

**היי-סנטר מרכז ליזמות עסקית  
טכנולוגית בחיפה בע"מ**

**דו"ח שנתי לשנת 2023**

## תוכן עניינים

1.	הגדרות	2
2.	מבוא	2
3.	סיכונים, מידע ואזהרות הכרוכים בהיענות להשקעה באמצעות החברה	2
4.	נהלי החברה והאמצעים שהחברה נוקטת לבדיקת עמידת ההצעה בתנאים הנדרשים	6
5.	נושאי המשרה ומבנה דירקטוריון החברה	11
6.	אמות מידה לבחירת ההצעות המפורסמות באמצעות החברה	12
7.	פירוט טבלאי של ההצעות שפורסמו באמצעות החברה	12
8.	כל עניין בפעילות החברה העשוי להיות מהותי למשקיע השוקל השקעה באמצעות החברה	12

### 1. הגדרות

לשמות ולמונחים המפורטים להלן בדו"ח זה תהיה המשמעות המופיעה לצידם:

"החברה" או "היי פאנד" - היי-סנטר מרכז ליזמות עסקית טכנולוגית בחיפה בע"מ;	"חוק החברות" - חוק החברות, התשנ"ט-1999
"חוק ניירות ערך" - חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968	"תקנות ההצעה" - תקנות ניירות ערך (הצעת ניירות ערך באמצעות רכז הצעה), התשע"ז-2017
"אתר האינטרנט" או "הפלטפורמה" - אתר HiFund בו מרוכזת פעילות רכז הצעה	"Inventech" תוכנית לקידום חברות הזנק ברובע הנמל בחיפה
"רשות" - רשות ניירות ערך	"הדו"ח השנתי" - הדו"ח השנתי של החברה לשנת 2023;
"הבורסה" - הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ;	"מועד פרסום הדו"ח" - 31 במרץ 2024;

### 2. מבוא

החברה מתכבדת בזאת להגיש לרשות את הדו"ח השנתי שלה לשנת 2023, בהתאם לסעיף 6 לתקנות ההצעה.

המידע והנתונים המופיעים בדו"ח מעודכנים למועד פרסום הדו"ח השנתי ונכונים למועד פרסום הדו"ח השנתי, כל זאת אלא אם צויין אחרת באופן מפורש. למען שלמות התמונה, מומלץ לקרוא את הדו"ח השנתי במקביל למידע הקיים באתר האינטרנט של החברה.

החברה קבלה אישור לפעילותה כרכז הצעה בחודש אפריל 2022. ממועד זה ועד למועד הדו"ח, החברה לא ביצעה פעילות כלשהי כרכז הצעה בהתאם לתקנות ההצעה.

### 3. סיכונים, מידע ואזהרות הכרוכים בהיענות להשקעה באמצעות החברה

נכון למועד דו"ח זה, מופיעים במקומות שונים באתר האינטרנט סיכונים מסוימים הכרוכים בהיענות להשקעה באמצעות החברה כדלקמן:

#### 3.1 מגבלות סחירות ונזילות

ההצעות באמצעות הפלטפורמה הינן בסיכון של סחירות מוגבלת, הנובע בעיקר מהיעדרו של שוק משני ציבורי, מאחר שניירות הערך המוצעים בפלטפורמה אינם רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב

בע"מ או בכל בורסה אחרת, וכן עקב מגבלות סחירות מכח הדין הנלוות לכך שניירות הערך לא הוצעו על פי תשקיף, ולכן, יתכן שמחזיק ניירות ערך של החברה המציעה לא יצליח למכור בעתיד את ניירות הערך המוצעים.

ניירות הערך הנרכשים מחברות מציעות, בהצעה באמצעות האתר, לא יירשמו למסחר בבורסה. לא קיים שוק מוסדר כלשהו בו ניתן למכור ו/או לרכוש ניירות ערך שנרכשו מחברות מציעות כאמור. מכירה או רכישה של ניירות ערך שנרכשו בהצעה כאמור כפופה למגבלות הקבועות בדין הכללי, ובכלל זאת האיסור הקבוע בחוק ניירות ערך לעשות הצעה לציבור של ניירות ערך שלא על פי תשקיף שרשות ניירות ערך התירה את פרסומו.

כמו כן, השקעה בחברות במתכונת של איגרת חוב לרוב איננה השקעה נזילה. ככלל, תנאי איגרת החוב, קובעים שהקרן משולמת בחזרה אך ורק בתום תקופת הפרויקט. עקב כך, לא ניתן לקבל את קרן ההלוואה וחלק או כל הריבית בגינה לפני תום תקופת ההלוואה או להקדים את פירעון ההלוואה.

### 3.2. אובדן כספי השקעה

בהיענות להצעות של חברות באמצעות היי-פאנד והשתתפות בהן, חשופות סיכון חדלות פירעון של החברה המציעה, אפשרות אובדן כספי ההשקעה כולה עקב היות המשקיעים בעלי מניות מיעוט, או עקב פעולות החברה המציעה או בעלי השליטה בה, לרבות דילול כתוצאה מגיוסים עתידיים של החברה המציעה, מכירת השליטה בחברה המציעה, מכירת נכסים מהותיים של החברה המציעה או עסקאות אחרות עם בעלי עניין, וכיוצא באלה, בהתאם ובכפוף לזכויות הצמודות לניירות הערך המוצעים. חברה מציעה אינה מפוקחת על ידי גורם מאסדר כלשהו, ולכן אינה כפופה לחובות רגולטוריות בדבר פעילותה העסקית ויציבותה הפיננסית (למשל, ביטוחים, פיקדונות, ערבויות, דרישות הון עצמי וכיוצא באלה), ולכן עשויה להיות בלתי יציבה ולהיקלע לקשיים והיעדר עמידה בהתחייבויותיה כלפי מחזיקי ניירות הערך שלה, מבלי שתינתן להם התראה.

### 3.3. תלות ביזמים

חברות בתחילת דרכן לרוב תלויות משמעותית ביזמים שלהן. חברה מציעה שלא תנוהל באופן יעיל על ידי יזמיה, או שיזמיה ייעדרו לפרק זמן ניכר או לא יצליחו להשלים את הפרויקט או אבני הדרך מסיבות שונות עלולה להיות מושפעת מהותית בפעילותה בטווח הקצר, כך שמימוש התכנית העסקית שלה ולוחות הזמנים שנקבעו ייפגעו משמעותית.

### 3.4. ירידה בשווי בטוחות

ביחס לאיגרות החוב, אף שהן מובטחות בבטוחה, הרי שירידה בשווייה עקב ירידה בהכנסות החברה המציעה או בשווייה של הבטוחה, עלולה להביא לכך שמימושה יכסה באופן חלקי בלבד (אם בכלל) את החוב של החברה המגייסת כלפי בעלי איגרות החוב.

### 3.5. שווי שאינו מבוסס

מחירי ניירות הערך המוצעים בהצעות של החברות המציעות, משקפים את הערכת הנהלת החברה המציעה לגבי שווייה של החברה המציעה, ותדיר אינם מבוססים על הערכות שווי או חוות דעת של גורם פיננסי או גורם מוסמך אחר.

### 3.6. פלטפורמות מקוונות

להשקעות באופן מקוון, כמו באמצעות הפלטפורמה, יכולים להתלוות גם סיכונים הנובעים מפערי מידע בין משקיעים, היעדר יכולת של הציבור לנהל משא ומתן ביחס לתנאי ההשקעה, היעדר תמריץ כלכלי לעקוב אחר ההשקעה בהתחשב בהיקפה הנמוך וכיוצא באלה.

היי-פאנד והשירותים עלולים לחוות מתקפות מקוונות מתוחכמות, עומסי פעילות בלתי צפויים, או קשיים תפעוליים או טכניים אחרים, העלולים לפגוע בחוויית השימוש באתר ואף לגרום לליקויים או תקלות בשירותים המסופקים. החברה, כמו חברות אחרות בענף הפינטק, עשויה להיות חשופה למתקפות סייבר על ידי צדדים שלישיים. אירועים מסוג זה, יחד עם קושי בהתאוששות החברה מהם עלולים לפגוע ברציפות העסקית של פעילות החברה ולהסב לה הפסדים.

### 3.7. היעדר בדיקת נאותות

באתר האינטרנט של החברה נכללה ההסתייגות הבאה ביחס לאי ביצוע בדיקות נאותות בחברות שיציעו הצעה באמצעות החברה כמפורט להלן: "מסמכי ההצעה הנכללים ומתפרסמים באתר נערכו על ידי החברות המציעות והועלו לאתר על-ידי החברות המציעות ללא כל מעורבות מצד החברה או מי מטעמו, למעט סיוע טכני בפרסום המסמכים. החברה אינה מעורבת בהכנת מסמכי ההצעה ואינה מבצעת בדיקת נאותות כלשהי של מסמכי ההצעה או של המידע הכלול בהם או המידע שלא נכלל בהם, מעבר לאמור בעמוד בדיקת חברות. כל המידע בדבר ההצעה בעמוד הגיוס, ללא יוצא מן הכלל, מוצג "as is" כפי שהועלה לאתר על ידי החברה המציעה ועל המשקיע חלה חובה לבצע בדיקת נאותות עצמאית למצגי החברות המציעות, כאמור בתנאי השימוש".

### 3.8. סיכוני מקרו

האטה בפעילות הכלכלית במשק או העדר צמיחה במשק הישראלי עשויים להשפיע על החברה המציעה ועל יכולתם הכלכלית של משקיעים להשקיע כספים באמצעות הפלטפורמה.

לשינויי חקיקה בישראל בתחום הפעילות של החברה עשויה להיות השפעה על יכולתה של החברה להמשיך בפעילותה העסקית. החברה ופעילותה כפופות לרישיונות והיתרים מרשויות שונות ובעיקרם רשות ניירות ערך. אין ודאות כי החברה תוכל להמשיך ולעמוד בתנאי הרישיונות וההיתרים לאורך זמן, ואי עמידה באיזה מהם, עשויה להביא לכך שלא תוכל להמשיך לפעול כרכז הצעה.

### 3.9. תחרות

תחום פעילות החברה והענף בו פועלת הינם תחרותיים וקיים סיכון שמתחרים להיי-פאנד יעמידו שירותים או יפתחו טכנולוגיות או מוצרים דומים, מתקדמים ויעילים מאלו של החברה.

הפלטפורמה המופעלת על ידי החברה מצריכה הון אנושי והון כספי רב, אשר אין ודאות כי יהיו ברשותה בעתיד.

להלן האזהרות המפורסמות באתר החברה:

### 3.10. באתר החברה קיימת אזהרה לפיה ההצעה אינה כפופה לדיני ניירות ערך, כמפורט להלן:

"הצעות ניירות הערך המבוצעות באמצעות היי-פאנד אינן כפופות לדיני ניירות ערך ודיני החברות החלים על חברה המציעה ניירות ערך לציבור, ובכלל זה לחובת פרסום תסקיף ולאחר מכן מתן גילוי שוטף ותקופתי. כמו כן, מובהר כי רשות ניירות ערך לא נתנה אישור לפרסום מסמכי ההצעה המוצגים בעמודי הגיוס של החברות המציעות ולא בדקה אותם, והחברות המציעות לא תהיינה כפופות לאחר ביצוע הצעותיהן להוראות גילוי וממשל תאגידי שנועדו להגן על המשקיעים בהן ולפיקוח על ידי רשות ניירות ערך".

### 3.10.1. באתר החברה קיימת אזהרה בדבר אי התחייבות היי סנטר לבצע בדיקת נאותות כמפורט להלן:

"היי-סנטר נוקטת אמצעים סבירים לבדוק, כי ההצעה ותנאיה מקיימים את הוראות חוק ניירות ערך ותקנות ההצעה, בשים לב לפעילותה של החברה המציעה, היקפה ומורכבותה. יחד עם זאת, היי-סנטר אינה מתחייבת לבצע בדיקת נאותות כלשהי של ההצעה והמידע הכלול בה, אשר מוצגים כפי שהם הועלו על ידי החברה המציעה, ורשאית להסתמך על מצגי החברה ובעלי העניין בה כי כל הפרטים שיימסרו על ידם בקשר עם הצעה יהיו נכונים ומלאים ולא יכללו פרט מטעה. היי-סנטר דורשת מכל חברה מציעה אסמכתא חתומה על ידי עורך דין, המאשרת כי: (א) החברה המציעה התאגדה כדין בישראל; (ב) מסמכי ההצעה נחתמו, בשם החברה המציעה, על-ידי יושב ראש הדירקטוריון והמנהל הכללי של החברה המציעה; (ג) בתקנון החברה המציעה נקבעה הוראה לפיה היא מתחייבת כי לכל משקיע תוקנה זכות הצטרפות לעסקה למכירת ניירות ערך של החברה המציעה שמבצע משקיע מוביל או בעל עניין במועד ההצעה, בתמורה ובתנאים שווים שבהם נמכרים אותו סוג של ניירות ערך ("זכות הצטרפות"). כל בעלי העניין בחברה המציעה יחתמו על כתבי התחייבות לעניין זכות הצטרפות כאמור. למעט נקיטת אמצעים סבירים כאמור, היי-סנטר אינה מתחייבת לבדוק את נאותות ההצעות או את כדאיותן, את החברות המציעות, בעלי שליטה בהן או נושאי משרה בהן או את השימוש שיעשה בכספי הגיוס".

3.10.2. באתר החברה קיימת אזהרה בדבר אובדן כספי השקעה כמפורט להלן:

"בביצוע הזמנה הנך מתחייב ומצהיר/ה כי קראת את נהלי היי-פאנד לעניין מניעת תרמיות ואת הסיכונים הכרוכים בהיענות להצעה המפורטים בעמוד זה ובמסמכי ההצעה, וכי הללו מובנים לך. עוד הנך מתחייב בביצוע ההזמנה, כי ביצעת בדיקת נאותות של ההשקעה וקיבלת החלטה להשקיע על בסיס שיקול דעתך העצמאי בלבד. הנך מאשר, כי ידוע לך, שהיי-סנטר לא תישא באחריות לכל נזק ישיר, עקיף או תוצאתי, לרבות אובדן הכנסות, אובדן רווחים ואובדן השקעה, שעשוי להיגרם כתוצאה משימוש באתר, לרבות רכישת ניירות ערך המוצעים באמצעותו".

3.10.3. באתר החברה קיימת אזהרה בדבר הטכנולוגיה של הפלטפורמה כמפורט להלן:

"היי-סנטר, כמפעילת פלטפורמה מקוונת שנועדה לאפשר רכישת ניירות ערך כדין, לא תהיה אחראי לכל נזק, הוצאה או הפסד שייגרם למשקיעים, או לצד שלישי כלשהו, עקב רכישת ניירות ערך המוצעים באמצעות היי-פאנד, או עקב הסתמכות על המסמכים או הנתונים המוצגים באתר לגבי ניירות הערך המוצעים או החברות המציעות, או עקב העדרם של נתונים ומסמכים כאמור. אין באמור כדי לגרוע מהתחייבויותיה של היי-סנטר בהתאם לחוק ניירות ערך ותקנות ההצעה. המשתמש מתחייב לקרוא את מלוא המצגים הנוגעים לרכישת ניירות הערך ולמסמכי ההצעה, לרבות מלוא המסמכים הרלוונטיים".

3.11. באתר החברה מופיעה האזהרה הבאה בנוגע להעדר בדיקת נאותות כדלקמן:

"היי סנטר נוקטת באמצעים סבירים, כפי שנקבעו על ידיה, לבדוק שההצעה ותנאיה מקיימים את הוראות חוק ניירות ערך ותקנות ההצעה, בשים לב לפעילותה של החברה המציעה, היקפה ומורכבותה; למעט נקיטת אמצעים סבירים כאמור, המפורטים בעמוד נוהל בדיקת חברות, היי-סנטר אינה בודקת את נאותות ההצעות או את כדאיותן, את החברות המציעות, בעלי שליטה או נושאי משרה בהן. היי-סנטר אינה מחווה דעתה, באופן מפורש או משתמע, בדבר כדאיות ההשקעה בניירות ערך מוצעים, בדבר סיכויי ההצלחה של החברות המציעות או בדבר יכולתן לעמוד בהתחייבויותיהן ובמצגיהן למשקיעים. מבלי לגרוע מן האמור, מסמכי ההצעה הנכללים בעמודי הגיוס נערכו על ידי החברות המציעות. היי-סנטר אינה מבצעת כל בדיקת נאותות בנוגע למידע המופיע בהם או המידע שאינו מופיע, ולא תהיה אחראית לגבי כל תוכן המפורסם בקשר עם החברות המציעות, לרבות דיווחיהן השוטפים וניהול מרשם ניירות ערך על ידיהן, באתר או מחוץ לו. מבלי לגרוע מן האמור, היי-סנטר אינה אחראית לתוכנם של אתרי אינטרנט שניתן להגיע אליהם באמצעות קישור

מעמוד גיוס (ככל שיהיה), ולא תהיה אחראית לכל נזק ישיר או עקיף שעלול להיגרם כתוצאה מכניסה לקישורים כאמור או הסתמכות על המידע המופיע באתרי האינטרנט של צדדים שלישיים, או כל מידע אחר שפורסם על ידי החברות המציעות או המשתמשים באתר היי-פאנד או מחוץ לו."

גם בהצעות (ככל שיהיו) שנלווה להן "דו"ח בדיקה" של הרשות לחדשנות או של הסוכנות לעסקים קטנים ובינוניים או מי מטעמה, הנך מאשר שהנך מבין כי דו"ח הבדיקה אינו מעיד על סיכויי הצלחת ההצעה או החברה המציעה, ואין לראות בו המלצה לרכוש את ניירות הערך המוצעים.

הנך מאשר, כי ידוע לך, שהחברה אינה בודקת את נאותות ההצעות המפורסמות באתר. אין בפרסום הצעה בהיי-פאנד משום אימות הפרטים המובאים בעמוד הגיוס ובמסמכי ההצעה או אישור מהימנותם או שלמותם של פרטים אלה או הבעת דעה על טיבם של ניירות הערך המוצעים או כדאיות ההשתתפות בהצעה.

מבלי לגרוע מן האמור, החברה רשאית לרכוש מחברה מציעה ניירות ערך מהסוג שהיא מציעה באמצעות היי-פאנד, או לקבלם בתמורה לשירותיה בקשר עם אותה הצעה, והחברה המציעה תספק מידע על כך במסמכי ההצעה. כמו כן, החברה שומרת לעצמה את הזכות להשתתף בהצעה מסוימת באמצעות חברות קשורות (כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968). בהשתתפותה של החברה, או חברות קשורות לה בהצעה, לא תהיה משום הבעת עמדה בנוגע לכדאיות ההשתתפות בהצעה.

**הצעות ניירות הערך המבוצעות באמצעות היי-פאנד אינן כפופות לדיני ניירות ערך ודיני החברות החלים על חברה המציעה ניירות ערך לציבור, ובכלל זה לחובת פרסום תשקיף ולאחר מכן מתן גילוי שוטף ותקופתי. כמו כן, מובהר כי רשות ניירות ערך לא נתנה אישור לפרסום מסמכי ההצעה המוצגים בעמודי הגיוס של החברות המציעות ולא בדקה אותם, והחברות המציעות לא תהיינה כפופות לאחר ביצוע הצעותיהן להוראות גילוי וממשל תאגידי שנועדו להגן על המשקיעים בהן ולפיקוח על ידי רשות ניירות ערך.**

השקעה בניירות ערך של חברות, ובפרט של חברות בשלבים מוקדמים, מאופיינת ברמת סיכון גבוהה. חברות צעירות מאופיינות בהיסטורית פעילות מצומצמת, ובאי ודאות ניכרת לגבי אופן התפתחותן. כמשקיע באמצעות היי-פאנד, הנך מודע לכך ומכיר באפשרות שהנך עלול לאבד את מלוא השקעתך, מפאת מגוון סיכונים העלולים להתלוות להצעות, כמפורט להלן בעמוד זה ובעמוד הגיוס של כל חברה מציעה ביחס לגיוס שלה. הסיכונים הכרוכים בהשקעה בניירות הערך המוצעים באמצעות היי-פאנד משתנים, בין חברות מציעות, בין היתר, נוכח תחום ואופי פעילותן ומורכבותה. לפיכך, מטבע הדברים, הסיכונים המפורטים בעמוד זה אינם ממצים את מכלול הסיכונים העלולים להתלוות לכל הצעה, ועמודי הגיוס של כל הצעה עשויים לכלול סיכונים פרטניים נוספים שחשוב שתקרא.

"הצעה לציבור של ניירות ערך שלא על פי תשקיף שהרשות התירה את פרסומו מהווה עבירה פלילית. מומלץ, כי משתמש השוקל למכור או לרכוש ניירות ערך שנרכשו מחברות מציעות במסגרת הצעה שנעשתה באמצעות היי-פאנד יפנה תחילה לקבלת ייעוץ משפטי ופיננסי מתאים".

#### **4. נהלי החברה והאמצעים שהחברה נוקטת לבדיקת עמידת ההצעה בתנאים הנדרשים**

##### **4.1. נהלי החברה והאמצעים שהחברה נוקטת למניעת התרמית**

כרכז הצעה החברה מחויבת בהתאם לחוק ולתקנות להחליט על נהלים וקיומם, בין היתר, נוהל כללי אבטחת מידע ושמירה על סודיות, מדיניות איסור הלבנת הון, נוהל תגובה לאירועי אבטחת מידע ונוהל בחירת חברות מציעות. בנוסף, החברה מחויבת לפרסם מידע בנוגע לנהלים והבדיקות שהחברה עורכת בנוגע לחברה מציעה, בעלי השליטה ונושאי המשרה בה.

במסגרת האמור לעיל נכללים הסדרים לוודוא של אכיפה ויישום כלל נהלי החברה, הדרכות והטמעות לעובדים ונושאי המשרה של הנהלים ווידוא אכיפה ועבודה בהתאם לנהלים.

#### להלן יובא מידע בדבר נהלי החברה למניעת תרמיות:

##### 4.1.1 נוהל בחירת חברות מציעות - מובא במלואו

כרכו הצעה מחויבת החברה לנקוט אמצעים סבירים כדי לבדוק כי ההצעה ותנאיה מקיימים את כל התנאים הקבועים בסעיף 15ב(א4) לחוק ניירות ערך ותקנות ההצעה, וכן להחליט על נהלים ולנקוט אמצעים סבירים במטרה למנוע ככל האפשר תרמיות בהצעות שיבוצעו באמצעות הפלטפורמה. לעניין זה, החברה רשאית להסתמך על מצגי החברה המציעה, אלא אם כן יש לה יסוד סביר שלא להאמין בנכונותם.

במסגרת נוהל זה הגדירה החברה תהליך בחירה על פיו היא פועלת בבואה לבחור חברות מציעות כדלקמן:

##### 4.1.2 בדיקות בקשר לחברה מציעה

לגבי כל חברה המעוניינת להיות חברה מציעה באמצעות פלטפורמת היי-פאנד, בתפקידה של החברה כרכו הצעה, החברה מבצעת תהליך שמטרתו בחינת החברה המועמדת, במסגרתו נבחנים החברה המועמדת, בעל השליטה בה ונושאי המשרה בה. תהליך הבחינה נעשה בהתאם להיקף פעילותה של החברה המועמדת ומורכבותה, במסגרתו נבחנות אמות המידה המפורטות לעיל בהתאם למידע שיתבקש מהחברות המציעות כמפורט להלן, וכן כל פרט אחר שהחברה תסבור שנדרש בנסיבות העניין. בסיום תהליך הבחינה, המורכב משני שלבים עיקריים, ובין היתר על סמך ממצאיה, מתקבלת החלטה בדבר קבלה או דחיה של החברה המועמדת כחברה מציעה.

##### 4.1.3 בחינה ראשונית של חברה מועמדת

שיחה טלפונית – בשיחה טלפונית תבקש החברה מהמועמדת מידע כללי אודותיה ואת שמות בעלי השליטה בה. ככל שיימצא כי המועמדת עשויה להתאים לגיוס באמצעות הפלטפורמה, תתואם עמה פגישה.

4.1.3.1 בדיקת רקע – טרם הפגישה, תבצע החברה חיפוש אודות המועמדת, פעילותה ובעלי השליטה בה ברשת ובמאגרי מידע זמינים. כמו כן תתבקש המועמדת לגלות כל חוב שיש לה כלפי עיריית חיפה ולמסור מידע לגביו.

4.1.3.2 פגישה ראשונית – בפגישה עם נציגים רלוונטיים מטעם המועמדת תתרשם החברה מזהות בעלי השליטה בחברה המועמדת, מהרכב ההנהלה והצוות לרבות כישוריהם וניסיונם, ותבחן את מחויבותו לחברה המועמדת, כוונותיו לגבי ייעוד התמורה והיבטים עסקיים ופיננסיים.

בסיום שלב זה, יקבלו הגורמים הרלוונטיים בחברה החלטה אם להמשיך בביצוע בדיקות לגבי המועמדת או לדחות את החברה המועמדת.

עוד לפני שתמשיך החברה בנוהל בחירת החברות המציעות, תבחן אם התקשרות עם החברה המועמדת תעמיד את הי-סנטר במצב של ניגוד עניינים כלשהו.

חברה מועמדת שעברה בדיקה ראשונית בהצלחה תיבדק במכלול בדיקות מעמיק יותר, ובכללן הבדיקות המפורטות להלן, כולן או חלקן, וכל בדיקה אחרת שהחברה תסבור שנדרשת לה בנסיבות הספציפיות כדי לשמש אותה בהחלטה בדבר קבלה או דחיה של החברה המועמדת כחברה מציעה

4.1.4.1. חברה מועמדת, תידרש להעביר להחברה מכלול נתונים, מידע ומסמכים בהתאם למפורט בשאלון לחברה מציעה אותו מעבירה החברה לכל חברה מועמדת, וכל פרט אחר שהחברה תסבור שנדרש בנסיבות העניין.

4.1.4.2. החברה תזמין מספקי מידע מתאימים דו"ח מידע עסקי ביחס לחברה המועמדת, ובמידת הצורך גם דו"ח אשראי צרכני ביחס לבעלי שליטה בה.

4.1.4.3. החברה תבחן ותבדוק, בין היתר, את התאמת המסמכים שהועברו אליה על ידי חברה מועמדת, למידע שיתקבל בדו"חות כאמור בסעיף הקודם, וכך אם מתקיימים "סימני אזהרה" לגבי החברה המועמדת או בעלי השליטה בה, לפי העניין, כגון התראות על שעבודים, תביעות בסכומים משמעותיים או קיום אינדיקציה ליכולת פירעון בעייתית.

נוסף על הבדיקות שתערוך החברה, תידרש כל חברה מועמדת, בעמוד הגיוס שלה לאשר, להתחייב ולהצהיר כי המצגים המפורטים בו הנם נכונים ומלאים, נכון למועד ההצעה, ולאחר מכן גם במועד העברת כספי ההזמנה לחברה המזמינה. מובהר כי מסמכים שאין בידי החברה בכדי לאמת אותם באמצעות מקור חיצוני, ייחשבו לנכונים ככל שניתנה לגביהם הצהרת המועמדת, כי הינם נכונים ומדויקים, אלא אם כן יש לחברה יסוד סביר שלא להאמין בנכונותם.

לאחר בדיקת המסמכים, תכריע החברה האם ניתן להסתמך על מצגי המועמדת והאם קיים חשש כי מדובר בגיוס בתרמית.

בכל מקרה שבו מחליטה החברה לקבל מועמדת כחברה מציעה חברה שלא התקבלה לתכנית Inventech – יפרטו הבודקים מטעם החברה את הסיבות להתאמת המועמדת לפלטפורמה ולא לתוכנית אינבנטק.

## 4.2. נוהל כללי אבטחת מידע ושמירה על סודיות

להלן תמצית נוהל כללי אבטחת מידע ושמירה על סודיות:

החברה מחויבת לשמירה על המידע הנמצא ברשותה בהתאם לכללים ולדרישות הקבועות בחוק. במסגרת זאת ועל מנת להבטיח עמידה בדרישות החברה מחתימה את כלל העובדים על נוהל "כללי אבטחת מידע ושמירה על סודיות", אשר במסגרתו מוגדרים פרמטרים וחובות שעל העובד לעמוד בהן, בין היתר, מגדיר הנוהל מיהו הגורם אליו יש לפנות בכל שאלה בנושא, כללים להתנהלות במשרדי החברה, כללי שימוש במחשבי החברה, כללי שימוש באינטרנט וכן רשימה של סוגי אתרים ואפליקציות שהחברה אוסרת על כניסה אליהם באמצעות מחשבי החברה. בנוסף, במסגרת הנוהל, מגדירה החברה את ההנחיות בנוגע לסיסמה האישית למחשבי הארגון, המורכבות הנדרשת שלה, וכי אין להעבירה לאף אדם אחר. כמו כן, במסגרת הנוהל מובא לידי העובד המידע כי החברה מבצעת בדיקות בקרה על קיום נהלי אבטחת המידע וניטור פעילות במערכות המידע ובמחשבי הארגון.



להלן תמצית נוהל איסור הלבנת הון :

החברה דוגלת בהתנהגות עסקית אתית וחוקית, לכן מצפה להלימה מוחלטת לחוקים ורגולציות מצד עובדיה, לקוחותיה ושותפיה העסקיים. החברה תפגין אפס סבלנות לניסיונות של שימוש בשירותיה כרכז הצעה לפעילות בלתי חוקית לרבות של הלבנת הון ומימון טרור. במסגרת זה, הגדירה החברה מסמך מדיניות מחייב הכולל בין היתר את הנושאים שלהלן :

4.3.1 מינוי אחראי מטעם החברה

החברה מינתה את מר מורן בן הרוש כאחראי איסור הלבנת הון ומימון טרור בחברה אשר יהיה אחראי לקיום ומילוי החובות המוטלות על החברה מכוח הצו והרגולציה הרלוונטית.

4.3.2 הדרכות עובדים

החברה תבצע לפחות אחת לשנה הדרכה לעובדים ומנהלים בנושא איסור הלבנת הון ומימון טרור אשר תכלול בין היתר התייחסות לנושאים, כגון: הכרת מקבל השירות, זיהוי ואימות פרטי מקבל השירות, הצהרת נהנים ובעלי שליטה, בדיקה מול הרשימה, דיווח על פעולות רגילות ובלתי רגילות, פיקוח ובקרה ועוד. כמו כן, החברה תבצע הדרכות כאמור תוך הבחנה בין עובדים שונים, על מנת להבטיח כי הם מכירים את הסיכונים הרלוונטיים אליהם לעניין איסור הלבנת הון ומימון טרור, ואופן ההתמודדות עם אותם סיכונים.

4.3.3 חובת הכרת מקבל השירות

כחלק מנוהל מדיניות איסור הלבנת הון של החברה, החברה קבעה נוהל הכרת מקבל השירות המכיל בתוכו פרמטרים והנחיות בהן על החברה לעמוד.

4.4. נוהל תגובה לאירועי אבטחת מידע

להלן תמצית נוהל תגובה לאירועי אבטחת מידע :

באתר לגיוס השקעות המונים - HIFUND (להלן בסעיף זה: "הארגון") מערכות מידע הכוללות פרטים אודות הלקוחות, משקיעים, עובדים, דרכי עבודתה, החלטות פנימיות שלה, שיטות עבודה הנהוגות או המתהוות בה, וכל ידע ו/או מידע הקשורים בתחום פעילות הארגון. משכך, ישנה חשיבות רבה לשמירה על המידע, תוך כדי אפשור תהליכי עבודה תקינים בארגון.

לצורך שמירה על עבודה רציפה, חיסיון ושלמות המידע, יש צורך בזיהוי ותגובה מהירה לאירועי אבטחת מידע ודיווח עליהם לגורמים הרלוונטיים בארגון ומחוצה לו, ולשם כך, יצרה החברה נוהל זה. במסגרת נוהל זה, הגדירה החברה בין היתר תהליך לדיווח על אירוע אבטחת מידע, מיהם האחראים לקיום ועדכון הנוהל, בעלי תפקידים בניהול ותגובה לאירוע אבטחת מידע, תהליכי דיווח, זיהוי ותגובה, תהליכי ניתוח הסקת מסקנות, הטמעה של צעדי מניעה, ניטור ובקרה, וכן ביקורת תקופתית על תהליך הפקת הלקחים.

להלן תמצית נוהל המשכיות עסקית:

בהתאם לתקנות ההצעה החברה קבעה נוהל אשר מטרתו לסייע לה לקיים המשכיות של פעילותה העסקית במקרה של תרחישי חירום שונים. יחד עם זאת, מרבית תרחישי האסון המוכרים והידועים בהקשר של המשכיות עסקית, אינם רלוונטיים עבור החברה, היות ולחברה אין שרתים on-premise וכל המידע החיוני יושב בענן או אצל ספקים חיצוניים.

משכך, הפגיעה המשמעותית ביותר להמשכיות עסקית בחברה תיתכן בעיקר במקרה של פגיעה בספקים, אשר עומדים בתקנים ובעלי מערכות ונהלי אבטחה ואחריות משלהם. כל פגיעה לא משמעותית תיפתר באמצעות גיבויים אשר נעשים לענן באופן יומיומי.

בכל מקרה של השבתה לא צפויה תתבצע פנייה לאנשי הסיסטם והתמיכה המעורבים, הספק הרלוונטי וממונה אבטחת המידע כדי לשוב לשגרה בהקדם האפשרי.

5. נשאי המשרה ומבנה דירקטוריון החברה

5.1. דירקטורים

שם ושם משפחה	עינת קליש רותם	תבור שמואל להט	שני קיסר	גלית רנד	אלי בן דיין
תפקיד	יו"ר דירקטוריון היי סנטר	דירקטור	דירקטורית	דירקטורית	דירקטור
תאריך מינוי	5/10/2021	14/5/2023	29/04/2021	06/06/2019	05/02/2019
מספר ת.ז.	027875400	200471688	054543525	022324941	038647079
נתינות	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
תאריך לידה	03/09/1970	04/05/1988	18/12/1956	05/11/1967	16/02/1976
מען	גוטל לוי 26/41, חיפה	שמשון 33, חיפה	אלמוג 15, חיפה	אלברט שוויצר 31, חיפה	זלמן ארן 47, חיפה
השכלה	אדריכלית ומתכנתת ערים, בעלת דוקטורט	תואר שני במדיניות ציבורית	בעלת דוקטורט מהטכניון	בעלת דוקטורט	רו"ח
עיסוק בחמש השנים האחרונות	בעלת אדריכלות ותכנון ערים, ראש עיריית חיפה	יועץ פוליטי וראש לשכת שר הבריאות וכן יועץ פוליטי וכלכלי לשגריר שוויץ בישראל	סמנכ"לית חברת סול- ציפ בע"מ	מנהלת המרכז למחקר כלכלי חברתי בעיריית חיפה	סמנכ"ל כספים
עובד או בעל עניין בהיי סנטר	לא	לא	לא	לא	לא
בן משפחה של בעל עניין בהיי סנטר	לא	לא	לא	לא	לא
תפקידים אחרים ו/או נוספים בהיי סנטר	אין	אין	אין	אין	אין

5.2. נשאי משרה אחרים שאינם דירקטורים

שם ושם משפחה	ליאור חנוכה	מורן בן הרוש
תפקיד	מנכ"ל	סמנכ"ל כספים
מועד תחילת כהונה	02/08/2009	07/04/2013
מספר ת.ז.	058412735	038660676
תאריך לידה	28/12/1963	02/06/1976
השכלה	רו"ח	רו"ח
ניסיון תעסוקתי בחמש השנים האחרונות	יועץ פיננסי, סמנכ"ל כספים בהיי סנטר, מנכ"ל היי סנטר	חשב, סמנכ"ל כספים
בעל עניין בהיי סנטר או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בהיי סנטר	לא	לא

6. אמות מידה לבחירת ההצעות המפורסמות באמצעות החברה

6.1 אמות מידה לקבלת חברה מגייסת

6.1.1 כללי

- 6.1.1.1 החברה המבקשת התאגדה בישראל, רשומה ברשם החברות ופועלת לפי חוק;
- 6.1.1.2 לחברה המבקשת זכויות קניין רוחני הדרושות לפעילותה;
- 6.1.1.3 הפעילות העסקית נערכת במסגרת החברה המבקשת;
- 6.1.1.4 **מיקום גיאוגרפי – תנאי מחייב**: החברה המבקשת פועלת או תתחייב לפעול בעיר חיפה לפחות 3 שנים מיום הגיוס.

6.1.2 **תחומי הפעילות ובשלות עסקית**

- 6.1.2.1 העדר ממצאים חריגים בדו"ח מידע עסקי שהזמינה החברה ביחס לחברה המבקשת;
- 6.1.2.2 השקעות קודמות בחברה המבקשת;
- 6.1.2.3 תכנית עסקית / פיננסית לשלוש השנים הקרובות;
- 6.1.2.4 השימוש המיועד בתמורת ההצעה;

6.1.3 **ביחס לבעלי השליטה ולבעלי התפקידים הרלוונטיים**

- 6.1.3.1 קיומן של מיומנויות רלוונטיות לתחום שבו החברה המבקשת פועלת;
- 6.1.3.2 העדר ממצאים חריגים בדו"ח אשראי צרכני ביחס לבעלי שליטה בחברה המבקשת.
- 6.1.3.3 מסירות, נכונות ומחויבות ההון האנושי לחברה המבקשת ולרעיון העסקי, לרבות בהקשר של אחוזי משרה שבהם הנם מועסקים בחברה המבקשת.

7. פירוט טבלאי של ההצעות שפורסמו באמצעות החברה

החברה טרם פרסמה הצעות באמצעות רכז הצעה.

8. כל עניין בפעילות החברה העשוי להיות מהותי למשקיע השוקל השקעה באמצעות החברה

לפרטים בדבר עניינים שעשויים להיות מהותיים לפעילות החברה, ראו אתר האינטרנט של החברה הזמין לצפייה בכתובת: <https://www.hifund.co.il/> וכוללים, בין היתר, פרטים אודות החברה ופעילותה, הון אנושי ומבנה ארגוני, מוצרים ושירותים של החברה והתשלום בגינם, חובות דיווח החלים על החברה כרכז הצעה, יעדים ואסטרטגיה עסקית, גורמי סיכון וכיו"ב.