודשים כל אחת.
דמי השכירות היסודיים: סך של 200 ₪ למ"ר בגין כל מ"ר משטח המושכר העיקרי, דהיינו סך של 15,320 ₪ לחודש בתוספת הפרשי הצמדה ומע"מ כדין.
דמי שכירות נוספים: שיעור דמי שכירות כאחוז מהפדיון – 8%.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

דמי השכירות בתקופת אופציה:	דמי שכירות יסודיים אשר יהיו גבוהים ב- 5% מדמי השכירות היסודיים ששילמה השוכרת בחודש האחרון של תקופת השכירות או תקופת השכירות הנוספת שקדמו לאופציה, לפי העניין.
דמי ניהול:	דמי הניהול יחושבו על בסיס Cost + 15%, מקדם דמי הניהול 1.25.
התארגנות:	תינתן באופן חד פעמי תקופת התארגנות בת 180 ימים במושכר, ללא דמי שכירות, לצורך התאמת המושכר למטרת השכירות.

12.7.9 <u>הסכם שכירות Fifty& One –</u>

בהתאם להסכם שכירות מיום 11/02/2026 שנערך בין סלדן אש.רם יזמות בע"מ (להלן: "המשכירה") לבין אועא"מ סאל גרופ בע"מ (להלן: "השוכרת"), עולים עיקרי הפרטים:

המושכר:	השטח המסומן בתשריט מס' יחידה 4-1 בבניין A.
שטח המושכר:	218 מ"ר + 218 מ"ר + 201 מ"ר +122 מ"ר (בהתאמה). סה"כ 759 מ"ר.
מטרת השכירות:	הפעלת מסעדה בשרית מרשת "Fifty&One" או מרשת "BACKYARD" בלבד.
מועד המסירה הצפוי:	31/12/2026.
תקופת השכירות:	60 חודשים.
תקופת אופציה:	3 תקופות אופציה בנות 60 חודשים כל אחת.
דמי השכירות בתקופת שכירות הבסיסיים" משמעם:	דמי השכירות הבסיסיים או דמי שכירות כאחוז מפדיון, לפי הגבוה מבניהם.
"דמי השכירות הבסיסיים" משמעם:	סך של 211 ₪ למ"ר במכפלת שטח היחידה ברוטו בגין כל חודש שכירות.
"דמי שכירות כאחוז מהפדיון" משמעם:	סך השווה ל-8% ממחזור המכירות החודשי של העסק הפועל במושכר, בגין כל חודש שכירות.
דמי השכירות בתקופת אופציה:	בתחילת כל תקופת אופציה תחול התייקרות בשיעור של 5% מדמי השכירות האחרונים ששולמו לפני מימושה.
דמי ניהול:	דמי הניהול יחושבו על בסיס Cost + 15%, מקדם דמי הניהול 1 ובכל מקרה לא פחות מסך של 20 ₪ למ"ר במכפלת שטח היחידה ברוטו בגין כל חודש שכירות.
התארגנות:	תינתן באופן חד פעמי תקופת התארגנות בת 120 ימים במושכר או עד לפתיחת המושכר לקהל, לפי המוקדם מבניהם, ללא דמי שכירות לצורך התאמת המושכר למטרת השכירות.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

תנאים מיוחדים: היחידה תימסר ברמת מעטפת. מוסכם כי המשכירה תשתתף בעלות ביצוע עבודות התאמה של השוכרת שלא יעלה על סך: בגין חנות מס' 1: 974,346 ₪, בגין חנות מס' 2: 974,346 ₪, בגין חנות מס' 3: 899,112 ₪ ובגין חנות מס' 4: 544,756 ₪ בתוספת מע"מ. וזאת בין בביצוע עבודות קבלניות שוות ערך במושכר ובין בתשלום כספי לקבלנים מטעמינו שיבצעו עבודות במושכר.

12.7.10 <u>הסכם שכירות מאפיית חוצות</u>

בהתאם להסכם שכירות מיום 22/03/2026 שנערך בין סלדן אש.רם יזמות בע"מ (להלן: "המשכירה") לבין אושרי גואטה (להלן: "השוכרת"), עולים עיקרי הפרטים הבאים:

המושכר: השטח המסומן בתשריט נספח "א" מס' חנות 15, 16, 17 בבניין C.

שטח המושכר: 221 מ"ר "שטח המושכר העיקרי".

מטרת השכירות: השוכרת תהא רשאית להפעיל מאפייה מרשת "מאפיית חוצות" בלבד.

מועד משוער למסירת החזקה: 31/12/2026.

תקופת השכירות: 48 חודשים מיום מסירת החזקה במושכר לשוכרת.
לשוכר מוקנית האפשרות להאריך את תקופת השכירות בשלוש תקופות שכירות נוספות בנות 48 חודשים כל אחת.

דמי השכירות: "דמי השכירות היסודיים בגין שטח המושכר העיקרי" - סך של 185 ₪ למ"ר בגין כל מ"ר משטח המושכר העיקרי, דהיינו סך של 40,885 ₪ לחודש בתוספת הפרשי הצמדה ומע"מ כדין.
"דמי שכירות נוספים" – שיעור דמי שכירות כאחוז מהפדיון 5.5%.
"דמי השכירות היסודיים בתקופות השכירות הנוספות" – במהלך תקופת השכירות הנוספת יהיו דמי השכירות היסודיים הגבוהים ב-3% מדמי השכירות היסודיים ששילמה השוכרת בחודש האחרון של תקופת השכירות או תקופת השכירות הנוספת שקדמו לאופציה, לפי העניין.

דמי ניהול: דמי הניהול יחושבו על בסיס Cost + 15%, החיוב יהיה לפי מקדם 1.

תנאים מיוחדים: ניתנת בזה לשוכרת תקופת התארגנות חד פעמית בת 90 ימים במושכר ללא דמי שכירות, לצורך התאמת המושכר למטרת השכירות (להלן: "תקופת ההתארגנות"), וזאת מבלי לפגוע ביתר התחייבויות השוכרת לתשלום דמי הניהול ויתר התשלומים לרבות ארנונה החלים על המושכר בתקופת ההתארגנות.

12.7.11 <u>הסכם שכירות ג'וליה</u>

בהתאם להסכם שכירות מיום 30/04/2026 שנערך בין סלדן אש.רם יזמות בע"מ (להלן: "המשכירה") לבין ג'וליה מעדני בשר בע"מ (להלן: "השוכרת"), עולים עיקרי הפרטים הבאים:

המושכר: השטח המסומן בתשריט נספח "ב" מס' חנות 23.2 בקומת הקרקע בבניין C.

שטח המושכר: 92.4 מ"ר "שטח המושכר העיקרי".

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

מטרת השכירות:	השוכרת תהא רשאית להפעיל במושכר "עסק של מעדניה מרשת "ג'וליה מעדני בשר" בלבד.
מועד משוער למסירת החזקה:	31/12/2026.
תקופת השכירות:	60 חודשים מיום מסירת החזקה במושכר לשוכרת.

לשוכר מוקנית האפשרות להאריך את תקופת השכירות בשתי תקופות שכירות נוספות בנות 60 חודשים כל אחת.

דמי השכירות:	"דמי השכירות היסודיים בגין שטח המושכר העיקרי" - סך של 190 ₪ למ"ר בגין כל מ"ר משטח המושכר העיקרי, דהיינו סך של 17,556 ₪ לחודש בתוספת הפרשי הצמדה ומע"מ כדין.

"דמי השכירות היסודיים בתקופות השכירות הנוספות" – במהלך תקופת השכירות הנוספת יהיו דמי השכירות היסודיים הגבוהים ב-5% מדמי השכירות היסודיים ששילמה השוכרת בחודש האחרון של תקופת השכירות או תקופת השכירות הנוספת שקדמו לאופציה, לפי העניין.

דמי ניהול:	דמי הניהול יחושבו על בסיס Cost + 15%, החיוב יהיה לפי מקדם 1.25.
תנאים מיוחדים:	ניתנת בזה לשוכרת תקופת התארגנות חד פעמית בת 60 ימים במושכר ללא דמי שכירות, לצורך התאמת המושכר למטרת השכירות (להלן: "תקופת ההתארגנות"), וזאת מבלי לפגוע ביתר התחייבויות השוכרת לתשלום דמי הניהול ויתר התשלומים לרבות ארנונה החלים על המושכר בתקופת ההתארגנות.

12.7.12 <u>הסכם שכירות הנכד של חנניה</u>

בהתאם להסכם שכירות מיום 07/06/2026 שנערך בין סלדן אש.רם יזמות בע"מ (להלן: "המשכירה") לבין חן אוחנה אחזקות והשקעות בע"מ (להלן: "השוכרת"), עולים עיקרי הפרטים הבאים:

המושכר:	השטח המסומן בתשריט נספח "ב" מס' חנות 19 בבניין C.
שטח המושכר:	189 מ"ר "שטח המושכר העיקרי".
מטרת השכירות:	השוכרת תהא רשאית להפעיל במושכר חנות לממכר שווארמה ו/או שניצל ו/או חזה עוף ו/או פלפל מרשת "הנכד של חנניה" בלבד.
מועד משוער למסירת החזקה:	31/12/2026.
תקופת השכירות:	60 חודשים מיום מסירת החזקה במושכר לשוכרת.

לשוכר מוקנית האפשרות להאריך את תקופת השכירות בשתי תקופות שכירות נוספות בנות 60 חודשים כל אחת.

דמי השכירות:	"דמי השכירות היסודיים בגין שטח המושכר העיקרי" - סך של 215 ₪ למ"ר בגין כל מ"ר משטח המושכר העיקרי, דהיינו סך של 40,635 ₪ לחודש בתוספת הפרשי הצמדה ומע"מ כדין.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

חרף האמור לעיל מוסכם בזה כי בשנה הראשונה לתקופת השכירות תינתן לשוכרת הנחה בסך של 35 ₪ שיעור דמי השכירות היסודיים בגין כל מ"ר משטח המושכר העיקרי.

"דמי שכירות נוספים" – שיעור דמי שכירות כאחוז מהפדיון 7%.

חרף האמור לעיל מוסכם בזה כי בשנה הראשונה של תקופת השכירות בלבד יעמוד שיעור דמי השכירות כאחוז מהפדיון על 6%

"דמי השכירות היסודיים בתקופות השכירות הנוספות" – במהלך תקופת השכירות הנוספת יהיו דמי השכירות היסודיים הגבוהים ב-5% מדמי השכירות היסודיים ששילמה השוכרת בחודש האחרון של תקופת השכירות או תקופת השכירות הנוספת שקדמו לאופציה, לפי העניין.

דמי ניהול: דמי הניהול יחושבו על בסיס Cost + 15%, החיוב יהיה לפי מקדם 1.25.

תנאים מיוחדים: ניתנת בזה לשוכרת תקופת התארגנות חד פעמית בת 120 ימים במושכר ללא דמי שכירות, לצורך התאמת המושכר למטרת השכירות (להלן: "תקופת ההתארגנות"), וזאת מבלי לפגוע ביתר התחייבויות השוכרת לתשלום דמי הניהול ויתר התשלומים לרבות ארנונה החלים על המושכר בתקופת ההתארגנות.

12.7.13 <u>הסכם שכירות גולף</u>

בהתאם להסכם שכירות מיום 22/07/2026 שנערך בין סלדן אש.רם יזמות בע"מ (להלן: "המשכירה") לבין גרקבי לב ואלה קוזין טוקר בע"מ (להלן: "השוכרת"), עולים עיקרי הפרטים הבאים:

המושכר: השטח המסומן בתשריט נספח "ב" מס' חנות 12, 13, 22 בבניינים B ו- C.

שטח המושכר: 770 מ"ר "שטח המושכר העיקרי".

מטרת השכירות: השוכרת תהא רשאית להפעיל במושכר חנות/יות עבור מותגי קבוצת גולף א.ק. בלבד.

מועד משוער למסירת החזקה: 31/12/2026.

תקופת השכירות: 48 חודשים מיום מסירת החזקה במושכר לשוכרת.

לשוכר מוקנית האפשרות להאריך את תקופת השכירות בשתי תקופות שכירות נוספות בנות 48 חודשים כל אחת.

דמי השכירות: "דמי השכירות היסודיים בגין שטח המושכר העיקרי" - בשנת השכירות הראשונה והשנייה – סך של 120 ₪ למ"ר במכפלת שטח המושכר העיקרי, דהיינו סך של 92,400 ₪ בגין כל חודש שכירות, בתוספת הפרשי הצמדה ומע"מ כדין.

החל מהחודש הראשון של שנת השכירות השלישית – סך של 15% מהפדיון החודשי הממוצע של השוכרת במושכר בשנה החולפת בתוספת הפרשי הצמדה ומע"מ כדין ובכל מקרה לא

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

	פחות מדמי השכירות היסודיים בתוספת דמי הניהול ששולמו למשכירה בחודש האחרון של שנת השכירות השנייה.
דמי שכירות נוספים:	שיעור דמי שכירות כאחוז מהפדיון 15%. מובהר כי חודש בו שילמה השוכרת למשכירה בפועל את דמי השכירות הנוספים ובתנאי שסכומם עולה על דמי השכירות היסודיים בתוספת דמי הניהול עבור אותו חודש, אזי בגין אותו חודש בלבד השוכרת לא תידרש לשאת בנוסף לדמי השכירות הנוספים גם בדמי הניהול.
שיעור דמי השכירות היסודיים בתקופות השכירות הנוספות:	בכל אחת מתקופות השכירות הנוספת תשלם השוכרת למשכירה דמי שכירות יסודיים אשר יהיו גבוהים ב-5% מדמי השכירות היסודיים (לרבות הפרשי הצמדה) ששילמה השוכרת בחודש האחרון של תקופת השכירות או תקופת השכירות הנוספת שקדמו לאופציה, לפי העניין.
דמי ניהול:	דמי הניהול בסך של 25 ₪ לכל מ"ר משטח המושכר העיקרי, דהיינו סך של 19,250 ₪ בתוספת מע"מ לחודש. דמי הניהול יהיו צמודים למדד בהתאם לשיטת ההצמדה שחלה לגבי דמי השכירות היסודיים בשנת השכירות הראשונה והשנייה.
תנאים מיוחדים:	ניתנת בזה לשוכרת תקופת התארגנות חד פעמית בת 90 ימים במושכר ללא דמי שכירות, לצורך התאמת המושכר למטרת השכירות (להלן: "תקופת ההתארגנות"), וזאת מבלי לפגוע ביתר התחייבויות השוכרת לתשלום דמי הניהול ויתר התשלומים לרבות ארנונה החלים על המושכר בתקופת ההתארגנות.
תנאים מיוחדים:	היחידה תימסר ברמת מעטפת. מוסכם כי המשכירה תשתתף בעלות ביצוע עבודות התאמה של השוכרת בסכום חד פעמי שלא יעלה על סך 3,000 ₪ כולל מע"מ, לכל מ"ר שטח המושכר לפני העמסה בגין שטחים משותפים, דהיינו בגין שטח של כ-654 מ"ר בלבד.

12.7.14 <u>טיוטת הסכם שכירות ספידוג</u>

בהתאם לטיוטת הסכם שכירות שנערך בין סלדן אש.רם יזמות בע"מ (להלן: "המשכירה") לבין אי בי אייל בן ארי (להלן: "השוכרת"), עולים עיקרי הפרטים הבאים:

המושכר:	השטח המסומן בתשריט נספח "ב" מס' חנות 21 בקומת הקרקע של בניין C.
שטח המושכר:	148 מ"ר "שטח המושכר העיקרי".
מטרת השכירות:	השוכרת תהא רשאית להפעיל במושכר עסק של ממכר מוצרי מזון לבעלי חיים מרת "ספידוג"

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

מועד משוער

למסירת החזקה:	31/12/2026.
תקופת השכירות:	60 חודשים מיום מסירת החזקה במושכר לשוכרת.

לשוכר מוקנית האפשרות להאריך את תקופת השכירות בשתי תקופות שכירות נוספות בנות 60 חודשים כל אחת.

דמי השכירות:	"דמי השכירות היסודיים בגין שטח המושכר העיקרי" – בשנת השכירות הראשונה– סך של 140 ₪ למ"ר במכפלת שטח המושכר העיקרי, דהיינו סך של 20,720 ₪ בגין כל חודש שכירות. בשנת השכירות השנייה – סך של 150 ₪ למ"ר במכפלת שטח המושכר העיקרי, דהיינו סך של 22,200 ₪ בגין כל חודש שכירות. בשנת השכירות השלישית והרביעית – סך של 160 ₪ למ"ר במכפלת שטח המושכר העיקרי, דהיינו סך של 23,680 ₪ בגין כל חודש שכירות. בשנת השכירות השנייה – סך של 180 ₪ למ"ר במכפלת שטח המושכר העיקרי, דהיינו סך של 26,640 ₪ בגין כל חודש שכירות. כל התשלומים יהיו בתוספת הפרשי הצמדה ומע"מ כדין.
דמי שכירות נוספים:	שיעור דמי שכירות כאחוז מהפדיון 7%.
שיעור דמי השכירות היסודיים בתקופות השכירות הנוספות:	בכל אחת מתקופות השכירות הנוספת תשלם השוכרת למשכירה דמי שכירות יסודיים אשר יהיו גבוהים ב-5% מדמי השכירות היסודיים (לרבות הפרשי הצמדה) ששילמה השוכרת בחודש האחרון של תקופת השכירות או תקופת השכירות הנוספת שקדמו לאופציה, לפי העניין.
דמי ניהול:	דמי הניהול בסך של 25 ₪ לכל מ"ר משטח המושכר העיקרי, במקדם 1, בתוספת הפרשי הצמדה ומע"מ כדין בגין כל חודש שכירות.
תנאים מיוחדים:	ניתנת בזה לשוכרת תקופת התארגנות חד פעמית בת 90 ימים במושכר ללא דמי שכירות, לצורך התאמת המושכר למטרת השכירות (להלן: "תקופת ההתארגנות"), וזאת מבלי לפגוע ביתר התחייבויות השוכרת לתשלום דמי הניהול ויתר התשלומים לרבות ארנונה החלים על המושכר בתקופת ההתארגנות.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

להלן בקשות להשכרה – מובא לידיעה בלבד:

12.7.15 בקשה להשכרת יחידה רשת ג'וס - טרם נחתם חוזה

בהתאם לטיוטת בקשה מתאריך 4/2/2026, שנערך בין סלדן אש.רם יזמות בע"מ (להלן: "המשכירה") לבין בר צמח (להלן: "השוכרת"), עולים עיקרי הפרטים הבאים:

המושכר:	השטח המסומן בתשריט יחידה מספר 24 בבניין C.
שטח המושכר:	190 מ"ר (ברוטו).
מטרת השכירות:	הפעלת רשת ג'וס בלבד.
מועד המסירה הצפוי:	31/12/2026.
תקופת השכירות:	60 חודשים.
תקופת אופציה:	2 תקופות שכירות נוספות בנות 60 חודשים כל אחת.
דמי השכירות בתקופת שכירות:	דמי השכירות הבסיסיים או דמי שכירות כאחוז מפדיון, לפי הגבוה מבניהם.
"דמי השכירות הבסיסיים" משמעם:	בתקופת השכירות הראשונה סך של 190 ₪ למ"ר במכפלת שטח היחידה ברוטו, דהיינו סך של 36,100 ₪ בגין כל חודש שכירות. בשנה הראשונה והשנייה לתקופת השכירות יינתן לשוכר הנחה בסך של 20 ₪. בשנה השלישית והרביעית לתקופת השכירות יינתן לשוכר הנחה בסך של 10 ₪.
"דמי שכירות כאחוז מפדיון" משמעם:	סך השווה ל6.5% ממחזור המכירות ישיבה במקום ו-3.5% ממחזור המשלוחים החודשי של העסק הפועל במושכר, בגין כל חודש.
דמי השכירות בתקופת אופציה:	בתחילת תקופת האופציה תחול התייקרות בשיעור של 5% מדמי השכירות האחרונים ששולמו לפני מימושה.
דמי ניהול:	דמי הניהול יחושבו על בסיס Cost + 15%, מקדם דמי הניהול 1.25.
התארגנות:	תינתן באופן חד פעמי תקופת התארגנות בת 120 ימים במושכר, ללא דמי שכירות, לצורך התאמת המושכר למטרת השכירות.
תנאים מיוחדים:	היחידה תימסר ברמת מעטפת. יועמד לטובת השוכרת תקציב התאמות חד פעמי בסך כולל של 500,000 ₪ וזאת בין בביצוע עבודות קבלניו שוות ערך במושכר ובין בתשלום כספי לקבלנים.
הערות:	ידוע כי המשכירה רשאית לנהל מו"מ מקביל עם שוכרים פוטנציאליים אחרים בקשר למושכר ואינה מחויבת להתקשר עימנו בהסכם שכירות.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

12.7.16 <u>בקשה להשכרת יחידה סעדה דגים - טרם נחתם חוזה</u>

בהתאם לטיוטת בקשה ללא תאריך, שנערך בין סלדן אש.רם יזמות בע"מ (להלן: "המשכירה") לבין פסטיטו סבידור מרכז בע"מ (להלן: "השוכרת"), עולים עיקרי הפרטים הבאים:

המושכר:	השטח המסומן בתשריט יחידה מספר 23.1 בבניין C.
שטח המושכר:	94 מ"ר (ברוטו).
מטרת השכירות:	הפעלת חנות לממכר דגים מרשת "סעדה דגים" בלבד
מועד המסירה הצפוי:	31/12/2026.
תקופת השכירות:	60 חודשים.
תקופת אופציה:	2 תקופות שכירות נוספות בנות 60 חודשים כל אחת.
דמי השכירות בתקופת שכירות:	"דמי השכירות הבסיסיים" משמעם: סך של 190 ₪ למ"ר במכפלת שטח היחידה ברוטו, דהיינו סך של 17,860 ₪ בגין כל חודש שכירות.
דמי השכירות בתקופת אופציה:	בתחילת כל אחת מתקופות האופציה תחול התייקרות בשיעור של 5% מדמי השכירות האחרונים ששולמו לפני מימושה.
דמי ניהול:	דמי הניהול יחושבו על בסיס Cost + 15%, מקדם דמי הניהול 1 ולא יותר מ-20 ₪ למ"ר בתוספת הפרשי הצמדה למדד ומע"מ.
התארגנות:	תינתן באופן חד פעמי תקופת התארגנות בת 90 ימים במושכר או עד למועד פתיחת המושכר לקהל, לפי המוקדם, ללא דמי שכירות, לצורך התאמת המושכר למטרת השכירות.
תנאים מיוחדים:	היחידה תימסר ברמת מעטפת.
הערות:	ידוע כי המשכירה רשאית לנהל מו"מ מקביל עם שוכרים פוטנציאליים אחרים בקשר למושכר ואינה מחויבת להתקשר עימנו בהסכם שכירות.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

12.8 <u>הסכם מול קבלן הפרויקט</u>

בהתאם לתוספת להסכם מייסדים מיום 11/03/2020 בין סלדן - אש.רם יזמות בע"מ (להלן: "החברה") לבין יורודרייב נכסים ואחזקות בע"מ (להלן: "יורודרייב") לבין סלדן יזמות וחקלאות בע"מ (להלן: "סלדן יזמות") לבין מכלוף גדעון בגן יבנה בע"מ (להלן: "מכלוף"), הוסכם כי לצורך בניית הבניין החברה תתקשר בהסכם ביצוע עם חברת מכלוף גדעון ובניו בע"מ (להלן: "הקבלן") שתשמש כקבלן הביצוע הראשי, בין לבדה ובין בשיתוף עם אחרים, לפי שיקול דעתו הבלעדי של הקבלן וזאת בהתאם לתנאים הבאים:

- בגין בניית הבניין ישולמו לקבלן על ידי החברה כל העלויות הישירות והעקיפות ללא יוצא מן הכלל (למעט תקורות משרדיות של הקבלן) הכרוכות בבניית הבניין והשלמתו לצורך אכלוס והכל לפי הסכומים ששולמו על ידי הקבלן בפועל (COST) בתוספת מע"מ.
- ישולם לקבלן סך בשיעור של 4% בתוספת מע"מ כדין מסך כל עלויות הבניה הישירות של הבניין, כפי שאלה ייקבעו בדו"ח האפס הסופי שיוגש לבנק לצורך הליווי הבנקאי וזאת בגין ניהול ופיקוח בניית הבניין.
- בנוסף, ישולם לקבלן סך בשיעור של 33% מכל סכום אשר לא ינוצל במהלך הבניה מתוך תקציב הבצ"מ, כפי שזה ייקבע בדו"ח האפס הסופי.
- הקבלן לא יידרש להפקיד ביד החברה ערבויות ביצוע מכל סוג שהוא והחברה גם לא תהא זכאית להפחית מהתשלומים המגיעים לקבלן עבור הבניה סכומים כלשהם בגין עכבון ו/או קיזוז ו/או הפחתה מכל סוג אחר.
- בניית הבניין על ידי הקבלן תהיה ברמת מעטפת למעט שטחים ציבוריים שיהיו ברמת גמר מלא ולא תכלול בשום מקרה חלוקת פנים ועבודות התאמה שיידרשו, אם יידרשו, עבור משתמשים/ שוכרים.

בסמוך למועד קבלת היתר הבניה לבניית הבניין או לבניה הנוספת, לפי העניין, ייחתמו בין החברה לבין הקבלן הסכמים מפורטים על פי העקרונות דלעיל.

בהתאם לדו"ח האפס שהוצג בפנינו מיום 06/11/2023 שנערך על ידי אודלס קינן שמאות מקרקעין, שבהתאם לנמסר לנו על ידי מזמין השומה מהווה את הדו"ח האחרון שהוצא ולפיו מחושבת עלות הבניה בהתאם להסכמות הצדדים, נקבעו עלויות כדלקמן:

עלות בניה ישירה לפרויקט -	65,494,000 ₪ לרבות סך של 2,060,000 ₪ עבור השתתפות בהוצ' גמר בהתאם להסכם עם "מקס סטוק" וכן סך נוסף של 2,942,000 ₪ השתתפות בגמרים עבור שטחים שטרם הושכרו, לפי 30% מהשטחים הפנויים במכפלת 2,000 ₪ למ"ר
עלות בניה עקיפה -	17,540,000 ₪ לרבות עלות הבצ"מ בגובה 5% במלואה ותקורות לפי 50,000 ₪ בחודש וסה"כ 1,200,000 ₪ לתקופה של 24 חודשים
עלויות מימון -	12,229,000 ₪ לרבות עמלת ליווי, הקצאת אשראי וריביות.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

12.9 <u>היסטוריה של הנכס, שומות ועסקאות</u>

12.9.1 התבקש ממזמין חוות הדעת מידע על כל שומה שנערכה עבור החברה בגין הנכס הנדון בשלוש שנים שקדמו למועד הקובע לחוות הדעת.

12.9.2 הנכס הנדון נרכש על ידי החברה ביום 17/11/2019 תמורת 35,000,000 ₪ בתוספת מע"מ, כמפורט לעיל בפרק הזכויות.

12.9.3 בהתאם למידע שהועבר ממזמין השומה, נערכו שומות לנכס הנדון כמפורט להלן:

מועד קובע לשומה	מטרת השומה	חלק מוערך	שווי הנכס	שם המעריך
22/09/2023	דו"ח אפס	שלב א'	68,426,000 ₪[3]	עפר אודלס
22/09/2024	שומה לפי תקן 19	שלב א'+ב'	128,000,000 ₪	ארז כהן
31/12/2024	שומה לפי תקן 17.1	שלב א'+ב'	140,600,000 ₪	ארז כהן
31/12/2025	שומה לפי תקן 17.1	שלב א'+ב'	202,100,000 ₪	ארז כהן
31/03/2026	מכתב עדכון לרבעון 1 בשנת 2026	שלב א'+ב'	210,800,000 ₪	ארז כהן

12.10 השומה מבוססת על המידע המשפטי שהובא בפנינו, כמפורט לעיל.

[3] שווי הנכס נקבע על בסיס גישת החילוץ ובגין שלב א' בלבד. במועד הקובע טרם אושרה התכנית לשלב ב'.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

13. עקרונות, גורמים ושיקולים

בבואנו לאמוד את "השווי ההוגן" של הזכויות בנכס הנדון לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך - התשכ"ח, עבור דיווח כספי של החברה ובהתאם לתקן מספר 17.1 של הועדה לתקינה שמאית, הובאו בחשבון בין היתר את הגורמים והשיקולים שלהלן:

13.1 מטרת השומה

הערכת "השווי ההוגן" של מלוא זכויות החברה בנכס הנדון בהתחשב במצבו "AS-IS". השווי משקף את "השווי ההוגן" של זכויות החברה במקרקעין על פי הגדרתו בתקן חשבונאי בינלאומי מס' IAS 40 ו- IAS1 שהוא - הסכום בו יימכר הנכס ליום ההערכה בין קונה מרצון למוכר ברצון, בעסקה רצונית, ללא אילוץ, אחרי זמן סביר בשוק, כשהצדדים פועלים בידיעה, בשיקול דעת, בזהירות וללא כפיה.

השומה נערכה לפי תקן בינ"ל IFRS13 (מדידת שווי הוגן) ותקן 17.1 בדבר "פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968 ולצורך תקינה חשבונאית", שאושר בתאריך 6/10/2010 ע"י הועדה לתקינה שמאית ובתאריך 13/10/2010 ע"י מועצת שמאי המקרקעין במשרד המשפטים. השומה נערכת לצורך מידע נדרש בדו"חות הכספיים של החברה לרבות דיווח על נכס או על חלק יחסי ממנו נדל"ן להשקעה, לפי העניין, בדוחות אלו ו/או לצורך דיווח כספי של החברה לרבות ביסוס השווי ההוגן של השקעתה בנכס.

13.2 גישות השומה

קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת שווי נכסי מקרקעין:

גישת ההשוואה (או גישת השוק)- The market approach

מבוססת על אומדן שווי השוק של הנכס הנישום בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים אחרים הדומים לו במיקומם, אופיים, רמת הסיכון הגלומה בהם ומידת הסחירות. השומה הסופית מתבצעת תוך שימוש במקדמי השוואה רלוונטיים לנכס הנישום ביחס לעסקאות ההשוואה. גישה זו מועדפת גם לפי הפסיקה.

גישת ההכנסה (או גישת היוון ההכנסות)- The income approach

אומדן שווי השוק של הנכס נשוא השומה מבוצע על ידי היוון ההכנסה (היוון מהשורש "הון") המתקבלת או שעשויה להתקבל ממנו לאורך זמן. פעולת ההיוון נעשית בעזרת שער ריבית הנקבע בין היתר ע"פ אופי הנכס, רמת הסיכון הגלומה בהכנסה השוטפת ובגורמים נוספים. השיקולים בהערכת שעור ההיוון כוללים בין היתר: ריבית בטוחה במשק, איכות השוכר, פחת, סיכון.

גישת העלויות (גישת השווי הפיזי) - The cost approach

בגישה זו שמים את שווי הנכס על בסיס העלות הצפויה להקמת נכס אחר הדומה בכל לנכס הנישום. השווי המתקבל בגישה זו הוא סיכום של שווי הקרקע בהתאם לשוויה בשוק החופשי כריקה ופנויה בהתאם ליעודה או רמת ניצולה הקיים, בתוספת עלות הקמה מחדש של המבנה וההשבחות הנוספות שנעשו בנכס ובניכוי פחת על סוגיו השונים (פיזי, כלכלי ופונקציונאלי). גישה זו מצויה בעדיפות אחרונה מאחר והתוצאה המתקבלת, רגישה לשינויים קלים בכל אחד ממרכיביה.

13.3 יישום גישות השומה

הנכס הוערך בגישת היוון ההכנסות, הובאו בחשבון מחירי שכירות כפי שנחתמו בנכס הנדון ובהשוואה לנכסים בעלי אופי דומה תוך ביצוע ההתאמות לנדון.

13.4 מיקומו של הנכס, בסמוך לאזור התעשיה בתחום המוניציפאלי של המועצה המקומית גן יבנה.

13.5 מאפייני הנכס הנדון לרבות היקף השטח לשיווק, אופי הנכס וכיו"ב.

13.6 המצב התכנוני החל על הנכס, כמפורט לעיל.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

13.7 היתרי הבניה שניתנו בנכס.

13.8 שלב א' של הפרויקט כולל את הקמת המרכז המסחרי הפתוח ובשלב ב' יוקמו 2 בניני משרדים בהתאם לתכנית מאושרת מס' 462-1052984 שפורסמה למתן תוקף ביום 31/07/2024 והכוללת תוספת זכויות לסה"כ 9,800 מ"ר עיקרי וכן 4,500 מ"ר שטחי שירות למטרת משרדים.

13.9 עלויות הקמת הפרויקט וההכרה בהשקעות שנעשו, בהתאם לתקציב המעודכן בדו"ח ליווי מס' 21 לפרויקט לחודש יוני 2026, מיום 12/07/2026.

13.10 עלויות הבניה שחושבו לשלב ב' מגלמות את ההשקעות הנעשות בפרויקט בשלב א' כהכנה לעבודות בשלב ב'.

13.11 לצורך אומדן ההכנסות בשלב ב', הובא בחשבון כי החניות על הגג המבנה המסחרי ישמשו עבור המשרדים וייגבו תמורתם דמי שכירות.

13.12 הוצג בפניי מכתב שנשלח בתאריך 05/03/2026 ע"י מהנדס החברה ובו אומדן עלויות שהושקעו בשלב א' לטובת שלב ב' העומדות ע"ס של כ- 9,783,000 ₪.

13.13 נערך אומדן תשלומים לרמ"י עבור דמי היתר ולוועדה המקומית עבור היטל השבחה בגין תכנית מס' 462-1052984, שלב ב'.

13.14 השקעות כספיות שבוצעו בפרויקט, בהתאם לדו"ח ליווי מס' 21 שנערך לפרויקט.

13.15 הערכת השווי מבוססת על מידע משפטי שהובא בפני וכפי שמפורט בשומה לעיל.

13.16 השומה נכונה למועד הקובע – 30/06/2026.

13.17 הנכס הוערך כפנוי מכל חוב, שיעבוד או משכנתא.

13.18 ההערכה אינה כוללת מע"מ, בהתאם להוראות תקן מס' 11א' של הועדה לתקינה שמאית.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

14. נתונים להערכת שווי

14.1 מתחמי קניות "פאוור סנטר"

14.1.1 מתחם "BIG פאשן אשדוד"

בהתאם לשומה שנערכה לצורך הדיווח לדו"חות הכספיים של חברת "ביג מגה אור בע"מ" שנערכה למועד הקובע 31/12/2024, עולים עיקרי הפרטים הבאים:

חוזי שכירות ותקבולים צפויים מתשלום דמי שכירות בהתאם לדווח חברת ביג עולה כי נכון למועד הקובע לשומה (31.12.2024) נחתמו חוזים ביחס לכ- 100% משטחי הפרויקט (לא נותר שטח פנוי), כאשר חוזי השכירות הינם חוזים לשכירות חופשית.

מרבית השוכרים כוללים תקופות שכירות משתנות בין 2-5 שנים, ובנוסף תקופות אופציות של 2-5 שנים.

"האגף החדש" (תוספת בניה) - נחתמו חוזים שכירות לגבי שטחי האגף החדש, כאשר שטחי מסחר אלו מיועדים להיפתח לציבור במהלך שנת 2024.

דמי שכירות (שנתי):

דמי שכירות מרכז מסחרי - 47,904,844 ₪ לשנה לא כולל מע"מ

דמי שכירות "האגף החדש"- 19,700,793 ₪ לשנה לא כולל מע"מ

(עפ"י חוזים חתומים, פתיחה בשנת 2024)

תוספת פדיון לדמי השכירות המינימליים:

בהתאם לנתוני השכירות בעניין תוספת פדיון לדמי השכירות המינימליים (לשנת 2023), עולה כי שולמה תוספת דמי פדיון בסך של 2,347,657 ₪, לא כולל מע"מ.

סך שטח בנוי במתחם "הותיק" - כ- 29,907 מ"ר עיקרי

סך השטח המצוי בבניה באגף החדש - כ- 8,701 מ"ר עיקרי

בהינתן תוספת לשטח ברוטו 15% על השטח העיקרי, מתקבל כי דמ"ש בגין שטחי המסחר משקפים דמ"ש ממוצעים מינימאליים, למ"ר ברוטו כעולה מהנתונים המתוארים לעיל הינו בסך כ- 116 ₪ לחודש באגף הוותיק וכ- 164 ₪ באגף החדש.

14.1.2 מתחם "BIG קרית גת"

בהתאם לשומה שנערכה לצורך הדיווח לדו"חות הכספיים של חברת "ביג מגה אור בע"מ" שנערכה למועד הקובע 10/12/2024, עולים עיקרי הפרטים הבאים:

סה"כ שטחי מסחר: 10,747 מ"ר.

הנכס מושכר במלואו, 100% תפוסה

סך ההכנסות מדמי שכירות הינם בסך 1,127,686 ₪ לא כולל מע"מ.

בנוסף לדמי השכירות המינימליים המתוארים לעיל, "המשכיר" זכאי לקבל מהשוכרים, במשך תקופת השכירות דמי שכירות כאחוז מתוך הפדיון במושכר (כאשר דמי השכירות המינימליים הינם דמי השכירות המזעריים, הנמוכים ביותר והמובטחים שישולמו למשכיר בכל מקרה, זאת גם אם דמי השכירות כאחוז מהפדיון יהיו בשיעור נמוך מהם).

בהתאם לנתוני השכירות בעניין תוספת פדיון לדמי השכירות המינימליים (12 חודשים אחרונים), עולה כי שולמה תוספת דמי פדיון בסך של 1,127,686 ₪,לאחר נטרול שוכרים אשר לא צפוי שימשיכו לשלם הפרשי פדיון.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

שיעור תשואה להכנסות מדמי השכירות - 6.5% ועבור הכנסות מפדיון נלקח 7.75%.
דמ"ש ממוצעים מינימאליים, למ"ר ברוטו כעולה מהנתונים המתוארים לעיל הינו בסך כ- 100 ₪ לחודש.עוד עולה כי ישנן הכנסות מניבות נוספות בנכס, לרבות רווח מניהול וממכירת חשמל, שילוט.

14.1.3 <u>"סטאר סנטר אשדוד"</u>

בהתאם לשומה שנערכה לצורך הדיווח לדו"חות הכספיים של חברת "ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ" שנערכה למועד הקובע 31/12/2023, עולים עיקרי הפרטים הבאים:
סה"כ שטחי מסחר לשיווק כ- 49,554 מ"ר.
שיעור תפוסה כ- 98% , כ- 112 שוכרים.
<u>סיכום דמי השכירות למ"ר</u>:
חנויות עוגן (בין 1,000 מ"ר – 5,200 מ"ר) מושכרות תמורת 52 ₪ /מ"ר – 93 ₪ /מ"ר.
חנויות מסחריות (עד 1,000 מ"ר) מושכרות תמורת 76 ₪ /מ"ר – 253 ₪/מ"ר.
דוכנים מסחריים (עד 29 מ"ר) – מושכרות תמורת 336 ₪/מ"ר – 758 ₪/מ"ר.
שטחי משרדים (עד 550 מ"ר) – מושכרות תמורת 48 ₪ /מ"ר – 68 ₪ /מ"ר.
<u>שינויים שחלו במהלך השנה האחרונה</u>:
במהלך השנה האחרונה נחתמו הסכמי שכירות חדשים לגבי שטח של כ- 286 מ"ר, לתקופות שנתיים עד חמש שנים + אופציה, בדמי שכירות בסך 90- 200 ₪/מ"ר למעט חוזה בודד שנחתם תמורת 60 ₪ /מ"ר לחודש, המהווה חנות רהיטים בשטח של כ- 200 מ"ר.

14.2 <u>דמי שכירות סופרמרקטים</u>

14.2.1 בהתאם לחוזה השכירות מיום 18/05/2023 הנמצא במשרדי, הושכר לרשת סופרמרקטים גדולה שטח של כ-5,080 מ"ר ברוטו, אשר מהווה חלק מפרויקט משולב למסחר ולמלאכה באזור התעשייה עד הלום. המושכר כולל אולם מכירה ומחסן בייעוד מסחרי, בקומת הקרקע של המבנה, וכולל בנוסף חצר פריקה בקומת הקרקע של כ-600 מ"ר ברוטו, המיועדת לפריקה וטעינה (חלקה מקורה), וגלריות בשטח של כ-200 מ"ר ברוטו ("שטח הגלריה").

תקופת השכירות היא 15 שנים עם שתי תקופות אופציה נוספות (סה"כ 25 שנים פחות חודש). דמי השכירות הבסיסיים הם כ-485,000 ₪ בתוספת הפרשי הצמדה במהלך התקופה הראשונה של השכירות, עם תוספת של 10% בתקופת האופציה הראשונה ו-5% בתקופת האופציה השנייה. בנוסף, ישולמו דמי ניהול בסך של 35,000-50,000 ₪ בכל תקופת השכירות והאופציה.

דמי השכירות משקפים כ- 95 ₪/מ"ר בתקופת השכירות הראשונה, לפני התייקרויות.

14.2.2 בשומת מקרקעין מיום 12/01/2025 למבנה מסחרי ברחוב המכבים 62 א.ת. הישן ראשל"צ, שנערכה על ידי דוד ומנור סגל עבור הדו"חות הכספיים של חב' ביג מרכזי קניות בע"מ, פורטו נתוני השוואה לסופרמרקטים כמפורט להלן:

- בשכונת "לב הפארק" בחדרה, מושכר סופר מרקט בגודל של כ-1,000 מ"ר, תמורת כ- 100 ₪/למ"ר.
- בשכונת "המגינים" במודיעין מושכר סופר מרקט בגודל של כ-2,500 מ"ר, תמורת כ-90 ₪ /למ"ר.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

- בשכונת "כפר גנים"" בפתח תקווה מושכר סופר מרקט בגודל של כ-1,250 מ"ר, תמורת כ-90 ₪/ למ"ר.
- בשכונת "נווה אביבים" בצפון ת"א מושכר סופר מרקט בגודל של כ-876 מ"ר, תמורת כ-250 ₪ / למ"ר.
- בשכונת "רמת אביב" בצפון ת"א מושכר סופר מרקט בגודל של כ-1,043 מ"ר, תמורת כ-230 ₪/ למ"ר.
- בשכונת "קריית השרון" בנתניה, מושכר סופרמרקט בגודל של כ- 1,200 מ"ר, תמורת כ-127 ₪ /למ"ר.
- במתחם "כורזין" בגבעתיים, מושכר סופרמרקט בגודל כ- 1,350 מ"ר, תמורת כ- 110 ₪/ למ"ר.
- באזה"ת "נווה נאמן" בהוד השרון, מושכר שטח עבור סופרמרקט בגודל של כ-3,000 מ"ר תמורת כ-100 ₪/למ"ר.

14.3 נתונים להערכת שווי למ"ר משרדים

14.3.1 דו"ח נת"מ[4] – דו"ח מחקר לשוק המשרדים והתעשייה, חציון שני שנת 2025

בהתאם לדו"ח הנ"ל, עולים עיקרי הפרטים הרלוונטיים הבאים:

סיכום נתוני סקר מגדלי משרדים Class A בערים סביב תל אביב[5]

סקר מגדלי משרדים Class A בערים סביב תל אביב

בסקר זה נבדקו **112** מגדלי Class A ב-9 אזורים מרכזיים, עד 30 ק"מ ממרכז תל אביב.
שטחם הכולל של המבנים שנסקרו: **2,251,526 מ"ר**.

סיכום נתוני הסקר

אזור	בניינים בסקר	שטחים בסקר (מ"ר)	שיעור אכלוס חציון ראשון 2025	שיעור אכלוס חציון שני 2025	מחיר למ"ר חציון ראשון 2025 (₪ / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון שני 2025 (₪ / מ"ר)	דמי ניהול (₪ / מ"ר)	חנייה (₪)
הרצליה פיתוח	20	272,337	95.70%	**94.40%**	99.00	**100.75**	21.50	670.00
מודיעין וסובב נתב"ג	12	180,670	86.30%	**85.63%**	75.00	**75.64**	18.27	504.55
פתח תקווה	22	533,472	70.00%	**69.55%**	72.17	**69.55**	19.45	644.55
רעננה	11	295,741	78.60%	**80.36%**	73.22	**71.75**	20.00	537.50
נתניה - פולג	12	154,200	85.10%	**86.02%**	74.27	**71.18**	15.04	365.83
רחובות - נס ציונה	12	154,030	90.30%	**86.30%**	77.58	**76.40**	14.17	460.42
רעננה דרום, כפר סבא - הוד השרון	8	154,956	77.43%	**77.50%**	76.50	**77.50**	19.05	530.00
ראש העין	6	75,840	76.37%	**85.77%**	54.20	**56.60**	16.60	400.00
בני ברק	9	490,280	85.25%	**90.72%**	71.10	**69.44**	17.06	877.78
סה"כ/ממוצע	**112**	**2,251,526**	**81.88%**	**82.10%**	**71.76**	**73.52**	**17.90**	**554.51**
השינוי ←			**-0.27%**		**-1.8%**			

[4] דוח נת"מ סוקר בנייני משרדים ומבני תעשייה באזורים שונים בארץ ומספק מדגם מייצג להשוואת מחירי שכירות ושיעורי אכלוס. סקר זה מתייחס ל-2 רמות של בנייני משרדי Class A ו- Class B, זאת לאור הבדלי האיכויות והמחירים ביניהם. כל שטחי המשרדים הנסקרים בסקר זה ניתנים לאכלוס תוך 6 חודשים.

[5] בסקר זה נבדקו **113** מגדלי Class A ב- 9 אזורים מרכזיים, עד 30 ק"מ ממרכז תל אביב. שטחם הכולל של המבנים שנסקרו: **2,251,526 מ"ר**. מוצגים נתונים חלקיים בלבד הרלוונטיים לנכס המוערך בלבד.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

סיכום נתוני סקר מגדלי משרדים Class B בערים סביב תל אביב[6]

סקר בנייני משרדים Class B בערים סביב תל אביב

בסקר זה נבדקו **72** בנייני Class B ב-6 אזורים מרכזיים, עד 30 ק"מ ממרכז תל אביב.
שטחם הכולל של המבנים שנסקרו: **789,476 מ"ר**.

סיכום נתוני הסקר

אזור	בניינים בסקר	שטחים בסקר (מ"ר)	שיעור אכלוס חציון ראשון 2025	שיעור אכלוס חציון שני 2025	מחיר למ"ר חציון ראשון 2025 (₪ / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון שני 2025 (₪ / מ"ר)	דמי ניהול (₪ / מ"ר)	חנייה (₪)
הרצליה פיתוח	19	163,526	79.15%	**81.50%**	74.50	**74.5**	21.6	662.50
מודיעין וסובב נתב"ג	9	83,126	93.28%	**94.06%**	54.50	**54.5**	13.74	381.11
רעננה	10	180,936	84.24%	**68.86%**	61.50	**62.4**	18.3	448.00
נתניה - פולג	7	123,832	93.58%	**93.9%**	60.57	**60.14**	12.3	382.86
רחובות - נס ציונה	17	156,492	94.28%	**92.24%**	61.90	**62.2**	13.47	419.12
כפר סבא - הוד השרון	10	81,564	89.60%	**88.97%**	62.60	**61.5**	17.50	465.00
סה"כ/ממוצע	**72**	**789,476**	**87.2%**	**84.6 %**	**60.7**	**62.54**	**16.65**	**500.75**
השינוי ←			**-2.63%**		**+2.35%**			

הבניינים הכלולים בסקר עונים על הקריטריונים הבאים:

Class A

בניני משרדים שנבנו ב-15 שנים האחרונות או פחות ועומדים בקריטריונים הבאים:

- שטח מבונה מעל קומת הקרקע: 10,000 מ״ר ומעלה.
- מערכות מלאות של מיזוג אוויר מרכזי ומספר מעליות.
- רמה גבוהה של גמר פנימי בשטחים הציבוריים.
- חברת ניהול מקצועית אשר מתחזקת את הבניין.
- מחירי שכירות מבוקשים למשרדים חדשים הכוללים גימור סטנדרטי של 3,000 ₪ למ״ר.

״ *ניתוח הנתונים*[7]

- שוק המשרדים בערים הסובבות את תל אביב, ממשיך להפגין תנודתיות, המושפעת מהמצב הכלכלי והביטחוני אך נראה כי, בחציון השני של 2025 השוק מצליח לשמור על יציבות יחסית ברמת המחירים הממוצעת תוך, עלייה קלה בשיעור האכלוס הכללי.
- שיעור האכלוס הממוצע, עומד בחציון זה על 82.10%, עלייה קלה לעומת החציון הקודם (81.88%), מה שמעיד על ספיגה הדרגתית של שטחים, למרות היצע החדש.
- מחיר השכירות הממוצע למשרדים Class Aבפריפריה עומד על 73.52 ₪ למ״ר, ירידה של כ-2.4% לעומת החציון הראשון של 2025 75.32 ₪ למ״ר.

תחזית

- *השוק* סובב לתל אביב ימשיך להיות מושפע מחוסר הוודאות הגאופוליטי והמשך הלחימה, דבר שעלול לעכב החלטות אסטרטגיות של חברות לגבי התרחבות.

[6] בסקר זה נבדקו **75** בנייני Class B ב- 7 אזורים מרכזיים, עד 30 ק״מ ממרכז תל אביב. שטחם הכולל של המבנים שנסקרו: **823,321 מ״ר**. מוצגים נתונים חלקיים בלבד הרלוונטיים לנכס המוערך בלבד.

[7] הערת החי״מ- הנתונים מתייחסים לממוצע האזורים שנסקרו – הרצליה פיתוח, מודיעין וסובב נתב״ג, רעננה, נתניה – פולג, רחובות – נס ציונה, כפר סבא והוד השרון, בני ברק.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

- **Class B**

- *מבנים בעלי שטח בנוי מעל הקרקע: 5,000 מ"ר ומעלה.*
- *רמה טובה / סבירה של גמר פנימי בשטחים הציבוריים.*
- בניינים ברמה נמוכה יותר מבנייני Class A , עבור דיירים המחפשים אלטרנטיבה נגישה יותר כלכלית.

" <u>ניתוח הנתונים</u>[8]

- שוק בנייני המשרדים Class B סביב תל אביב מציג ירידה בשיעורי האכלוס, עם ממוצע תפוסה של 84.61%, לעומת החציון הקודם (87.23%). מחירי השכירות המבוקשים רשמו עלייה קלה ועומדים על 62.54 ₪ למ"ר בממוצע, עלייה של כ-3% לעומת החציון הקודם (60.71 ₪).

- אזור הרצליה פיתוח מציג עלייה קלה בשיעור האכלוס שעלה ל-81.5% לעומת 79.15% בחציון הראשון לצד יציבות במחיר המבוקש העומד על 74.5 ₪ למ"ר. מגמה זו, מעידה על ספיגה הדרגתית של שטחים פנויים בבניינים ותיקים שעברו שדרוג מסוים.

- אזור מודיעין, נתניה ורחובות ממשיכים להפגין עוצמה בסגמנט זה, עם שיעורי תפוסה גבוהים במיוחד: 94.06% במודיעין, 93.9% בנתניה ו- 92.24% באזור רחובות-נס ציונה.

<u>תחזית</u>

- השוק צפוי לשמור על מגמת יציבות יחסית במהלך החציון הראשון של 2026, עם תפוסות ממוצעות, אשר ינועו בין 84%-86%.
- הרצליה פיתוח תמשיך להוות מוקד מאתגר עקב התחרות הישירה מצד מגדלי ה-Class A והיצע שטחי שכירות המשנה, אך אנו צופים כי רמת התפוסה תישאר מעל רף ה- 80% הודות לרמת מחירים אטרקטיבית.
- אזורי מודיעין, נתניה ורחובות צפויים לשמור על יציבות גבוהה ותפוסות מעל 93% הודות לביקושים קשיחים מצד חברות לוגיסטיקה, שירותים ומדעי החיים המעדיפות את הנגישות והיחודיות של אזורים אלו.

[8] הערת החי"מ- הנתונים מתייחסים לממוצע האזורים שנסקרו – הרצליה פיתוח, מודיעין וסובב נתב"ג, רעננה, נתניה – פולג, רחובות – נס ציונה, כפר סבא והוד השרון, בני ברק.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

14.4 מכרזי מקרקעין – רשות מקרקע ישראל

14.4.1 מכרז רמ"י 427/2022

בהתאם למכרז רמ"י בפארק לכיש – אשדוד, שפורסם ביום 04/12/2022 והחלטת ועדת מכרזים פורסמה ביום 01/03/2023 נמכר מגרש מס' 501 מתכנית תמל/1062 בייעוד מסחר ותעסוקה.
להלן ניתוח תוצאות המכרז:

מחיר הזכיה			₪ 6,626,626	
הוצאות פיתוח			₪ 37,485,901	
סה"כ			**₪ 44,112,527**	
שטח מגרש			7986	מ"ר
מהות	עילי		תת"ק	
עיקרי	24,510	מ"ר	12,000	מ"ר
שירות	4,260	מ"ר	6,000	מ"ר
סה"כ	**28,770**	**מ"ר**	**18,000**	**מ"ר**
קומות	15	4		
תכסית		0.5		
שימוש		שטח במ"ר	מקדם שטח	שטח אקוי'
מסחר		3,993	2	7,986
משרדים		24,777	1	24,777
סה"כ שטח אקוי'				32,763
התמורה ששולמה כולל פיתוח				₪ 44,112,527
עלות עודפת חניה		12,000	₪ 3,000	₪ 36,000,000
סה"כ תמורה בתוספת עלות עלות עודפת כנ"ל				₪ 80,112,527
מחיר למ"ר מבונה אקוי'				**₪ 2,445**

*זכויות הבניה במגרש כוללות 12,000 מ"ר (עיקרי בתת הקרקע) עבור הקמת 300 מקומות חניה לטובת קריית הספורט (האצטדיון הסמוך). הובאה בחשבון עלות עודפת.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

14.4.2 מכרז רמ"י 3/2022

בהתאם למכרז רמ"י בפארק לכיש – אשדוד, שפורסם ביום 02/01/2022 והחלטת ועדת מכרזים פורסמה ביום 11/05/2022 נמכרו מגרשים מס' 502-504 מתכנית תמל/1062 בייעוד מסחר ותעסוקה. להלן ניתוח תוצאות המכרז:

מגרש 502				
מחיר הזכיה			₪ 38,282,828	
הוצאות פיתוח			₪ 19,542,221	
סה"כ			**₪ 57,825,049**	
שטח מגרש			6323	מ"ר
	עילי		תת"ק	
עיקרי	12,910	מ"ר	0	מ"ר
שירות	2,280	מ"ר	2,850	מ"ר
סה"כ	**15,190**	**מ"ר**	**2,850**	**מ"ר**
קומות	6	2		
תכסית		0.5		
שימוש		שטח	מקדם שטח	שטח אקוי'
מסחר		3,162	2	6,323
משרדים		12,029	1	12,029
סה"כ שטח אקוי'				18,352
התמורה ששולמה כולל פיתוח				₪ 57,825,049
מחיר למ"ר מבונה אקוי'				**₪ 3,151**

מגרש 503				
מחיר הזכיה			₪ 40,180,180	
הוצאות פיתוח			₪ 30,716,708	
סה"כ			**₪ 70,896,888**	
שטח מגרש			9939	
	עילי		תת"ק	
עיקרי	20,290	מ"ר	0	מ"ר
שירות	3,580	מ"ר	4,500	מ"ר
סה"כ	**23,870**	**מ"ר**	**4,500**	**מ"ר**
קומות	6	4		
תכסית		0.5		
שימוש		שטח	מקדם שטח	שטח אקוי'
מסחר		4,970	2	9,939
משרדים		18,901	1	18,901
סה"כ שטח אקוי'				28,840
התמורה ששולמה כולל פיתוח				₪ 70,896,888
מחיר למ"ר מבונה אקוי'				**₪ 2,458**

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

מגרש 504				
מחיר הזכיה			₪ 21,102,000	
הוצאות פיתוח			₪ 16,763,034	
סה"כ			₪ **37,865,034**	
שטח מגרש			5424	
	עילי		תת"ק	
עיקרי	11,075	מ"ר	0	מ"ר
שירות	1,955	מ"ר	2,440	מ"ר
סה"כ	**13,030**	**מ"ר**	**2,440**	**מ"ר**
קומות	6	2		
תכסית		0.5		
שימוש		שטח	מקדם שטח	שטח אקוי'
מסחר		2,712	2	5,424
משרדים		10,318	1	10,318
סה"כ שטח אקוי'				15,742
התמורה ששולמה כולל פיתוח				₪ 37,865,034
מחיר למ"ר מבונה אקוי'				₪ **2,405**

14.4.3 סיכום ניתוח המכרזים

מס' מגרש	מתכנית	תאריך	שווי מ"ר מבונה אקוי'
501	תמל/1062	01/03/2023	₪ 2,445
502	תמל/1062	11/05/2022	₪ 3,151
503	תמל/1062	11/05/2022	₪ 2,458
504	תמל/1062	11/05/2022	₪ 2,405

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

15. תחשיב

15.1 שטח לשיווק בפרויקט

בהתאם לנתונים שהועברו לעיוננו מאת מזמין השומה, להלן פירוט השטחים לשיווק בפרויקט:

סה"כ שטח לשיווק (ברוטו)- 9,557 מ"ר

סה"כ שטח משווק - 7,155 מ"ר.

סה"כ שטח שנותר לשיווק - 2,402 מ"ר.

15.2 צפי הכנסות – שלב א'

אומדן ההכנסות החזויות בפרויקט, כעולה מהסכמים שנחתמו והערכה עבור יתרת השטחים שטרם הושכרו, כדלקמן:

שם השוכר	שטח לשיווק במ"ר	דמ"ש למ"ר	דמ"ש חודשיים למושכר	מדד במועד חתימת החוזה	מדד נכון למועד הקובע	סה"כ דמ"ש חודשיים ממודדים	שיעור היוון	דמ"ש מהוונים לצמיתות
יוחננוף	2,649 מ"ר	₪ 70	₪ 185,432	102.8	112.6	₪ 203,109	6.50%	₪ 37,500,000
יוחננוף - תוס.פדיון	2,649 מ"ר	₪ 54	₪ 141,722	112.6	112.6	₪ 141,722	7.50%	₪ 22,680,000
מקס סטוק	1,114 מ"ר	₪ 100	₪ 111,445	112.6	112.6	₪ 111,445	6.50%	₪ 20,570,000
	200 מ"ר	₪ 50	₪ 10,000	112.6	112.6	₪ 10,000	6.50%	₪ 1,850,000
החמניה	130 מ"ר	₪ 190	₪ 24,733	109.1	112.6	₪ 25,527	6.80%	₪ 4,500,000
7 אקספרס	89 מ"ר	₪ 200	₪ 17,773	102.3	112.6	₪ 19,563	6.70%	₪ 3,500,000
פיצריה	96 מ"ר	₪ 150	₪ 14,378	102.3	112.6	₪ 15,826	6.70%	₪ 2,830,000
פארם BE	481 מ"ר	₪ 130	₪ 62,567	112.6	112.6	₪ 62,567	6.50%	₪ 11,550,000
פסטיטו	77 מ"ר	₪ 200	₪ 15,324	111.3	112.6	₪ 15,503	6.70%	₪ 2,780,000
fifty and one	759 מ"ר	₪ 211	₪ 160,169	111.3	112.6	₪ 162,040	6.80%	₪ 28,600,000
גולף	770 מ"ר	₪ 120	₪ 92,400	112.6	112.6	₪ 92,400	6.50%	₪ 17,060,000
ספידוג	148 מ"ר	* תחשיב להלן						₪ 4,601,321
ג'וליה מעדני בשר	92 מ"ר	₪ 190	₪ 17,556	112.6	112.6	₪ 17,556	6.70%	₪ 3,140,000
מאפיית חוצות	360 מ"ר	₪ 160	₪ 57,600	112.6	112.6	₪ 57,600	6.70%	₪ 10,320,000
הנכד של חנניה	189 מ"ר	₪ 215	₪ 40,635	111.2	112.6	₪ 41,147	6.70%	₪ 7,370,000
שטח פנוי לשיווק *	2,402 מ"ר	₪ 160	₪ 384,301	112.6	112.6	₪ 384,301	6.50%	₪ 65,880,000
סה"כ צפי הכנסות מהוונות לצמיתות (במעוגל)								**₪ 245,000,000**

שנת שכירות	דמ"ש למ"ר	סה"כ דמ"ש חודשיים	סה"כ דמ"ש שנתיים	שיעור היוון	דמ"ש מהוונים לתקופה	מקדם דחיה	שווי בע.נ.
ראשונה	₪ 140	₪ 20,720	₪ 248,640	6.70%	₪ 233,027.18	1	₪ 233,027
שניה	₪ 150	₪ 22,200	₪ 266,400	6.70%	₪ 249,671.98	0.94	₪ 233,994
שלישית	₪ 160	₪ 23,680	₪ 284,160	6.70%	₪ 266,316.78	0.88	₪ 233,921
רביעית	₪ 160	₪ 23,680	₪ 284,160	6.70%	₪ 266,316.78	0.82	₪ 219,233
חמישית ואילך	₪ 180	₪ 26,640	₪ 319,680	6.70%	₪ 4,771,343.28	0.77	₪ 3,681,146
סה"כ							**₪ 4,601,321**

הערות:

- שטח עיקרי של יוחננוף חושב בהתאם למידע שנמסר לי ע"י הלקוח .
- חושבה תוספת מפדיון בהתאם לחוזה של יוחננוף, כמפורט לעיל בסעיף 13.2.
- בשאר החוזים לא חושבו הכנסות נוספות מפדיון בשלב זה.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

15.3 יתרה מתואמת לפי דו"ח ליווי מס' 21:

קרקע	0
כלליות	₪ 10,676,764
הקמה	₪ 22,708,164
סה"כ הוצאות	**₪ 33,384,928**

15.4 מאז הכנת דו"ח האפס, נחתמו חוזים בתנאים מיוחדים לפיהם המשכירה תישא בהשתתפות בהוצאות מיוחדות כדלקמן:

החברה החתומה בחוזה	שטח בחוזה	מיקום במתחם	תאריך חתימת החוזה	תקציב התאמות חד פעמי (ללא מע"מ)	עלות מעבר למה שחושב בדו"ח אפס
אועא"מ סאל גרופ בע"מ	218 מ"ר	יחידה מספר 1 בנין A	11/02/2026	₪ 974,346	₪ 538,346
אועא"מ סאל גרופ בע"מ	218 מ"ר	יחידה מספר 2 בנין A	11/02/2026	₪ 974,346	₪ 538,346
אועא"מ סאל גרופ בע"מ	201 מ"ר	יחידה מספר 3 בנין A	11/02/2026	₪ 899,112	₪ 497,112
אועא"מ סאל גרופ בע"מ	122 מ"ר	יחידה מספר 4 בנין A	11/02/2026	₪ 554,756	₪ 310,756
גרקבי לב ואלה קוזין טוקר	654 מ"ר	יחידה מספר 16 בנין C	16/11/2023	₪ 1,662,712	₪ 354,712
סה"כ				**₪ 5,065,272**	**₪ 2,239,272**

הערה: תקציב התאמות חד פעמי בהתאם לחוזים כפי שנמסר לי ממזמין השומה.

15.5 סיכום שווי - שלב א'

אומדן שווי כבנוי		₪ 245,000,000
יתרת עלויות לפי דוח ליווי מספר 21		₪ 33,384,928
יתרה לגמרים - תקציב התאמות חד פעמי		₪ 2,239,272
שווי יתרת עלויות לרבות רווח יזמי בגינן	15%	₪ 40,967,830
שווי שלב א' (במעוגל)		**₪ 204,030,000**

15.6 שטח לשיווק - שלב ב'

מהות	שטח
שטח עיקרי	9,800 מ"ר
שטח שירות	4,500 מ"ר
שטח מרפסות	400 מ"ר
סה"כ לשיווק מגלם מרפסות	14,300 מ"ר

15.7 צפי הכנסות - שלב ב'

מהות	שטח לשיווק במ"ר/ יח'	דמ"ש למ"ר	דמ"ש חודשיים למושכר	שיעור היוון	דמ"ש מהוונים לצמיתות
משרדים - מעטפת	14,300	₪ 62	₪ 886,600	7.00%	₪ 151,988,571
חניות על גג המסחר	104	₪ 200	₪ 20,800	7.00%	₪ 3,565,714
סה"כ שווי מרכיב המשרדים - שלב ב' כבנוי					**₪ 155,554,286**

משקף שווי למ"ר מבונה ברוטו - לפני תשלומים לרמ"י והיטל השבחה	₪ 2,936
שווי מ"ר מבונה משקף את ההשקעות שבוצעו בשלב א' כהכנה לשלב ב' בפרויקט.	

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

15.8 צפי הוצאות - שלב ב'

	עלות ליח'/ למ"ר	שטח במ"ר / יח'	הסבר	סה"כ עלות ללא מע"מ (₪)
קרקע				
קרקע				₪ 0
אומדן היטל השבחה				₪ 13,890,000
אומדן דמי היתר				₪ 10,760,000
סה"כ קרקע				**₪ 24,650,000**
עלויות בנייה כלליות				
אגרות בניה והיטלים עירוניים	₪ 400	14,300 מ"ר		₪ 5,720,000
תכנון ויועצים	1.5%		מעלויות בניה ישירה	₪ 980,000
חיבור חשמל	₪ 70	14,300 מ"ר		₪ 1,001,000
פרסום ושיווק	₪ 886,600	1	חודש שכירות	₪ 886,600
הוצאות משפטיות	₪ 886,600	1	חודש שכירות	₪ 886,600
ניהול ופיקוח הנדסי ופיננסי	₪ 50,000	24	מעלויות בניה ישירה	₪ 1,200,000
הנהלה וכלליות	1.00%		מעלויות בניה ישירה	₪ 654,000
פיקוח בנקאי	₪ 4,500	24	לתקופת הבניה	₪ 108,000
רווח קבלני	4.00%		מעלויות בניה ישירה	₪ 2,614,000
בצ"מ	5.00%		מעלויות בניה ישירה	₪ 3,268,000
סה"כ כלליות				**₪ 17,318,200**
עלויות בנייה ישירות ישירה				
שטח עילי	₪ 4,500	14,300 מ"ר		₪ 64,350,000
מרפסות	₪ 2,500	400 מ"ר		₪ 1,000,000
סה"כ בנייה ישירה				**₪ 65,350,000**
סה"כ עלויות הקמה ללא מימון				**₪ 107,318,200**
מימון ועמלות	**7.0%**			**₪ 7,512,274.00**
סה"כ עלויות הקמה ומימון ללא מרכיב הקרקע				**₪ 114,830,474**

15.9 סיכום שווי (בחילוץ) – שלב ב'

מהות	שטח לשיווק במ"ר/ יח'	דמ"ש למ"ר	דמ"ש חודשיים למושכר	שיעור היוון	דמ"ש מהוונים לצמיתות
משרדים - מעטפת	14,300	₪ 62	₪ 886,600	7.00%	₪ 151,988,571
חניות על גג המסחר	104	₪ 200	₪ 20,800	7.00%	₪ 3,565,714
סה"כ שווי מרכיב המשרדים - שלב ב' כבנוי					**₪ 155,554,286**
בניכוי רווח יזמי				15%	₪ 135,264,596
עלויות בניה					₪ -114,830,474
יתרה לקרקע					₪ 20,434,122
שווי שלב ב' במעוגל					**₪ 20,400,000**

15.10 סיכום שווי הנכס

שווי הנכס המורכב משלב א' + שלב ב' כדלקמן:

סה"כ שווי הנכס - שלב א'	₪ 204,030,000
סה"כ שווי הקרקע - שלב ב'	₪ 20,400,000
סה"כ שווי הנכס למועד הקובע 30/06/2026 (במעוגל)	**₪ 224,400,000**

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

16. מיסים ותשלומי חובה

16.1 תשלומים לרמ"י

בהתאם למידע שנמסר לנו, שולמו מלוא התשלומים לרמ"י בגין הבניה המבוצעת במגרש, המהווה את שלב א' של הפרויקט.

שולמו דמי חכירה מהוונים עד ליום 14/07/2067, בכפוף להשלמת הבנייה עד ליום 14/02/2026.

שלב ב' של הפרויקט כולל הקמת 2 בניני משרדים בהתאם לתכנית מאושרת מס' 462-1052984 שפורסמה למתן תוקף ביום 31/07/2024 והכוללת תוספת זכויות לסה"כ 9,800 מ"ר עיקרי וכן 4,500 מ"ר שטחי שירות למטרת משרדים בגינן יידרש תשלום דמי היתר לרמ"י. נערך אומדן לתשלום הנ"ל כדלקמן:

שטח ברוטו למשרדים		14,300 מ"ר
שווי מ"ר מבונה		₪ 2,500
סה"כ שווי הזכויות		₪ 35,750,000
דחיה לשיווק	0.97	₪ 34,723,470
דמי היתר	0.31	₪ 10,764,276
דמי היתר במעוגל		**₪ 10,760,000**

לא הופחתו הוצאות התאמה מאחר ושומות רמ"י נערכות בהנחה לקרקע ריקה ובהתעלם מהבנוי.

לאחר קבלת דרישת התשלום יש לבחון עדכון השומה.

אומדן תשלום דמי ההיתר אינו מחייב את רשות מקרקעי ישראל. על דרישת הרשות ניתן להשיג בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל.

התשלום הופחת בתחשיב בסעיף 15.8 תחת עלויות הקרקע.

16.2 היטל השבחה

בהתאם להחלטת שמאי מכריע מיום 26/06/2023 שהוצאה בגין המימוש הנוכחי, בדרך של היתר בניה, נקבע כי על החברה לשלם סך של 1,031,500 ₪ נכון למועד הקובע 07/03/2022.

בהתאם לנמסר לי על ידי החברה, היטל ההשבחה שולם במלואו, לא הוצגה בפניי אסמכתא בגין התשלום כאמור, עם זאת הוצא היתר בניה ועבודות הבניה החלו. כאמור שלב ב' של הפרויקט כולל הקמת 2 בניני משרדים בהתאם לתכנית מאושרת מס' 462-1052984 שפורסמה למתן תוקף ביום 31/07/2024 והכוללת תוספת זכויות לסה"כ 9,800 מ"ר עיקרי וכן 4,500 מ"ר שטחי שירות למטרת משרדים בגינן יידרש תשלום היטל השבחה לוועדה המקומית. נערך אומדן לתשלום הנ"ל כדלקמן:

שטח ברוטו למשרדים		14,300 מ"ר
שווי מ"ר מבונה		₪ 2,500
סה"כ שווי הזכויות		₪ 35,750,000
בניכוי עלויות התאמה	0.8	₪ 28,600,000
דחיה לשיווק	0.97	₪ 27,778,776
היטל ההשבחה	0.5	₪ 13,889,388
היטל ההשבחה במעוגל		**₪ 13,890,000**

לאחר קבלת דרישת התשלום יש לבחון עדכון השומה.

אומדן היטל ההשבחה אינו מחייב את הועדה המקומית. על דרישת הועדה ניתן להשיג באמצעים הקבועים בחוק. התשלום הופחת בתחשיב בסעיף 15.8 תחת עלויות הקרקע.

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

17. פרוט חוות דעת של מומחים שונים

במסגרת הערכת השווי לא נעשה שימוש בחוות דעת של מומחים נוספים.

18. השומה

לאור הגורמים והשקולים שלעיל הגעתי לכלל דעה כי שווי מלוא הזכויות (100%) בנכס הנדון, במצבו, תחת ההנחה שהזכויות נקיות מכל חוב שיעבוד ו/או זכויות צד ג', למועד הקובע 30/06/2026 הינו (במעוגל):

224,400,000 ₪ (מאתיים עשרים וארבעה מיליון וארבע מאות אלף שקלים חדשים).

ההערכה אינה כוללת מע"מ

19. הצהרות

הנני מצהיר כי אנו בעלי ידע וניסיון רלבנטיים לביצוע הערכת השווי של הנכס נשוא השומה. הננו מצהירים כי אין לנו כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות ו/או במזמין השומה. הדו"ח הוכן על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשס"ו - 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

ולראיה באתי על החתום,

שמאי מקרקעין * ארז כהן * רשיון מס' 324

ארז כהן
שמאי מקרקעין

WWW.ZC-ENG.CO.IL
EREZ@ZC-ENG.CO.IL
רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443, מגדלי טיוטה
67 Igal Alon St. , Tel-Aviv 67443, Tower-B, Israel
03-5611444
03-5628866

פרק 10 - פרטים נוספים

10.1 חוות דעת עורך דין

החברה קיבלה את חוות הדעת המשפטית הבאה:

GOLDFARB
GROSS
SELIGMAN

Established 1930

5 באוקטובר 2026

לכבוד
סלדן נדל"ן בע"מ
משכית 26
הרצליה

ג.א.נ.,

הנדון: **טיוטת תשקיף להשלמה וטיוטת תשקיף מדף מיום 5 באוקטובר 2026 ("טיוטת התשקיף") של סלדן נדל"ן בע"מ ("החברה")**

לבקשתכם, בהתייחס לטיוטת התשקיף שבנדון, הרינו לאשר כי:

א. לדעתנו, הזכויות הנלוות לניירות הערך המוצעים בטיוטת התשקיף, תוארו נכונה בתשקיף.

ב. לדעתנו, לחברה הסמכות להנפיק את ניירות הערך המוצעים בטיוטת התשקיף, בצורה ובכפוף לתנאים המתוארים בטיוטת התשקיף.

ג. לדעתנו, הדירקטורים של החברה מונו כדין, ושמותיהם נכללים בטיוטת התשקיף.

אנו מסכימים מראש שחוות דעתנו זו תיכלל בטיוטת התשקיף.

בכבוד רב,

תמר לוז, עו"ד || שמואל לוי, עו"ד

הוצאות הנפקה ואגרת בקשה למתן היתר לפרסום תשקיף

סך כל ההוצאות הכרוכות בקשר עם פרסומו של התשקיף להשלמה, תפורטנה במסגרת ההודעה המשלימה שתפרסם החברה מכח תשקיף להשלמה זה.

בהתאם להוראת תקנה 4א לתקנות ניירות ערך (אגרת בקשה למתן היתר לפרסום תשקיף), התשנ"ה-1995, החברה שילמה לרשות ניירות ערך אגרת בקשה למתן היתר לפרסום תשקיף מדף, ואולם תוספת האגרה תשולם בעד ניירות הערך המוצעים במועד פרסום דוח הצעת מדף, בסכומים ובמועדים כקבוע בתקנות אלה.

10.2 דמי עמילות בקשר לניירות ערך אחרים

בשנתיים שקדמו למועד התשקיף החברה לא שילמה עמלה או התחייבה לשלם עמלה, בקשר לחתימה או החתמה על ניירות ערך שהנפיקה, למעט כפי שיתואר בהודעה המשלימה שתפרסם החברה מכח תשקיף להשלמה זה.

10.3 הקצאת ניירות ערך שלא בתמורה מלאה במזומנים

בשנתיים שקדמו למועד התשקיף החברה לא הקצתה ולא התחייבה להקצות ניירות ערך שלה, שלא בתמורה שאינה כולה במזומנים, למעט הקצאה במסגרת שינוי מבנה כמתואר בסעיף 6.1.2 לתשקיף ולמעט הקצאת תגמול הוני מכוח תכנית האופציות של החברה כמתואר בסעיפים 3.4.2, 3.6 ו-8.2 לתשקיף.

10.4 עיון במסמכים

עותקים מתשקיף זה ומכל דוח, חוות דעת או אישור הכלולים בו, עומדים לעיון הציבור בשעות העבודה הרגילות ובתיאום מראש, במשרדי החברה ברחוב משכית 26, הרצליה. כמו-כן, ניתן לעיין בתשקיף זה באתר ההפצה של רשות ניירות ערך, בכתובת: **www.magna.isa.gov.il** ובאתר האינטרנט של הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, בכתובת: **http://maya.tase.co.il**.

פרק 11 - חתימות

11.1 החברה

סלדן נדל"ן בע"מ

_____