תל-אביב, 20 במרץ, 2019

לכבוד
מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') של אורן השקעות (א.א.א.) בע"מ
באמצעות המגנ"א

ג.א.נ.,

הנדון: הודעה בדבר זימון אסיפה לצורך התייעצות של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') של אורן השקעות (א.א.א.) בע"מ

הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ ("**הנאמן**"), הנאמן לאגרות החוב (סדרה ד') של אורן השקעות (א.א.א.) בע"מ ("**החברה**"), מתכבדת בזאת להודיע על כינוסה של אסיפה לצורך דיון והתייעצות של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') של החברה ("**מחזיקי אגרות החוב**"), אשר תתכנס **ביום א' ה- 24 במרץ 2019, בשעה 13:00, במשרדי הנאמן ברחוב ששת הימים 30, בני ברק, מגדל צ'מפיון, קומה 13** ("**האסיפה**").

האסיפה תינעל עם פיזור המשתתפים בה, ולא תוכרז כאסיפה נמשכת.

1. על סדר היום של האסיפה:

1.1. דיווח, דיון והתייעצות

דיון והתייעצות בנוגע למסמכים שנערכו והועברו על ידי החברה ומצורפים כ- **נספח א'** לזימון זה.

יודגש כי הנאמן אינו מחווה כל דעה על מסמכים המצ"ב אשר נערכו על ידי החברה כאמור.

1.2. כללי

דיון בנושאים נוספים שיועלו בישיבה ע"י הנאמן ו/או המחזיקים.

2. הזכאים להשתתף באסיפה

זכאי להשתתף באסיפה:

2.1 שלזכותו רשומות אצל חבר בורסה אגרות חוב אשר נכללות בין אגרות החוב הרשומות במרשם מחזיקי אגרות החוב מאותה סדרה על שם החברה לרישומים הרלוונטית נכון למועד הקובע להשתתפות באסיפה. מחזיק כאמור ימציא לנאמן אישור מחבר בורסה בדבר יתרת אגרות החוב שבבעלותו או יפויי כוח מהחברה לרישומים בגין מספר מסוים של אגרות חוב הרשומות על שמה במרשם מחזיקי אגרות החוב של אותה סדרה, נכון למועד הקובע להשתתפות באסיפה. אישור או יפויי כח כאמור לעיל יומצא לנאמן, עד למועד נעילת האסיפה;

או

2.2 שלזכותו רשומות אגרות חוב במרשם מחזיקי אגרות החוב מאותה סדרה המתנהל על ידי החברה נכון למועד הקובע להשתתפות באסיפה (להלן: "**מחזיק רשום**"). מחזיק רשום כאמור יציג בפני הנאמן תעודה מזהה עד למועד נעילת האסיפה;

מגדל צ'מפיון קומה 13. דרך ששת הימים 30, בני ברק ישראל 5120261
Champion Tower, 13th floor. 30 Derech Sheshet Hayamim, Bnei Brak Israel 5120261
טל: Tel:+972-3-5544553 פקס: Fax: +972-3-5271451
www.hermetic.co.ilhermetic@hermetic.co.il

ככל שמדובר בתאגיד ולא באדם יצורף כתב מינוי מהמחזיק כמפורט בסעיף 3 להלן.

<u>המועד הקובע לזכאות להשתתף באסיפה הינו ביום 20.3.2019</u>.

3. <u>כתב מינוי</u>

מחזיקי אגרות החוב זכאים להשתתף ולהצביע באמצעות באי כוח. **<u>כתב מינוי מהמחזיק (ולא מהחברה לרישומים) שהינו בעל החשבון אצל חבר הבורסה</u>**, הממנה שלוח יהיה בכתב וייחתם על ידי הממנה או על ידי בא כוחו שיש לו הסמכות לעשות כן בכתב כהלכה. אם הממנה הוא תאגיד, יעשה המינוי על ידי הרשאה בכתב חתומה בחותמת התאגיד בצירוף חתימת מורשי החתימה של התאגיד שיש לו הסמכות לעשות כן . כתב מינוי וייפוי כוח או תעודה אחרת על פיה נתן כתב המינוי או העתק מאושר של ייפוי כוח כזה, יוגש לנאמן עד מועד פתיחת האסיפה לגביה ניתן ייפוי הכוח.

4. <u>המניין החוקי</u>

הואיל והאסיפה מכונסת לצורך התייעצות בלבד בהתאם להוראות סעיף 35יב26 לחוק ניירות ערך, תשכ"ח- 1968, המניין החוקי לפתיחת האסיפה הוא כל מספר משתתפים שהוא המחזיק/ים בכל כמות של אגרות חוב מיתרת הסדרה שבמחזור.

5. <u>עיון במסמכים</u>

ניתן לעיין בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ד') במשרדי הנאמן לאגרות החוב (סדרה ד') ברחוב ששת הימים 30 בני ברק, מגדל צ'מפיון, בימים א'-ה' בין השעות 09:00-15:00, בתיאום מראש בטלפון: 03-5544553.

הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ

<u>נחתם על ידי:</u>
<u>מרב עופר אורן, דירקטור ומנכ"ל משותף</u>
<u>דן אבנון, דירקטור ומנכ"ל משותף</u>

נספח א'

תל אביב, 20 במרץ 2019

לכבוד
מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') של אורן השקעות (א.א.א.) בע"מ
באמצעות המגנ"א

ג.א.נ.,

הנדון: הנושאים שעל סדר יומה של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד')
אורן השקעות (א.א.א.) בע"מ-

הנושאים שעל סדר יומה של האסיפה הינם כדלקמן:

הנושא הראשון -

1. ביצוע פדיון מוקדם של חלק מאגרות החוב של החברה (סדרה ד'), בהתאם לאמור בסעיף 6.4.5. לשטר הנאמנות המתוקן של החברה מיום 27 ביולי, 2017 (להלן: "**שטר הנאמנות**"), באופן ובתנאים הבאים:

1.1. מייד עם קבלת הסך של 22,500,000 ₪ (עשרים ושנים מיליון וחמש מאות אלף שקלים חדשים) בחשבון הייעודי, אשר מתנהל בשם הרמטיק נאמנות 1975 בע"מ, עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') של החברה בסניף 781 בבנק הפועלים בע"מ, מס' חשבון 369134 (להלן: "**החשבון היעודי**") בקשר עם הסכם מכירת חלקה של החברה בחברת פרויקט לוגאנו יהוד בע"מ מיום 21 בינואר 2019 (להלן: "**התמורה בגין הסכם המכירה**"), וביטול וסילוק מלוא השעבודים הרובצים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') של החברה בקשר עם זכויות החברה בחברת פרויקט לוגאנו, כהגדרתן בשטר הנאמנות, החברה תפעל להקדמת התשלום של חלק מאגרות החוב (סדרה ד') של החברה (להלן: "**הקדמת התשלום החלקי**").

1.2. מלוא התמורה, כהגדרתה לעיל, אשר תתקבל בגין הסכם המכירה לוגאנו תשמש את החברה להקדמת התשלום של מלוא הקרן המתוכננת ע"פ לוח הסילוקין הקבוע בשטר הנאמנות של החברה לחודש אוגוסט 2019, בסך של 19.04 מיליון ₪ ע.נ, ותשלום נוסף בסך של 3.45 מיליון ₪ע.נ., ישמש להקדמת התשלום של חלק מהקרן שאמורה להיות משולמת ע"פ לוח הסילוקין הקבוע בשטר הנאמנות של החברה בחודש אוגוסט 2020.
הריבית בגין אגרות החוב תמשיך להיות משולמת כסדרה, כולל הריבית בחודש אוגוסט 2019, הריבית בחודש פברואר 2020 ואילך.
כך, יתרת הקרן לאחר ההקדמת התשלום תעמוד על 17.86 מיליון ₪ ע.נ. (הקדמת התשלום החלקי יתבצע לפי מחיר של 103.5 אגורות, נכון למועד אישור האסיפה (כולל זחילה של ריבית האג"ח), עד לביצוע התשלום בפועל.

1.3. במידה והחברה תחליט לבצע הקדמת התשלומים בעתיד, באופן חלקי או מלא של אגרות החוב (סדרה ד'), אזי הקדמת תשלום או פידיון מוקדם, על פי החלטת החברה בלבד, יעשה בהיוון של 4% על יתרת לוח הסילוקין, ללא הצמדה.

הרוב הדרוש לקבלת ההחלטה לפי סעיף זה הינו רוב של 2/3 מהקולות המשתתפים בהצבעה.

נוסח ההחלטה:

1.4. מלוא התמורה שהתקבלה בגין הסכם המכירה של פרויקט לוגאנו תשמש את החברה להקדמת התשלום של מלוא הקרן המתוכננת ע"פ לוח הסילוקין הקבוע בשטר הנאמנות של החברה לחודש אוגוסט 2019, בסך של 19.04 מיליון ₪ ע.נ, ותשלום נוסף בסך של 3.45 מיליון ₪.ע.נ., ישמש להקדמת התשלום של חלק מהקרן שאמורה להיות משולמת ע"פ לוח הסילוקין הקבוע בשטר הנאמנות של החברה בחודש אוגוסט 2020. הריבית בגין אגרות החוב תמשיך להיות משולמת כסדרה, כולל הריבית בחודש אוגוסט 2019, הריבית בחודש פברואר 2020 ואילך. יתרת הקרן לאחר ההקדמת התשלומים כאמור תעמוד על 17.86 מיליון ₪ ע.נ. (הקדמת התשלומים תתבצע לפי מחיר של 103.5 אגורות, נכון ליום אישור האסיפה (כולל זחילה של ריבית האג"ח), עד לביצוע התשלום בפועל.

1.5. במידה והחברה תחליט לבצע הקדמת התשלומים בעתיד, באופן חלקי או מלא של אגרות החוב (סדרה ד'), אזי הקדמת תשלום או פידיון מוקדם, על פי החלטת החברה בלבד, יעשה בהיוון של 4% על יתרת לוח הסילוקין, ללא הצמדה.

הנושא השני -

2. עם הקדמת התשלום של חלק מאגרות חוב של החברה (סדרה ד') כאמור בסעיף 1 לעיל, החברה תבצע הרחבת סדרה, בדרך של הקצאה פרטית, בהיקף של כ-14 מיליון ₪ ע.נ., כך שיתרת הקרן לאחר הקדמת התשלומים כאמור בסעיף 1 לעיל ולאחר הרחבה הסדרה כאמור בסעיף זה, תעמוד על 31.86 מיליון ש"ח ע.נ.

2.1. תנאי אגרות החוב (סדרה ד') המוצעות בהקצאה פרטית, יהיו זהים לתנאי אגרות החוב (סדרה ד') שבמחזור, אשר הוצעו על פי שטר הנאמנות ודוח ההצעה של אגרות החוב וכפי שתוארו שם, והכל כפי שיפורט בדוח הצעה פרטית שתפרסם החברה.

2.2. בקשר עם הרחבת הסדרה כאמור לעיל, ומבלי לגרוע מכל זכות אחרת העומדת לטובת מחזיקי אגרות החוב או הנאמן, החברה תעמיד לטובת המחזיקים בטוחה נוספת להבטחת התחייבויותיה של החברה כלפי המחזיקים של אגרות החוב (סדרה ד'), כמפורט להלן:

החברה תרשום ברשם החברות שעבוד קבוע, יחיד בדרגה, ללא הגבלה בסכום לטובת הנאמן על מלוא הזכויות של חברת מגנזי תשתיות בע"מ, חברה פרטית בשליטת בעלת השליטה בעקיפין בחברה (להלן: "**מגנזי תשתיות**"), לרבות זכויות מכוח ההסכם מיום 01.04.2011 בין מגנזי תשתיות בע"מ לבין עיריית יהוד – מונסון, וכן מכוח הסדר גישור שקיבל תוקף של פס"ד מיום 04.09.2018, בפרויקט פינוי בינוי להקמת 16 יח"ד במקרקעין הידועים כחלקות 337-338 בגוש 6694 (מגרשים מס' 1-2 לפי תכנית יד/6165) ברחוב רמז 15 בעיר יהוד-מונסון, הכוללים זכויות בנייה לשטחים עיקריים למגורים של כ- 1,513 מ"ר, והכל כמפורט בסעיף 1.4 ו- 6.5 לשטר הנאמנות (להלן: "**פרויקט שוק רמז**"). יובהר, כי נכון למועד זה, טרם הושלם רישום זכויות של מגנזי תשתיות בפרויקט שוק רמז במרשמי לשכת רישום מקרקעין.

2.3. יובהר, כי עד להשלמת רישום השעבוד, יופקדו הכספים בגין הרחבת הסדרה כאמור בסעיף 2 לעיל אצל הנאמן, וישוחררו כנגד המצאה לנאמן אישורים בדבר רישום השעבוד על מלוא זכויות של חברת מגנזי תשתיות בפרויקט שוק רמז לטובת הנאמן.

2.4. לצורך הביצוע האמור לעיל, יתוקן שטר הנאמנות של החברה, באופן, שיתווספו לבטוחות הקיימות בטוחה נוספת בדרך של רישום השעבוד כמתואר לעיל.

<u>נוסח ההחלטה</u>:

2.5. עם ביצוע הרחבת הסדרה של החברה כמפורט בסעיף 2 לעיל, ומבלי לגרוע מכל זכות אחרת העומדת לטובת מחזיקי אגרות החוב או הנאמן, הנאמן, וכן מחזיקים באגרות החוב, החברה תעמיד לטובת המחזיקים בטוחה נוספת להבטחת קיום התחייבויותיה של החברה כלפי המחזיקים של אגרות החוב (סדרה ד'), כדלהלן:

א. החברה תרשום ברשם החברות שעבוד קבוע, יחיד בדרגה, ללא הגבלה בסכום לטובת הנאמן על מלוא זכויות של חברת מגנזי תשתיות, לרבות זכויות מכוח הסכם מיום 01.04.2011 בין מגנזי תשתיות בע"מ לבין עיריית יהוד – מונסון, וכן מכוח הסדר גישור שקיבל תוקף של פס"ד מיום 04.09.2018, בפרויקט שוק רמז.

ב. נחתמו הסכם סיחור האופציה והסכם הלוואה על נספחיהם בין החברה לבין מגנזי תשתיות בתנאים כמפורט בסעיף 3 להלן.

2.6. יובהר, כי נכון למועד זה, טרם הושלם רישום זכויות של מגנזי תשתיות בפרויקט שוק רמז במרשמי לשכת רישום מקרקעין.

2.7. הכספים בגין הרחבת הסדרה יופקדו בחשבון הנאמן וישוחררו לחברה כנגד מסירת מלוא הבטוחות כמפורט בסעיף זה.

2.8. לבצע תיקון של שטר הנאמנות באופן שסעיף 6.4, המתייחס לפרויקט לוגאנו יהוד, ימחק באופן מלא, ובמקומו יתווסף סעיף חדש, המתייחס לפרויקט שוק רמז, כהגדרתו בסעיף 3 להלן.

3. <u>תיאור העסקה</u>

3.1. אורן השקעות פנתה לחברת מגנזי תשתיות בע"מ, חברה פרטית בבעלות בעלת השליטה בחברה בעקיפין, בבקשה כי לאורן השקעות תהא האופציה להקמה ולניהול של קבוצת רכישה בפרויקט שוק רמז (להלן: "**סיחור האופציה**"). לצורך קבלת האופציה, תעמיד אורן השקעות לחברת מגזני תשתיות בע"מ הלוואה בסך כולל (סכום הקרן) של 14,000,000 ש"ח (ארבעה עשר מיליון שקלים חדשים) במועד השלמת הרחבת הסדרה כאמור בסעיף 2 לעיל ושחרור הכספים מחשבון הנאמן לחברה, לאחר שהתקיימו התנאים המתלים המפורטים בסעיף 2.5 לעיל, וזאת לאחר קבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין, לרבות אישור אסיפת מחזיקי אגרות חוב (סדרה ד') על פי דוח עסקה זה (להלן: "**מועד העמדת ההלוואה**" ו-"**ההלוואה**", בהתאמה). קרן ההלוואה תישא הפרשי הצמדה ריבית מתואמת לגובה הריבית של גיוס אגרות החוב (סדרה ד') על ידי החברה (להלן: "**הריבית**"). החזר ההלוואה לאורן השקעות יבוצע מתוך סך ההכנסות שינבעו ממימוש האופציה. אלא אם כן, בחרה החברה להפעיל את סעיף סיחור האופציה ולפעול בהתאם לסעיף 3.5 להלן.

3.2. **תקופת ההלוואה** – תקופת ההלוואה תהא זהה ללוח הסילוקין המתוקן של אגרות החוב של החברה (סדרה ד').

3.3. **פירעון מיידי** - מבלי לגרוע מהוראת כל דין, לאורן השקעות תהיה הזכות להעמיד את ההלוואה לפירעון מיידי בכל אחד מהמקרים, כדלקמן: (א) ננקטו הליכי פשיטת רגל כלפי מגנזי תשתיות בע"מ ו/או מונה כונס נכסים או נאמן על נכסיה של מגנזי תשתיות, והליך או הליכים הבאים - הוגשה בקשה למינוי כונס נכסים זמני או קבוע כנגדה ו/או ביחס לנכס כלשהו מנכסיה, או הוצא נגדה צו למינוי כונס נכסים זמני או קבוע ו/או הוגשה בקשה למתן צו פירוק זמני או קבוע נגדה, הוצא נגדה צו פירוק זמני או קבוע ו/או הוגשה בקשה למינוי נאמן ו/או מנהל מיוחד כנגדה, הוגשה בקשה להקפאת הליכים כנגדה ו/או להסדר עם נושיה או ניתן צו בנושאים כאמור ו/או תלויים ועומדים כנגדה הליכים משפטיים העלולים לפגום ביכולתה לקיים את התחייבויותיה בהסכם ההלוואה, ו/או נודע לה כי צפויים הליכים כאמור או על עילה להגשת בקשה כזו, או על כוונה מצד מאן דהוא להגיש כנגדה בקשה מסוג זה. (ב) ננקטו הליכים משפטיים, לרבות הליכי הוצאה לפועל, בקשר לנכס מהותי של מגנזי תשתיות ו/או הוטל עיקול על נכס מהותי של מגנזי תשתיות.

3.4. **בטחונות** - במעמד חתימת ההסכם, כבטוחה לפירעון מלוא סכום ההלוואה, לרבות הריבית והפרשי הצמדה, תחתום מגנזי תשתיות על המסמכים הבאים:

3.4.1. מלוא המסמכים ליצירה ורישום שעבוד קבוע, יחיד בדרגה, ללא הגבלה בסכום לטובת הנאמן על מלוא זכויות של חברת מגנזי תשתיות, חברה פרטית בשליטת בעלת השליטה בעקיפין בחברה, לרבות הזכויות מכוח ההסכם מיום 01.04.2011 בין מגנזי תשתיות לבין עיריית יהוד – מונסון, וכן מכוח הסדר גישור שקיבל תוקף של פס"ד מיום 04.09.2018, בפרויקט פינוי בינוי להקמת 16 יח"ד במקרקעין הידועים כחלקות 338-337 בגוש 6694 (מגרשים מס' 2-1 לפי תכנית יד/6165) ברחוב רמז 15 בעיר יהוד-מונסון, הכוללים זכויות בנייה לשטחים עיקריים למגורים של כ- 1,513 מ"ר, והכל כמפורט בסעיף 1.4. ו- 6.5 לשטר הנאמנות (להלן: "**הזכויות בפרויקט שוק רמז**") בנוסח, המצורף להסכם ההלוואה **<u>כנספח א'</u>**.

3.4.2. יפוי כח בלתי חוזר לפקודת לטובת הנאמן לצורך מילוי כל התחייבויותיה של מגנזי תשתיות על פי הסכם ההלוואה, או הסכם סיחור האופציה כמתואר להלן, לרבות מכירת ו/או מימוש הנכס במקרה של הפרת הוראות הסכם ההלוואה ע"י מגנזי תשתיות, בנוסח המצורף **כנספח ג'** להסכם ההלוואה.

3.4.3. הביטחונות יהיו בלתי תלויים זה בזה וישמשו, בנפרד, כבטוחה חוזרת או מתמדת עד לסילוק מלא של כל הסכומים המגיעים לאורן בקשר עם הסכם ההלוואה. אין במימוש בטוחה אחת כדי לפגוע או לגרוע מבטוחה אחרת.

3.5. על אף האמור לעיל בסעיף 3.4, היה ותבחר החברה להתקשר עם מגנזי תשתיות בהסכם סיחור האופציה בקשר עם מלוא זכויותיה של מגנזי תשתיות בפרויקט שוק רמז כהגדרתו לעיל, לרבות אך לא רק, ארגון וניהול של מכירת יחידות קרקע לרוכשים בשוק החופשי עבור מגנזי תשתיות (להלן: "**הסכם סיחור האופציה**"), אזי, במקרה, בו תודיע החברה למגנזי תשתיות בדבר רצונה להתקשר בהסכם סיחור האופציה כאמור, ובמקרה שיתקיימו כל התנאים המתלים כמפורט בסעיף 2.5 לעיל, אזי יגברו הוראות הסכם סיחור האופציה על הוראות הסכם ההלוואה, והסכם ההלוואה בין הצדדים יהיה בטל ומבוטל, מבלי שיחייב את חברת מגנזי תשתיות במישרין ו/או בעקיפין בהחזר ההלוואה. מלוא הבטוחות שניתנו ע"י מגנזי תשתיות במסגרת ההתקשרות בהסכם ההלוואה יישארו בתוקף וישמשו כבטוחות בהסכם סיחור האופציה וכל האמור בהסכם סיחור האופציה ייגבר על הוראות הסכם ההלוואה, כאשר בהסכם סיחור האופציה ייקבעו, בין היתר, ההוראות הבאות:

3.5.1. התמורה שתתקבל בגין מכירת הזכות ליחידות קרקע ו/או בגין כל עסקת מכירה בקשר עם הפרויקט שוק רמז - תועבר לחשבון הנאמנות של מחזיקי האג"ח;

3.5.2. החברה לא תהא רשאית להתקשר בעסקה למכירת הקרקע, כולה או חלקה, אלא אם העסקה תשקף מחיר שווי הקרקע ליחידה נטו (קרי, ללא מע"מ) שלא יפחת מסך של 1.1 מיליון ₪ יח"ד לקרקע (להלן: "**מחיר מינימום בגין שווי הקרקע ליחידה**" ו – "**תמורת מינימום מאת הרוכש**"). יובהר, כי החברה לא תהא רשאית לבצע כל קיזוז מהכספים, המהווים תמורת מינימום מאת הרוכש, כאמור לעיל. יחד עם זאת מובהר, כי כל תשלומי מסים ו/או היטלים ו/או תשלום ע"י הרוכשים בגין מרכיב פינוי הקרקע אשר יחולו על הרוכשים, או תשלומי מע"מ בגין העסקאות, יופקדו לחשבון החברה ולא לחשבון הנאמן, וישמשו לביצוע התשלומים לרשות הרלוונטיות. החברה מתחייבת כי עד לשלב, בו יצטבר בחשבון הנאמן סכום בשווי הבטוחה של פרויקט שוק רמז כהגדרתו להלן, החברה תהא רשאית לגבות עבור מרכיב פינוי הקרקע תשלום עד גובה 200,000 ₪ (מאתיים אלף שקלים), ולא תגבה בשלב זה כספים העולים על סכום זה בגין מרכיב פינוי הקרקע. יובהר כי בכל מקרה לא ניתן יהיה לקזז ממחיר מינימום בגין שווי הקרקע ליחידה כל סכום ו/או תשלום בגין מרכיב אחר, והחברה לא תהא זכאית לקבלת כל סכום לרשותה, טרם הצטבר בחשבון הנאמן סכום שלא יפחת מסך של 1.1 מיליון ₪ נטו בגין יחידת קרקע שנמכרה.

3.5.3. התשלומים בגין מכירת הזכות ליחידת קרקע לרוכשים ו/או בגין כל עסקת מכירה בקשר עם פרויקט שוק רמז - יופקדו בחשבון הנאמן, כאשר מחיר הקרקע ליח"ד לא יפחת בכל מקרה ממחיר מינימום בגין שווי הקרקע כהגדרתו לעיל.

3.5.4. החברה תתחייב למכור את יח"ד בפרויקט רק בעסקאות כספיות ולא בעסקאות תמורה למיניהן.

3.5.5. החברה תתחייב, כי הכספים הראשונים מכל העסקאות בקשר עם פרויקט שוק רמז, גם אם לא הוגדרו על ידי החברה כתמורה בגין מכירת הקרקע – יופקדו בחשבון הנאמן, וזאת עד שיצטבר בחשבון הנאמן בקשר עם פרויקט שוק רמז סך השווה ל- 14 מיליון ₪ (ארבעה עשר מיליון שקלים חדשים) (להלן: "**שווי הבטוחה פרויקט שוק רמז**"). אחרי שיצטבר בחשבון הנאמן סכום בשווי הבטוחה, כל יתר הכספים בגין מכירת הזכות ליחידת קרקע לרוכשים, ישולמו ישירות לחברה ולא ישולמו לחשבון הנאמן.

3.5.6. החברה ו/או מגנזי תשתיות לא יוכלו לשעבד בשעבוד נוסף את הקרקע, מלבד השעבוד הראשון והבלעדי הקיים למחזיקי אגרות החוב. למען הסר ספק, **כל הקרקע ופירותיה תשועבד** לטובת מחזיקי אגרות החוב בשעבוד ראשון בלעדי ומלא.

3.5.7. החברה ו/או מגנזי תשתיות לא יטלו הלוואות מבנקים ו/או גורמים פיננסיים אחרים ו/או לא יעניקו להם כבטוחה את הקרקע ו/או חלקים ממנה, או כשעבוד שני, או אחר, לאחר מחזיקי אגרות החוב.

3.5.8. בגין כל עסקת מכירה כאמור - ורק לאחר שיתקבל בידי הנאמן הסך של 1.1 מיליון ₪ נטו, תוכל החברה, בהסכמת הנאמן, לרשום שעבוד או לבצע העברת בעלות בגין החלק היחסי שנמכר ובגינו נתקבלה התמורה, לטובת הרוכש. יובהר כי בכל מקרה לא ניתן יהיה לקזז ממחיר מינימום זה כל סכום ו/או תשלום בגין מרכיב אחר, והחברה לא תהא זכאית לקבלת כל סכום לרשותה, טרם הצטבר בחשבון הנאמן סכום שלא יפחת מסך של 1.1 מיליון ₪ נטו בגין יחידת קרקע.

3.5.9. עם קבלת תמורת מינימום מאת הרוכש, הנאמן ייפעל להחרגת זכויות הרוכש שבגינן שולמה התמורה הנ"ל, מכלל השעבודים הרשומים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') בקשר עם פרויקט שוק רמז. הנאמן ייחתום לצורך כך על מכתב החרגה ומסמכי תיקון השעבוד עם החרגת זכויות הרוכש שבגינן שולמה התמורה הנ"ל כאמור, מכלל השעבודים שרשומים לטובת המחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'). מעבר לאמור במפורש בסעיף זה, כל יתר הבטוחות המפורטות בסעיף 3.4, יוותרו על כנן וישארו בתוקף עד לפרעון המלא והסופי של שווי הבטוחה, כהגדרתה בסעיף 6.5.4 לשטר הנאמנות. כל תשלומי מסים ו/או היטלים ו/או תשלום ע"י הרוכשים בגין מרכיב פינוי הקרקע אשר יחולו על הרוכשים, או תשלומי מע"מ בגין העסקאות, יופקדו לחשבון החברה ולא לחשבון הנאמן, וישמשו לביצוע התשלומים לרשות הרלוונטיות, בכפוף לאמור לעיל שבחשבון הנאמן בכל מקרה יוותר סכום שלא יפחת מסך של 1.1. מיליון ₪ נטו בגין יחידת קרקע.

3.5.10. רק לאחר שיופקד בחשבון הנאמנות של מחזיקי אגרות החוב סך של 14 מיליון שקל נטו שמקורו בעסקאות שבוצעו בפרויקט שוק רמז, יסיר הנאמן את כלל שיעבודים והמשכונות שרשומים על הקרקע – ככל שנותרו.

3.5.11. החברה תהא רשאית לבצע החלפת בטוחות (בהתאם לאמור בסעיף 6.6 לשטר) רק באמצעות ערבות בנקאית של אחת מ-5 הבנקים הגדולים או הפקדת מזומן – כך שתושלם התמורה שיקבל הנאמן על חשבון הפרויקט שוק רמז ל-14 מיליון שקל.

3.5.12. לחברה תהא הזכות לבצע הקדמת התשלום ו/או לבצע פידיון מוקדם, חלקי או מלא, בקשר עם הבטוחה כאמור בסעיף זה.

3.5.13. לחברה תהא הזכות להודיע למגנזי תשתיות כי ברצונה לפעול כקבלן מבצע עבור קבוצת הרכישה של הפרויקט ולבצע את הפרויקט במלואו, בהתאם לתנאים כפי שייקבעו בהסכם ביצוע נפרד.

3.6. <u>תיאור הנכס ותוכנית החברה לגבי הנכס הנרכש</u>

להערכת השווי של הפרויקט שוק רמז, ראו **<u>נספח ב'</u>** לדוח זימון זה.
ראו את נימוקי האורגנים המוסמכים של החברה לאישור העסקה בסעיף 3.10 להלן.

3.7. <u>התמורה והדרך שבה נקבעה התמורה בעסקה המוצעת</u>

התמורה בגין הפרויקט שוק רמז עומדת על סך של 14.000.000 מיליון ₪ (ארבעה עשר מיליון), והיא נקבעה על בסיס דוח 0 של טרייסטמן אגמי, שמאות מקרקעין מיום 24.02.2019 , המצורפת לדוח עסקה זה **כנספח ב'** וסקירה עיונית של

דוח 0 מיום 03.03.2019 של השמאי דוד דדון, המצורף לדוח עסקה זה **כנספח ג'**, אשר אושרו ע"י ועדת הביקורת, ודירקטוריון החברה.

3.8. <u>אישורים ותנאים מתלים לעסקה המוצעת</u>

ביום 03 במרץ, 2019, אישרה ועדת הביקורת, דירקטוריון החברה את התקשרות החברה בהסכם ההלוואה ובהסכם סיחור האופציה. השלמת העסקה המוצעת, וכניסתה לתוקף כפופה לכל התנאים המפורטים להלן (להלן: "**התנאים המתלים**"):

(א) אישור העסקה על ידי אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') של אורן השקעות, ברוב הדרוש על פי דין ועדכון שטר הנאמנות, אשר נחתם בין אורן השקעות והנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'), כעסקה עם בעל השליטה;

(ב) קבלת כל האישורים הנדרשים על פי הוראות כל דין ו/או הסכמי אורן השקעות ו/או מגנזי תשתיות בע"מ עם הצדדים השלישיים;

(ג) אישור האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה;

(ד) נחתמו הסכם הלוואה והסכם סיחור אופציה בין החברה לבין מגנזי תשתיות;

יובהר, כי החברה תהיה רשאית לוותר, לפי שיקול דעתה הבלעדי, על כל תנאי מתלה מהמפורטים לעיל, ככל שהדבר יתאפשר על פי דין.

3.9. <u>עסקאות דומות בין החברה לבעל השליטה או שלבעל השליטה היה עניין אישי בהן</u>

לפירוט העסקאות בין החברה לבעל השליטה, ראו סעיף 8.4 לתשקיף המתוקן של החברה, אשר פורסם ביום 19 בספטמבר, 2016.

כמו כן, ראו פרטים ביחס לעסקת רכישת כלי צמ"ה בדיווחי החברה מיום 3 בנובמבר, 2016 (מס' אסמכתא: 2016-01-071754) וכן מיום 2 בינואר, 2017 (אסמכתא: 2017-01-000586) הכלולים כאן על דרך ההפניה, וכן עסקה בקשר לרכישת פעילות הבטון בדיווחי החברה מיום 02 במרץ, 2017, (אסמכתא: 2017-01-0185565), הכלולה כאן על דרך ההפניה.

3.10. <u>תמצית נימוקי ועדת הביקורת והדירקטוריון לאישור העסקה</u>

ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו ביום 3 למרץ, 2019, את התקשרות החברה בעסקה המוצעת.

להלן עיקר נימוקי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה לאישור העסקה המוצעת:

3.10.1. העסקה המוצעת היא הזדמנות עסקית טובה לחברה והיא נכרתת בהתאם לתכלית עסקית וכלכלית ראויה, אשר מטרתה העיקרית הינה לשפר את תזרים המזומנים ורווחיותה של אורן השקעות, בין היתר, בזכות מימוש הפוטנציאל הטמון בארגון וניהול קבוצת הרכישה ומכירת היחידות למשתמשי הקצה, מבלי שהחברה נוטלת על עצמה התחייבויות כלשהן כלפי מגנזי תשתיות ו/או סיכונים מכוח ההסכם שנחתם בין מגנזי תשתיות לבין עיריית יהוד - מונסון;

3.10.2. העסקה צפויה לשפר את יכולתה של אורן השקעות לגייס הון מהציבור ו/או לקבל מימון חיצוני, בין היתר, לצורכי פיתוח פעילותה הקיימות של אורן השקעות.

3.10.3. כמו כן, ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בחנו, בהתאם לנדרש בסעיף 275 (ד) לחוק החברות, וקבעו כי העסקה אינה כוללת חלוקה. בנוסף, קבעו הוועדה והדירקטוריון כי לא קיים חשש סביר שהעסקה תמנע מהחברה את היכולת לעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות, בהגיע מועד קיומן כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד').

3.10.4. ועדת הביקורת והדירקטוריון סבורים, כי העסקה צפויה להטיב עם מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'), בין היתר, לאור העובדה כי העסקה אמורה להניב רווחים לחברה ועל כך צפויה לתרום ליכולתה של החברה לפרוע את התחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'). שוויה של הפעילות נקבע על ידי מומחה בלתי תלוי.

3.11. <u>הליכים שננקטו על ידי ועדת הביקורת לאישור העסקה המוצעת, בהתאם לסעיף 117 (1ב) לחוק החברות</u>

סעיף 117(1ב) לחוק החברות, קובע כי מתפקידה של ועדת הביקורת לקבוע לגבי עסקאות כאמור בסעיף 270(4) או (4א) לחוק החברות, אף אם אינן עסקאות חריגות, לקיים הליך תחרותי, בפיקוחה של הוועדה או מי שתקבע לעניין זה ולפי אמות מידה שתקבע, או לקבוע כי יקוימו הליכים אחרים שתקבע ועדת הביקורת, בטרם התקשרות בעסקאות כאמור, והכול בהתאם לסוג העסקה.

לאור זאת, ולאחר שבחנה את הנושא, נחה דעתה של ועדת הביקורת כי קבלת הערכת שווי לפרויקט

שוק הרמז ממעריך שווי חיצוני עצמאי ובלתי תלוי מהווה "הליך אחר" שיש בו משום חלופה אפקטיבית לקיום הליך תחרותי כמשמעו בסעיף 117(ב1) דנן, וזאת לאור העדר היכולת לקיים הליך תחרותי של ממש בעניין, בשל מאפייני העסקה הייחודיים, לרבות סוג הפעילות אותה שקלו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה להכניס לחברה, ומבנה העסקה שהוצע לחברה.

3.12. <u>הדירקטורים שהשתתפו בדיוני הדירקטוריון וועדת הביקורת בדבר אישור העסקה שעל סדר היום ופירוט הדירקטורים שיש להם עניין אישי בהחלטות כאמור</u>

העסקה המוצעת אושרה בישיבות ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אשר התקיימו ביום 03 במרץ, 2019. בישיבת ועדת הביקורת השתתפו ה"ה גב' מיכל בריקמן, יו"ר הועדה, מר כפיר כהן ומר שמעון בן חמו.

בישיבות דירקטוריון החברה השתתפו ה"ה יאיר פודים (נבחר ליו"ר הישיבה), גב' מיכל בריקמן, מר כפיר כהן, מר שמעון בן חמו. הדירקטורים הבאים לא השתתפו בישיבה עקב עניינם האישי בעסקה המוצעת: מר יוסי אקב, מנהל הכספים של קבוצת מגנזי.

<u>הנושא השלישי -</u>

4. לוח הסילוקין של החברה על פי שטר הנאמנות ישונה, כך שיתרת הקרן האמורה בסעיף 2 לעיל, תיפרע ב-3 תשלומים שווים בחודש אוגוסט בין השנים 2021-2023.

בברכה,

אורן השקעות (א.א.א.) בע"מ

נספח 1.1

תוכן עניינים לשטר הנאמנות

הסעיף	כותרתו	עמוד
.1	פרשנות והגדרות	2
.2	הנפקת אגרות החוב (לרבות הרחבת סדרה)	4
.3	מינוי הנאמן; כניסה לתוקף של הכהונה; תקופת הכהונה; פקיעת כהונה; התפטרות; פיטורין;	6
.4	רכישת אגרות חוב על ידי החברה ו/או על ידי מחזיק קשור	9
.5	התחייבויות החברה	10
.6	הבטחת אגרות החוב	10
.7	מגבלות ביצירת שעבודים והתחייבויות אחרות	29
.8	זכות להעמדה לפירעון מיידי או למימוש בטוחות	30
.9	פדיון מוקדם	34
.10	תביעות והליכים בידי הנאמן	34
.11	נאמנות על התקבולים	35
.12	סמכות לדרוש תשלום למחזיקים באמצעות הנאמן	36
.13	סמכות לעכב חלוקת הכספים	37
.14	הודעה על חלוקה והפקדה אצל הנאמן	37
.15	הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה; הפקדה בידי הנאמן	37
.16	קבלה מאת מחזיק אגרת החוב	38
.17	תחולת חוק ניירות ערך	39
.18	השקעת כספים	39
.19	התחייבויות החברה כלפי הנאמן	39
.20	התחייבויות נוספות	42
.21	באי כח	43
.22	הסכמים אחרים	43
.23	שכר הנאמן	43
.24	סמכויות מיוחדות	45
.25	סמכות הנאמן להעסיק שלוחים	46
.26	שיפוי לנאמן	46
.27	הודעות	49
.28	שינויים בשטר הנאמנות, ויתור ופשרה	50
.29	מרשם מחזיקי אגרות חוב	52
.30	דיווח לנאמן	52
.31	אחריות הנאמן	52
.32	דיווח על ידי הנאמן	52
.33	סודיות	53
.34	תחולת הדין	53
.35	סמכות ייחודית	53
.36	כללי	53
.37	מענים	54
.38	הסמכה לדיווח במגנ"א	54

שטר נאמנות מתוקן

[המחליף ומבטל שטר נאמנות מיום 11 באוגוסט 2016, מיום 7 בספטמבר 2016 , מיום 27 בפברואר 2017 ומיום 27 ביולי 2017]

שנערך ונחתם בתל-אביב ביום [ ] במרץ 2019

בין

אורן השקעות (א.א.א.) בע"מ

מס' חברה 52-003384-6
מרח' יונתן נתניהו 1, אור יהודה
(להלן: "**החברה**")

מצד אחד;

לבין

הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ
מס' חברה 51-070519-7
מרחוב הירקון 113, תל אביב
(להלן: "**הנאמן**")

מצד שני;

הואיל: ודירקטוריון החברה החליט לאשר הנפקה של אגרות חוב (סדרה ד') (להלן: "**אגרות החוב**") וזאת על פי תשקיף החברה הנושא תאריך 12 באוגוסט 2016, אשר תוקן ביום 19 בספטמבר 2016, לרבות ההודעה המשלימה שפורסמה ביום 21 בספטמבר 2016 (להלן: "**התשקיף**");

והואיל: והנאמן הצהיר כי הינו חברה הרשומה בישראל, העוסקת בנאמנויות, והוא עונה על דרישות הכשירות הקבועות על פי כל דין, ובפרט הדרישות הקבועות בחוק ניירות ערך (כהגדרתו להלן) על מנת לשמש נאמן לאגרות חוב;

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

והואיל: והחברה מצהירה כי אין מניעה על פי כל דין ו/או הסכם לבצע הנפקה של אגרות החוב (סדרה ד');

והואיל והנאמן הצהיר כי אין לו כל מניעה על פי כל דין או הסכם להתקשר עם החברה בשטר נאמנות זה וכן כי אין לו ענין מהותי בחברה ולחברה אין כל ענין אישי בנאמן;

והואיל: והנאמן הסכים לפעול כנאמן של מחזיקי אגרות החוב, על פי תנאי הנאמנות המפורטים בשטר זה להלן;

והואיל: והחברה פנתה בבקשה אל הנאמן שישמש כנאמן למחזיקי אגרות החוב והנאמן הסכים לכך הכל בכפוף ובהתאם לתנאי שטר נאמנות זה;

והואיל: והחברה והנאמן התקשרו בשטר נאמנות נושא תאריך 11 באוגוסט 2016~~,אשר, יד~~ 7 בספטמבר 2016 ו-27 בפברואר 2017, 27 ביולי 2017, שהחליף וביטל את השטר מתאריך 11 באוגוסט 2016, שטר נאמנות זה מתקנו ומחליפו באופן ששטר הנאמנות נושא תאריך ~~11 7 באוגוסט~~ ~~בספטמבר~~27 ב~~פברואר~~יולי 2017~~2016~~, יבוטל.

והואיל: ו החברה הינה תאגיד מדווח כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך;

והואיל: ואגרות החוב (סדרה ד') נרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ;

והואיל: וברצון החברה להסדיר את תנאי אגרות החוב (סדרה ד') בשטר זה;

והואיל: ובאסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') שהתקיימה ביום ___ הוחלט לאשר את תיקון שטר הנאמנות באופן ששטר מתוקן זה יחליף את שטר הנאמנות המקורי.

<u>לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלהלן</u>:

1. <u>פרשנות והגדרות</u>

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

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

1.3. בכל עניין שלא נזכר בשטר זה וכן בכל מקרה של סתירה בין הוראות הדין לבין שטר זה, יפעלו הצדדים בהתאם להוראות הדין הישראלי.

1.4. למונחים המפורטים להלן תהא בשטר נאמנות זה המשמעות המצוינת לצידם, אלא אם משתמעת כוונה אחרת מתוכן הדברים או הקשרם, או אם צוין מפורשות אחרת להלן:

"**אגרות החוב**" או "**אגרות החוב (סדרה ד')**"	אגרות החוב (סדרה ד') של החברה.
"**הנאמן**" -	הנאמן הראשון הנזכר בראש שטר זה ו/או כל מי שיכהן מדי פעם בפעם כנאמן של מחזיקי אגרות החוב לפי שטר זה.
"**נאמן ראשון**" -	הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ אשר יכהן כנאמן עד למועד הקבוע בסעיף 3.4 להלן;
"**חוק ניירות ערך**" -	חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, והתקנות שהוצאו לפיו, כפי שיהיו מעת לעת.
"**מחזיק**" או "**מחזיק באגרות החוב**" -	כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך;
"**חוק החברות**" -	חוק החברות, התשנ"ט-1999 והתקנות שהוצאו לפיו, כפי שיהיו מעת לעת.
"**תעודת אגרת החוב**" -	תעודת אגרת חוב אשר נוסחה מופיע כתוספת ראשונה לשטר זה.
"**שטר זה**" או "**שטר הנאמנות**" –	שטר נאמנות זה לרבות התוספות המצורפות אליו ומהוות חלק בלתי נפרד הימנו.
"**נכס מהותי**"	נכס אשר ערכו בספרי החברה עולה על 10 מיליון ₪ או על 10% מנכסי החברה שבדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, האחרונים שפורסמו במועד הבדיקה הרלוונטי, לפי הגבוה.
"**פעילות הבטון**"	הפעילות שבכוונת החברה לרכוש מחברת מגנזי בטון בע"מ (להלן: "**חברת**

הבטון"), לרבות מפעלי הבטון, הזכויות מכוח הסכמי השכירות בקרקע עליה ממוקמים מפעלי הבטון, הזכויות ביחס למערך ההובלה והשינוע, נכסים בלתי מוחשיים וכוללים את קשרי לקוחות ומוניטין, התקשרויות מול עובדי פעילות הבטון וקבלני משנה, ציוד מקצועי וכן מלאי פעילות הבטון נכון למועד הקובע (אשר יחול במועד השלמת רכישת הפעילות או בסמוך לו), למעט התחייבויות, חובות לספקים ויתרות לקוחות. יובהר, כי במסגרת העסקה לא יירכשו מחברת הבטון רכבים המשמשים להובלה, אשר אינם משמשים לתחום פעילות הבטון. תיאור עסקי פעילות הבטון מצורף במתכונת של מתאר כנספח לשטר נאמנות זה, לרבות הדוחות הכספיים של פעילות הבטון וכן הערכת השווי של פעילות הבטון, אשר נערכה על ידי מומחה בלתי תלוי (להלן בהתאמה: "**מתאר פעילות הבטון**", "**דוחותיה הכספיים של פעילות הבטון**" ו-"**הערכת השווי של פעילות הבטון**").

"המקרקעין בלוד" - במקרקעין הידועים כמגרש מס' 4 לפי תוכנית מפורטת מס' לד/610 - מבנן 4 לפי תב"ע לד/680 המהווים חלק מחלקה 107 בגוש 5382 ברחוב יוספטל 21 בעיר לוד, הכוללים זכויות בנייה לשטחים עיקריים למגורים של כ- 3,220 מ"ר. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.6.2.2 לתשקיף.

"פרויקט לוגאנו" - ~~למועד שטר זה, עוסקת החברה, באמצעות חברת יהוד (כהגדרתה להלן), בתכנון, ייזום ובניה של פרויקט לוגאנו - יהוד המבוצע כפרויקט במתכונת של פינוי-בינוי ובינוי-פינוי במגרשים 11-15 במרכז יהוד הוותיקה (הנמצא בשלבי ביצוע ותכנון שונים) לבניית כ-280 יחידות דיור בשטח עיקרי עילי של כ-31,453 מ"ר וכן חנויות בשטח של כ-5,310 מ"ר, על מקרקעין בשטח כולל של כ-23,870 מ"ר. למועד חתימת שטר נאמנות זה החלה הקמתם של 10 בניינים משולבים למסחר ומגורים בני 4-6 קומות כל אחד במגרשים 14-15 הכוללים דירות של 3-5 חדרים ("**שלב א**"). במגרשים 11-13 ("**שלב ב**") טרם החלה הקמת הפרויקט. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.6.2.1 לתשקיף~~.

"חברת יהוד" - ~~חברת פרויקט לוגאנו יהוד בע"מ, בה מחזיקה החברה בשיעור של 40%. יתרת המניות (60%) מוחזקת על ידי צד שלישי.~~

"פרויקט רמז" - פרויקט פינוי בינוי להקמת 16 יח"ד במקרקעין הידועים כחלקות 337-338 בגוש 6694 (מגרשים מס' 1-2 לפי תכנית יד/6165) ברחוב רמז 15 בעיר יהוד-מונסון, הכוללים זכויות בנייה לשטחים עיקריים למגורים של כ- 1,513 מ"ר.

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

1.6. כל האמור בשטר זה בלשון רבים אף יחיד במשמע וכן להיפך, וכל האמור במין זכר אף מין נקבה במשמע וכן להיפך, וכל האמור באדם, אף תאגיד במשמע, והכל כשאין בשטר זה הוראה אחרת מפורשת או משתמעת או אם תוכן הדברים או הקשרם אינו מחייב אחרת.

1.7. בכל מקרה של סתירה בין ההוראות המתוארות בתשקיף בקשר לשטר זה לבין הוראות שטר זה יגברו הוראות שטר זה. החברה מצהירה כי למיטב ידיעתה למועד חתימת שטר נאמנות

זה אין סתירה בין ההוראות המתוארות בשטר הנאמנות לבין ההוראות המתוארות בתשקיף.

2. <u>הנפקת אגרות החוב</u>

2.1. תנאי אגרות החוב הינם בהתאם למפורט בתנאים הרשומים מעבר לדף לשטר נאמנות זה.

2.2. מועד כניסתו לתוקף של שטר נאמנות זה יהיה במועד הקצאת אגרות החוב על ידי החברה.

2.3. אגרות החוב (סדרה ד') תעמודנה בדרגה שווה (פרי פסו) בינן לבין עצמן, בלי זכות בכורה או עדיפות של אחת על פני השנייה.

2.4. <u>הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ד') ותנאים להרחבה</u>

החברה לא תהא רשאית להרחיב את סדרת אגרות החוב (סדרה ד') מעבר ל-60,000,000 ש"ח ע.נ. ולא תהיה רשאית לתקן סעיף זה ללא הסכמת המחזיקים בהחלטה מיוחדת.

הרחבת הסדרה, ככל שתבוצע, עד להיקף סדרה של 60,000,000 ש"ח ע.נ. כאמור, תהא על פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה, בין בהנפקה לציבור נוספת, או בהנפקה פרטית או בדרך אחרת שתנאיהן יהיו זהים לתנאי אגרות החוב (סדרה ד') (להלן: "**אגרות החוב סדרה ד' הנוספות**"), בכל מחיר ובכל אופן שיראה לה, ובכפוף לתנאים שלהלן (במצטבר):

א. לאחר ההנפקה של אגרות החוב (סדרה ד') הנוספות סה"כ אגרות החוב (סדרה ד') שיונפקו לא יעלו על 60,000,000 ש"ח ע.נ.;

ב. החברה השלימה את רישום מלוא השעבודים בהתאם להוראות שטר הנאמנות כמפורט בסעיפים 6.2-6.4 להלן.

ג. החברה אינה נמצאת בהפרה של איזו מאמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 3.6.1 לתנאים הרשומים מעבר לדף במועד הבדיקה האחרון שקדם להרחבת הסדרה וכן כי מיד בסמוך לאחר הרחבת הסדרה החברה תעמוד בכל אמות המידה הפיננסיות האמורות וזאת בהסתמך על הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה שפורסמו עובר למועד ההרחבה ובהתחשב בסכום הגיוס הנובע מהרחבת הסדרה.

ד. שטר זה יחול גם לגבי כל אגרות חוב (סדרה ד') הנוספות כאמור שתונפקנה על ידי החברה, ודינן של אגרות החוב הנוספות ממועד הוצאתן יהיה, בשינויים המחויבים על פי העניין, כדין אגרות חוב (סדרה ד') הכלולות בשטר נאמנות זה. הנאמן יכהן כנאמן עבור אגרות החוב (סדרה ד') נשוא שטר זה כפי שיהיו מעת לעת במחזור וזאת גם במקרה של הרחבת סדרה.

ה. למען הסר ספק, מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') הנוספות לא יהיו זכאים לריבית בגין תקופות ריבית שהמועד הקובע לתשלומן היה טרם מועד הנפקתן במידה ותבצע החברה הרחבה סדרה של סדרת אגרות חוב (סדרה ד').

ו. אין באמור לעיל כדי להוות התחייבות של החברה לבצע הרחבת סדרה, כאמור.

ז. החברה תפנה לבורסה בבקשה לרשום למסחר את אגרות החוב הנוספות כאמור ככל שיוצעו.

ח. היה ושיעור הניכיון אשר ייקבע לאגרות החוב (סדרה ד') בשל הרחבת הסדרה יהיה שונה משיעור הניכיון של אגרות החוב (סדרה ד') הקיימות במחזור באותה עת, תפנה החברה, לפני הרחבת הסדרה, לרשות המסים על-מנת לקבל את אישורה כי לעניין ניכוי המס במקור מדמי הניכיון בגין אגרות החוב האמורות, ייקבע לאגרות החוב האמורות שיעור ניכיון אחיד לפי נוסחה המשקללת את שיעורי הניכיון השונים, ככל שיהיו. במקרה של קבלת אישור כאמור, החברה תחשב לפני מועד הגדלת הסדרה את שיעור הניכיון המשוקלל בגין כל אגרות החוב, ותפרסם בדיווח מיידי לפני הגדלת הסדרה בפועל את שיעור הניכיון המשוקלל האחיד לכל הסדרה וינוכה מס במועדי הפירעון של אגרות החוב לפי שיעור הניכיון המשוקלל כאמור ובהתאם להוראות הדין. במידה ולא יתקבל אישור כאמור, החברה תודיע בדיווח מיידי, לפני הנפקת אגרות החוב כתוצאה מהרחבת הסדרה, על אי קבלת אישור כאמור ועל כך ששיעור הניכיון האחיד יהא שיעור הניכיון הגבוה ביותר שנוצר. חברי הבורסה ינכו מס במקור בעת פרעון אגרות החוב, בהתאם לשיעור הניכיון שידווח כאמור. לפיכך, ייתכנו מקרים בהם ינוכה מס במקור בגין דמי ניכיון בשיעור הגבוה מדמי הניכיון שנקבעו למי שהחזיק אגרות חוב טרם הרחבת הסדרה. במקרה זה, נישום שהחזיק את אגרות החוב לפני הרחבת הסדרה ועד לפירעון אגרות החוב, יהיה זכאי להגיש דוח מס לרשות המסים ולקבל החזר של המס שנוכה מדמי הניכיון, ככל שהינו זכאי להחזר כאמור על-פי דין.

2.5. <u>הנפקת אגרות חוב נוספות</u>

בכפוף להוראות כל דין, החברה רשאית להנפיק בכל עת, בין בהנפקה לציבור על פי תשקיף ובין בהנפקה פרטית ובין אחרת, סדרות נוספות של אגרות חוב ("**אגרות החוב הנוספות**"), באותם תנאי פדיון, ריבית, הצמדה, דרגת פירעון במקרה של פירוק ותנאים אחרים, כפי שהחברה תמצא לנכון, ובין שהם עדיפים על פני תנאי אגרות החוב, שווים להם או נחותים מהם ואולם החברה לא תהיה רשאית להנפיק סדרת אגרות חוב כאמור שדרגת נשייתה בפירוק קודמת לדרגת פירעונן של אגרות החוב (סדרה ד'), אלא אם יינתנו להבטחתה של הסדרה החדשה כאמור שעבודים ורק ביחס לאותם שעבודים שיינתנו ככל שיינתנו.

יובהר כי אין באמור לעיל בכדי לפגוע בזכותה של החברה להנפיק, בכל דרך שהיא, ניירות ערך אחרים מכל מין וסוג שהוא, בין שיקנו זכות המרה למניות החברה ובין אם לאו.

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

<u>מינוי הנאמן</u>

3.1. החברה ממנה בזאת את הנאמן כנאמן הראשון עבור מחזיקי אגרות החוב בלבד מכח הוראות סעיף 35ב לחוק ניירות ערך.

3.2. היה והנאמן הוחלף בנאמן אחר, יהיה הנאמן האחר נאמן עבור מחזיקי אגרות החוב מכח

הוראות פרק ה'1 לחוק ניירות ערך, לרבות עבור זכאים לתשלומים מכח אגרות החוב אשר לא שולמו לאחר שהגיע מועד תשלומם.

3.3. הנאמנות למחזיקי אגרות החוב ותפקידי הנאמן לפי תנאי שטר נאמנות זה יכנסו לתוקפם במעוד הקצאת אגרות החוב על ידי החברה.

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

3.4.1. הנאמן הראשון יכהן החל מהמועד האמור בסעיף 3.3 וכהונתו תסתיים במועד כינוסה של אסיפת מחזיקים ("**אסיפת המינוי הראשונה**"), שיכנס הנאמן לא יאוחר מתום 14 ימים ממועד הגשת הדוח השנתי השני על ענייני הנאמנות לפי סעיף 35ח1(א) לחוק ניירות ערך. ככל שאסיפת המינוי הראשונה (ברוב רגיל) תאשר את המשך כהונת הנאמן הראשון ימשיך זה לכהן עד לתום תקופת המינוי הנוספת שתקבע בהחלטת אסיפת המינוי הראשונה (אשר יכול ותהיה עד למועד הפירעון הסופי של אגרות החוב).

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

3.4.3. בנוסף על הוראות החוק ומבלי לגרוע מהן, תפקידי הנאמן יהיו אלה המצוינים בנספח 3 לשטר נאמנות זה ועל פי דין.

3.5. <u>סיום כהונת הנאמן</u>

3.5.1. המחזיקים בחמישה אחוזים (5%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב רשאים לכנס אסיפת מחזיקים, והאסיפה רשאית להחליט על העברת הנאמן מכהונתו ברוב של 50% מיתרת הערך הנקוב של הסדרה (בכפוף להוראות כל דין). נאמן שהסתיימה או פקעה כהונתו ימשיך לכהן בתפקידו עד למינוי נאמן אחר במקומו ; נאמן אחר כאמור ימונה בידי אסיפת מחזיקים שכינס הנאמן שהסתיימה או פקעה כהונתו או שכינסו המחזיקים, והכל לפי הוראות ס"ק 3.5.1 זה.

3.5.2. על סיום כהונת הנאמן יחולו הוראות חוק ניירות ערך.

3.5.3. הסתיימה או פקעה כהונתו של נאמן לפי סעיף 35ב(א) לחוק ניירות ערך או על פי סעיף 3.5 זה ולא מונה נאמן אחר במקומו בתוך זמן סביר, רשאי בית המשפט למנות נאמן אחר במקומו לתקופה ובתנאים שייראו לו.

3.5.4. 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 אגרת החוב לא יפקעו עד לסיום העברת כספי הנאמנות, נכסיה וזכויותיה, ככל שיהיו, לידי הנאמן החדש. הנאמן מתחייב לפעול בשיתוף פעולה עם החברה והנאמן החליף לצורך העברה כאמור.

3.5.5. מובהר כי אין בסיום כהונתו של הנאמן כדי לגרוע מזכויות, תביעות או טענות שיהיו לחברה ו/או למחזיקי אגרות החוב כלפי הנאמן, ככל שיהיו שעילתן קודמת למועד סיום כהונתו כנאמן, ואין בכך כדי לשחרר את הנאמן מחבות כלשהי על-פי כל דין. כמו כן, לא יהא בסיום כהונתו של הנאמן כדי לגרוע מזכויות, תביעות או טענות שיהיו לנאמן כלפי החברה ו/או מחזיקי אגרות החוב, ככל שיהיו, שעילתן קודמת למועד סיום כהונתו כנאמן, ואין בכך כדי לשחרר את החברה ו/או מחזיקי אגרות החוב מחבות כלשהי על פי כל דין.

3.5.6. בכפוף להוראות כל דין, הנאמן שכהונתו פקעה ימשיך לכהן בתפקידו עד למינוי נאמן אחר. הנאמן יעביר לידי הנאמן החדש את כל המסמכים והסכומים שהצטברו אצלו בקשר עם הנאמנות נשוא שטר הנאמנות, ויחתום על כל מסמך שיידרש לשם כך. לכל נאמן חדש יהיו אותם כוחות, חובות וסמכויות, והוא יוכל לפעול לכל דבר ועניין, כאילו התמנה כנאמן מלכתחילה.

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

3.6. <u>תפקידי הנאמן</u>

בנוסף על הוראות החוק ומבלי לגרוע מהן, תפקידי הנאמן יהיו אלה המצוינים בנספח 3 לשטר נאמנות זה, על פי שטר זה וכן על פי הדין.

3.7. <u>סמכויות הנאמן</u>

3.7.1. הנאמן ייצג את המחזיקים באגרות החוב בכל עניין הנובע מהתחייבויות החברה כלפיהם, והוא יהיה רשאי, לשם כך לפעול למימוש הזכויות הנתונות למחזיקים לפי חוק ניירות ערך ועל פי כל דין ו/או לפי שטר הנאמנות.

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

3.7.3. הנאמן רשאי לנקוט בכל הליך לשם הגנה על זכויות המחזיקים בהתאם לכל דין ובהתאם להוראות המפורטות בשטר נאמנות זה.

3.7.4. הנאמן רשאי למנות שלוחים כמפורט בסעיף 25 לשטר זה.

3.7.5. אין בחתימת הנאמן על שטר נאמנות זה הבעת דעת מצדו בדבר טיבם של ניירות הערך המוצעים או כדאיות ההשקעה בהם.

3.7.6. 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.

3.7.7. 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 אגרות החוב יגיע לידיעתו ואין זה מתפקידו.

3.7.8. הנאמן רשאי להסתמך על החזקה האמורה בסעיף 29 להלן ולהסתמך על נכונות הזהות של מחזיק לא רשום באגרות חוב כפי שזו תימסר לנאמן על ידי אדם ששמו רשום כמיופה כוח בייפוי כוח, שהוציאה חברת רישומים, ככל שזהות המחזיק לא נרשמה בייפוי הכוח.

3.7.9. 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.

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

4.1. החברה שומרת לעצמה, בכפיפות לכל הוראה שבדין, את הזכות לרכוש (בין בבורסה ובין מחוצה לה) בכל עת ובכל מחיר שיראה לה, אגרות חוב (סדרה ד'), שיהיו במחזור מעת לעת. החברה תודיע בדוח מיידי על כל מקרה של רכישה כאמור על ידי החברה.

4.2. אגרות חוב שתירכשנה על ידי החברה תתבטלנה ותמחקנה מהמסחר בבורסה והחברה לא תהיה רשאית להנפיקן מחדש. במקרה בו אגרות החוב תירכשנה במסגרת המסחר בבורסה, החברה תפנה למסלקת הבורסה בבקשה למשיכת תעודות אגרות החוב. במקרה של רכישה על ידי החברה כאמור לעיל יפקעו אגרות החוב הנרכשות באופן אוטומטי, תתבטלנה ותימחקנה מהמסחר והחברה לא תהיה רשאית להנפיקן מחדש. אין באמור לעיל בכדי לפגוע בזכות החברה לפדות בפדיון מוקדם את אגרות החוב (כאמור בסעיף 8.2 לתנאים מעבר לדף).

4.3. בכפוף לכל דין, חברה בת של החברה, חברה קשורה של החברה, חברה כלולה של החברה, בעל השליטה בחברה (במישרין ו/או בעקיפין), בן משפחתו, תאגיד בשליטת אחד מהם ו/או תאגיד בשליטת החברה (כולם להלן: "**מחזיק קשור**") רשאים לרכוש ו/או למכור מעת לעת, בבורסה ו/או מחוצה לה (לרבות במקרה של הנפקה על ידי החברה), אגרות חוב (סדרה ד') על פי שיקול דעתם בכפוף לכל דין. אגרות החוב אשר תוחזקנה כאמור על ידי מחזיק קשור, תיחשבנה כנכס שלהם, הן לא תימחקנה מהמסחר בבורסה, וכן הן תהיינה ניתנות להעברה כיתר אגרות החוב. אגרות החוב (סדרה ד') אשר תוחזקנה על ידי מחזיק קשור לא תקנינה זכות הצבעה באסיפות הכלליות של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'), ולא תימנינה לצורך קביעת קיומו של מניין חוקי באסיפות אלה, וזאת כל עוד הן מוחזקות על ידי מחזיק קשור, כאמור.

בנוסף, בעל שליטה בחברה (במישרין ו/או בעקיפין), בן משפחתו ו/או תאגיד בשליטת מי מהם אשר יחזיקו באגרות חוב (סדרה ד') יהיו חייבים להודיע בכתב לנאמן לפני כינוס אסיפת מחזיקי אגרות חוב (סדרה ד'), ככל שהדבר בשליטתו ו/או בידיעתו של בעל השליטה בחברה כי הינם מחזיק קשור.

4.4. אין באמור בסעיפים 4.1 עד 4.3 לעיל לגרוע מהוראות כל דין (ובכלל זאת הנחיות רשות ניירות ערך) החלות על החברה, לרבות בקשר עם אישורים נדרשים לביצוען של עסקאות

עם בעל שליטה (או שלבעל שליטה עניין אישי בהן) ו/או בקשר עם מכירת ניירות ערך לחברה בת של החברה והפצתם בציבור.

5. <u>התחייבויות החברה</u>

5.1. החברה מתחייבת לשלם, במועדים הקבועים לכך, את כל סכומי הקרן והריבית המשתלמים על פי תנאי אגרות החוב ולמלא אחר כל יתר התנאים וההתחייבויות המוטלות עליה על פי תנאי אגרות החוב ועל פי שטר הנאמנות.

5.2. החברה מתחייבת כי אגרות החוב (סדרה ד') תרשמנה למסחר בבורסה.

6. <u>הבטחת אגרות החוב (סדרה ד')</u>

להבטחת קיומן המלא והמדויק של כל התחייבויותיה של החברה על פי תנאי אגרות החוב (סדרה ד') ולהבטחת הפירעון המלא והמדויק של כל תשלומי הקרן והריבית שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'), מתחייבת בזאת החברה כי תיצור ותרשום לטובת הנאמן את הבטוחות המפורטות להלן:

6.1. <u>שעבוד חשבון הנאמנות</u>

החברה תרשום ותיצור לטובת הנאמן שעבוד יחיד, קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה בחשבון הנאמנות וכן שעבוד שוטף, ראשון בדרגה יחיד וללא הגבלה בסכום על הכספים ו/או הפקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון הנאמנות וכל תמורה שתתקבל בגינם לרבות פירותיהם.

"**חשבון הנאמנות**" – משמע: חשבון שייפתח ויהיה חשבון בנק על שם הנאמן בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב אשר זכויות החברה בו תשועבדנה לטובת הנאמן כמפורט לעיל. הנאמן יהיה בעל זכויות החתימה הבלעדי בחשבון הנאמנות.

מדיניות ניהול הכספים בחשבון הנאמנות וביצועה יקבעו על פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה על פי הוראות שתמסור החברה לנאמן, ובלבד שההשקעות כאמור תהינה בפיקדונות בנקאיים של אחד מחמשת הבנקים הגדולים בישראל שדירוגם אינו נמוך מ-(A) או בהשקעות בניירות ערך של מדינת ישראל או בכל ניירות ערך אחרים שדיני מדינת ישראל יאפשרו להשקיע בהם כספי נאמנות וזאת כפי שימצא לנכון, ובכפוף להוראות כל דין, והנאמן לא יהיה רשאי להתנגד לה ולא יהיה אחראי כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') ו/או החברה לכל הפסד שיגרם בשל ההשקעות כאמור. להסרת ספק יובהר כי החברה לא תבצע השקעה בניירות הערך שלה.

בחשבון הנאמנות לא יוקצו מסגרות אשראי ו/או יונפקו פנקסי שיקים ו/או כרטיסי אשראי ותינתן הסכמתו של הבנק בו ייפתח החשבון לוותר על כל זכויות הקיזוז והעיכבון בחשבון הנאמנות המוקנות לבנק.

החברה לא תהיה רשאית לעשות כל שימוש בכספים שיצטברו בחשבון הנאמנות, אלא לטובת איזו מהפעולות שלהלן:

(א) תשלומי הקרן והריבית למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'), או השבה כמפורט בס"ק (ג) להלן ;

(ב) ביצוע פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של אגרות החוב (סדרה ד') ;

(ג) השבת תשלומים שבוצעו ממקורותיה העצמיים של החברה בהתאם לאמור בסעיף 6.2.4 (ה) להלן.

(ד) העברת כספי תמורת ההנפקה והעמלות בהתאם להוראות סעיף 6.7 להלן.

ביקשה החברה מהנאמן לעשות שימוש בכספים שיצטברו בחשבון הנאמנות לאיזו מהמטרות הנ"ל בהתאם להוראות שטר נאמנות זה, הנאמן לא יהיה רשאי להתנגד לה ויבצע את הפעולות הנדרשות על מנת להעביר את הכספים בהתאם לבקשת החברה.

6.2. <u>שעבוד זכויותיה של החברה במקרקעין בלוד</u>

על פי ההסדר לפי סעיף 350 לחוק החברות שגובש בין החברה, נושיה ובעלת השליטה בחברה, מגנזי השקעות בע"מ ואשר הושלם ביום 23 בנובמבר 2014 ("**ההסדר**"), זכויות בעלת השליטה במקרקעין בלוד הומחו לחברה במסגרת הסכם שנערך אגב ההסדר ("**ההסכם**"). בעלת השליטה רכשה את הזכויות במקרקעין בלוד בשנת 2011 מצד שלישי אשר התקשר בשנת 2006 בחוזה חכירה מהוון עם רשות מקרקעי ישראל ("**רמ"י**") באמצעות עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ ("**עמידר**") לתקופה בת 49 שנה (עד לשנת 2055).

למועד חתימת שטר נאמנות זה, רישום זכויות החברה במקרקעין בלוד טרם הושלם, באופן שהזכויות במקרקעין בלוד רשומות על שם בעלת השליטה במרשם הזכויות המתנהל בעמידר ולטובת החברה רשומה במרשמי עמידר הערת אזהרה בדבר ההסכם. למועד חתימת שטר נאמנות זה, החברה קיבלה יפוי כוח בלתי חוזר מבעלת השליטה ביחס לזכויות בעלת השליטה במקרקעין בלוד והחברה ובעלת השליטה פועלות להשלמת רישום הזכויות במקרקעין בלוד על שם החברה במרשמי עמידר.

6.2.1. החברה תרשום לטובת הנאמן את הבטוחות הבאות ביחס למקרקעין בלוד :

(א) שעבוד קבוע יחיד מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום לטובת הנאמן על מלוא זכויות החברה במקרקעין בלוד, לרבות זכויותיה מכוח ההסכם, אשר ירשם ברשם החברות ;

(ב) התחייבות לרישום משכנתא יחידה מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום מעמידר לטובת הנאמן, אשר תונפק על ידי עמידר ותירשם במרשם הזכויות המתנהל בעמידר וזאת בנוסחים המקובלים בעמידר.

על אף האמור, הואיל ובמועד חתימת שטר נאמנות זה טרם הושלם רישום זכויות החברה במקרקעין בלוד במרשמי עמידר, אזי עד להשלמת רישום זכויות החברה במקרקעין בלוד במרשמי עמידר, תירשם לטובת הנאמן התחייבות לרישום משכנתא יחידה מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום לטובת הנאמן, אשר תונפק על ידי עמידר בנוסחים המקובלים בעמידר ותירשם על

הזכויות של בעלת השליטה במקרקעין בלוד במרשמי עמידר. בעלת השליטה נתנה את הסכמתה לאמור בנוסח המפורט ב**נספח 6.2.1** לשטר נאמנות זה.

החברה מתחייבת כי בד בבד עם השלמת רישום זכויותיה במקרקעין בלוד במרשמי עמידר היא תודיע על כך בדיווח מידי במגנ"א ותרשום באותו מועד לטובת הנאמן התחייבות לרישום משכנתא ראשונה בדרגה לטובת הנאמן על זכויותיה במקרקעין בלוד, ללא הגבלה בסכום, אשר תונפק על ידי עמידר בנוסחים המקובלים בעמידר ותירשם על הזכויות של החברה במקרקעין בלוד במרשמי עמידר.

עם הודעת החברה, על השלמת רישום זכויות החברה במקרקעין בלוד במרשמי עמידר או אם רישום ההתחייבות לרישום משכנתא יחידה מדרגה ראשונה לטובת הנאמן על ידי בעלת השליטה תמנע השלמת רישום זכויותיה של החברה במקרקעין בלוד, הנאמן מתחייב להמציא לחברה כתב סילוק ושחרור מההתחייבות לרישום משכנתא אשר הונפקה לטובתו ונרשמה על זכויות בעלת השליטה במקרקעין בלוד, וכן להמציא כל מסמך אחר שיידרש לשם ביטול ומחיקת ההתחייבות לרישום משכנתא כאמור בנוסחים המקובלים בעמידר, **ובלבד** שבד בבד וכנגד ביטול ההתחייבות לרישום משכנתא שתירשם על זכויות בעלת השליטה, תירשם לטובת הנאמן במרשמי עמידר התחייבות לרישום משכנתא יחידה מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על זכויות החברה במקרקעין בלוד כאמור בסעיף זה לעיל.

אם בעתיד יועבר הרישום על הזכויות במקרקעין בלוד מעמידר לרשות מקרקעי ישראל או לחברה משכנת אחרת ("**מרשם המקרקעין חדש**"), בד בבד עם העברת הרישום החברה תדאג לרישום זכויותיה במרשם המקרקעין החדש (וככל שיתאפשר גם בטאבו) ומתחייבת לרשום אצל מרשם המקרקעין החדש משכנתא או התחייבות לרישום משכנתא יחידה, מדרגה ראשונה, לטובת הנאמן (או כל רישום דומה אחר והכל בהתאם לכללי מרשם המקרקעין החדש). הנאמן מתחייב להמציא לחברה כתב סילוק ושחרור מההתחייבות לרישום משכנתא אשר הונפקה לטובתו על ידי עמידר, **ובלבד** שבד בבד וכנגד ביטול ההתחייבות לרישום משכנתא שנרשמה במרשמי עמידר, תונפק לטובת הנאמן התחייבות לרישום משכנתא יחידה מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על ידי רשות מקרקעי ישראל או תירשם משכנה במרשם המקרקעין החדש.

(להלן יחדיו: "**שעבודי המקרקעין בלוד**").

(ג) <u>הנאמן יאשר העברת סכום השווה לסכום המובטח בבטוחת לוד (כהגדרת המונח בסעיף 6.7.1 להלן), לחשבון החברה, לאחר שהחברה ו/או בעלת השליטה, לפי הענין, תמציא לנאמן את כל המסמכים המפורטים להלן בנוסחים שיהיו מקובלים על הנאמן</u>:

(א) רישום שעבוד יחיד קבוע (בדרך של המחאת זכות על דרך השעבוד) ראשון

בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה במקרקעין בלוד.

(ב) התחייבות לרישום משכנתא יחידה מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום מעמידר לטובת הנאמן על המקרקעין בלוד.

(ג) איגרת החוב לפיה נרשם השעבוד האמור בסעיף (1) לעיל, לטובת הנאמן כשהו חתום במקור על ידי החברה ומוחתם בחותמת "נתקבל" (במקור) ממשרדי רשם החברות, ונושאת תאריך שאינו מאוחר מ-21 יום ממועד יצירתם;

(ד) הודעת פרטי משכנתאות ושעבודים (טופס 10) כשהיא חתומה בחותמת "נתקבל" (במקור) ממשרדי רשם החברות, הנושאת תאריך שאינו מאוחר מ-21 יום ממועד יצירת השעבודים;

(ה) מקור תעודות רישום השעבוד האמור מרשם החברות;

(ו) תמצית רישום מרשם החברות לפיה נרשם השעבוד האמור;

(ז) חוות דעת עו"ד החברה (לפי העניין) המאשרת, בין היתר, את הבעלות בנכס המשועבד, תוקף השעבודים, דרגת הנשיה והיותם ברי אכיפה כנגד הממשכן על פי הדין בישראל.

(ח) תצהיר חתום ע"י נושא משרה בכירה בחברה מאומת על ידי עורך דין, כי לא קיימים שעבודים סותרים וכי אין השעבוד סותר או עומד בניגוד להתחייבויות החברה לצדדים שלישיים.

(ט) על כל המסמכים להיות לשביעות רצון הנאמן.

6.2.2. **<u>הסרת השעבוד הרשום על המקרקעין בלוד כנגד שעבוד זכויות החברה לקבלת העודפים המותאמים מפרויקט לוד</u>**

אם החברה תבקש לבנות על המקרקעין בלוד (בסעיפים 6.2.2 ו-6.2.3 : "**הפרויקט**") באמצעות נטילת מימון / ליווי בנקאי באמצעות מוסד פיננסי ("**הבנק המלווה**") להקמת הפרויקט במלואו (היינו – הקמת הפרויקט שלא בשלבים), ייתן לה הנאמן, ללא צורך בקבלת כל אישור ו/או הסכמה לכך מאת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'), את אישורו להסרת שעבודי המקרקעין בלוד אשר נרשמו לטובתו כמפורט בסעיפים 6.2.1(ג) לעיל כנגד רישום שעבוד מדרגה ראשונה ו/או משכנתא ו/או התחייבות לרישום משכנתא לטובת הבנק המלווה על המקרקעין בלוד וזאת בתנאי כי החברה עמדה במלוא התנאים המפורטים בסעיף זה להלן אשר במהותם הינם העברת כספי העודפים המותאמים (כהגדרתם להלן) מהפרויקט לחשבון הנאמנות. דרשה החברה מאת הנאמן את אישורו כאמור, יחתום הנאמן על מסמכים שנוסחם יהיה מקובל ואשר יאושרו על ידו מראש לרבות כתב אישור ו/או הסכמה אשר יהיו נחוצים לצורך רישומו של שעבוד בדרגה ראשונה ו/או התחייבות לרישום משכנתא לטובת הבנק המלווה וסילוקם של שעבודי המקרקעין בלוד שנרשמו כמפורט

בסעיף 6.2.1 לעיל, לרבות של המשכנתא ו/או ההתחייבות לרישום משכנתא ו/או השעבודים ו/או הערת האזהרה שנרשמו לטובת הנאמן, כאמור לעיל, כל זאת בכפוף לעמידת החברה בכל התנאים והמצאה לנאמן של כל המסמכים כמפורט בסעיף 6.2.3 להלן.

להסרת ספק יובהר כי המימון שיכול ויעמיד הבנק המלווה אינו מימון מלא להקמת הפרויקט וכי החברה תידרש להעמדת הון עצמי בהתאם לתנאים שייקבעו בהסכם הליווי, אם וככל שייחתם.

6.2.3. **<u>המחאת זכות על דרך השעבוד של זכות החברה לקבלת כספי העודפים המותאמים (ככל שיהיו)</u>**

(א) בנוסף למפורט בסעיף 6.2.2 לעיל, וכתנאי להסרת השעבודים שיירשמו על המקרקעין בלוד, תרשום החברה שעבוד יחיד קבוע (בדרך של המחאת זכות על דרך השעבוד) ראשון בדרגה, שיירשם לטובת הנאמן במרשם המתנהל על ידי רשם החברות, מוגבל בסכום עד הערך ההתחייבותי המלא (כהגדרתו להלן), על כל זכויות החברה לקבלת כספי העודפים המותאמים שישוחררו, ככל שישוחררו לה, על ידי הבנק המלווה את הפרויקט (להלן: "**המחאת זכות על דרך השעבוד על זכות החברה לקבלת כספי העודפים המותאמים**"). זכויות החברה כאמור לעיל הינן בכפוף ולאחר שיוחזרו קודם לבנק המלווה, מלוא הסכומים המגיעים לו ו/או המובטחים לו בהתאם למסמכי הליווי ו/או כתבי ההתחייבות עליהם תחתום החברה לטובת הבנק המלווה בקשר עם ליווי הפרויקט. שעבוד זה יהיה נדחה ונחות בפני כל שעבוד לטובת הבנק המלווה בקשר עם הפרויקט המשועבד בלבד, לרבות השעבוד על חשבון הליווי, ובפני כל שעבוד שיווצר על פי הסכם הליווי ו/או הסכם מימון אחר אשר ייחתם עם הבנק המלווה בקשר עם הפרויקט המשועבד בלבד. השעבוד הנ"ל יינתן אך ורק להבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') ועד לגבול סכום שלא יעלה על הערך ההתחייבותי המלא של אגרות החוב (סדרה ד') שבמחזור בכל עת, ולא יהיה ניתן להעברה לשום גורם אחר למעט במקרה של החלפת נאמן. עם יצירת ורישום השעבוד לעיל, החברה תמציא לנאמן את מלוא המסמכים המפורטים להלן:

(1) מתן כתב התחייבות בלתי חוזר של החברה לנאמן (בנוסח שיהיה מוסכם על הנאמן), לפיו, החברה תעביר את העודפים המותאמים (כהגדרתם להלן), לחשבון הנאמנות.

(2) רישום שעבוד יחיד קבוע (בדרך של המחאת זכות על דרך השעבוד) ראשון בדרגה מוגבל בסכום עד הערך ההתחייבותי המלא (כהגדרתו להלן) על כל זכויות החברה לקבלת כספי העודפים המותאמים מהפרויקט שייבנה על המקרקעין בלוד כמפורט בסעיף 6.2.3 להלן לרבות מכוח הסכם הליווי.

(3) איגרת החוב לפיה נרשם השעבוד האמור לעיל, לטובת הנאמן כשהיא חתומה במקור על ידי החברה ומוחתמות בחותמת "נתקבל" (במקור) ממשרדי רשם החברות, ונושאת תאריך שאינו מאוחר מ-21 יום ממועד יצירתם;

(4) הודעות פרטי משכנתאות ושעבודים (טופס 10) כשהיא חתומה בחותמת "נתקבל" (במקור) ממשרדי רשם החברות, הנושאת תאריך שאינו מאוחר מ-21 יום ממועד יצירת השעבודים;

(5) מקור תעודות רישום השעבוד האמור מרשם החברות;

(6) תמצית רישום מרשם החברות לפיה נרשם השעבוד האמור;

(7) העתק נאמן למקור מאישור מהבנק המלווה לפיו הבנק המלווה מסכים כי לא יבצע קיזוז ו/או עכבון וכן לא יקבל ערבות צולבת בין כספים המופקדים בחשבון הליווי לבין חובות אחרים של החברה או חברות קשורות או בעל השליטה שלא לטובת הפרויקט.

יובהר, כי התחייבות החברה לפי ס"ק זה תהא רק ככל ובמועד ההתקשרות בהסכם ליווי יהיו לחברה התקשרויות נוספות לקבלת אשראי מהבנק האמור, ככל שלא, תינתן התחייבות של החברה כי לא תיטול אשראי נוסף מהתאגיד הבנקאי כאמור ללא קבלת כתב הסכמת התאגיד הבנקאי לוויתור על זכות קיזוז ו/או עיכבון כאמור לעיל והמצאתו לנאמן, וכן תתחייב החברה שלא לתת ערבויות צולבות בין פרויקטים אחרים שיממן אותו תאגיד בנקאי.

(8) העתק נאמן למקור של החלטת דירקטוריון החברה כי כל עוד לא הוסרו השעבודים בקשר עם המקרקעין בלוד, המקרקעין בלוד וכל זכויות החברה בפרויקט אינם מבטיחים וכן לא יבטיחו בעתיד חובות אחרים כלשהם לבנק, למעט החובות מכח מסמכי הליווי ו/או בקשר עם הפרויקט.

(9) העתק מאישור הבנק המלווה כי יפעל על פי ההוראה הבלתי חוזרת בכתב (שאינה ניתנת לביטול אלא בהסכמת הנאמן), שמסרה החברה לבנק המלווה, לפיה, כל כספי העודפים המותאמים שתבקש החברה למשוך מחשבון הליווי יועברו רק לחשבון הנאמנות ולא לכל יעד אחר.

(10) העתק מהודעת החברה לבנק המלווה על יצירת השעבוד לטובת הנאמן כמפורט בס"ק (ב) לעיל, אליה יצורפו מסמכי השעבוד הרלבנטיים ונושא חותמת נתקבל של הבנק המלווה;

(11) אישור נושא משרה בכיר בחברה בדבר העדר התחייבויות סותרות של החברה בקשר לשעבודים המפורטים בסעיף זה. האישור יכלול

התייחסות לכך כי הזכויות המשועבדות לפי השעבוד המפורט בסעיף זה הינן בבעלותה ובקניינה הבלעדי של החברה, לפי הענין, והכול בנוסח שיהא מקובל על הנאמן.

(12) חוות דעת עו"ד החברה (לפי העניין) המאשרת, בין היתר, את הבעלות בנכסים המשועבדים, תוקף השעבודים, דרגת הנשיה והיותם ברי אכיפה כנגד הממשכן על פי הדין בישראל.

(13) החברה הציגה בפני הנאמן הסכם לליווי פיננסי מחייב עם הגוף המלווה לבנייתו של אותו פרויקט;

(14) על כל המסמכים להיות לשביעות רצון הנאמן.

"**הערך ההתחייבותי המלא**" – כל סכום אותו חבה החברה על פי שטר הנאמנות לרבות סכום יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ד') כפי שתהיה מעת לעת, לרבות סכומי הריבית עד לתום תקופת ההתחייבות על פי תנאי אגרת החוב (סדרה ד').

(ב) למועד חתימת שטר זה, ניתנת <u>התחייבות חוזית</u> של החברה להעברת עודפים מהפרויקט לחשבון הנאמנות. יודגש כי המדובר בפרויקט אשר למועד שטר זה טרם נחתם הסכם ליווי בנקאי ביחס אליו וטרם הוצאו היתרי בניה ביחס אליו. השעבוד שיירשם על זכויות החברה לקבלת עודפים כמפורט לעיל, הינו עתידי ולא יירשם במועד ההנפקה אלא שעבוד על זכויות החברה לקבלת עודפים ביחס לפרויקט יירשם רק לאחר שייחתם הסכם ליווי לפרויקט, אם וככל שייחתם הסכם ליווי כאמור. אין באמור בס"ק זה לעיל כדי לגרוע מהתחייבות החברה לרשום שעבוד על זכויות החברה במקרקעין בלוד.

(ג) **למען הסר ספק, מובהר במפורש, כי אין ולא יהיה בהמחאת הזכות על דרך השעבוד על זכות החברה לקבלת כספי העודפים המותאמים, שתירשם לטובת הנאמן כאמור לעיל כדי להגביל את זכותו של הבנק המלווה ו/או של החברה לפעול בפרויקט המשועבד ובחשבון הליווי המנוהל בקשר עם הפרויקט.**

(ד) **עוד יובהר כי אין באמור בשטר נאמנות זה לעיל ולהלן כדי להגביל בצורה כלשהי את שעבוד הזכויות בפרויקט לטובת הבנק המלווה ואת ההתקשרות עם הבנק המלווה, ובכלל זה אין בהוראות שטר נאמנות זה לעיל ולהלן כדי להגביל את נוסח ההתקשרות בהסכם הליווי למימון הקמת הפרויקט שיחתם עם הבנק המלווה (למעט ההתחייבות להיעדר זכות קיזוז ו/או עכבון כמפורט בסעיף 6.2.3(א)(7) לעיל) ("הסכם הליווי").**

(ה) להלן יפורטו הוראות שיחולו בקשר לבנק המלווה ולהסכם הליווי:

(1) אין ברישום המחאת זכות על דרך השעבוד על זכות החברה לקבלת כספי העודפים המותאמים מהפרויקט כמפורט בסעיף זה לעיל, בכדי ליצור חובה

כלשהי של הבנק המלווה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') ו/או כלפי הנאמן. יובהר כי אין ביכולת החברה להבטיח כי הבנק המלווה יאשר ו/או יתחייב לפעול לפי ההוראה הבלתי חוזרת להעברת העודפים כאמור וככל שהבנק המלווה יסרב לאשר את מחויבותו לפעול לפי ההוראה הבלתי חוזרת כאמור, החברה לא תחויב לנקוט בהליכים משפטיים מול הבנק המלווה.

(2) הבנק המלווה יהיה רשאי לשחרר את כספי העודפים מחשבון הליווי לפי שיקול דעתו ולא תהיה לבנק המלווה כל אחריות לגבי מועדי השחרור וגובה הסכומים המשוחררים ולא תחול על הבנק המלווה כל אחריות בגין נזקים ו/או הוצאות ו/או הפסדים העלולים להיגרם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') עקב כך. לפיכך, מובהר כי יתכן מצב בו עיתוי שחרור כספי העודפים על ידי הבנק המלווה לרבות עיתוי העברתם אל חשבון הנאמנות לא יהיה תואם ללוח הסילוקין של אגרות החוב (סדרה ד').

(3) מנגנוני הפיקוח המוסכמים בהסכם הליווי והמימון (ככל שייחתמו) נועדו לשימושו של הבנק המלווה בלבד והבנק המלווה מסתמך או נמנע מהסתמכות עליהם לפי הצורך.

(4) הסכמי המימון והליווי שיחתמו בין החברה לבין הבנק המלווה אינם בגדר חוזה לטובת צד שלישי והבנק המלווה אינו חייב לאכוף את קיומם או לעקוב אחר מילוי ההתחייבויות לפיהם.

(5) הבנק המלווה אינו אחראי בכל צורה שהיא לפירעון חובותיה של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') ו/או לפעולה מפעולותיה של החברה, ולא תהיה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') ו/או לנאמן שום טענה, דרישה או תביעה בקשר עם ניהול הפרויקט ו/או חשבון הליווי של הפרויקט אף אם יתברר בפועל כי הבנק המלווה לא השגיח על ביצוע התחייבויותיה של החברה לפי הסכם המימון או הליווי ו/או ביחס לכל התחייבות אחרת עליה חתמה החברה כלפי הבנק המלווה.

(6) הבנק המלווה אינו ולא יהיה צד באופן כלשהו לשטר נאמנות זה ושטר נאמנות זה איננו נוגע לבנק המלווה ו/או חל על הבנק המלווה באופן כלשהו, לפיכך, בין היתר, ביחסים שבין הבנק המלווה לחברה, אין נפקות להוראות שטר נאמנות זה.

(7) למניעת ספק, מובהר כי לא תחול על הבנק המלווה כל מגבלה לאפשר שחרור כספים מחשבון הליווי אשר יחזו להיות, לפי שיקול דעתו הבלעדי, דרושים לצורכי הפרויקט, ניהולו, בנייתו, שיווקו וכיו"ב, ו/או כהחזר הוצאות הקשורות לפרויקט. כמו כן, מובהר בזאת כי כל עוד יהיו מצויים כספים בחשבון הליווי, לא יחשבו כספים אלה כ"כספי העודפים".

(8) התחייבויות החברה כלפי הבנק המלווה תהיינה עצמאיות ובלתי קשורות להתחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') ויעמדו בקדימות

עדיפה ביחס להתחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'). לפיכך, היה והחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה כלפי הבנק המלווה, הוא יהיה רשאי לממש את זכויותיו על פי השעבודים הרשומים לטובתו בכפוף להוראות כל דין ועל פי שיקול דעתו וללא תלות או קשר להתחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') והפרויקט ימומש על ידו כבעל שעבוד מובטח על כל המשתמע מכך בדין הישראלי.

יובהר כי במקרה בו הבנק המלווה יממש את הבטוחות שיועמדו לו בקשר עם הפרויקט, עלולים מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') להיוותר ללא בטוחה או עם בטוחה חסרת ערך כלכלי, ביחס לפרויקט.

6.2.4. **<u>כספי העודפים המותאמים וחשבון הנאמנות</u>**

(א) הגדרות:

"העודפים המותאמים" הכספים אשר החברה תהיה רשאית למשוך מחשבון הליווי של הפרויקט ואשר הבנק המלווה יאשר את משיכתם בפועל על ידי החברה, הכוללים הון עצמי מותאם, כהגדרתו להלן, אשר החברה תעמיד לטובת הפרויקט ורווחים שינבעו לחברה מתוך הפרויקט, אך למעט מלוא חובות והתחייבויות החברה כלפי הבנק המלווה ביחס לפרויקט המשועבד וכן, כספים המיועדים לתשלומי חובה, לרבות תשלומי מסים והיטלים, תשלומים לנותני שירותים, לספקים או לקבלני משנה ו/או כל הוצאה אחרת שהוצאה לצורך הפרויקט, אשר יעניקו לחברה שירותים ביחס לפרויקט המשועבד, דמי ניהול ותקורות פרויקט, על פי דוח אפס או דוח מעקב או דוח ביצוע שוטף שייערכו ביחס לפרויקט, וכפי שיאושרו על ידי הבנק המלווה ואשר ישולמו על ידי החברה.

להסרת ספק מובהר כי הגדרת "העודפים המותאמים" כאמור בסעיף זה לעיל נעשית לשם הנוחות והגילוי הנאות בלבד וכי מבחינת הנדרש מהנאמן בשטר זה ועל פיו, "העודפים המותאמים" משמעם אך ורק הסכומים אשר יופקדו בפועל בחשבון הנאמנות. למען הסר ספק, יודגש בזאת כי לנאמן אין את היכולת לחייב את הבנק המלווה להעביר את העודפים המותאמים שייווצרו בפרויקט, אם וככל שייווצרו, לחשבון הנאמנות. להסרת ספק מובהר עוד כי הנאמן אינו נדרש לבחון ו/או לבדוק ו/או לאמת את הסכם הליווי של הפרויקט. לאחר התקשרות בהסכם ליווי, החברה תמציא לנאמן מדי שנה את דוחות המפקח לפרויקט המשועבד וכן את דוח האפס של הפרויקט וכן

דוח אקסל על בסיס רבעוני בדבר ההפקדות לחשבון הנאמנות בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

בדיקת כדאיות כלכלית לביצוע פרויקט על המקרקעין בלוד (דוח אפס) שהוכנה עבור החברה על ידי מעריך שווי חיצוני מצורפת לפרק 10 בתשקיף.

"**הון עצמי מותאם**" לעניין זה: הון עצמי כמתחייב על פי הסכם הליווי עם הבנק המלווה של הפרויקט לרבות תוספות ותיקונים להסכם כאמור כפי שיהיו מעת לעת.

"**חשבון הליווי**" חשבון שיפתח במוסד בנקאי ו/או גוף פיננסי מקובל בישראל בקשר עם הפרויקט אשר בו תבוצע כל הפעילות הכספית נשוא הפרויקט, הכוללת העמדת אשראים מהבנק ו/או הגורם הפיננסי המלווה, ערבויות חוק מכר לרוכשים, הכנסות המתקבלות בקשר לפרויקט והוצאות הקשורות בפרויקט.

(ב) יובהר כי התחייבות החברה להעברת כספים לחשבון הנאמנות אינה מובטחת במנגנון אשר באמצעותו יוכל הנאמן להבטיח ביצוע התחייבות זו מראש.

(ג) במקרה בו החברה לא תעמוד בהתחייבותה להעברת כספי העודפים המותאמים לחשבון הנאמנות, לא תהא לנאמן היכולת למנוע הפרת התחייבות זו מראש, אלא רק לנקוט באמצעים העומדים לרשותו על פי דין ועל פי שטר הנאמנות לאכוף על החברה בדיעבד את ביצוע התחייבויותיה, אם בכלל.

(ד) להסרת ספק מובהר כי לנאמן אין ולא תהא כל זיקה ו/או יכולת בקרה ו/או השפעה על התנהלות חשבון הליווי של הפרויקט.

(ה) החברה מתחייבת כי החל מהמועד בו יוסר השעבוד על המקרקעין בלוד וירשם השעבוד על זכות החברה לקבלת כספי העודפים המותאמים (ככל שיהיו), יינתן גילוי במסגרת דוחותיה הכספיים של החברה בדבר הסכום שהופקד עד לאותו מועד בחשבון הנאמנות וסך העודפים המוערך לאותו מועד.

(ו) כל תשלום למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') שתבצע החברה בהתאם לתנאי שטר נאמנות זה, ממקורותיה העצמיים, יושב לחברה מחשבון הנאמנות ו/או מהחשבון המשועבד לוגאנו יהוד (כהגדרתו בסעיף 6.4.1 להלן) מיד לאחר העברת הכספים לאיזה מהחשבונות הנ"ל. יובהר כי האמור לעיל יחול גם במקרה שבו השבת הכספים לחברה תגרום לכך שבחשבונות הנ"ל לא יוותרו כספים. האמור הינו בכפוף לכך, שעד למועד

ההשבה לחברה, כמבואר בסעיף זה, מילאה החברה את כל התחייבויותיה (עד לאותו מועד כאמור) כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') והנאמן על פי שטר נאמנות זה.

6.2.5. **<u>מכירת המקרקעין בלוד ו/או הפרויקט</u>**

(א) החברה מתחייבת כי לא תתקשר בהסכם מחייב למכירת המקרקעין בלוד (בשלמותו או כל חלק ממנו), אלא אם באותו הסכם תכללנה הוראות בדבר העברת תמורת המכירה לאחר פירעון חובות החברה בגין הפרויקט בלבד לבנק המלווה של אותו פרויקט משועבד, אשר יהיו קודמים לחובות החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') (ככל שיהיה בנק מלווה) ובניכוי הוצאות ישירות בגין העסקה שהוצאו בפועל (בסעיף זה: "**תמורת המכירה נטו**") לחשבון הנאמנות וזאת עד לערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה ד') באותו מועד או הסכום המובטח בבטוחת לוד כמפורט בסעיף 6.7.1 להלן, לפי הנמוך מביניהם (להלן: "**חלק התמורה שיועבר לחשבון הנאמנות**") ובלבד שלאחר המכירה בהנחת הפקדת חלק התמורה שיועבר לחשבון הנאמנות החברה תעמוד ב-"**יחס החוב לשווי הבטוחה**", כהגדרתו להלן, שלא יעלה על-50%.

היה ובמועד המכירה כאמור, יחס החוב לשווי הבטוחה יעלה על- 50%, יופקד בחשבון הנאמנות הסכום הנמוך מבין: א. הסכום שלאחר הפקדתו בחשבון הנאמנות החברה תעמוד ביחס החוב לשווי בטוחה השווה ל-50% לפחות; ב. תמורת המכירה נטו עד לגובה הערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה ד').

לעניין סעיף זה למונחים שלהלן תהא המשמעות המופיעה לצדם:

"**יחס החוב לשווי הבטוחה**"	-	היחס שבין יתרת קרן אגרות החוב הבלתי מסולקת ל-"שווי הבטוחה", כהגדרתה להלן, כאשר מיתרת קרן אגרות החוב הבלתי מסולקת **<u>ינוכו</u>** סכומים המופקדים במועד הבדיקה בחשבון הנאמנות ו/או בחשבונות המשועבדים לטובת הנאמן על פי שטר נאמנות זה לעיל ולהלן.
"**שווי הבטוחה**"	-	שוויין של הבטוחות אשר הועמדו ו/או יועמדו להבטחת התחייבויות החברה על פי שטר נאמנות זה, כל עוד הן משועבדות לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (להלן: "**הבטוחות**") אשר ייקבע עפ"י הערכות שווי (כהגדרתן להלן), להסרת ספק ללא סכומים המופקדים בחשבון הנאמנות ו/או בחשבונות המשועבדים לטובת הנאמן על פי שטר נאמנות

		זה לעיל ולהלן.
"**הערכות שווי**"	-	בהתאם להערכות השווי האחרונות שפורסמו על ידי החברה ובלבד שמעריך השווי יהא ירון ספקטור או חברת שווי הוגן בע"מ או מעריך שווי שזהותו אושרה על ידי הנאמן ולא חלפה תקופה של מעל 12 חודשים ממועד פרסום הערכת השווי האחרונה והחברה תמסור אישור לנאמן כי לא קיים חשש סביר כי שווייה של איזה מהבטוחות ירד באופן מהותי. באם יתקיים חשש סביר כי שוויין של מי מהבטוחות ירד באופן מהותי – תזמין החברה הערכת שווי מעודכנת לאותה בטוחה.

יובהר כי לבקשת החברה, הנאמן ינפיק מכתב כוונות, בנוסח מקובל אשר יוסכם איתו מראש, לפיו, בין היתר, כנגד הפקדת מלוא הסכום המובטח בבטוחת לוד באופן בלתי חוזר בחשבון הנאמנות (או לאחר ביצוע פדיון מוקדם כמפורט להלן) כפי שיהיה באותו מועד, יסיר הנאמן את כל השעבודים הרשומים לטובתו על מקרקעי הפרויקט ו/או העודפים המותאמים.

ככל שתמורת המכירה תשולם לשיעורין, יסיר הנאמן את השעבודים שיהיו רשומים לטובתו במועד מכירת הפרויקט וטרם הפקדת הסכום מתוך תמורת המכירה נטו על פי סעיף זה לעיל, כנגד רישום שעבוד יחיד קבוע ראשון בדרגה (בדרך של המחאת זכות על דרך השעבוד), לטובת הנאמן, במרשם המתנהל על ידי רשם החברות, על כל זכויות החברה מכח הסכם המכר אשר בו יקבל ויאושר על ידי הקונה כי הוא ישלם ישירות ויפקיד את הסכום מתוך תמורת המכירה נטו על פי סעיף זה לעיל) בחשבון הנאמנות. במועד החתימה על חוזה המכר, ימסור הנאמן מכתב כוונות, בנוסח מקובל ואשר יוסכם עליו, לפיו כנגד הפקדת הסכום מתוך תמורת המכירה נטו על פי סעיף זה לעיל בחשבון הנאמנות והמצאת תעודת רישום השעבוד בדבר המחאת הזכות לטובתו כאמור, יסכים הנאמן להסרת השעבודים שיהיו רשומים לטובתו במועד מכירת המקרקעין בלוד או הפרויקט כאמור. מרגע שיועבר הסכום מתוך תמורת המכירה נטו על פי סעיף זה לעיל, כאמור לחשבון הנאמנות, אשר אופן חישובה יאושר על ידי הנאמן, מראש ובכתב, כאמור, לחשבון הנאמנות ויוצג לנאמן: אישור החברה חתום על ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים אודות כך ומקור תעודת רישום השעבוד לרבות אישור נושא משרה (בנוסח שיוסכם עם הנאמן) וחוות דעת עו"ד (בנוסח שיוסכם עם הנאמן), תשוחרר

החברה מהתחייבויותיה להעביר לחשבון הנאמנות סכומים נוספים בגין ו/או בקשר עם המקרקעין בלוד ו/או הפרויקט. כל סכום שיתקבל ממכירת המקרקעין בלוד או הפרויקט העולה על הסכום מתוך תמורת המכירה נטו על פי סעיף זה לעיל (להלן בסעיף זה: "**סכום העודף מהמכירה**"), לא יועבר לחשבון הנאמנות, אלא לחשבון עליו תורה חברה ויהיה שייך לחברה באופן בלעדי כך שלא יוטלו על החברה מגבלות כלשהן מכוחו של שטר הנאמנות בכל הנוגע לשימוש בסכום העודף ממכירה והחברה תהא זכאית לעשות בו שימוש וזאת בהתאם לשיקול דעתה המוחלט וללא צורך בקבלת אישור מהנאמן או ממחזיקי אגרות החוב. אם יועבר, מכל סיבה שהיא, הסכום העודף מהמכירה (כולו או חלקו) לחשבון הנאמנות, הנאמן ישחרר את הסכום העודף שהופקד בחשבון הנאמנות כאמור לידי החברה. על אף האמור, במקרה שהועמדו אגרות החוב לפרעון מיידי ו/או התקבלה החלטה למימוש בטוחות כאמור בסעיף 8.1 להלן, לפי המוקדם, יועבר העודף מהמכירה לחשבון הנאמנות.

6.2.6. להסרת ספק יובהר כי אין בהוראות סעיף זה לעיל ולהלן כדי להגביל בצורה כלשהי את זכותה של החברה למכור את המקרקעין ו/או הפרויקט, לפי שיקול דעתה הבלעדי.

6.3. <u>שעבודים ביחס לפעילות הבטון</u>

6.3.1. החברה תרשום שעבוד קבוע ראשון בדרגה ויחיד, ללא הגבלה בסכום לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') על מלוא זכויותיה של החברה בחברה הייעודית או בשותפות הייעודית שתוקם על ידה שתהיה בבעלותה המלאה ותעסוק בפעילות הבטון, כהגדרת המונח בסעיף 1.4 לעיל (להלן: "**החברה הייעודית**"). למועד שטר זה, התקשרה החברה במערכת הסכמית עם חברת הבטון לרכישת פעילות הבטון, באמצעות החברה הייעודית, בתמורה לסך של עד 10 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין. מובהר, כי התמורה כאמור לעיל תותאם לשווי בספרים של הנכסים המועברים לחברה הייעודית במסגרת פעילות הבטון במועד הקובע, אשר יחול במועד השלמת העסקה או בסמוך לו. ליום 31.12.2016, שוויהם בספרים של הנכסים המועברים עומד על 5,592 אלפי ש"ח, בתוספת מלאי (ששוויו עמד על סך של 1,568 אלפי ש"ח נכון ל-31.12.2016). כמו כן, התקשרה החברה בהסכם להעמדת הלוואה בסך של 13 מיליון ש"ח מהחברה לחברת הבטון לצורך גביית חובות לקוחות ותשלום לספקים, לבנקים ולנותני אשראי אחרים. 5 מיליון ש"ח מתוך סך ההלוואה יועמדו לתקופה של 24 חודשים וייפרעו ב-12 תשלומים שווים כאשר התשלום הראשון יחול בתום 12 חודשים ראשונים ממועד השלמת עסקת רכישת פעילות הבטון (להלן: "**הסכום הראשון של ההלוואה**"). 8 מיליון ש"ח הנותרים ייפרעו תוך 14 ימי עסקים לאחר פירעון מלוא התחייבויותיה של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') (להלן: "**הסכום השני של ההלוואה**").

6.3.2. בנוסף, החברה תרשום שעבוד קבוע (על מלוא זכויותיה בחשבון המשועבד של פעילות הבטון, כהגדרתו להלן) ושעבוד שוטף (על הכספים ו/או הפיקדונות ו/או

ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון המשועבד של פעילות הבטון וכל תמורה שתתקבל בגינם לרבות פירותיהם), ראשונים בדרגה ויחידים, ללא הגבלה בסכום שיירשמו לטובת הנאמן, על כל הזכויות והכספים בחשבון בנק שייפתח על ידי החברה על שמה במוסד בנקאי בישראל ו/או גוף פיננסי (לעיל ולהלן: "**החשבון המשועבד של פעילות הבטון**"). בסמוך לאחר פרסום ההודעה בדבר זימון אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') ביחס לעסקת רכישת פעילות הבטון תפתח החברה את החשבון המשועבד של פעילות בטון, אשר יהיה בבעלותה (ולא בבעלות הנאמן), ותרשום את השעבוד על החשבון המשועבד של פעילות בטון לטובת הנאמן במרשם המתנהל על ידי רשם החברות. נוסח מסמכי השעבוד יהיו לשביעות רצון הנאמן. החברה תהא מורשית החתימה הבלעדית בחשבון המשועבד של פעילות בטון, כך שכל משיכת כספים מהחשבון המשועבד של פעילות בטון תחייב חתימה של מורשה חתימה מטעם החברה בלבד.

בחשבון המשועבד של פעילות הבטון יופקדו כל הכנסות מהחברה הייעודית להם תהיה זכאית החברה, היינו דמי ניהול, דיבידנד, כל סכום אחר שיתקבל בחברה מהחברה הייעודית וכן החזרי הלוואות מחברת הבטון (להלן: "**הכנסות מהחברה הייעודית וההחזרים**"). הנאמן לא יבצע בדיקות עצמאיות אלא יסתמך על בדיקות ודיווחי החברה.

יובהר כי התחייבות החברה להעברת הכנסות מהחברה הייעודית והחזרים לחשבון המשועבד של פעילות הבטון אינה מובטחת במנגנון אשר באמצעותו יוכל הנאמן להבטיח ביצוע התחייבות זו מראש. במקרה בו החברה הייעודית ו/או חברת הבטון לא יעמדו בהתחייבותם להעביר את ההכנסות מהחברה הייעודית והחזרים ישירות לחשבון המשועבד פעילות הבטון, לא תהא לנאמן היכולת למנוע הפרת התחייבות זו מראש, אלא רק לנקוט באמצעים העומדים לרשותו על פי דין ועל פי שטר הנאמנות לאכוף על החברה ו/או על החברה הייעודית ו/או חברת הבטון את ביצוע התחייבויות כאמור, אם בכלל. מבלי לגרוע מהאמור החברה מתחייבת לנקוט בכל האמצעים על מנת להעביר לחשבון המשועבד של פעילות הבטון, כל סכום אשר הופקד לחשבון אחר מיד לאחר הפקדתו.

6.3.3. למען הסר ספק, יובהר כי כל עוד לא הועמדו אגרות החוב (סדרה ד') לפרעון מיידי ו/או התקבלה החלטה למימוש בטוחות כמפורט בסעיף 8.1 להלן, לפי המוקדם, לא יוטלו על החברה מגבלות כלשהן מכוחו של השעבוד על החשבון המשועבד של פעילות הבטון כאמור, ובהתאם (אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל), תהיה החברה זכאית לקבל לידיה את 40% מהכנסות מהחברה הייעודית וההחזרים, ככל שתהיה זכאית, ולעשות בהם כל שימוש וזאת בהתאם לשיקול דעתה המוחלט וללא צורך בקבלת אישור מהנאמן או ממחזיקי אגרות החוב . למען הסרת הספק, במקרה שהועמדו אגרות החוב לפרעון מיידי ו/או התקבלה החלטה למימוש בטוחות כאמור בסעיף 8.1 להלן, לפי המוקדם, החברה תהיה מנועה מלבצע

הפעולות לעיל.

התחייבויות נוספות של החברה ושל החברה הייעודית בנוגע לפעילות הבטון לתקופה עד לפירעון מלוא התחייבויותיה של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'):

א. מסגרות האשראי של החברה הייעודית מבנקים ו/או מנותני אשראי אחרים יהיו מוגבלות לסך של 7 מיליון ש"ח לכל היותר (כולל ריביות צבורות) (להלן: "**מסגרות האשראי**").

ב. החברה הייעודית לא תעניק שעבודים ו/או ערבויות לאחרים לכל צד שהוא, לרבות, בעלי חוב אחרים, ספקים, חברות אחרות בשליטת בעל השליטה בחברה, וזאת למעט מסגרות האשראי כמפורט לעיל ושעבודים לבנק המלווה של החברה היעודית, לרבות שעבוד שוטף על פעילות הבטון.

ג. לבנק המלווה של החברה הייעודית לא תהיה זכות לקזז חובות של חברות ו/או פעילויות אחרות חברות אחרות בשליטתו של בעל השליטה בחברה באמצעות החברה הייעודית.

ד. החברה מתחייבת בזאת לתת הוראה בלתי חוזרת לבנק, בו ייפתח החשבון המשועבד של פעילות הבטון, כי 60% מהכנסות מהחברה הייעודית וההחזרים, כהגדרתן לעיל, מכל סכום שייכנס לחשבון המשועבד של פעילות הבטון (למעט הסכומים על חשבון פירעון הסכום הראשון של ההלוואה) יועברו באופן אוטומאטי מהחשבון המשועבד של פעילות הבטון לחשבון הנאמנות, כהגדרתו בסעיף 6.1 לעיל. למען הסר ספק, יובהר, כי לא תתבצע שום משיכה על ידי החברה מהחשבון המשועבד של פעילות הבטון, לפני ש-60% מההכנסות מהחברה הייעודית וההחזרים יועברו לחשבון הנאמנות.

ה. ביחס ל-60% מהכנסות מהחברה הייעודית וההחזרים כמפורט בס"ק ד' לעיל, תחתום החברה, יחד עם חתימתו של שטר הנאמנות המתוקן, לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') על המחאת זכות, על דרך השעבוד, לקבלת הסכומים כאמור בנסיבות בהן יחולו התנאים הבאים במצטבר: (1) החברה הייעודית תהיה מצויה בהליכי חדלות פירעון, (2) קמה זכות של החברה לקבלת הסכומים כאמור, (3) טרם הועברו לחשבון המשועבד של פעילות הבטון.

ו. הסכומים על חשבון פירעון הסכום הראשון של ההלוואה ייכנסו ישירות לחשבון הנאמנות, והמנגנון המפורט בס"ק ד' לעיל לא יחול לגביהם.

ז. במקרה בו הועמדו אגרות החוב (סדרה ד') לפרעון מיידי ו/או התקבלה החלטה למימוש בטוחות כמפורט בסעיף 8.1 להלן, והחברה אינה עומדת בהתחייבויותיה לפירעון מלוא הסכומים כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') בהתאם לקבוע בשטר זה ביחס למקרים של הפירעון המיידי, הסכום השני של ההלוואה יועמד לפירעון מיידי וישמש לפירעון התחייבויותיה של החברה

למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד').

ח. למען הסר ספק, יובהר, כי כל הסכומים שיצטברו בחשבון הנאמנות, בהתאם למפורט בסעיף זה לעיל, יכולים לשמש לפירעון תשלום קרוב של אגרות החוב (סדרה ד') בהתאם ללוח הסילוקין כמפורט בשטר זה להלן, בהתאם להחלטת הנהלת החברה.

6.3.4. השעבודים לעיל ייחשבו כרשומים רק לאחר מסירת מלוא המסמכים המפורטים להלן לנאמן בנוסח שיהא לשביעות רצון הנאמן:

(א) איגרות החוב לפיהן נרשמו השעבודים האמורים לעיל, לטובת הנאמן כשהן חתומות במקור על ידי החברה ומוחתמות בחותמת "נתקבל" (במקור) ממשרד רשם החברות, ונושאות תאריך שאינו מאוחר מ-21 יום ממועד יצירתם; יובהר כי במידת הצורך השעבודים המפורטים בסעיף 6.3 לעיל ירשמו גם ברשם המשכונות ויחולו הוראות סעיף 6.3.5 בשינויים המחויבים.

(ב) הודעות פרטי משכנתאות ושעבודים (טופס 10) כשהן חתומות בחותמת "נתקבל" (במקור) ממשרדי רשם החברות ו/או רשם המשכונות, לפי העניין, הנושאת תאריך שאינו מאוחר מ- 21 יום ממועד יצירת השעבוד;

(ג) מקור תעודות רישום השעבוד מרשם החברות;

(ד) תמצית רישום מרשם החברות לפיה נרשם השעבוד;

(ה) תצהיר חתום ע"י נושא משרה בכירה בחברה מאומת על ידי עורך דין, כי לא קיימים שעבודים סותרים וכי אין השעבוד סותר או עומד בניגוד להתחייבויות החברה לצדדים שלישיים;

(ו) חוות דעת עו"ד החברה (לפי העניין) המאשרת, בין היתר, את את הבעלות בנכסים המשועבדים תוקף השעבודים, דרגת הנשיה והיותם ברי אכיפה כנגד הממשכן על פי הדין בישראל

(ז) נוסח חתום (במקור) של התחייבות החברה הייעודית, בנוסח המפורט כ**נספח 6.3.1** לשטר נאמנות זה, לפיה, בין היתר, החברה הייעודית מאשרת כי כל הכנסות מהחברה הייעודית יועברו לחשבון המשועבד של פעילות הבטון וכי היא מאשרת, ככל שנדרש אישורה, לרשום שעבוד על החשבון המשועבד של פעילות הבטון כמפורט בסעיף 6.3.2 לשטר לעיל. חברת הבטון גם תחתום על כתב התחייבות בנוסח המצורף **כנספח 6.3.1א'**.

(ח) כל המסמכים לעיל יהיו בנוסח מקובל על הנאמן.

6.3.5. כאמור, הערכת השווי של פעילות הבטון, אשר נערכה על ידי מומחה בלתי תלוי, מצורפת כנספח לשטר נאמנות זה.

~~6.4. שעבוד חשבון בנק בו יופקד חלקה של החברה בתקבולים מחברת פרויקט לוגאנו יהוד בע"מ והתחייבות לאי יצירת שעבודים נוספים~~

~~6.4.1. החברה תרשום שעבוד קבוע (על מלוא זכויות החברה בחשבון המשועבד לוגאנו יהוד כהגדרתו להלן) ושעבוד שוטף (על הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון המשועבד לוגאנו יהוד וכל תמורה שתתקבל בגינם לרבות פירותיהם), ראשון בדרגה ויחיד, ללא הגבלה בסכום שיירשם לטובת הנאמן, על כל הזכויות והכספים בחשבון בנק שייפתח על ידי החברה על שמה במוסד בנקאי בישראל ו/או גוף פיננסי (לעיל ולהלן: "**החשבון המשועבד לוגאנו יהוד**"). בסמוך לאחר פרסום ההודעה המשלימה תפתח החברה את החשבון המשועבד לוגאנו יהוד, אשר יהיה בבעלותה (ולא בבעלות הנאמן), ותרשום את השעבוד על החשבון המשועבד לוגאנו יהוד לטובת הנאמן במרשם המתנהל על ידי רשם החברות. נוסח מסמכי השעבוד יהיו לשביעות רצון הנאמן. כל משיכת כספים מהחשבון המשועבד לוגאנו יהוד תדרוש חתימה משותפת של הנאמן ושל מורשי חתימה מטעם החברה.~~

~~6.4.2. החברה תעביר לחשבון המשועבד לוגאנו יהוד את חלק החברה בתקבולים מחברת יהוד כהגדרתה בסעיף 1.4 לעיל בגין פרויקט לוגאנו-יהוד. החברה תיתן, כתנאי לשחרור החלק מתמורת ההנפקה, כמפורט בסעיף 6.7.3 להלן, הוראה בלתי חוזרת לחברת יהוד, בה מחזיקה החברה ב-40% מהון המניות, להעביר את מלוא חלק החברה בתקבולים מחברת יהוד (כהגדרתם להלן), לחשבון המשועבד לוגאנו יהוד, וחברת יהוד תתחייב לפעול על פי ההוראות האמור. אם מסיבה כלשהי לא תעביר חברת יהוד באופן ישיר את חלק החברה בתקבולים מחברת יהוד ישירות לחשבון המשועבד לוגאנו יהוד, אלא תעבירם לחברה, החברה מתחייבת להודיע על כך לנאמן ללא דיחוי ולפעול לאלתר להעברת חלק החברה בתקבולים שיקבלו מחברת יהוד לחשבון הנאמנות בצירוף אסמכתאות לשביעות רצון הנאמן. הנאמן לא יבצע בדיקות עצמאיות אלא יסתמך על בדיקות ודיווחי החברה.~~

~~יובהר כי העברת כספים כלשהם מחברת יהוד לבעלי מניותיה מותנית בקבלת האישורים הנדרשים באורגנים הרלוונטיים של חברת יהוד על פי צרכיה של חברת יהוד ובהתאם למערכת ההסכמים בין בעלי המניות בחברת יהוד ואין ביכולתה של החברה להעריך את מועד העברת הכספים מחברת יהוד לבעלי מניותיה.~~

~~התחייבות החברה וחברת יהוד להעברת כספים לחשבון המשועבד לוגאנו יהוד אינה מובטחת במנגנון אשר יבטיח ביצוע התחייבות זו. במקרה בו החברה או חברת יהוד לא תעמודנה בהתחייבויותיהן להעברת הכספים לחשבון המשועבד לוגאנו יהוד, לא תהא לנאמן אפשרות למנוע את הפרת ההתחייבות כאמור, אלא יוכל לנקוט באמצעים העומדים לרשותו על פי דין ועל פי שטר נאמנות זה, לאכוף בדיעבד על החברה ו/או חברת יהוד, לפי הענין, לאחר שייוודע לו דבר ההפרה (ככל שייוודע), את ביצוע התחייבויותיהן.~~

~~"**חלק החברה בתקבולים מחברת יהוד**" - כל התקבולים אשר יועברו לחברה על ידי חברת יהוד, ככל שיתקבלו (בהתאם למערכת ההסכמים בין בעלי המניות בחברת יהוד ועל פי חלקה של החברה בהלוואות הבעלים, הריבית הנוספת, דמי הייזום, דמי ניהול ודמי פיננסי (כמפורט בסעיף 6.6.2.1 לתשקיף) ובגין דיבידנדים מכל סוג~~

שהוא.

יובהר כי חלק החברה בתקבולים מחברת יהוד הינו בכפוף ולאחר שיוחזרו קודם לבנק המלווה לפרויקט לוגאנו יהוד (להלן: "**הבנק המלווה את פרויקט לוגאנו**"), מלוא הסכומים המגיעים לו ו/או המובטחים לו בהתאם למסמכי הליווי ו/או כתבי ההתחייבות עליהם חתמה ו/או תחתום חברת יהוד לטובת הבנק המלווה את פרויקט לוגאנו בקשר עם ליווי הפרויקט, על שני שלביו. שעבוד החשבון המשועבד לוגאנו יהוד כאמור יהיה נדחה ונחות בפני כל שעבוד לטובת הבנק המלווה את פרויקט לוגאנו, לרבות השעבוד על חשבון הליווי, ובפני כל שעבוד שייווצר על פי הסכם הליווי אשר נחתם עם הבנק המלווה בקשר עם פרויקט לוגאנו יהוד בלבד. השעבוד הנ"ל יינתן אך ורק להבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'), ולא יהיה ניתן להעברה לשום גורם אחר למעט במקרה של החלפת נאמן.

החברה לא תהיה רשאית לעשות כל שימוש בכספים שיצטברו בחשבון המשועבד לוגאנו יהוד, אלא לטובת איזו מהפעולות שלהלן:

(א) תשלומי הקרן והריבית למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') או השבה לחברה כמפורט בס"ק (ג) להלן;

(ב) ביצוע פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של אגרות החוב (סדרה ד');

(ג) השבת תשלומים שבוצעו ממקורותיה העצמיים של החברה בהתאם לאמור בסעיף 6.4.2 זה להלן, בכפוף לכך שלאחר השבת התשלומים כאמור יחס החוב לשווי הבטוחה, כהגדרתו בסעיף 6.2.5 לעיל, לא יעלה על 50%.

(ד) העברת כספי תמורת ההנפקה והעמלות בהתאם להוראות סעיף 6.7 להלן.

ביקשה החברה מהנאמן לעשות שימוש בכספים שיצטברו בחשבון הנאמנות לאיזו מהמטרות הנ"ל, הנאמן לא יהיה רשאי להתנגד לה ויבצע את הפעולות הנדרשות על מנת להעביר את הכספים בהתאם לבקשת החברה.

כל תשלום למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') שתבצע החברה בהתאם לתנאי שטר נאמנות זה, ממקורותיה העצמיים, יושב לחברה מחשבון הנאמנות ו/או החשבון המשועבד לוגאנו יהוד מיד לאחר העברת הכספים לאיזה מהחשבונות הנ"ל. יובהר כי האמור לעיל יחול גם במקרה שבו השבת הכספים לחברה תגרום לכך שבחשבונות הנ"ל לא יוותרו כספים. האמור הינו בכפוף לכך, שעד למועד ההשבה לחברה, כמבואר בסעיף זה, מילאה החברה את כל התחייבויותיה (עד לאותו מועד כאמור) כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') והנאמן על פי שטר נאמנות זה ובכפוף לכך שלאחר השבת התשלומים כאמור יחס החוב לשווי הבטוחה, כהגדרתו בסעיף 6.2.5 לעיל, לא יעלה על 50%.

ביקשה החברה מהנאמן לעשות שימוש בכספים שיצטברו בחשבון המשועבד לוגאנו יהוד לאיזו מהמטרות הנ"ל, הנאמן לא יהיה רשאי להתנגד לה ויבצע את הפעולות הנדרשות על מנת להעביר את הכספים בהתאם לבקשת החברה.

~~6.4.3. השעבוד לעיל ייחשב כרשום רק לאחר מסירת מלוא המסמכים המפורטים להלן לנאמן בנוסח שיהיה לשביעות רצונו:~~

~~(א) אישורת החוב לפיהן נרשמו השעבודים האמורים לעיל, לטובת הנאמן כשהן חתומות במקור על ידי החברה ומוחתמות בחותמת "נתקבל" (במקור) ממשרד רשם החברות, ונושאות תאריך שאינו מאוחר מ-21 יום ממועד יצירתם;~~

~~(ב) הודעות פרטי משכנתאות ושעבודים (טופס 10) כשהן חתומות בחותמת "נתקבל" (במקור) ממשרדי רשם החברות, הנושאת תאריך שאינו מאוחר מ-21 יום ממועד יצירת השעבוד;~~

~~(ג) מקור תעודות רישום השעבוד מרשם החברות;~~

~~(ד) תמצית רישום מרשם החברות לפיה נרשם השעבוד;~~

~~(ה) תצהיר חתום ע"י נושא משרה בכירה בחברה מאומת על ידי עורך דין, כי לא קיימים שעבודים סותרים וכי אין השעבוד סותר או עומד בניגוד להתחייבויות החברה לצדדים שלישיים;~~

~~(ו) חוות דעת עו"ד החברה (לפי העניין) המאשרת, בין היתר, את הבעלות בנכסים המשועבדים, תוקף השעבודים, דרגת הנשיה והיותם בדי אכיפה כנגד הממשכן על פי הדין בישראל~~

~~(ז) הסכמת חברת יהוד לפעול על פי ההוראה בלתי חוזרת של החברה לחברת יהוד, להעביר את מלוא חלק החברה בתקבולים מחברת יהוד, לחשבון המשועבד לוגאנו, והתחייבות חברת יהוד לפעול על פי ההוראות כאמור.~~

~~(ח) כל המסמכים לעיל יהיו בנוסח מקובל על הנאמן.~~

~~6.4.4. מכירת חלקה של החברה בחברת יהוד~~

~~החברה מתחייבת כי לא תתקשר בהסכם מחייב למכירת חלקה בחברת יהוד (בשלמותו או כל חלק ממנו), אלא אם באותו הסכם תכללנה הוראות בדבר העברת תמורת המכירה ובניכוי הוצאות ישירות של העסקה בפועל (בסעיף זה: "**תמורת המכירה נטו**") לחשבון המשועבד לוגאנו יהוד וזאת עד לערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה ד') באותו מועד או הסכום המובטח בבטוחות לוגאנו כמפורט בסעיף 6.7.3 להלן, לפי הנמוך מביניהם (להלן: "**חלק התמורה שיועבר לחשבון המשועבד**") ובלבד שלאחר המכירה בהנחת הפקדת חלק התמורה שיועבר לחשבון המשועבד החברה תעמוד ב-"יחס החוב לשווי הבטוחה", כהגדרתו בסעיף 6.2.5 לעיל, שלא יעלה על-50%.~~

~~היה ובמועד המכירה כאמור, יחס החוב לשווי הבטוחה יעלה על-50%, יופקד בחשבון המשועבד לוגאנו יהוד הסכום הנמוך מבין: א. הסכום שלאחר~~

~~הפקדתו בחשבון המשועבד לוגאנו יהוד החברה תעמוד ביחס החוב לשווי בטוחה השווה או קטן מ-50% ; ב. תמורת המכירה נטו עד לגובה הערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה ד').~~

~~יובהר כי לבקשת החברה, הנאמן ינפיק מכתב כוונות, בנוסח מקובל אשר יוסכם איתו מראש, לפיו, בין היתר, כנגד הפקדת מלוא הסכום המובטח בבטוחת לוגאנו בחשבון המשועבד לוגאנו יהוד (או לאחר ביצוע פדיון מוקדם כמפורט להלן) כפי שיהיה באותו מועד, יסיר הנאמן את כל השעבודים הרשומים לטובתו כאמור בסעיף 6.4 זה.~~

~~ככל שתמורת המכירה תשולם לשיעורין, יסיר הנאמן את השעבודים שיהיו רשומים לטובתו במועד המכירה וטרם הפקדת הסכום המובטח בבטוחת לוגאנו בחשבון המשועבד לוגאנו יהוד כנגד רישום שעבוד יחיד קבוע ראשון בדרגה (בדרך של המחאת זכות על דרך השעבוד), לטובת הנאמן, במרשם המתנהל על ידי רשם החברות, על כל זכויות החברה מכח הסכם המכר אשר בו יקבל ויאושר על ידי הקונה כי הוא ישלם ישירות ויפקיד את הסכום מתוך תמורת המכירה נטו על פי סעיף זה לעיל, והעברתה לחשבון המשועבד לוגאנו יהוד וזאת עד הסכום מתוך תמורת המכירה נטו על פי סעיף זה לעיל. במועד החתימה על חוזה המכר, ימסור הנאמן מכתב כוונות, בנוסח מקובל ואשר יוסכם עליו, לפיו כנגד הפקדת תמורת המכירה נטו (אך לא יותר מהסכום מתוך תמורת המכירה נטו על פי סעיף זה) והמצאת תעודת רישום השעבוד בדבר המחאת הזכות כאמור, יסכים הנאמן להסרת השעבודים שיהיו רשומים לטובתו במועד המכירה לטובתו כאמור. מרגע שתועבר תמורת המכירה נטו (אך לא יותר מהסכום מתוך תמורת המכירה נטו על פי סעיף זה לעיל), אשר אופן חישובה יאושר על ידי הנאמן, מראש ובכתב, כאמור, לחשבון המשועבד לוגאנו יהוד ויוצג לנאמן אישור החברה חתום על ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים אודות כך ומקור תעודת רישום השעבוד לרבות אישור נושא משרה (בנוסח שיוסכם עם הנאמן), חוות דעת עורך דין (בנוסח שיוסכם עם הנאמן) וכל מסמך אחר אשר יידרש באופן סביר על ידי הנאמן, תשוחרר החברה מהתחייבויותיה להעביר לחשבון המשועבד לוגאנו יהוד סכומים נוספים בגין ו/או בקשר עם חלק החברה בתקבולים מחברת יהוד. כל סכום שיקבל ממכירת חלקה של החברה בחברת יהוד העולה על הסכום מתוך תמורת המכירה נטו על פי סעיף זה לעיל (להלן בסעיף זה: "**סכום העודף מהמכירה**"), לא יועבר לחשבון המשועבד לוגאנו יהוד, אלא לחשבון עליו תורה חברה ויהיה שייך לחברה באופן בלעדי כך שלא יוטלו על החברה מגבלות כלשהן מכוחו של שטר הנאמנות בכל הנוגע לשימוש בסכום העודף ממכירה והחברה תהא זכאית לעשות בו שימוש וזאת בהתאם לשיקול דעתה המוחלט וללא צורך בקבלת אישור מהנאמן או ממחזיקי אגרות החוב. על אף האמור, במקרה שהועמדו אגרות החוב לפרעון מיידי ו/או התקבלה החלטה למימוש בטוחות כאמור בסעיף 8.1 להלן, לפי המוקדם, יועבר העודף מהמכירה לחשבון המשועבד לוגאנו יהוד.**

~~6.4.5.~~ ביצוע פדיון מוקדם בסכום השווה לסכום המובטח בבטוחת יהוד

אם יצטברו בחשבון המשועבד לוגאנו יהוד הן בשל מכירת חלקה של החברה במניות חברת יהוד או בשל העברת חלקה של החברה בתקבולים מחברת יהוד בסכום מצטבר לסכום המובטח בבטוחת לוגאנו, החברה תהא רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי, החל מתום 60 ימים ממועד רישומן למסחר בבורסה של אגרות החוב, לבצע פדיון מוקדם מלא או חלקי של אגרות החוב (סדרה ד') בסכום השווה לסכום המובטח בבטוחת לוגאנו. בחרה החברה לבצע פדיון מוקדם כאמור, תודיע על כך החברה לנאמן ולמחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') תוך ציון הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') במסגרת הפדיון המוקדם ואת מועד הפדיון המוקדם (בסעיף זה: "**מועד הפדיון המוקדם**"). הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') במסגרת הפדיון המוקדם כאמור ישולם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') בניכוי מס כדין. פרעה החברה בפדיון מוקדם כאמור, לא תהיינה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') ו/או למי מטעמם זכות לבוא בתביעות ו/או בטענות כלשהן כלפי החברה.

לפרטים נוספים אודות ההוראות החלות על פדיון מוקדם, ראו סעיף 8.2 לתנאים הרשומים מעבר לדף.

כל סכום נוסף שמקורו בחלקה של החברה בתקבולים מחברת יהוד יהיה שייך לחברה באופן בלעדי כך שלא יוטלו על החברה מגבלות כלשהן מכוחו של שטר הנאמנות בכל הנוגע לשימוש בכספים הנ"ל והחברה תהא זכאית לעשות בו שימוש וזאת בהתאם לשיקול דעתה המוחלט וללא צורך בקבלת אישור מהנאמן או ממחזיקי אגרות החוב.

יובהר כי הנאמן יסיר את כל השעבודים שנרשמו לטובתו בקשר עם חלקה של החברה בתקבולים מחברת יהוד שנרשמו מכח סעיף 6.4 זה לעיל, לרבות השעבוד על החשבון המשועבד לוגאנו יהוד ויודיע על ביטול ההוראה הבלתי חוזרת כמפורט בסעיף 6.4.3(ז), בהתקיים התנאים המפורטים בסעיף 6.4.5 זה לעיל.

6.4.6. כל עוד אגרות החוב לא הועמדו לפירעון מיידי ו/או התקבלה החלטה למימוש בטוחות כאמור בסעיף 8.1 להלן וכל עוד יחס חוב לשווי בטוחה לא יעלה על 50%, החברה לא תידרש להפקיד בחשבון המשועבד לוגאנו יהוד את חלק החברה בתקבולים מחברת יהוד בסכום העולה על הסכום המובטח בבטוחת לוגאנו. כל סכום נוסף שמקורו בחלק החברה בתקבולים מחברת יהוד יהיה שייך לחברה באופן בלעדי כך שלא יוטלו על החברה מגבלות כלשהן מכוחו של שטר הנאמנות בכל הנוגע לשימוש בכספים הנ"ל והחברה תהא זכאית לעשות בו שימוש וזאת בהתאם לשיקול דעתה המוחלט וללא צורך בקבלת אישור מהנאמן או ממחזיקי אגרות החוב. כמו כן, לאחר שיופקד בחשבון המשועבד לוגאנו יהוד סכום מצטבר בגובה הסכום המובטח בבטוחת לוגאנו, יסיר הנאמן את כל השעבודים וההתחייבויות שנרשמו לטובתו בקשר עם חלקה של החברה בתקבולים מחברת יהוד שנרשמו מכח סעיף 6.4 זה לעיל, לרבות החשבון המשועבד לוגאנו יהוד. למען הסרת הספק, במקרה שהועמדו אגרות החוב לפרעון מיידי ו/או התקבלה החלטה

~~למימוש בטוחות כאמור בסעיף 8.1 להלן ו/או שיחס חוב לשווי בטוחה יעלה על 50%, לפי המוקדם, יועברו הכספים לחשבון המשועבד לוגאנו יהוד והשעבודים וההתחייבויות שנרשמו לטובתו בקשר עם חלקה של החברה בתקבולים מחברת יהוד שנרשמו מכח סעיף 6.4 זה לא יבוטלו.~~

~~יובהר כי הנאמן יסיר את כל השעבודים שנרשמו לטובתו בקשר עם חלקה של החברה בתקבולים מחברת יהוד שנרשמו מכח סעיף 6.4 זה לעיל, לרבות השעבוד על החשבון המשועבד לוגאנו יהוד ויודיע על ביטול ההוראה הבלתי חוזרת כמפורט בסעיף 6.4.3(ז), בהתקיים התנאים המפורטים בסעיף 6.4.6 זה לעיל.~~

~~6.4.7. החברה מתחייבת כי לא תיצור שעבודים נוספים כלשהם, מעבר לשעבודים שנרשמו ו/או יירשמו לטובת הבנק המלווה את פרויקט לוגאנו יהוד, על זכויותיה מכל מין וסוג שהוא (בין במישרין ובין בעקיפין) בפרויקט לוגאנו יהוד.~~

~~6.4.8. שומת מקרקעין מקיפה של פרויקט לוגאנו-יהוד, מצורפת לפרק 10 בתשקיף.~~

6.4. שעבוד זכויותיה של חברת מגנזי תשתיות בע"מ לטובת מחזיקי אגרות החוב של החברה (סדרה ד') בפרויקט שוק רמז

6.4.1. החברה מתחייבת כי תרשום שעבוד קבוע, יחיד בדרגה, ללא הגבלה בסכום לטובת הנאמן על מלוא זכויות של חברת מגנזי תשתיות בע"מ, חברה פרטית בשליטת בעלת השליטה בעקיפין בחברה (להלן: "**מגנזי תשתיות**"), לרבות הזכויות מכוח הסכם מיום 01.04.2011 בין מגנזי תשתיות בע"מ לבין עיריית יהוד – מונסון, וכן מכוח הסדר גישור שקיבל תוקף של פס"ד מיום 04.09.2018, בפרויקט פינוי בינוי בשם שוק רמז, להקמת 16 יח"ד במקרקעין הידועים כחלקות 337-338 בגוש 6694 (מגרשים מס' 1-2 לפי תכנית יד/6165) ברחוב רמז 15 בעיר יהוד-מונסון (להלן: "**המקרקעין**"), הכוללים זכויות בנייה לשטחים עיקריים למגורים של כ-1,513 מ"ר **(להלן: "פרויקט שוק רמז" ו-"הזכויות בפרויקט שוק רמז").**

6.4.2. הזכויות של מגנזי תשתיות בפרויקט הינן מתוקף זכייה במכרז מס' 5/2010 לרכישת הזכויות במקרקעין ביהוד, אשר ערכה עיריית יהוד- מונסון באמצעות החברה הכלכלית לפיתוח יהוד (1996) בע"מ בשנת 2010, והודעת הזכייה במכרז מחודש מרץ, 2011 (להלן: "**המכרז**").

על פי מסמכי המכרז, עיריית יהוד מונסון (להלן: "**העירייה**"), באמצעות החברה הכלכלית לפיתוח יהוד (1996) בע"מ, הציעה להוציא אל הפועל פרויקט של פינוי בינוי ובניית דירות מגורים במקרקעין, ע"פ תוכנית בניין עיר יד/6165, ולהירשם כבעלים של המקרקעין, לבצע פינוי המגרש ולבנות עליו 16 יח"ד המיועדות למכירה בשוק החופשי, הכל כמפורט במסמכי המכרז.

זכויות העירייה במגרש הן מכוח הסכם חליפין שנחתם בין העירייה לבין רשות הפיתוח באמצעות מנהל מקרקעי ישראל משנת 1981 והתוספת לו מיום 1998 על נספחיה, וטעונות את אישור הממונה במשרד הפנים.

תוקף ההתקשרות ע"פ מסמכי המכרז מותנה בקיום תנאי מתלה של קבלת אישור של הממונה במשרד הפנים להסכם, ומתן תוקף רשמי להסכם, וזאת בתוך 12 חודשים ממועד ההודעה על הזוכה במכרז, או בתוך 12 חודשים נוספים, היה ויוסכם על כך בין הצדדים בכתב (להלן: "**תנאי מתלה**").

בתאריך 27 בינואר, 2019, אישר המנהל הכללי של משרד הפנים את ההסכם, ובכך התקיים התנאי המתלה למכרז ולהסכם.

יובהר, כי על המקרקעין קיימות 5 חנויות תפוסות המוחזקות על ידי צדדים שלישיים, לרבות מכוח חוזי שכירות/חכירה ו/או חוזי דיירות מוגנת/דמי מפתח בינם לבין העירייה.

על פי מסמכי המכרז, על מגנזי תשתיות מוטל לפנות, על אחריותה, חשבונה והוצאותיה, את כל המחזיקים ו/או בעלי הזכויות במגרש/מבני העירייה או בחלקם, באופן שהמקרקעין יהיו נקיים מכל אדם וחפץ ומכל זכות של צד ג' (להלן: "**המפונים**"). בעקבות הזכייה במכרז, בשנת 2010, נחתם בין הצדדים הסכם מחייב בקשר עם רכישת המקרקעין ורכישת מלוא הזכויות מכוח הזכייה במכרז (להלן: "**ההסכם המחייב**"). העתק ההסכם מצורף לשטר הנאמנות זה **כנספח 6.4.1.**

לימים, בשל המחלוקות שנתגלעו בין הצדדים, הגישה מגנזי תשתיות תביעה כנגד העירייה לביהמ"ש המחוזי מרכז – לוד. בתאריך 03 בספטמבר, 2018 הגיעו הצדדים להסדר גישור ביניהם, אשר קיבל בתאריך 04 בספטמבר 2018~~,~~ תוקף של פס"ד (להלן: "**פסה"ד**"). העתק פסה"ד מצורף לשטר הנאמנות זה **כנספח 6.4.2.**

על המקרקעין, כהגדרתן בהסכם המחייב, קיימים מבנים המוחזקים על ידי צדדים שלישיים מכח הסכם שכירות ו/או חכירה ו/או חוזה דיירות מוגנת ו/או דמי מפתח (להלן: "**מבני העירייה**"). ע"פ ההסכם, קיימת התחייבות של העירייה כלפי המפונים. ע"פ חוו"ד שמאית של טרייסטמן אגמי, במקרקעין קיימות 5 חנויות תפוסות בשטח כולל של כ- 150 מ"ר ~~סה"כ~~. ע"פ מסמכי המכרז, מגנזי תשתיות התחייבה לפעול לפינוי השטחים התפוסים על חשבונה, לרבות ההוצאות הנלוות.

~~6.5.3~~למועד חתימת שטר נאמנות זה, רישום הזכויות של מגנזי תשתיות במרשמי לשכת רישום המקרקעין על שמה טרם הושלם, באופן שהזכויות במקרקעין רשומות בלשכת רישום המקרקעין על שם עיריית יהוד – מונסון.

למועד חתימת שטר נאמנות זה מגנזי תשתיות פועלות להשלמת רישום הזכויות במרשמי לשכת רישום המקרקעין על שמה.

6.4.3. ~~6.5.4.~~ החברה תרשום לטובת הנאמן את הבטוחות הבאות ביחס לפרויקט שוק רמז:

הואיל ובמועד חתימת שטר נאמנות זה טרם הושלם רישום זכויות של מגנזי תשתיות בפרויקט שוק רמז במרשמי לשכת רישום המקרקעין, אזי, עד להשלמת רישום זכויות החברה במקרקעין בפרויקט רמז במרשמי לשכת רישום המקרקעין, ירשם לטובת הנאמן שעבוד קבוע, יחיד בדרגה, ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות של חברת מגנזי תשתיות בפרויקט שוק רמז, אשר נתנה את הסכמתה לאמור וחתמה על הוראה בלתי חוזרת בנוסח המפורט **בנספח 6.4.3א'** לשטר נאמנות זה ומסמכי שעבוד בנוסח המפורט **בנספח 6.4.3ב'** לשטר נאמנות זה (להלן: "**שעבוד הפרויקט שוק רמז**").

6.4.4. יפוי כח בלתי חוזר לפקודת הנאמן לצורך מילוי של כל התחייבויותיה של מגנזי תשתיות על פי מסמך המחאת הזכות והוראה בלתי חוזרת, לרבות מכירת ו/או מימוש הנכס במקרה של הפרת איזה מבין ההוראות של ע"י מגנזי תשתיות ע"פ כתב ההמחאה, בנוסח המצורף **כנספח 6.4.4.** לשטר נאמנות זה.

6.4.5. יובהר, כי עם השלמת רישום העברת הבעלות במקרקעין על שם מגנזי תשתיות, תרשם לטובת הנאמן משכנתא בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום.

6.4.6. הביטחונות יהיו בלתי תלויים זה בזה וישמשו, בנפרד, כבטוחה חוזרת או מתמדת עד לסילוק מלא של כל הסכומים המגיעים לנאמן בקשר הפרויקט שוק רמז.

התחייבויות נוספות של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'):

6.4.8.1. התמורה שתתקבל בגין מכירת הזכות ליחידות קרקע ו/או בגין כל עסקת מכירה בקשר עם הפרויקט שוק רמז - תועבר לחשבון הנאמנות של מחזיקי האג"ח.

החברה לא תהא רשאית להתקשר בעסקה למכירת הקרקע, כולה או חלקה, אלא אם העסקה תשקף מחיר שווי הקרקע ליחידה נטו (קרי, ללא מע"מ) שלא יפחת מסך של 1.1 מיליון ₪ יח"ד לקרקע (להלן: "**מחיר מינימום בגין שווי הקרקע ליחידה**" ו – "**תמורת מינימום מאת הרוכש**"). יובהר, כי החברה לא תהא רשאית לבצע כל קיזוז מהכספים, המהווים תמורת מינימום מאת הרוכש, כאמור לעיל. יחד עם זאת מובהר, כי כל תשלומי מסים ו/או היטלים ו/או תשלום ע"י הרוכשים בגין מרכיב פינוי הקרקע אשר יחולו על הרוכשים, או תשלומי מע"מ בגין העסקאות, יופקדו לחשבון החברה ולא לחשבון הנאמן, וישמשו לביצוע התשלומים לרשות הרלוונטיות. החברה מתחייבת כי עד לשלב, בו יצטבר בחשבון הנאמן סכום בשווי הבטוחה של פרויקט שוק רמז

כהגדרתו להלן, החברה תהא רשאית לגבות עבור מרכיב פינוי הקרקע תשלום עד גובה 200,000 ₪ (מאתיים אלף שקלים), ולא תגבה בשלב זה כספים העולים על סכום זה בגין מרכיב פינוי הקרקע. יובהר כי בכל מקרה לא ניתן יהיה לקזז ממחיר מינימום בגין שווי הקרקע ליחידה כל סכום ו/או תשלום בגין מרכיב אחר, והחברה לא תהא זכאית לקבלת כל סכום לרשותה, טרם הצטבר בחשבון הנאמן סכום שלא יפחת מסך של 1.1 מיליון ₪ נטו בגין יחידת קרקע שנמכרה.

6.4.8.2. יתרת הכספים שיתקבלו מהרוכשים מעבר לסך של 1.1 מיליון ₪ נטו, אשר יופקד כאמור בחשבון הנאמן - יועברו לחשבון החברה וישמשו לצרכיה.

6.4.8.3. החברה תתחייב למכור את יח"ד בפרויקט רק בעסקאות כספיות ולא בעסקאות תמורה למיניהן.

6.4.8.4. החברה תתחייב, כי הכספים הראשונים מעסקאות המכירה לרוכשים, גם אם לא הוגדרו על ידי החברה כתמורה בגין מכירת הקרקע – יופקדו בחשבון הנאמן, וזאת עד שיצטבר בחשבון הנאמן בקשר עם פרויקט שוק רמז סך השווה ל- 14 מיליון ₪ (ארבעה עשר מיליון שקלים חדשים) (להלן: "**שווי הבטוחה פרויקט שוק רמז**"). אחרי שיצטבר בחשבון הנאמן סכום בשווי הבטוחה, כל יתר הכספים בגין מכירת הזכות ליחידת קרקע לרוכשים, ישולמו ישירות לחברה ולא ישולמו לחשבון הנאמן.

6.4.8.5. החברה ו/או מגנזי תשתיות לא יוכלו לשעבד בשעבוד נוסף את הקרקע, מלבד השעבוד הראשון והבלעדי הקיים למחזיקי אגרות החוב. למען הסר ספק, כל הקרקע ופירותיה תשועבד לטובת מחזיקי אגרות החוב בשעבוד ראשון, בלעדי ומלא.

6.4.8.6. החברה ו/או מגנזי תשתיות לא יבטלו הלוואות מבנקים ו/או גורמים פיננסיים אחרים ו/או לא יעניקו להם כבטוחה את הקרקע ו/או חלקים ממנה, או כשעבוד שני, או אחר, לאחר מחזיקי אגרות החוב.

6.4.8.7. בגין כל עסקת מכירה כאמור - ורק לאחר שיתקבל בידי הנאמן הסך של 1.1 מיליון ~~שקל~~ ₪ נטו, תוכל החברה, בהסכמת הנאמן, לרשום שעבוד או לבצע העברת בעלות בגין החלק היחסי שנמכר לרוכש ואשר בגינו נתקבלה התמורה, לטובת הרוכש.

6.4.8.8. לחברה תהא הזכות להודיע למגנזי תשתיות כי ברצונה לפעול כקבלן מבצע עבור קבוצת הרכישה של הפרויקט, ולבצע את הפרויקט במלואו, בהתאם לתנאים כפי שייקבעו בהסכם ביצוע נפרד. למען הסר ספק יובהר, כי אין באמור לעיל, כדי לגרוע מאיזה מן הבטוחות הרשומות לטובת הנאמן כמפורט בסעיף 6.5 זה.

6.5. ~~6.5.5~~ הסרת השעבודים הרשומים בקשר עם הפרויקט שוק רמז:

6.5.1. הנאמן ימסור לבקשת החברה –אישור ו/או הסכמה מאת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'), להסרת שעבודי הפרויקט רמז אשר נרשמו לטובתו כמפורט בסעיף 6.4 לעיל, וייחתום על מסמך החרגה בנוסח המצורף לשטר נאמנות זה **כנספח** ~~-~~**6.5.1** בהתקיים התנאים הבאים:

תמורת מינימום מאת הרוכש כהגדרתה בסעיף 6.4.8.1 לעיל בגין מכירת הזכות ליחידות קרקע ו/או בגין כל עסקת מכירה בקשר עם פרויקט שוק רמז - התקבלה בחשבון הנאמן של פרויקט שוק רמז עבור מחזיקי האג"ח;

6.5.2. עם קבלת תמורת מינימום מאת הרוכש, הנאמן ייפעל להחרגת זכויות הרוכש שבגינן שולמה התמורה הנ"ל, מכלל השעבודים הרשומים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') בקשר עם פרויקט שוק רמז. הנאמן ייחתום לצורך כך על מכתב החרגה ומסמכי תיקון השעבוד עם החרגת זכויות הרוכש שבגינן שולמה תמורת מינימום כאמור, מכלל השעבודים שרשומים לטובת המחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'). כל תשלומי מסים ו/או היטלים ו/או תשלום ע"י הרוכשים בגין מרכיב פינוי הקרקע אשר יחולו על הרוכשים, או תשלומי מע"מ בגין העסקאות, יופקדו לחשבון החברה ולא לחשבון הנאמן, וישמשו לביצוע התשלומים לרשות הרלוונטיות, והכל בכפוף לכך, **שבכל מקרה יופקד בחשבון הנאמן סך שלא יפחת מ- 1.1 ₪ מיליון ₪ נטו בגין יחידת קרקע.**

6.5.3. יובהר כי בכל מקרה לא ניתן יהיה לקזז ממחיר מינימום זה כל סכום ו/או תשלום בגין מרכיב אחר, והחברה לא תהא זכאית לקבלת כל סכום לרשותה, **טרם הצטבר בחשבון הנאמן סכום שלא יפחת מסך של 1.1 מיליון ₪ נטו בגין יחידת קרקע.**

~~עם קבלת התשלום מאת הרוכש, הנאמן ייפעל להחרגת זכויות הרוכש שבגינן שולמה התמורה, מכלל השעבודים הרשומים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') בקשר עם פרויקט שוק רמז. הנאמן ייחתום לצורך כך על מכתב החרגה ומסמכי תיקון השעבוד עם החרגת זכויות הרוכש שבגינן שולמה התמורה, כאמור, מכלל השעבודים שרשומים לטובת המחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'). .מעבר לאמור במפורש בסעיף זה, כל יתר הבטוחות המפורטות בסעיף 3.4, יוותרו על כנן וישארו בתוקף עד לפרעון המלא והסופי של שווי הבטוחה, כהגדרתה בסעיף _____ לשטר הנאמנות.לקבלת סך של 14 מיליון ₪ בתוספת ריבית שנצברה לטובת המחזיקים בגין יתרת הרחבת הסדרה (להלן: "**תוספת הריבית**"). כל תשלומי מסים ו/או היטלים ו/או תשלום ע"י הרוכשים בגין מרכיב פינוי הקרקע אשר יחולו על הרוכשים, או תשלומי מע"מ בגין העסקאות, יופקדו לחשבון החברה ולא לחשבון הנאמן, וישמשו לביצוע התשלומים לרשות הרלוונטיות;~~

6.5.4. לאחר שיופקדו בחשבון הנאמנות של מחזיקי אגרות החוב סך של 14 מיליון ש"ח

בתוספת ריבית שנצברה בגין החלק היחסי של הסדרה, שמקורם בפרויקט שוק רמז, יסיר הנאמן את כלל השיעבודים בקשר עם פרויקט שוק רמז.

6.5.5. ~~לחברה תהא הזכות לבצע הקדמת התשלום ו/או לבצע פידיון מוקדם, חלקי או מלא, בקשר עם הבטוחה כאמור בסעיף זה.~~ החברה תהא רשאית לבצע החלפת בטוחות (בהתאם לאמור בסעיף 6.6 לשטר) רק באמצעות ערבות בנקאית של אחת מ-5 הבנקים הגדולים או הפקדת מזומן – כך שתושלם התמורה שיקבל הנאמן על חשבון הפרויקט שוק רמז ל-14 מיליון ₪.

6.5.6. לחברה תהא הזכות לבצע הקדמת התשלום ו/או לבצע פידיון מוקדם, חלקי או מלא, בקשר עם הבטוחה כאמור בסעיף זה.

6.5.7. יתרת הסכומים שתתקבל בגין מכירת הזכויות בפרויקט שוק רמז מעל לסך של 14 מיליוני ₪ בתוספת ריבית כאמור לעיל, תועבר ע"י הנאמן לחשבון החברה, ו/או כל חשבון אחר שהחברה תורה לנאמן תוך 3 ימי עסקים מיום שהחברה תורה לו לעשות כן.

6.5.8. הנאמן יאשר העברת סכום השווה לסכום המובטח בבטוחת ~~ה~~פרויקט שוק רמז (כהגדרת המונח בסעיף 6.4.1. להלן), לחשבון החברה, לאחר שהחברה ו/או בעלת השליטה, לפי הענין, תמציא לנאמן את כל המסמכים המפורטים להלן בנוסחים שיהיו מקובלים על הנאמן:

(א) ~~(א)~~ איגרות החוב לפיהן ~~נרשמו~~ נרשם השעבוד~~ים~~ האמור~~ים~~ לעיל, לטובת הנאמן כשהן חתומות במקור על ידי החברה ומוחתמות בחותמת "נתקבל" (במקור) ממשרד רשם החברות, ונושאות תאריך שאינו מאוחר מ-21 יום ממועד יצירתם;

(ב) ~~(ב)~~ מקור תעודת רישום השעבוד מרשם החברות;

(ג) ~~(ג)~~ תמצית רישום מרשם החברות לפיה נרשם השעבוד;

(ד) ~~(ד)~~ תצהיר חתום ע"י נושא משרה בכירה בחברה מאומת על ידי עורך דין, כי לא קיימים שעבודים סותרים וכי אין השעבוד סותר או עומד בניגוד להתחייבויות מגנזי תשתיות לצדדים שלישיים;

(ה) ~~(ה)~~ הסכמת חברת מגנזי תשתיות לפעול על פי ההוראה בלתי חוזרת שניתנה לחברה להעביר את מלוא התקבולים בקשר לפרויקט שוק רמז, לחשבון היעודי כהגדרתו לעיל בסעיף זה;

(ו) כל המסמכים לעיל יהיו בנוסח מקובל על הנאמן;

6.5.9. **הערך ההתחייבותי של הפרויקט שוק רמז"** – כל סכום אותו חבה החברה על פי שטר הנאמנות עד גובה 14,00,000 ₪, לרבות סכומי הריבית עד לתום תקופת ההתחייבות על פי תנאי אגרת החוב (סדרה ד').

6.5.10. כל תשלום למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') שתבצע החברה בהתאם לתנאי שטר נאמנות זה, ממקורותיה העצמיים, יושב לחברה מחשבון הנאמנות –(כהגדרתו בסעיף לעיל) מיד לאחר העברת הכספים לאיזה מהחשבונות הנ"ל. יובהר כי האמור לעיל יחול גם במקרה שבו השבת הכספים לחברה תגרום לכך שבחשבונות הנ"ל לא יוותרו כספים. האמור הינו בכפוף לכך, שעד למועד ההשבה לחברה, כמבואר בסעיף זה, מילאה החברה את כל התחייבויותיה (עד לאותו מועד כאמור) כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') והנאמן על פי שטר נאמנות זה.

~~6.5.6. יובהר כי אין באמור בשטר נאמנות זה לעיל ולהלן כדי להגביל בצורה כלשהי את שעבוד הזכויות בפרויקט לטובת הבנק המלווה ואת ההתקשרות עם הבנק המלווה, במידה והחברה תחליט לפעול בפרויקט כקבלן מבצע ולבנות עבור הרוכשים את היחידות בפרויקט, ובכלל זה אין בהוראות שטר נאמנות זה לעיל ולהלן כדי להגביל את נוסח ההתקשרות בהסכם הליווי למימון הקמת הפרויקט שיחתם עם הבנק המלווה (למעט ההתחייבות כמפורט בסעיף _____ לעיל) ("הסכם הליווי").~~

~~6.5.7. להלן יפורטו הוראות שיחולו בקשר לבנק המלווה ולהסכם הליווי:~~

~~(1) אין ברישום המחאת זכות על דרך השעבוד על זכות החברה לקבלת כספי העודפים המותאמים מהפרויקט כמפורט בסעיף זה לעיל, בכדי ליצור חובה כלשהי של הבנק המלווה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') ו/או כלפי הנאמן. יובהר כי אין ביכולת החברה להבטיח כי הבנק המלווה יאשר ו/או יתחייב לפעול לפי ההוראה הבלתי חוזרת להעברת העודפים כאמור וככל שהבנק המלווה ישרב לאשר את מחויבותו לפעול לפי ההוראה הבלתי חוזרת כאמור, החברה לא תחויב לנקוט בהליכים משפטיים מול הבנק המלווה.~~

(2) הבנק המלווה יהיה רשאי לשחרר את כספי העודפים מחשבון הליווי לפי שיקול דעתו ולא תהיה לבנק המלווה כל אחריות לגבי מועדי השחרור וגובה הסכומים המשוחררים ולא תחול על הבנק המלווה כל אחריות בגין נזקים ו/או הוצאות ו/או הפסדים העלולים להיגרם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') עקב כך. לפיכך, מובהר כי יתכן מצב בו עיתוי שחרור כספי העודפים על ידי הבנק המלווה לרבות עיתוי העברתם אל חשבון הנאמנות לא יהיה תואם ללוח הסילוקין של אגרות החוב (סדרה ד').

(3) מנגנוני הפיקוח המוסכמים בהסכם הליווי והמימון (ככל שייחתמו) נועדו לשימושו של הבנק המלווה בלבד והבנק המלווה מסתמך או נמנע מהסתמכות עליהם לפי הצורך.

(4) הסכמי המימון והליווי שיחתמו בין החברה לבין הבנק המלווה אינם בגדר חוזה לטובת צד שלישי והבנק המלווה אינו חייב לאכוף את קיומם או לעקוב אחר מילוי ההתחייבויות לפיהם.

(5) הבנק המלווה אינו אחראי בכל צורה שהיא לפירעון חובותיה של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') ו/או לפעולה מפעולותיה של החברה, ולא תהיה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') ו/או לנאמן שום טענה, דרישה או תביעה בקשר עם ניהול הפרויקט ו/או חשבון הליווי של הפרויקט אף אם יתברר בפועל כי הבנק המלווה לא השגיח על ביצוע התחייבויותיה של החברה לפי הסכם המימון או הליווי ו/או ביחס לכל התחייבות אחרת עליה חתמה החברה כלפי הבנק המלווה.

(6) הבנק המלווה אינו ולא יהיה צד באופן כלשהו לשטר נאמנות זה ושטר נאמנות זה איננו נוגע לבנק המלווה ו/או חל על הבנק המלווה באופן כלשהו, לפיכך, בין היתר, ביחסים שבין הבנק המלווה לחברה, אין נפקות להוראות שטר נאמנות זה.

(7) למניעת ספק, מובהר כי לא תחול על הבנק המלווה כל מגבלה לאפשר שחרור כספים מחשבון הליווי אשר יחזו להיות, לפי שיקול דעתו הבלעדי, דרושים לצורכי הפרויקט, ניהולו, בנייתו, שיווקו וכיו"ב, ו/או כהחזר הוצאות הקשורות לפרויקט. כמו כן, מובהר בזאת כי כל עוד יהיו מצויים כספים בחשבון הליווי, לא יחשבו כספים אלה כ"כספי העודפים".

(8) התחייבויות החברה כלפי הבנק המלווה תהיינה עצמאיות ובלתי קשורות להתחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') ויעמדו בקדימות עדיפה ביחס להתחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'). לפיכך, היה והחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה כלפי הבנק המלווה, הוא יהיה רשאי לממש את זכויותיו על פי השעבודים הרשומים לטובתו בכפוף להוראות כל דין ועל פי שיקול דעתו וללא תלות או קשר להתחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') והפרויקט ימומש על ידו כבעל שעבוד מובטח על כל המשתמע מכך בדין הישראלי.

~~6.5.4. **כספי העודפים המותאמים וחשבון הנאמנות**~~

~~**6.6.1.** הגדרות:~~

~~"**העודפים המותאמים**" הכספים אשר החברה תהיה רשאית למשוך מחשבון הליווי של הפרויקט ואשר הבנק המלווה יאשר את משיכתם בפועל על ידי החברה, הכוללים הון עצמי מותאם, כהגדרתו להלן, אשר החברה תעמיד לטובת הפרויקט ורווחים שינבעו לחברה מתוך הפרויקט, אך למעט מלוא חובות והתחייבויות החברה כלפי הבנק המלווה ביחס לפרויקט המשועבד וכן, כספים המיועדים לתשלומי חובה, לרבות תשלומי מסים והיטלים, תשלומים לנותני שירותים, לספקים או לקבלני משנה ו/או כל הוצאה אחרת שהוצאה לצורך הפרויקט, אשר יעניקו לחברה שירותים ביחס לפרויקט המשועבד, דמי ניהול ותקורות פרויקט, על פי דוח אפס או דוח מעקב או דוח ביצוע שוטף שייערכו ביחס לפרויקט, וכפי שיאושרו על ידי הבנק המלווה ואשר ישולמו על ידי החברה.~~

~~להסרת ספק מובהר כי הגדרת "העודפים המותאמים" כאמור בסעיף זה לעיל נעשית לשם הנוחות והגילוי הנאות בלבד וכי מבחינת הנדרש מהנאמן בשטר זה ועל פיו, "העודפים המותאמים" משמעם אך ורק הסכומים אשר יופקדו בפועל בחשבון הנאמנות. למען הסר ספק, יודגש בזאת כי לנאמן אין את היכולת לחייב את הבנק המלווה להעביר את העודפים המותאמים שיווצרו בפרויקט, אם וככל שיווצרו, לחשבון הנאמנות. להסרת ספק מובהר עוד כי הנאמן אינו נדרש לבחון ו/או לבדוק ו/או לאמת את הסכם הליווי של הפרויקט. לאחר התקשרות בהסכם ליווי, החברה תמציא לנאמן מדי שנה את דוחות המפקח לפרויקט המשועבד וכן את דוח האפס של הפרויקט וכן דוח אקסל על בסיס רבעוני בדבר ההפקדות לחשבון הנאמנות בנוסח לשביעות רצון הנאמן.~~

~~בדיקת כדאיות כלכלית לביצוע פרויקט רמז (דוח אפס) שהוכנה עבור החברה על ידי מעריך שווי חיצוני מצורפת לפרק לשטר נאמנות זה.~~

~~"**הון עצמי מותאם**" לעניין זה: הון עצמי כמתחייב על פי הסכם הליווי עם הבנק המלווה של הפרויקט לרבות תוספות ותיקונים להסכם כאמור כפי שיהיו מעת לעת.~~

~~"**חשבון הליווי**" חשבון שיפתח במוסד בנקאי ו/או גוף פיננסי מקובל בישראל בקשר עם הפרויקט אשר בו תבוצע כל הפעילות הכספית נשוא הפרויקט, הכוללת העמדת אשראים מהבנק ו/או הגורם הפיננסי המלווה, ערבויות חוק מכר לרוכשים, הכנסות המתקבלות בקשר לפרויקט והוצאות הקשורות בפרויקט.~~

~~6.5.4.1. יובהר כי התחייבות החברה להעברת כספים לחשבון הנאמנות אינה מובטחת במנגנון אשר באמצעותו יוכל הנאמן להבטיח ביצוע התחייבות זו מראש.~~

~~6.5.4.2. להסרת ספק מובהר כי לנאמן אין ולא תהא כל זיקה ו/או יכולת בקרה ו/או השפעה על התנהלות חשבון הליווי של הפרויקט.~~

~~6.5.4.3. 6.6.5. כל תשלום למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') שתבצע החברה בהתאם לתנאי שטר נאמנות זה, ממקורותיה העצמיים, יושב לחברה מחשבון הנאמנות (כהגדרתו בסעיף לעיל) מיד לאחר העברת הכספים לאיזה מהחשבונות הנ"ל. יובהר כי האמור לעיל יחול גם במקרה שבו השבת הכספים לחברה תגרום לכך שבחשבונות הנ"ל לא יוותרו כספים. האמור הינו בכפוף לכך, שעד למועד ההשבה לחברה, כמבואר בסעיף זה, מילאה החברה את כל התחייבויותיה (עד לאותו מועד כאמור) כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') והנאמן על פי שטר נאמנות זה.~~

לעניין סעיף זה למונחים שלהלן תהא המשמעות המופיעה לצדם:

"**יחס החוב לשווי הבטוחה**"	-	היחס שבין יתרת קרן אגרות החוב הבלתי מסולקת ל-"שווי הבטוחה", כהגדרתה להלן, כאשר מיתרת קרן אגרות החוב הבלתי מסולקת **<u>ינוכו</u>** סכומים המופקדים במועד הבדיקה בחשבון הנאמנות ו/או בחשבונות המשועבדים לטובת הנאמן על פי שטר נאמנות זה לעיל ולהלן.
"**שווי הבטוחה**"	-	שוויין של הבטוחות אשר הועמדו ו/או יועמדו להבטחת התחייבויות החברה על פי שטר נאמנות זה, כל עוד הן משועבדות לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (להלן: "**הבטוחות**") אשר ייקבע עפ"י הערכות שווי (כהגדרתן להלן), להסרת ספק ללא סכומים המופקדים בחשבון הנאמנות ו/או בחשבונות המשועבדים לטובת הנאמן על פי שטר נאמנות

		זה לעיל ולהלן.
"**הערכות שווי**"	-	בהתאם להערכות השווי האחרונות שפורסמו על ידי החברה ובלבד שמעריך השווי תהא טרייסטמן אגמי או חברת שווי הוגן בע"מ או מעריך שווי שזהותו אושרה על ידי הנאמן ולא חלפה תקופה של מעל 12 חודשים ממועד פרסום הערכת השווי האחרונה והחברה תמסור אישור לנאמן כי לא קיים חשש סביר כי שווייה של איזה מהבטוחות ירד באופן מהותי. באם יתקיים חשש סביר כי שוויין של מי מהבטוחות ירד באופן מהותי – תזמין החברה הערכת שווי מעודכנת לאותה בטוחה.

~~יובהר כי לבקשת החברה, הנאמן ינפיק מכתב כוונות, בנוסח מקובל אשר יוסכם איתו מראש, לפיו, בין היתר, כנגד הפקדת הסכום המובטחבבטוחותהפרויקט שוק רמז באופן בלתי חוזר בחשבון הנאמנות (או לאחר ביצוע פדיון מוקדם כמפורט להלן) כפי שיהיה באותו מועד, יסיר הנאמן את כל השעבודים הרשומים לטובתו על מקרקעי הפרויקט ו/או העודפים המותאמים.~~

~~במועד החתימה על חוזה המכר לרוכש , ימסור הנאמן מכתב כוונות, בנוסח מקובל ואשר יוסכם עליו, לפיו כנגד הפקדת הסכום שלא יפחת מסך של מיליון שקלים חדשים בחשבון היעודי כהגדרתו בסעיף ____ לעיל, יסכים הנאמן להחרגת יחידת הקרקע אשר בגינה שולמה התמורה, מכלל השעבודים שיהיו רשומים לטובת הנאמן בקשר עם הפרויקט שוק רמז. מרגע שיועבר הסכום מתוך תמורת המכירה נטו על פי סעיף זה לעיל, כאמור לחשבון הנאמנות, אשר אופן חישובה יאושר על ידי הנאמן, מראש ובכתב, כאמור, לחשבון הנאמנות ויוצג לנאמן. אישור החברה חתום על ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים אודות כך ומקור תעודת רישום השעבוד לרבות אישור נושא משרה (בנוסח שיוסכם עם הנאמן) וחוות דעת עו"ד (בנוסח שיוסכם עם הנאמן), תשוחרר החברה מהתחייבויותיה להעביר לחשבון הנאמנות סכומים נוספים בגין ו/או בקשר עם פרויקט רמז. כל סכום שיתקבל ממכירת פרויקט רמז העולה על הסכום מתוך תמורת המכירה נטו על פי סעיף זה לעיל (להלן בסעיף זה: "**סכום העודף מהמכירה**"), לא יועבר לחשבון הנאמנות, אלא לחשבון עליו תורה חברה ויהיה שייך לחברה באופן בלעדי כך שלא יוטלו על החברה מגבלות כלשהן מכוחו של שטר הנאמנות בכל הנוגע לשימוש בסכום העודף ממכירה והחברה תהא זכאית לעשות בו שימוש וזאת בהתאם לשיקול דעתה המוחלט וללא צורך בקבלת אישור מהנאמן או ממחזיקי אגרות החוב. אם יועבר, מכל סיבה שהיא, הסכום העודף מהמכירה (כולו או חלקו) לחשבון הנאמנות, הנאמן ישחרר את הסכום העודף שהופקד בחשבון הנאמנות כאמור לידי החברה. על אף האמור, במקרה שהועמדו אגרות החוב לפרעון מיידי ו/או התקבלה החלטה למימוש בטוחות כאמור בסעיף ____ להלן, לפי המוקדם, יועבר העודף מהמכירה לחשבון הנאמנות.~~

~~6.5.5. להסרת ספק יובהר כי אין בהוראות סעיף זה לעיל ולהלן כדי להגביל בצורה כלשהי את זכותה של החברה למכור פרויקט רמז, לפי שיקול דעתה הבלעדי.~~

~~6.5~~ 6.6. שחרור, הוספת, החלפת והשלמת בטוחות

~~6.5.1~~ 6.6.1. החברה תהא רשאית בכל עת להוסיף בטוחות נוספות (כהגדרתן להלן) או להחליף את הבטוחות אשר הועמדו לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב כאמור, כולן או חלקן, בבטוחות נוספות, אחת או יותר, באחת מהבטוחות המפורטות להלן (או בשילוב ביניהן), על פי שיקול דעתה של החברה ובלבד שהחלפת בטוחות תעשה כנגד:

6.6.1.1. ~~6.5~~ ערבות אוטונומית בנקאית שתועמד לטובת הנאמן על ידי אחד מחמשת הבנקים הגדולים בישראל, אשר תנאיה (ריבית והצמדה) יהיו זהים לתנאי אגרות החוב ואשר תהיה בתוקף לפחות עד ל- 30 ימים לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב בגובה הסכום המובטח בבטוחה הרלוונטית כמפורט בסעיף 6.7 להלן.

~~(א)~~

~~(ב)~~ 6.5.1.2. הפקדת פיקדון כספי או סכומים במזומן בחשבון הנאמנות בגובה הסכום המובטח בבטוחה הרלוונטית.

~~6.5.2~~ 6.6.2. ביצוע שחרור והסרת שעבוד או החלפת בטוחות, כאמור לעיל, יהיה בכפוף לתנאים כדלקמן:

~~(א)~~ 6.6.2.1. ~~6.5~~ במועד השחרור ו/או ההחלפה לא קמה עילה להעמדת החוב לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות.

~~(ב)~~ 6.6.2.2. ~~6.5~~ במקרה של החלפת בטוחות כך שלאחר ההחלפה כל הבטוחות שתועמדנה לטובת מחזיקי אגרות החוב יחס החוב לשווי בטוחה לא יעלה על 50%.

~~6.5.3~~ 6.6.3. במועד ביצוע הוספה ו/או שחרור ו/או החלפת בטוחה מלאה/חלקית כאמור, תבוצענה כל הפעולות המפורטות לעיל והחברה תעביר לנאמן אישור חתום על ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים המאשר עמידתה של החברה בכל התנאים המפורטים בסעיף זה לעיל.

~~6.5.4~~ 6.6.4. ככל שהחברה תעמיד את הבטוחות החלופות לאחר קבלת אישור על עמידתה במלוא התנאים המפורטים לעיל, ישוחררו סכומים עודפים מחשבון הנאמנות ו/או המחשבון המשועבד לוגאנו יהוד, ככל שיהיו, כתוצאה מהפקדת הבטוחות החלופות ואלה יועברו לפי הוראת החברה על-פי שיקול דעתה הבלעדי. יובהר כי שחרור בטוחות במקרה של החלפת בטוחות יבוצע לאחר העמדת ו/או שעבוד הבטוחות החלופות, לפי העניין, והמצאת כל המסמכים הדרושים בקשר עם שעבוד כאמור לנאמן.

~~6.5.5~~ 6.6.5. החברה תעביר לנאמן כל חישוב שייערך על ידה לביצוע האמור בסעיף 6.5

זה לעיל בצירוף כל מסמך רלוונטי.

~~6.5.6~~ 6.6.6. השעבוד החליפי לעיל ייחשב כרשום רק לאחר מסירת מלוא המסמכים המפורטים להלן לנאמן בנוסח שיהי לשביעות רצונו:

(א) איגרות החוב לפיהן נרשמו השעבודים האמורים לעיל, לטובת הנאמן כשהן חתומות במקור על ידי החברה ומוחתמות בחותמת "נתקבל" (במקור) ממשרד רשם החברות, ונושאות תאריך שאינו מאוחר מ- 21 יום ממועד יצירתם;

(ב) הודעות פרטי משכנתאות ושעבודים (טופס 10) כשהן חתומות בחותמת "נתקבל" (במקור) ממשרדי רשם החברות, הנושאת תאריך שאינו מאוחר מ- 21 יום ממועד יצירת השעבוד;

(ג) מקור תעודות רישום השעבוד מרשם החברות;

(ד) תמצית רישום מרשם החברות לפיה נרשם השעבוד;

(ה) תצהיר חתום ע"י נושא משרה בכירה בחברה מאומת על ידי עורך דין, כי לא קיימים שעבודים סותרים וכי אין השעבוד סותר או עומד בניגוד להתחייבויות החברה לצדדים שלישיים.

(ו) חוות דעת עו"ד החברה (לפי העניין) המאשרת, בין היתר, את הבעלות בנכסים המשועבדים, תוקף השעבודים, דרגת הנשיה והיותם ברי אכיפה כנגד הממשכן על פי הדין בישראל.

(ז) כל מסמך אחר אשר יידרש על ידי הנאמן באופן סביר בקשר עם רישום שעבוד כאמור.

(ח) כל המסמכים לעיל יהיו בנוסח מקובל על הנאמן.

~~6.6~~ 6.7. <u>שחרור תמורת ההנפקה מהחשבון המיוחד לחשבון הנאמנות</u>

תמורת ההנפקה במלואה[1] ("**תמורת ההנפקה**") תועבר על ידי רכז ההנפקה (כהגדרתו בסעיף 2.4.2.1 לתשקיף) מהחשבון המיוחד לחשבון הנאמנות כהגדרתו בסעיף 6.1 לעיל, לאחר שרכז ההנפקה יקבל את אישור הנאמן לכך. אישור הנאמן לרכז ההנפקה כאמור יינתן בכפוף למסירת האישורים והשלמת הפעולות הנדרשות לצורך רישום השעבוד על חשבון הנאמנות כמפורט בסעיף 6.1 לעיל. מובהר כי הנאמן אינו נדרש לבדוק את נכונות תמורה ההנפקה אשר התקבלה בחשבון הנאמנות. להסרת ספק יובהר כי בגין העברת תמורת ההנפקה לחשבון הנאמנות, החברה תאשר לבורסה כי קיבלה את תמורת ההנפקה לצורך פתיחת המסחר באגרות החוב (סדרה ד'). החברה רואה בהעברת תמורת ההנפקה לחשבון הנאמנות כקבלת התמורה בחברה, ולאור זאת, מיד לאחר העברת תמורת ההנפקה לחשבון הנאמנות כאמור לעיל, תפעל החברה לרישום למסחר בבורסה של אגרות החוב

[1] להסרת ספק <u>לאחר</u> הנחה בגין התחייבות מוקדמת של משקיעים מסווגים כפי שיפורט בהודעה המשלימה.

(סדרה ד') שיונפקו על פי התשקיף.

~~6.7~~ 6.8. העברת תמורת ההנפקה מחשבון הנאמנות לחברה ותשלום עמלות

הסכום שיועבר מחשבון הנאמנות לחשבון החברה בגין כל אחד מהשעבודים כמפורט להלן יקרא לעיל ולהלן: "**הסכום המובטח בבטוחה הרלוונטית**".

בכל מקרה בו היקף סדרה אגרות החוב יעלה על 50,000,000 ש"ח ע.נ ("**היקף סדרת הבסיס**") (הן במסגרת הגדלת ההנפקה לראשונה והן המסגרת הרחבת סדרה כמפורט בסעיף 2.4 לעיל), יגדל כל אחד מהסכומים המובטחים בבטוחה הרלוונטית בהתאם לשיעור הגידול בהיקף סדרת הבסיס.

מתוך הסכום הראשון שיועבר מחשבון הנאמנות לחברה ינוכו העמלות למפיצים, עמלת ריכוז וכן עמלות והוצאות אחרות והכל כמפורט בהודעה המשלימה, על פי הוראות בכתב ותחשיב שיימסרו לנאמן מהחברה שייחתמו על ידי מורשה חתימה בחברה (ויאומתו על ידי עורך דין) וכן על ידי רכז ההנפקה. הנאמן אינו חותם ואינו בודק את התחשיב ויבצע את ההעברות על פי הוראות החברה כאמור.

~~6.7.1~~ 6.8.1. העברת התמורה בגין השלמת רישום השעבוד על המקרקעין בלוד (סעיף 6.2 לעיל)

הנאמן יאשר העברת סך של 5 מיליון ש"ח (לעיל ולהלן: "**הסכום המובטח בבטוחת לוד**") מתמורת ההנפקה מחשבון הנאמנות לחשבון אשר החברה תורה לו, בכפוף לרישום השעבודים ו/או למסירת המסמכים כמפורט בסעיף 6.2.1(ג) לעיל.

~~6.7.2~~ 6.8.2. העברת התמורה בגין ה~~ש~~עבודים ~~חלקה של החברה ושל השותף בהכנסות מדמי שכירות נטו בפרויקט כפר חב"ד~~הנוגעים לפעילות הבטון (סעיף 6.3 לעיל)

הנאמן יאשר העברת סך של ~~25~~ כ-14.2 מיליון ש"ח (לעיל ולהלן: "**הסכום המובטח בבטוחת ~~כפר חב"ד~~פעילות הבטון**") מתמורת ההנפקה מחשבון הנאמנות לחשבון אשר החברה תורה לו, בכפוף לרישום השעבודים ו/או למסירת המסמכים כמפורט בסעיף 6.3.5 לעיל.

~~6.7.3~~ 6.8.3. העברת התמורה בגין שעבוד החשבון המשועבד ~~לוגאנו יהוד~~פרויקט שוק רמז (סעיף 6.4 לעיל)

הנאמן יאשר העברת סכום השווה להפרש שבין תמורת ההנפקה לסך של ~~20~~ 14 מיליון ש"ח (לעיל ולהלן: "**הסכום המובטח בבטוחת ~~לוגאנו~~פרויקט שוק רמז**") מחשבון הנאמנות לחשבון אשר החברה תורה לו, בכפוף לרישום השעבודים ו/או למסירת המסמכים כמפורט בסעיף ~~6.4.3~~ 6.5.2 לעיל.

עם התקיימות התנאים להעברת הסכום הראשון, מבין הסכומים מתמורת ההנפקה כמפורט לעיל, לידי החברה יאשר הנאמן להעביר לחשבון עליו יורו המפיצים (כהגדרתם בתשקיף) את עמלות המפיצים ועמלת הריכוז כמפורט בתשקיף (להלן: "**עמלות המפיצים**"), באופן שהסכום הראשון שיועברו לחברה יהיה בניכוי עמלות המפיצים.

עם העברת הסכום האחרון שיועבר מחשבון הנאמנות מבין סעיפים 6.7.1-6.7.3 בהתאם להוראות סעיף 6.7 זה יועבר לחברה גם מלוא הסכום שיוותר בחשבון הנאמנות במועד העברה זו.

מובהר כי העברת כל חלק מתמורת ההנפקה כמפורט בסעיף 6.7 לעיל, הינו בלתי תלוי בשווי הבטוחה ו/או בשינוי כלשהו בשווי הבטוחה.

כמו כן, מובהר בזאת כי הנאמן יעביר את הסכומים המפורטים בסעיפים 6.7.1-6.7.3 לעיל על פי התנאים המפורטים בסעיפים הנ"ל כנגד קבלת כל אחת מהבטוחות הספציפיות המתוארת בסעיף הרלוונטי ללא קשר לסוג הבטוחה ומבלי שביצע בדיקה כלשהי בקשר עם שווי הבטוחה ו/או הערכת השווי שלה ו/או שינויים כלשהם, ככל שיהיו, בשווי הבטוחה ו/או באומדן החברה לשווי הבטוחה, ו/או בעמידת החברה בתחזיות והצפי, ככל שישנם, בקשר לתקבולים הקשורים בבטוחה שכנגד רישומה ישוחררו הכספים, וכי הנאמן אינו מחווה דעתו, באופן מפורש או משתמע, באשר לערכן הכלכלי של הבטוחות ו/או לשינוי בערכן של הבטוחות ו/או לטיבן.

הבטוחות הניתנות מכח שטר נאמנות זה אינן כוללות מנגנון התאמה לשווי הבטוחות (Mark to Market), והחברה אינה מחויבת להעניק בטוחות נוספות כלשהן לאור שינוי כלשהו בשווי הבטוחות שנרשמו לטובת הנאמן עבור למחזיקי אגרות החוב, לרבות לא בתקופה שמיום הגיוס ועד למועד שחרור הכספים כנגד קבלת הבטוחה.

~~**6.8. פדיון מוקדם חלקי בשל אי המצאת האישורים ו/או המסמכים הנדרשים לצורך השלמת רישום השעבוד על פרוייקט כפר חב"ד**~~

~~במקרה בו לא יעלה בידי החברה להציג את מלוא המסמכים המפורטים בסע יף 6.3.5 לעיל תוך 90 יום ממועד הרישום למשחר של אגרות החוב, תהא רשאית החברה, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם חלקי ("**הפדיון המוקדם בשל אי רישום שעבודים**"). בחרה החברה לבצע פדיון מוקדם על פי סעיף 6.8 זה, אזי יום עסקים אחד לאחר שתתקבל החלטת החברה בנדון תפרסם דוח מיידי עם העתק לנאמן ובו תודיע אודות ביצוע הפדיון המוקדם בשל אי רישום השעבודים ומועדו.~~

~~הפדיון המוקדם בשל אי רישום השעבודים יהא כמפורט בסעיפים 8.2.1 עד 8.2.7 לתנאים הרשומים מעבר לדף. הפדיון המוקדם על פי סעיף 6.8 זה, יבוצע **רק** בהתאם לחלופה המפורטת בסעיף 8.2.8(ב) לתנאים הרשומים מעבר לדף הינו, חלופת הערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה ד') העומדות לפדיון מוקדם, כאשר סכום הפדיון המוקדם יהיה הסכום המובטח בבטוחות כפר חב"ד כמפורט בסעיף 6.7.2. לעיל, היינו 25 - מליוני ש"ח או יתרת הכספים המופקדים בחשבון הנאמנות במועד קבלת החלטת החברה לביצוע הפדיון המוקדם נשוא סעיף זה, לפי הנמוך (בסעיף זה: "**סכום הפדיון**"). כמות אגרות החוב (בערך הנקוב) שתפרע במסגרת הפדיון המוקדם על פי סעיף זה, ככל שיבוצע, תחושב כמנה המתקבלת מחלוקת סכום הפדיון בערך ההתחייבותי בגין כל 1 ש"ח ע.נ אגרות החוב במועד הפדיון המוקדם. בדוח המיידי כאמור תפרסם החברה את סכום הקרן שייפרע בפדיון מוקדם וכן את הריבית שנצברה בגין סכום הקרן האמור עד למועד הפדיון המוקדם. החברה מתחייבת להעביר לחשבון הנאמנות וזאת לא יאוחר מ-3 ימי עסקים לפני מועד תשלום הפדיון המוקדם בשל אי רישום השעבודים את הסכום השווה להפרש בין הכספים המופקדים בחשבון הנאמנות באותו המועד לבין הסכום~~

~~לתשלום למחזיקים בגין הפדיון המוקדם בשל אי רישום השעבודים. החברה תהיה אחראית לבצע את כל הנדרש על פי דין לשם ביצוע הפדיון המוקדם, לרבות מול מסלקת הבורסה, ותמציא לנאמן במועד כל מסמך ואישור הנדרשים לו לשם השלמת המהלך. למען הסר ספק בד בבד עם ביצוע פדיון מוקדם בשל אי רישום השעבודים מלא לא תחול עוד חובה על החברה ליצור ולרשום לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') את השעבוד על הזכויות בפרויקט כפר חב"ד ולהמציא את האישורים השונים, כמפורט בסעיף 6.3 לעיל והוראות שטר נאמנות זה לעיל ולהלן לרבות התחייבויות החברה מכל מין וסוג שהוא בהקשר לפרויקט כפר חב"ד לא יחולו. יובהר כי החברה תהא רשאית לבצע פדיון מוקדם בשל אי רישום השעבודים על פי סעיף זה לעיל, החל מחלוף 90 יום ממועד רישומן למסחר של אגרות החוב וכל עוד לא הומצאו המסמכים כמפורט בסעיף 6.3.5 לעיל.~~

7. מגבלות ביצירת שעבודים והתחייבויות אחרות

~~7.1~~ 7.5 אגרות החוב (סדרה ד') מובטחות בשעבודים כמפורט בסעיף 6 לעיל.

~~7.2~~ 7.6 למעט הנכסים המשועבדים, החברה תהא רשאית, למכור, לשעבד, להחכיר, להמחות, למסור או להעביר בכל דרך אחרת את נכסים כולם או מקצתם, בכל דרך שהיא, לטובת צד שלישי כלשהו, ללא צורך בהסכמה של הנאמן ו/או של מחזיקי אגרות החוב, וזאת מבלי לגרוע מהתחייבויותיה על פי הוראות שטר נאמנות זה ובכלל זה מבלי לגרוע מהתחייבותה על פי סעיף 6.4.7 לעיל.

~~7.3~~ 7.7 אגרות החוב (סדרה ד') המונפקות תעמודנה בדרגה שווה (פרי פסו) בינן לבין עצמן, בלי זכות בכורה או עדיפות של אחת על פני השנייה.

~~7.4~~ **7.8 למען הסר ספק מובהר, כי על הנאמן לא חלה חובה לבחון, ובפועל הנאמן לא בחן, את הצורך בהעמדת בטחונות להבטחת התשלומים למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'). הנאמן לא נתבקש לערוך, והנאמן בפועל לא ערך בדיקת נאותות (Due Diligence) כלכלית, חשבונאית או משפטית באשר למצב עסקי החברה או חברות הבת של החברה. בהתקשרותו בשטר הנאמנות המתוקן, ובהסכמת הנאמן לשמש כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'), הנאמן אינו מחווה דעתו, באופן מפורש או משתמע, באשר לערכן הכלכלי של הבטוחות, שהועמדו ו/או יועמדו (אם בכלל) על ידי החברה ובאשר ליכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'). אין באמור כדי לגרוע מחובות הנאמן על פי דין ו/או שטר הנאמנות המתוקן לרבות אין בה כדי לגרוע מחובתו של הנאמן (ככל שחובה כזו חלה על הנאמן על-פי כל דין) לבחון השפעתם של שינויים בחברה מתאריך שטר הנאמנות המתוקן ואילך, ככל שיש בהם כדי להשפיע לרעה על יכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד').**

~~7.5~~ 7.9 התחייבויות פיננסיות

עד למועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי שטר הנאמנות ותנאי אגרות החוב (סדרה ד'), ומילוי כל יתר התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') על פי שטר נאמנות זה ותנאי אגרות החוב (סדרה ד'), תעמוד החברה בכל עת בכל ההתניות הפיננסיות המפורטות להלן:

~~7.5.1~~ 7.9.1 הגבלות על חלוקת דיבידנד

החברה מתחייבת כי עד למועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב, ומילוי כל יתר התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב על פי שטר נאמנות זה ותנאי אגרות החוב, יחול כל המפורט להלן במצטבר ביחס לכל חלוקה (כהגדרת מונח זה בחוק החברות), לרבות חלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה (להלן: "**חלוקה**"):

~~(א)~~ 7.9.1.1 החברה לא תבצע חלוקה במידה ופעולה כאמור תגרום לכך כי ההון העצמי של החברה לאחר החלוקה כאמור יפחת מ-40 מיליון ש"ח בהתבסס על דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו על ידי החברה רבעוניים או שנתיים, מבוקרים או סקורים, לפי העניין (להלן בסעיף 7.5.1 זה: "**הדוחות הכספיים**"), טרם מועד החלוקה. החל מהמועד בו פרעה החברה לפחות מחצית מקרן אגרות החוב המקורית (לרבות הרחבות סדרה ככל שהיו) תפחת מגבלת ההון העצמי כמפורט לעיל מסך של 40 מיליון ₪ ל-35 מיליון ₪.

~~(ב)~~ 7.9.1.2 החברה לא תבצע חלוקה בסכום העולה על 50% מהרווח הנקי. "**הרווח הנקי**" - הרווח הנקי של החברה במאוחד לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה האחרונים, כפי שיפורסמו מעת לעת, החל מיום 1.7.2016 כפי שיוצג בדוחות הכספיים ליום 30.9.2016 ואילך בניכוי רווחי שערוך הנובעים משערוך נדל"ן להשקעה.

למען הסר ספק, יובהר כי אם בשנה קלנדרית מסוימת לא חולק דיבידנד בגין רווחי אותה שנה, החברה תהיה רשאית לחלק דיבידנד בגין רווחי השנה שבה הוא לא חולק בשנה העוקבת ובלבד שמדובר ברווח שהצטבר החל מיום 1.7.2016.

~~(ג)~~ 7.9.1.3 החברה אינה מפרה איזו מאמות המידה הפיננסיות טרם החלוקה וכן כי לא מתקיימת איזו עילה מהעילות להעמדה לפרעון מיידי.

הנאמן יסתמך על אישור החברה ביחס לעמידתה בהוראות סעיף זה לעיל ולא יידרש לבצע בדיקה נוספת.

~~7.5.2~~ 7.9.2 עמידה באמות מידה פיננסיות

החברה מתחייבת, כי עד למועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב, ומילוי כל יתר התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב על פי שטר נאמנות זה ותנאי אגרות החוב, יחול כל המפורט להלן:

(א) ההון העצמי של החברה (כהגדרתו להלן), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (מבוקרים או סקורים, לפי העניין) האחרונים, לא יפחת מ-24 מיליון ש"ח, במשך תקופה העולה על שני רבעונים רצופים.

(ב) היחס בין ההון העצמי (במאוחד) של החברה (כהגדרתו להלן) לבין סך המאזן (במאוחד) של החברה, כהגדרת מונחים אלו בכללי חשבונאות מקובלים, על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים (לפי העניין) האחרונים, שעל בסיס מאוחד לא יפחת משיעור של 20% במשך תקופה העולה על שני רבעונים רצופים.

"**הון עצמי**" – לענין סעיף זה, סך כל ההון העצמי של החברה המיוחס לבעלי המניות של החברה, ללא זכויות מיעוט, כהגדרתו בכללי חשבונאות מקובלים.

בדיקת עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות תתבצע ביום פרסום הדוחות הכספיים על ידי החברה וכל עוד אגרות חוב (סדרה ד') קיימות במחזור, ביחס לדוחות הכספיים הרבעוניים/השנתיים שהיה על החברה לפרסם עד לאותו מועד ("**מועד הבדיקה**").

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

8.5 ~~8.1~~ מבלי לגרוע מכל זכות אחרת העומדת לטובת מחזיקי אגרות החוב או הנאמן, הנאמן, וכן מחזיקים באגרות החוב, יהיו רשאים להעמיד לפירעון מיידי את הסכום המגיע למחזיקים על פי אגרות החוב או לממש בטוחות שניתנו להבטחת התחייבויות החברה כלפי המחזיקים על פי אגרות החוב, והכל בקרות אחד או יותר מן המקרים המנויים להלן:

8.5.1 ~~8.1.1~~ אם החברה לא תפרע סכום כלשהו שיגיע ממנה בקשר לאגרות החוב.

8.5.2 ~~8.1.2~~ אם הוגשה על ידי החברה בקשה למתן צו הקפאת הליכים ו/או ניתן צו הקפאת הליכים כאמור או אם החברה תגיש בקשה לפשרה או להסדר עם נושיה לפי סעיף 350 לחוק החברות (למעט למעט הסדרים בין החברה לבין בעלי מניותיה שאינם אסורים לפי תנאי שטר הנאמנות ושאין בהם כדי להשפיע על יכולתה של החברה לפרוע את אגרות החוב) או אם החברה תציע לנושיה בדרך אחרת פשרה או הסדר כאמור, על רקע העדר יכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה במועדן; או- אם תוגש בקשה לפי סעיף 350 לחוק החברות כנגד החברה (ושלא בהסכמתה) אשר לא נדחתה או בוטלה בתוך 45 ימים ממועד הגשתה. על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.

יובהר כי הליכים משפטיים מכל סוג שהוא, קיימים או עתידיים, ככל שיהיו, בקשר עם הסדר הנושים בין החברה, נושיה ובעל השליטה החדש בחברה שאושר על ידי בית המשפט בהתאם להוראות סעיף 350 לחוק החברות והושלם ביום 24 בנובמבר 2014, לא יחשב כעילה להעמדה לפירעון מיידי על פי סעיף 8.1.2 זה.

8.5.3 ~~8.1.3~~ אם החברה תקבל החלטת פירוק (למעט פירוק כתוצאה ממיזוג עם חברה אחרת בהתאם לאמור בסעיף 8.1.17 להלן) או אם יינתן צו פירוק קבוע וסופי ביחס לחברה ו/או ימונה מפרק קבוע על ידי בית המשפט.

8.5.4 ~~8.1.4~~ אם יינתן צו פירוק זמני ו/או ימונה מפרק זמני על-ידי בית משפט ו/או תתקבל כל החלטה שיפוטית בעלת אופי דומה, והצו ו/או המינוי ו/או ההחלטה

כאמור לא נדחו או בוטלו תוך ארבעים וחמישה (45) ימים מיום נתינתם.

על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.

~~8.1.5~~ 8.5.5. אם יוטל עיקול על נכסים מהותיים של החברה, והעיקול לא יוסר תוך ארבעים וחמישה (45) ימים מיום הטלתו.

על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.

~~8.1.6~~ 8.5.6. תבוצע פעולה של הוצאה לפועל כנגד נכסים מהותיים של החברה, והפעולה לא תבוטל תוך ארבעים וחמישה (45) ימים מיום ביצועה.

על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.

~~8.1.7~~ 8.5.7. אם הוגשה בקשה לכינוס נכסים או למינוי כונס נכסים (זמני או קבוע) על נכסי החברה, כולם או רובם, וכן על בטוחות שהועמדו להבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב על פי סעיף 6 לעיל או אם יינתן צו למינוי כונס נכסים זמני- אשר לא נדחו או בוטלו תוך 45 ימים ממועד הגשתם או נתינתם, לפי העניין ; או- אם ניתן צו למינוי כונס נכסים קבוע על נכסי החברה, כולם או רובם.

על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.

~~8.1.8~~ 8.5.8. אם החברה הפסיקה או תודיע על כוונתה להפסיק את תשלומיה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד').

~~8.1.9~~ 8.5.9. אם החברה תחדל מלהמשיך בעסקיה ו/או לנהל את עסקיה כפי שיהיו מעת לעת ו/או תודיע על כוונתה לחדול מלהמשיך לעסוק בעסקיה כפי שיהיו מעת לעת ו/או לנהלם.

~~8.1.10~~ 8.5.10. אם החברה תחוסל או תימחק, מכל סיבה שהיא, לרבות מחיקה או חיסול לצורכי מיזוג או במסגרת עסקת החלפת מניות, אלא אם שוכנע הנאמן, כי זכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') לא תיפגענה בעקבות המיזוג או עסקת החלפת המניות כאמור.

~~8.1.11~~ 8.5.11. חלה הרעה מהותית בעסקי החברה לעומת מצבה במועד ההנפקה, וקיים חשש ממשי שהחברה לא תוכל לפרוע את אגרות החוב במועדן.

~~8.1.12~~ 8.5.12. אגרות החוב לא נפרעו במועדן או לא קוימה התחייבות מהותית אחרת שניתנה לטובת המחזיקים.

~~8.1.13~~ 8.5.13. החברה לא פרסמה דוח כספי שהיא חייבת בפרסומו לפי כל דין, בתוך 30 ימים מהמועד האחרון שהיא חייבת בפרסומו, למעט אם נתקבל אישור לכך על ידי

רשות ניירות ערך.

~~8.1.14~~ 8.5.14. אגרות החוב נמחקו מהמסחר בבורסה.

~~8.1.15~~ 8.5.15. אם החברה הפרה את אחת מאמות המידה הפיננסיות האמורות בסעיף 7.5.2 למשך תקופה של שני רבעונים רצופים.

~~8.1.16~~ 8.5.16. אם החברה חילקה דיבידנד שלא בהתאם לאמור בסעיף 7.5.1 לעיל.

~~8.1.17~~ 8.5.17. בוצע מיזוג, במסגרתו החברה היא החברה הקולטת או חברת היעד, ללא קבלת אישור מוקדם של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'), אלא אם כן הצהירה החברה או החברה הקולטת, לפי העניין, כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'), לרבות באמצעות הנאמן, לפחות עשרה (10) ימי עסקים לפני מועד המיזוג, כי לא קיים חשש סביר שעקב המיזוג לא יהיה ביכולתה של החברה או החברה הקולטת, לקיים את ההתחייבויות כלפי המחזיקים.

~~8.1.18~~ 8.5.18. אם הבורסה השעתה את המסחר באגרות החוב (סדרה ד') בבורסה (להבדיל מהפסקת מסחר), למעט השעיה בעילה של היווצרות אי בהירות, כמשמעות עילה זו בחלק הרביעי לתקנון הבורסה, כאשר ההשעיה כאמור לא בוטלה תוך 60 יום.

~~8.1.19~~ 8.5.19. אם החברה הפרה את תנאי אגרות החוב ו/או את שטר הנאמנות הפרה יסודית לרבות בכל הנוגע להתחייבויות החברה המפורטות בסעיף 6 לעיל, בכלל זה אם יתברר כי מצג ממצגי החברה באגרות החוב או בשטר הנאמנות אינם נכונים ו/או מלאים, והכל אם נתן הנאמן הודעה לחברה לתקן את ההפרה (ובמקרה של מצג לא נכון ו/או לא מלא- ככל שמדובר בהפרה הניתנת לתיקון) והחברה לא תיקנה את ההפרה תוך 14 ימים ממועד ההודעה.

~~8.1.20~~ 8.5.20. בקרות כל אירוע אחר המהווה פגיעה מהותית ו/או כל מקרה בו קיים חשש סביר כי תיגרם פגיעה מהותית, בזכויות מחזיקי אגרות החוב.

~~8.1.21~~ 8.5.21. קיים חשש ממשי שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה המהותיות כלפי המחזיקים.

~~8.1.22~~ 8.5.22. הועמד לפרעון מיידי (שלא ביוזמת החברה או הסכמת החברה), חוב מהותי של החברה והדרישה לפרעון מיידי כאמור לא הוסרה ו/או החברה לא פרעה את החוב בתוך 30 ימים. למען הסר ספק יובהר, כי לענין ס"ק זה, לא ייראו כהלוואה ללא יכולת חזרה לחברה (Non Recourse) כחוב מהותי.

לענין סעיף זה "**חוב מהותי**" – חוב בסכום העולה על 10 מיליון ₪ או 10% מסך נכסי החברה, לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו, לפי הגבוה וכן סדרת אגרות חוב שבמחזור.

~~8.1.23~~ 8.5.23. אם החברה (לרבות תאגידים בבעלות ובשליטה מלאות של החברה) תמכור

לאחר/ים את רוב נכסיה ולא נתקבלה למכירה כאמור הסכמת מחזיקי אגרות חוב (סדרה ד') ברוב רגיל. לעניין סעיף זה "**מכירה של רוב נכסי החברה**" - נכס או צירוף של מספר נכסים, שבבעלות החברה או בבעלות חברות המאוחדות בדוחותיה הכספיים (ככל שקיימות) (למעט מכירת מלאי במהלך העסקים הרגיל של החברה), אשר ערכו ו/או ערכם המצרפי (לפי העניין) בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו טרם קרות האירוע הרלוונטי עולה על 50% מהיקף נכסיה במאזן על פי הדוחות הכספיים כאמור.

~~8.1.24~~ 8.5.24. אם החברה תבצע שינוי של עיקר פעילותה. לעניין זה, עיקר פעילותה של החברה וחברות בשליטתה במועד ההנפקה הינן נדל"ן יזמי, עבודות בחוזי הקמה (קבלנות ביצוע פרויקטים), מתן שירותי ניהול פרויקטים, מתן שירותי בקרה הנדסית וכן פעילות בתחומים משלימים ו/או משיקים לפעילות המסורתית בתחום הנדל"ן ו/או הביצוע. יובהר כי השלמת העסקה, ככל שתושלם, לפיה תרכוש החברה מבעלת השליטה כלי ציוד מכני הנדסי לא תחשב שינוי של עיקר פעילותה.

~~8.1.25~~ 8.5.25. אם החברה תחדל להיות תאגיד מדווח כהגדרתו בסעיף 1 לחוק ניירות ערך.

~~8.1.26~~ **8.5.26.** אם בעל השליטה בחברה, כהגדרתו להלן, יימכור או יעביר לצד ג' (שאיננו גוף בשליטתו) את כל מניות החברה או חלק ממניות החברה באופן בו יחדל להיות בעל שליטה בחברה (לרבות באמצעות גוף בשליטתו), אלא באם הדבר אושר מראש על ידי האסיפה של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') ברוב רגיל. למען הסר ספק יובהר, כי כל עוד בעל השליטה ימנה עם בעלי שליטה בחברה, לא תקום זכות להעמדת אגרות החוב (סדרה ד') לפירעון מיידי, ואולם אם יחזיק בשליטה ביחד עם אחרים – כי אז יהיה המחזיק הגדול ביותר מבין הנמנים עם קבוצת השליטה. בס"ק זה "**שליטה**"- החזקה במישרין ו/או בעקיפין של 50% לפחות מזכויות ההצבעה בחברה, ולרבות באמצעות קרוביהם.

למען הסר ספק יובהר לעניין זה, כי ירושה על פי דין או העברת מניות לבן משפחה, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, לא יהוו העברת שליטה לעניין סעיף זה וככל שתועברנה החזקות בעל השליטה בחברה בדרך של ירושה על פי דין או בדרך של העברת מניות לבן משפחה כאמור, היורשים או בן המשפחה, לפי העניין, יכללו בהגדרת בעל השליטה לעניין סעיף זה.

"**בעל השליטה בחברה**" לעניין סעיף זה משמע - מר גבי מגנזי, לרבות באמצעות תאגידים בבעלותו ובשליטתו.

במקרים כאמור, יחולו ההוראות שבסעיפים 8.2 ו- 8.3 לשטר נאמנות זה כמפורט להלן.

בקרות איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 8.1 לשטר זה-הנאמן יהיה חייב לזמן אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') אשר מועד כינוסה יהיה בחלוף עשרים ואחד (21) ימים ממועד זימונה ואשר על סדר יומה תהיה החלטה בדבר העמדה לפירעון מיידי של כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ד').

8.6 ~~8.2~~ החלטת מחזיקים להעמיד אגרות חוב לפירעון מיידי או לממש בטוחות (ככל שניתנו) כאמור לעיל, תתקבל באסיפת מחזיקים שנכחו בה מחזיקים בחמישים אחוזים (50%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ד'), ברוב של המחזיקים ביתרת הערך הנקוב של אגרות החוב המיוצג בהצבעה או ברוב כאמור באסיפת מחזיקים נדחית שנכחו בה מחזיקים בעשרים אחוזים (20%) לפחות מהיתרה כאמור.

8.7 ~~8.3~~ במקרה בו עד למועד כינוס האסיפה לא בוטל או הוסר איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 8.1 לשטר זה לעיל ובכפוף לאמור בסעיף 8.7 להלן, והחלטה באסיפת מחזיקי אגרות החוב כאמור התקבלה בהתאם לסעיף 8.2 לעיל, הנאמן יהיה חייב, תוך זמן סביר, להעמיד לפירעון מיידי את כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב ו/או לממש בטוחות, ככל שניתנו.

8.8 ~~8.4~~ בכפוף להוראות כל דין, חובות הנאמן לפי סעיף 8 זה, כפופות לידיעתו בפועל את התקיימות העובדות, המקרים, הנסיבות והאירועים המפורטים בו.

8.9 ~~8.5~~ משלוח הודעה לחברה על העמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב יכול שיעשה גם בדרך של פרסום הודעה על החלטת אסיפה או החלטת נאמן בהתאם להוראות סעיף 27 להלן ויהווה העמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב.

8.10 ~~8.6~~ נקבע באיזה מהאירועים שבסעיף 8.1 לעיל, תקופה סבירה שבה רשאית החברה לבצע פעולה או לקבל החלטה שכתוצאה ממנה נשמטת העילה להעמדה לפירעון מיידי או למימוש בטוחות, רשאים הנאמן או המחזיקים להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי כאמור בסעיף 8 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.

8.11 ~~8.7~~ הנאמן רשאי בהתאם לשיקול דעתו לקצר את מנין 21 הימים האמורים (בסיפא סעיף 8.1 לעיל) לכינוס האסיפה, במקרה בו יהיה הנאמן בדעה כי כינוס האסיפה בחלוף 21 ימים כאמור מסכנת באופן מהותי את זכויות מחזיקי אגרות החוב. במקרה של קיצור מועדים כאמור, בטרם זימון האסיפה, ימסור הנאמן הודעה לחברה שבה יציין את הסיבות לקיצור.

8.12 ~~8.8~~ להתחייבויות החברה לאחר שאגרות החוב תועמדנה לפירעון מיידי (ככל שתועמדנה), ראה סעיף 20 להלן.

9. <u>פדיון מוקדם</u>

לפרטים אודות הפדיון המוקדם על ידי החברה והפדיון המוקדם על ידי הבורסה ראה סעיף 8 לתנאים שמעבר לדף.

10. <u>תביעות והליכים בידי הנאמן</u>

10.5 ~~10.1~~ בנוסף על כל הוראה בשטר זה וכזכות וסמכות עצמאית, יהיה הנאמן רשאי, לפי שיקול דעתו, ויהיה חייב לעשות כן על-ידי החלטה שנתקבלה באסיפת מחזיקי אגרות החוב,

לנקוט בכל אותם הליכים, לרבות הליכים משפטיים ובקשות לבית משפט, כפי שימצא לנכון ובכפוף להוראות כל דין, להגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב ואכיפת הביצוע על החברה של התחייבויותיה על פי שטר נאמנות זה. הנאמן יהיה רשאי לפתוח בהליכים משפטיים ו/או אחרים גם אם אגרות החוב לא הועמדו לפירעון מיידי והכל למימוש בטוחות ו/או להגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב והנאמן ובכפוף לכל דין.

10.6. ~~10.2.~~ הנאמן יהיה חייב לעשות כאמור בסעיף 10.1 על פי דרישה בכתב של אסיפת המחזיקים אשר תתקבל בהחלטה רגילה של אסיפת המחזיקים, אלא אם כן ראה כי בנסיבות העניין אין הדבר צודק או סביר לעשות כן, ופנה בהקדם האפשרי לבית המשפט המתאים בבקשה לקבלת הוראות בדין.

10.7. ~~10.3.~~ אין באמור לעיל כדי לפגוע ו/או לגרוע מזכותו של הנאמן לפתוח בהליכים משפטיים ו/או אחרים, בין ביוזמתו ובין על פי דרישת מחזיקים אשר תתקבל בהחלטה מיוחדת של אסיפת המחזיקים, גם אם אגרות החוב לא הועמדו לפירעון מיידי והכל להגנת מחזיקי אגרות החוב ובכפוף להוראות כל דין.

10.8. ~~10.4.~~ הנאמן רשאי, בטרם ינקוט בהליכים כאמור לעיל, לכנס אסיפת מחזיקי אגרות החוב בכדי שיוחלט על ידיהם בהחלטה מיוחדת אילו הליכים לנקוט למימוש זכויותיהם על פי שטר הנאמנות ואגרות החוב. כן יהיה הנאמן רשאי לשוב ולכנס אסיפות מחזיקי אגרות החוב לצורך קבלת הוראות בכל הנוגע לניהול ההליכים כאמור. פעולת הנאמן תתבצע במקרים כאמור ללא שיהוי ובמועד הראשון האפשרי והסביר.

10.9. ~~10.5.~~ בכפוף להוראות שטר נאמנות זה, רשאי הנאמן, אך לא חייב, לכנס בכל עת אסיפת מחזיקי אגרות החוב על מנת לדון ו/או לקבל את הוראותיה בכל עניין הנוגע לשטר הנאמנות, ובלבד שכינוס האסיפה יבוצע על ידי הנאמן במקרים כאמור ללא שיהוי ובמועד הראשון האפשרי והסביר.

10.10. ~~10.6.~~ הנאמן רשאי, אך לא חייב, על פי שיקול דעתו הבלעדי, לעכב ביצוע של כל פעולה על ידו על פי שטר הנאמנות, לצורך פניה לאסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב ו/או לבית המשפט, עד שיקבל הוראות מאסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב ו/או הוראות מבית המשפט כיצד לפעול ובלבד שלא יהא בפניה להשהות את פעולות הנאמן באופן שיפגע בזכויות מחזיקי אגרות החוב. הפניה לאסיפה הכללית של מחזיקי אגרות החוב ו/או לבית המשפט יתבצעו במקרים כאמור ללא שיהוי ובמועד הראשון האפשרי והסביר. כל עוד לא ניתנה החלטת בית המשפט, יחולו על הנאמן החובות המוטלות עליו על פי שטר הנאמנות ועל פי דין.

11. <u>נאמנות על התקבולים</u>

כל תקבול על חשבון אגרות החוב שיתקבל על ידי הנאמן למעט שכר טרחתו ופירעון כל חוב כלפיו, בכל דרך שהיא לרבות אך לא רק כתוצאה מהעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי, ולרבות כתוצאה מהליכים שינקוט, אם ינקוט, כנגד החברה, יוחזקו על ידיו בנאמנות וישמשו בידיו למטרות ולפי סדר העדיפות הבא:

~~11.1~~.11.5 תחילה לתשלום כל חוב בגין שכר הנאמן והוצאותיו לרבות 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.

~~11.2~~.11.6 שנית - לתשלום כל סכום אחר על פי 'ההתחייבות לשיפוי' (כהגדרת מונח זה בסעיף 26 להלן).

~~11.3~~.11.7 שלישית - לתשלום למחזיקים אשר נשאו בתשלומים לפי סעיף 26 להלן.

~~11.4~~.11.8 רביעית - כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב את פיגורי הריבית המגיעים 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 אגרות החוב על ידי החברה או באופן אחר.

~~11.5~~.11.9 חמישית- כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב את פיגורי הקרן המגיעים להם לפי תנאי אגרות החוב פרי-פסו ובאופן יחסי לסכום הקרן המגיע לכל אחד מהם ללא העדפה או זכות קדימה לגבי איזה מהם.

~~11.6~~.11.10 שישית - כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב את סכומי הריבית המגיעים להם על פי אגרות החוב המוחזקות על ידיהם פרי-פסו, שמועד תשלומם טרם חל ובאופן יחסי לסכומים המגיעים להם, בלי כל העדפה בקשר לקדימות בזמן של הוצאת אגרות החוב על ידי החברה או באופן אחר.

~~11.7~~.11.11 שביעית - כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב את סכומי הקרן המגיעים להם על פי אגרות החוב המוחזקות על ידיהם פרי-פסו, שמועד תשלומם טרם חל ובאופן יחסי לסכומים המגיעים להם, בלי כל העדפה בקשר לקדימות בזמן של הוצאת אגרות החוב על ידי החברה או באופן אחר.

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

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

יובהר כי ככל והיה על החברה לשאת באיזה מההוצאות אולם לא עשתה כן, יפעל הנאמן לקבלת הסכומים כאמור מהחברה ובמקרה ויצליח לקבלם יוחזקו על ידו בנאמנות וישמשו בידיו למטרות ולפי סדר העדיפות המפורט בסעיף זה.

12. <u>סמכות לדרוש תשלום למחזיקים באמצעות הנאמן</u>

בכפוף לקבלת החלטה שתתקבל ברוב רגיל של מחזיקי אגרות החוב, הנאמן רשאי להורות לחברה בכתב להעביר לחשבון הנאמן (עבור מחזיקי אגרות החוב) חלק מן התשלום (ריבית ו/או קרן) אותו חייבת החברה למחזיקים שמועדו יחול זמן קצר לאחר ההודעה וזאת לשם מימון ההליכים ו/או ההוצאות ו/או שכר הנאמן על פי שטר זה. החברה אינה רשאית לסרב לפעול בהתאם להודעה כאמור

ויראו אותה כמי שמילאה אחר התחייבותה כלפי המחזיקים אם תוכיח כי העבירה את מלוא הסכום הנדרש לזכות חשבון הנאמן כאמור. אין באמור כדי לשחרר את החברה מחבותה לשאת בתשלומי ההוצאות והשכר כאמור מקום בו היא חייבת לשאת בהם על פי שטר זה או על פי דין.

13. <u>סמכות לעכב חלוקת הכספים</u>

13.5. ~~13.1.~~ למרות האמור בסעיף 11 לעיל, היה והסכום הכספי אשר יתקבל כתוצאה מנקיטת ההליכים האמורים לעיל ואשר יעמוד בזמן כלשהו לחלוקה, כאמור באותו סעיף, יהיה פחות ממיליון ש"ח לא יהיה הנאמן חייב לחלקו, ויהיה הוא רשאי להשקיע את הסכום האמור, כולו או מקצתו, בהשקעות המותרות לפי שטר הנאמנות ולהחליף השקעות אלה מזמן לזמן בהשקעות מותרות אחרות הכל לפי ראות עיניו.

לכשתגענה ההשקעות האמורות לעיל על רווחיהן, יחד עם כספים נוספים שיגיעו לידי הנאמן לצורך תשלומם למחזיקי אגרות החוב, אם יגיעו, לסכום אשר יספיק כדי לשלם לפחות מיליון ש"ח ישלמם הנאמן למחזיקי האגרות כאמור בסעיף 11 לעיל. במקרה בו תוך פרק זמן סביר לא יהיה בידי הנאמן סכום אשר יספיק כדי לשלם לפחות מיליון ש"ח כאמור, הנאמן יחלק למחזיקי אגרות החוב את הכספים שבידו או במועד הקרוב לתשלום קרן ו/או ריבית.

13.6. ~~13.2.~~ על אף האמור לעיל בסעיף זה, אם יקבל הנאמן דרישה לכך בהחלטה שתתקבל באסיפת מחזיקי אגרות החוב, יחלק הנאמן את הסכומים שיתקבלו אצלו כתוצאה מנקיטת ההליכים כאמור לעיל, אף בטרם הצטברו לסך המהווה מיליון ש"ח כמפורט לעיל. על אף האמור תשלום שכר הנאמן והוצאות הנאמן ישולמו מתוך הכספים האמורים מיד עם הגיעם לידי הנאמן ואף עם הינם נמוכים מהסך של מיליון ש"ח כאמור.

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

14.5. ~~14.1.~~ הנאמן יודיע למחזיקי אגרות החוב על היום והמקום שבו יבוצע תשלום כל שהוא מבין התשלומים הנזכרים בסעיפים 11 ו-13 לעיל ועל המועד הקובע לביצוע תשלום זה (ככל שלא מדובר בתשלום הקבוע בלוח הסילוקין של אגרות החוב), וזאת בהודעה שתימסר להם באופן הקבוע בסעיף 27 להלן לא פחות מעשרה ימים ולא יותר מעשרים ימים מראש.

14.6. ~~14.2.~~ לאחר היום הקבוע בהודעה יהיו מחזיקי אגרות החוב זכאים לריבית בגינן לפי השיעור הקבוע ——באגרת החוב, אך ורק על יתרת סכום הקרן (אם תהיה כזו) לאחר ניכוי הסכום ששולם או שהוצע להם לתשלום כאמור.

14.7. ~~14.3.~~ התשלום ייזקף קודם כל על חשבון הריבית.

15. <u>הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה; הפקדה בידי הנאמן</u>

15.5. ~~15.1.~~ סכום כלשהו המגיע למחזיק אגרות חוב שלא שולם בפועל במועד הקבוע לתשלומו מסיבה שאינה תלויה בחברה, בעוד שהחברה הייתה מוכנה ויכולה לשלמו במועדו, יחדל לשאת ריבית מהמועד שנקבע לתשלומו, ואילו המחזיק באגרות החוב יהיה זכאי אך ורק לאותם סכומים שהיה זכאי להם במועד שנקבע לפירעון אותו תשלום על חשבון הקרן והריבית.

15.6. ~~15.2.~~ לא שולם סכום כאמור תוך ארבעה עשר (14) ימים מהמועד שנקבע לתשלומו,

החברה תפקיד ——בידי הנאמן, תוך 30 יום מהמועד הקבוע לתשלום, את סכום התשלום שלא שולם מסיבה שאינה תלויה בה ותודיע באמצעות המגנ"א, למחזיקי אגרות החוב על ההפקדה כאמור, והפקדה כאמור תחשב כסילוק אותו תשלום על ידי החברה, ובמקרה של סילוק כל המגיע בגין אגרת החוב, גם כפדיון אגרת החוב על ידי החברה.

15.7. ~~15.3.~~ החברה תודיע למחזיקי אגרות החוב על הפקדת הכספים בידי הנאמן בהתאם להוראות סעיף 27 להלן.

15.8. ~~15.4.~~ הנאמן ישקיע כל סכום כאמור לזכות אותם בעלי אגרות חוב, במסגרת חשבונות נאמנות בשמו ולפקודתו, בהשקעות המותרות לו על-פי דיני מדינת ישראל והוראות שטר הנאמנות (כאמור —בסעיף 18 להלן), הכל כפי שהנאמן ימצא לנכון וכפוף להוראות כל דין. עשה כן הנאמן, לא יהיה חייב לזכאים בגין אותם סכומים אלא את התמורה שתתקבל ממימוש ההשקעה האמורה בניכוי שכר טרחתו, הוצאותיו וההוצאות הקשורות בהשקעה האמורה ובניהול חשבונות הנאמנות ובניכוי תשלומי החובה החלים על חשבונות הנאמנות הנ"ל.

15.9. הנאמן יעביר לכל מחזיק אגרות החוב שעבורו הופקדו בידי הנאמן סכומים ו/או כספים המגיעים למחזיקי אגרות החוב מתוך אותם כספים שהופקדו כאמור, וזאת כנגד הצגת אותן ההוכחות שיידרשו על ידי הנאמן לשביעות רצונו המלאה ובניכוי שכר טרחתו, הוצאותיו וכל ההוצאות ותשלומי החובה החלים על חשבון הנאמנות הנ"ל, לרבות עמלות בשיעור שיהיה מקובל באותה עת.

~~15.5.~~

15.10. ~~15.6.~~ הנאמן יחזיק בכספים אלו וישקיעם בדרך האמורה, עד לתום שנה אחת ממועד הפירעון הסופי של אגרות החוב. לאחר מועד זה, יעביר הנאמן לחברה את הסכומים כאמור בסעיף 15.9 ~~15.5.5~~15.5.9 לעיל (כולל הרווחים הנובעים מהשקעתם) בניכוי שכר טרחתו, הוצאותיו והוצאות אחרות אשר הוצאו בהתאם להוראות שטר זה (כגון שכר נותני שירותים וכו'), ככל שיוותרו בידיו באותו מועד. החברה תחזיק בסכומים אלו בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב הזכאים לאותם סכומים במשך שש שנים נוספות, ובכל הנוגע לסכומים שיועברו אליה על ידי הנאמן כאמור לעיל יחולו עליה הוראות סעיפים 15.8 ~~15.4.4~~15.4.8 ו-15.9 ~~15.5.5~~15.5.9 לעיל בשינויים המחויבים. כספים שלא יידרשו מאת החברה על ידי מחזיק אגרות החוב בתום שבע שנים מהמועד הקבוע לתשלום, יעברו לידי החברה, והיא תהא רשאית להשתמש בכספים הנותרים לכל מטרה שהיא. האמור לא ייגרע מחובתה של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב לשלם הכספים להם הם זכאים כאמור על פי כל דין.

15.11. ~~15.7.~~ החברה תאשר בכתב לנאמן את החזרת הסכומים הנ"ל ואת דבר קבלתם בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב כאמור.

16. <u>קבלה מאת מחזיק אגרת החוב</u>

16.5. ~~16.1.~~ קבלה מאת מחזיק אגרת החוב בגין סכומי הקרן והריבית ששולמו לו על ידי הנאמן

בגין אגרת החוב תשחרר את הנאמן בשחרור מוחלט בכל הקשור לעצם ביצוע התשלום של הסכומים הנקובים בקבלה.

~~16.2.~~ 16.6. קבלה מאת הנאמן בדבר הפקדת סכומי הקרן והריבית אצלו לזכות מחזיקי אגרת החוב כאמור לעיל תחשב כקבלה מאת מחזיק אגרת החוב לצורך האמור בסעיף 16.1 לעיל ביחס לשחרור החברה (ולא ביחס לשחרור הנאמן) בכל הקשור לביצוע התשלום של הסכומים הנקובים בקבלה.

~~16.3.~~ 16.7. כספים שחולקו כאמור בסעיף 14 לעיל יחשבו כתשלום על חשבון הפירעון של אגרות החוב.

~~16.4.~~ 16.8. הנאמן יהיה רשאי לדרוש ממחזיק אגרת חוב להציג בפני הנאמן, בזמן תשלום ריבית כלשהי או תשלום חלקי של קרן וריבית, את תעודת אגרות החוב שבגינן משולמים התשלומים.

~~16.5.~~ 16.9. הנאמן יהיה רשאי לרשום על תעודת אגרות החוב הערה בנוגע לסכומים ששולמו כאמור לעיל ותאריך תשלומם.

~~16.6.~~ 16.10. הנאמן יהיה רשאי בכל מקרה מיוחד, לפי שיקול דעתו, לוותר על הצגת תעודת אגרות החוב לאחר שניתן לו על ידי מחזיק אגרת החוב כתב שיפוי ו/או ערובה מספקת להנחת דעתו בגין נזקים העלולים להיגרם מחמת אי רישום ההערה כאמור, הכל כפי שימצא לנכון.

~~16.7.~~ 16.11. למרות האמור לעיל יהיה הנאמן רשאי על פי שיקול דעתו לקיים רישומים באופן אחר, לגבי תשלומים חלקיים כאמור.

17. <u>תחולת חוק ניירות ערך</u>

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

18. <u>השקעת כספים</u>

כל הכספים אשר רשאי הנאמן להשקיעם לפי שטר הנאמנות, יושקעו על ידיו בפיקדונות בנקאיים של בנקים בישראל המדורגים בדירוג של (AA-), בשמו או בפקודתו, או בהשקעות בניירות ערך של מדינת ישראל וזאת כפי שימצא לנכון, ובכפוף להוראות כל דין, והכל כפוף לתנאי שטרי הנאמנות. עשה כן הנאמן, לא יהיה חייב לזכאים בגין אותם סכומים אלא את התמורה שתתקבל ממימוש ההשקעות בניכוי שכר טרחתו והוצאותיו, העמלות וההוצאות הקשורות בהשקעה האמורה ובניהול חשבונות הנאמנות, העמלות ובניכוי תשלומי החובה החלים על חשבון הנאמנות, וביתרת הכספים כאמור יפעל הנאמן על פי הוראות שטר זה, לפי העניין.

19. <u>התחייבויות החברה כלפי הנאמן</u>

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

~~19.1.~~ 19.5. להתמיד ולנהל את עסקיה בצורה סדירה ונאותה.

~~19.2.~~ 19.6. להחזיק ולשמור על נכסיה (כפי שיהיו מעת לעת) במצב טוב ותקין.

~~19.3.~~ 19.7. לנהל פנקסי חשבונות סדירים בהתאם לעקרונות חשבונאיים מקובלים, לשמור את הפנקסים, לרבות המסמכים המשמשים להם כאסמכתאות ולאפשר לכל נציג מורשה של הנאמן לעיין, בכל זמן סביר שיתואם מראש עם החברה, בכל פנקס כאמור ו/או בכל מסמך כאמור שהנאמן יבקש לעיין בו. לעניין זה, נציג מורשה של הנאמן פירושו מי שהנאמן ימנה למטרת עיון כאמור, וזאת בהודעה בכתב של הנאמן שתימסר לחברה לפני העיון כאמור ותכלול גם אישור של הממונה לפיו הממונה כאמור מחויב כלפי החברה בשמירה על סודיות המידע שיגיע לידיעת אותו ממונה בפעולותיו עבור הנאמן. הנאמן ישמור על סודיות כל מידע הכלול בפנקס בו עיין נציג הנאמן כאמור. מובהר כי העברת מידע למחזיקי אגרות החוב לצורך קבלת החלטה הנוגעת לזכויותיהם על-פי אגרת החוב או לצורך מתן דיווח על מצב החברה, בכפוף לכך שהנאמן העביר אך ורק את המידע הנחוץ לדעתו לצורך קבלת ההחלטה, אינה מהווה הפרה של התחייבותו לסודיות כאמור.

~~19.4.~~ 19.8. להודיע לנאמן בכתב לא יאוחר משני ימי עסקים לאחר שנודע לה, על כל מקרה בו הוטל עיקול על נכסיה המהותיים של החברה, וכן בכל מקרה בו מונה לנכסיה העיקריים כונס נכסים, מנהל מיוחד ו/או מפרק זמני או קבוע ו/או נאמן שמונה במסגרת בקשה להקפאת הליכים לפי סעיף 350 לחוק החברות כנגד החברה, וכן לנקוט על חשבונה בכל האמצעים הסבירים הנדרשים לשם הסרת עיקול כזה או ביטול כינוס הנכסים, הפירוק או הניהול לפי העניין.

~~19.5.~~ 19.9. להודיע לנאמן בכתב לא יאוחר משני ימי עסקים בהקדם האפשרי לאחר שנודע לה, על קרות כל אירוע מהאירועים המפורטים בסעיף 8.1 לעיל, והכל מבלי להביא בחשבון את תקופות הריפוי שמצויות בסעיף 8.1 כאמור.

~~19.6.~~ 19.10. למסור לנאמן לא יאוחר מתום 30 ימים מתאריך הוצאת סדרת אגרות החוב לוח סילוקין לתשלום אגרות החוב (קרן וריבית) בקובץ Excel.

~~19.7.~~ 19.11. להודיע לנאמן בהודעה בכתב חתומה על ידי נושא המשרה הבכיר בכספים בחברה, תוך ארבעה (4) ימי עסקים, על ביצוע כל תשלום למחזיקי אגרות החוב ועל יתרת הסכומים אותם חייבת החברה באותו מועד למחזיקי אגרות החוב לאחר ביצוע התשלום הנ"ל.

~~19.8.~~ 19.12. למסור לנאמן מיד עם מסירתו, כל דוח פומבי שהיא חייבת בהגשתו לרשות ניירות ערך. דיווח מיידי במערכת המגנ"א של רשות ניירות ערך ודיווח שיפורסם כאמור ייחשב כאילו נמסר לנאמן.

~~19.9.~~ 19.13. מדי 31 בדצמבר של כל שנה, וכל עוד שטר זה בתוקף, תמציא החברה לנאמן אישור חתום על-ידי מנכ"ל החברה או יו"ר הדירקטוריון או ממונה מטעם החברה שהוסמך על ידה לנושא זה (לפי העניין) על כך שלפי מיטב ידיעתו בהסתמך על בדיקות שערך, בתקופה שמתאריך הוצאת סדרת אגרות החוב ו/או מועד מתן האישור הקודם, לפי העניין והמאוחר ביניהם, ועד למועד מתן האישור לא קיימת מצד החברה הפרה של שטר זה (לרבות הפרה של תנאי אגרת החוב), אלא אם כן צוין בו במפורש אחרת.

19.14. ~~19.10.~~ לגרום לכך כי נושא משרה הבכיר בכספים בחברה ייתן, תוך זמן סביר, לנאמן ו/או לאנשים שיורה, כל הסבר, מסמך, חישוב או מידע בנוגע לחברה, עסקיה ו/או נכסיה שיהיו דרושים באופן סביר, על-פי שיקול דעתו של הנאמן, לשם מילוי תפקידיו ולצורך הגנה על מחזיקי אגרות החוב.

19.15. ~~19.11.~~ החברה תעביר לנאמן מידע בנוגע לחברה שיהיה חיוני לשם שמירת זכויותיהם של מחזיקי האג"ח לפי דרישה סבירה בכתב של הנאמן, וכל מידע שיועבר לנאמן יישמר על ידיו בסודיות, והוא לא יעשה בו שימוש אלא לצורך מילוי תפקידו כנאמן לפי שטר הנאמנות, לרבות דיווח למחזיקי אגרות החוב. מסמכים ו/או אינפורמציה שימסרו לנאמן, בהתאם לסעיף זה, ימסרו בתנאי שמסירתם אינה מהווה עבירה של שימוש במידע פנים כהגדרתה בחוק ניירות ערך, תשכ"ח - 1968 ובכפוף להתחייבות הנאמן ו/או מי שימנה לשמירה על סודיות.

19.16. ~~19.12.~~ לתת אישור לנאמן, על פי דרישתו, כי בוצעו כל התשלומים למחזיקי אגרות החוב במלואם ובמועדם.

19.17. ~~19.13.~~ למסור לנאמן הודעות בדבר רכישת אגרות חוב על ידי החברה כאמור בסעיף 4 לעיל.

19.18. ~~19.14.~~ לזמן את הנאמן ולאפשר לנאמן להיות נוכח באסיפות בעלי המניות של החברה, ללא זכות השתתפות והצבעה באסיפה.

19.19. ~~19.15.~~ לתת לנאמן את הדוחות והדיווחים כמפורט בסעיף 30 להלן.

19.20. ~~19.16.~~ במקרה בו תחדל החברה מלהיות תאגיד מדווח (כמשמעות מונח זה בחוק ניירות ערך), תמסור החברה לנאמן דיווחים כמפורט להלן:

(א) דיווח שנתי הכולל את המידע המפורט בנספח 5.2.4.8 לפרק 4 בחלק 2 (ניהול נכסי השקעה והעמדת אשראי) בשער 5 (עקרונות לניהול עסקים) בחוזר המאוחד או כפי שיעודכן מעת לעת, לא יאוחר מ-60 יום מהמועד בו היתה נדרשת החברה לפרסם את הדוחות השנתיים אילו היתה תאגיד מדווח.

(ב) דיווח רבעוני הכולל את המידע המפורט בנספח 5.2.4.9 לפרק 4 בחלק 2 (ניהול נכסי השקעה והעמדת אשראי) בשער 5 (עקרונות לניהול עסקים) בחוזר המאוחד או כפי שיעודכן מעת לעת, לא יאוחר מ – 30 יום מהמועד בו היתה נדרשת החברה לפרסם את הדוחות הרבעוניים אילו היתה תאגיד מדווח.

(ג) דיווח מיידי אם אירע אחד מהאירועים המפורטים בנספח 5.2.4.10 לפרק 4 בחלק 2 (ניהול נכסי השקעה והעמדת אשראי) בשער 5 (עקרונות לניהול עסקים) בחוזר המאוחד או כפי שיעודכן מעת לעת. הדיווח יימסר במועד בו היתה נדרשת החברה לדווח על קרות האירוע עפ"י תקנה 30(ב) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל – 1970 או בכל תקנה אשר תחליף תקנה זו.

19.21. ~~19.17.~~ להודיע בכתב לנאמן על כל שינוי בשמה או בכתובתה.

19.22. ~~19.18.~~ הנאמן רשאי להורות לחברה לדווח לאלתר במערכת המגנ"א בשם הנאמן כל דיווח בנוסח כפי שיועבר בכתב על ידי הנאמן לחברה, והחברה תהיה חייבת לדווח את הדיווח כאמור.

19.23. ~~19.19.~~ בנוסף על הדוחות או ההודעות אותם מחויבת החברה למסור על פי סעיף 35י(א) לחוק ניירות ערך, למסור לנאמן, על פי דרישתו, ובהתאם לאמור בסעיף 19.11 לעיל, תצהיר ו/או ההצהרות ו/או מסמכים ו/או פרטים ו/או מידע, כפי שידרשו על ידי הנאמן בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי, בתום לב ובאופן סביר.

20. <u>התחייבויות נוספות</u>

20.5. ~~20.1.~~ לאחר שאגרות החוב תועמדנה לפירעון מיידי (ככל שתועמדנה), כמוגדר בסעיף 8 לעיל, תבצע החברה מזמן לזמן ובכל עת שתידרש לכך על ידי הנאמן, את כל הפעולות הסבירות כדי לאפשר את הפעלת כל הסמכויות הנתונות בידי הנאמן ובמיוחד תעשה החברה את הפעולות הבאות:

20.5.1. ~~20.1.1~~ לפרוע למחזיקי אגרות החוב ולנאמן את כל הסכומים המגיעים להם ו/או שיגיעו להם לפי תנאי שטר הנאמנות, בין אם מועד החיוב בגינן חל או לא ('האצה' Acceleration') וזאת תוך 21 ימים ממועד ההודעה כאמור בסעיף 8.5 לעיל (ובלבד שמדובר בערך הפארי).

20.5.2. ~~20.1.2~~ תצהיר הצהרות ותחתום על כל המסמכים ותבצע או תגרום לביצוע כל הפעולות הנחוצות או הדרושות בהתאם לחוק לשם מתן תוקף להפעלת הסמכויות, הכוחות וההרשאות של הנאמן ובאי כוחו.

20.5.3. ~~20.1.3~~ תיתן את כל ההודעות, הפקודות וההוראות שהנאמן יראה אותן למועילות וידרשו לשם יישום הוראות שטר הנאמנות.

20.6. ~~20.2.~~ למטרות סעיף זה - הודעה בכתב חתומה על-ידי הנאמן המאשרת כי פעולה הנדרשת על ידו, במסגרת סמכויותיו, היא פעולה סבירה, תהווה ראיה לכאורה לכך.

20.7. ~~20.3.~~ החברה מתחייבת כי עסקאות חריגות של החברה (כהגדרתן בחוק החברות) עם בעל השליטה בה, או התקשרויות של החברה עם בעל השליטה או עם קרובו, במישרין או בעקיפין לרבות באמצעות חברה בשליטתו ("**העסקאות המיוחדות**"), תהיינה מותנות בהסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') בהחלטה רגילה, למעט העסקאות המפורטות להלן שלא תיחשבנה לעסקאות מיוחדות ולפיכך לא יידרש אישור מחזיקי אגרות החוב כאמור בסעיף 20.3 זה לעיל: (א) רכישת נכסים על ידי החברה מבעל השליטה שמבוצעת בהתאם להערכת שווי חיצונית ובלתי תלויה ובלבד שהמחיר בעסקה לא יעלה על המחיר שנקבע בהערכת השווי ושהתמורה הינה במניות שתקצה החברה למוכר. כללו נכסים כאמור גם חוב למאן דהוא, לא תיחשב העסקה לעסקה מיוחדת רק אם יהא החוב נדחה ונחות ביחס לחוב למחזיקי אגרות החוב; (ב) תנאי כהונה וההעסקה בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000; (ג) עסקאות חריגות בהתאם לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), תש"ס-2000; (ד) הענקת התחייבות לשיפוי, פטור וביטוח

לבעל השליטה בהתאם להוראות חוק החברות; (ה) העמדת הלוואות בעלים, בין שהיא מובטחת ובין שאינה מובטחת, לחברה בריבית הנמוכה מהריבית הנקובה של אגרות החוב כפי שהינה בסמוך לפני העמדת ההלוואה (היינו הריבית הנקובה בתוספת התאמות ככל שקיימות בהתאם לסעיף 3.6 לתנאים שמעבר לדף; (ו) התקשרויות שאוזכרו בתשקיף ובכלל זה (אך לא רק), התקשרות רכישת כלי הצמ"ה, רכישת חומרי גלם ומוצרי גמר לבניה מחברות בבעלות בעל השליטה בחברה, התקשרות עם בעלת השליטה כקבלן מבצע בפרויקט כמפורט בסעיף 8.4.4 לתשקיף; (ז) הארכתן של עסקאות הקיימות בחברה למועד שטר הנאמנות כפי שתוארו בתשקיף, בתנאים שלא יהיו פחות מיטיבים עם החברה.

~~**20.4.** החברה מתחייבת כי לא תיטול כל מימון נוסף לצורך פרויקט כפר חב"ד.~~ 20.8

21. באי-כח

~~**21.1.**~~ 21.5 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 לנאמן, וזאת, בתנאי שהחברה לא ביצעה את הפעולות שהיא חייבת לבצע לפי תנאי שטר זה תוך פרק זמן סביר ממועד דרישת הנאמן.

~~**21.2.**~~ 21.6 אין במינוי לפי סעיף 21.1 לעיל כדי לחייב את הנאמן לעשות כל פעולה ואין בכך כדי לגרוע ממחויבויות החברה בהתאם לשטר הנאמנות, והחברה פוטרת בזה את הנאמן מראש במקרה שלא תעשה כל פעולה שהיא או שלא תעשה 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, והכל למעט אם פעלו הנאמן או שלוחיו ברשלנות.

22. הסכמים אחרים

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

23. שכר הנאמן

החברה תשלם שכר לנאמן עבור שירותיו, בהתאם לשטר הנאמנות, כמפורט להלן:

~~**23.1.**~~ 23.5 בגין אגרות חוב (סדרה ד') שתונפק על פי התשקיף ושטר נאמנות זה ושהנאמן ישמש לה נאמן, החברה תשלם לנאמן שכר עבור שירותיו, בהתאם לשטר זה, כמפורט להלן-

~~23.1.1~~ 23.5.1 בגין שנת הנאמנות הראשונה ישולם לנאמן שכר טרחה שנתי בסך של 21,500 ש"ח. בגין כל שנת נאמנות נוספת החל מהשנה השניה ישולם לנאמן שכר טרחה שנתי בסך של 19,000 ש"ח.

הסכומים שבסעיף 23.1.1 זה לעיל ייקראו יחדיו "**השכר השנתי**".

23.5.2 ~~23.1.2~~ על אף האמור בסעיף 23.1.1 לעיל, במקרה בו במהלך שנת נאמנות, יידרש הנאמן לביצוע שירותי הנאמנות להשקיע שעות עבודה בפועל בהיקף אשר יעלה על 30 שעות בשנה, תשלם החברה לנאמן שכר נוסף לפי שעות העבודה אשר יושקעו על ידו בפועל מוכפל בשכר לשעה המפורט בסעיף 23.1.8 להלן. מהסכום האמור יופחת סכום השכר השנתי, ככל שזה שולם בפועל בגין אותה שנת נאמנות.

23.5.3 ~~23.1.3~~ השכר השנתי ישולם לנאמן בתחילת כל שנת נאמנות וזאת תוך 30 יום ממועד הוצאת דרישת התשלום על ידי הנאמן. השכר השנתי ישולם לנאמן בגין התקופה שעד תום תקופת הנאמנות על-פי תנאי שטר הנאמנות, גם אם מונה לחברה כונס נכסים ו/או כונס נכסים מנהל ו/או באם הנאמנות על-פי שטר הנאמנות תנוהל בהשגחת בית משפט או לאו.

23.5.4 ~~23.1.4~~ לא יידרש שכר טרחה נוסף במקרה שיונפקו אגרות חוב (סדרה ד') נוספות או שהיקף הסדרה האמורה יורחב בדרך אחרת.

23.5.5 ~~23.1.5~~ במקרה בו נשתתף בדיונים עם רשות ניירות ערך בקשר לשטר הנאמנות ו/או התשקיף, ישולם לנו שכר (בתעריף הנקוב בסעיף 23.1.8 להלן) בהתאם לשעות הדיונים בהם ניטול חלק לרבות החזר הוצאות נסיעה. תשלום זה אינו מותנה בהנפקת אגרות החוב או בחתימת שטר הנאמנות.

23.5.6 ~~23.1.6~~ במידה ופקעה כהונת הנאמן, כאמור בשטר הנאמנות, לא יהיה הנאמן זכאי לתשלום שכר טרחתו החל מיום פקיעת כהונתו. במידה וכהונת הנאמן פקעה במהלך שנת הנאמנות יוחזר שכר הטרחה ששולם בגין החודשים בהם לא שימש הנאמן כנאמן לחברה. האמור בסעיף זה לא יחול לגבי שנת הנאמנות הראשונה.

23.5.7 ~~23.1.7~~ הנאמן יהיה זכאי להחזר בגין ההוצאות הסבירות שיוציא כהגדרתן להלן: סכומים אשר יוציא הנאמן במסגרת מילוי תפקידו ו/או מכח הסמכויות המוענקות לו על פי שטר הנאמנות ובכלל זה הוצאות ועלויות בגין זימון וכינוס אסיפה של מחזיקי אגרות החוב והוצאות בגין שליחויות ולרבות בגין פרסומים בעיתונות הקשורים לזימון אסיפה, ובלבד שבגין הוצאות חוות דעת מומחה, כמפורט בשטר הנאמנות, ייתן הנאמן הודעה מראש על כוונתו לקבל חוות דעת מומחה ובלבד שחוות דעת מומחה כאמור אינה מעניניה השוטפים של פעילות החברה, כאשר ככל הניתן, בנסיבות הענין, הנאמן ייעזר ביועציה של החברה.

23.5.8 ~~23.1.8~~ הנאמן זכאי לתשלום נוסף מלבד ההוצאות הסבירות כהגדרתן לעיל, בגין פעולות מיוחדות שיבצע, לרבות אלה אשר עליו לבצע כדי למלא חובתו החוקית מכח חוק ניירות ערך, (לרבות תיקונים 50 ו-51 לחוק ניירות ערך) והתקנות אשר יותקנו בעקבות תיקונים אלו וכן פעולות הנובעות מהפרה של שטר נאמנות זה על-ידי החברה ו/או מהפרה של כל נותן התחייבות או בטוחה אחרת הכלולה בשטר, ו/או בגין פעולות שעל הנאמן לבצע בקשר עם העמדת איגרות החוב לפירעון מיידי, מימוש בטוחות והתחייבויות, ו/או פעולות מיוחדות שיידרש לבצע, אם יידרש, לצורך מילוי תפקידיו לרבות על פי שטר הנאמנות, והכל בנוסף ומבלי לפגוע

מהתשלומים המגיעים לו כאמור בסעיף זה.

הנאמן יהיה זכאי לתשלום נוסף כאמור, בסך של 600 ש"ח, בעבור כל שעת עבודה של מנכ"ל או יו"ר דירקטוריון, סך של 550 ש"ח לשעת עבודה של סמנכ"ל, עו"ד או רו"ח ובסך של 250 ש"ח בעבור כל שעת עבודה של צוות המנהלה, בגין פעולות מיוחדות שיידרש לה כאמור לעיל. הסכום האמור ישולם תוך 15 ימי עסקים ממועד הוצאת דרישת התשלום על ידי הנאמן.

~~23.1.9~~ 23.5.9. בגין כל אסיפת בעלי מניות (וזאת בנוסף על התשלום על פי סעיף 21.1.8 לעיל) בה ייטול הנאמן חלק, לרבות נוכחותו באסיפה שלא נפתחה עקב העדרו של מניין חוקי, ישולם שכר נוסף של 600 ש"ח לישיבה, בצירוף החזר הוצאות בגין נסיעות. הסכום האמור ישולם מיד עם הוצאת דרישת הנאמן.

~~23.1.10~~ 23.5.10. מע"מ אם יחול, יתווסף לתשלומים המגיעים לנאמן, על-פי הוראות סעיף זה וישולם על-ידי החברה.

~~23.1.11~~ 23.5.11. כל הסכומים האמורים בסעיף 23 זה הינם צמודים למדד המחירים לצרכן שיהיה ידוע במועד הנפקת אגרות החוב (סדרה ד') אך בכל מקרה לא ישולם סכום הנמוך מהסכום הנקוב בסעיף 23 זה.

~~23.1.12~~ 23.5.12. מונה נאמן במקומו של נאמן שהסתיימה כהונתו לפי סעיפים 35ב(א1) או 35יד(ד) לחוק ניירות ערך, יישאו המחזיקים באגרות החוב (סדרה ד') 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.

~~23.1.13~~ 23.5.13. ככל שעל פי דין תחול על החברה חובת הפקדת פיקדון להבטחת נשיאת החברה בהוצאות מיוחדות של הנאמן, תפעל החברה בהתאם להוראות כאמור.

24. <u>סמכויות מיוחדות</u>

~~24.1~~ 24.5. הנאמן רשאי במסגרת ביצוע עניני הנאמנות לפי שטר הנאמנות להזמין חוות דעת ו/או לשאול לעצתו של כל עורך דין, רואה חשבון, שמאי, מעריך, מודד, מתווך או מומחה אחר, ולפעול בהתאם למסקנותיו בין אם חוות דעת ו/או עצה כזו הוכנה לבקשת הנאמן ו/או על ידי החברה, והנאמן לא יידרש לשלם ולא ייערך קיזוז מכספים המגיעים לו בקשר עם כל הפסד או נזק שיגרם כתוצאה מכל פעולה ו/או מחדל שנעשו על ידו על סמך עצה או חוות דעת כאמור, אלא אם כן נקבע בפסק דין חלוט כי פעל הנאמן ברשלנות אשר אינה פטורה על פי חוק כפי שיהיה מעת לעת ו/או בזדון. החברה תישא בשכר סביר בגין העסקת היועצים שימונו כאמור ובלבד שהנאמן ייתן לחברה הודעה מראש על כוונתו לקבל חוות דעת מומחה או עצה כאמור, בצירוף פירוט שכר הטרחה הנדרש ומטרת חוות הדעת או העצה וכן ששכר הטרחה האמור אינו חורג מגבולות הסביר והמקובל. כמו כן, הנאמן והחברה יגיעו להסכמה על רשימה של לא יותר משלושה יועצים כאמור בעלי מוניטין ומומחיות רלוונטיים, אשר אליהם יפנה הנאמן לקבלת הצעות שכר טרחה למינויים כיועצים כאמור. החברה תבחר הצעה

אחת מתוך ההצעות שיוגשו ותהיה רשאית לנהל מו"מ עם היועצים על הצעתם. במקרה בו הנאמן והחברה לא יגיעו להסכמה כאמור, הנאמן יבחר שלושה יועצים, החברה תהיה רשאית לנהל מו"מ על הצעתם, כמו כן, תהייה מחויבת להתקשר עם אחד מבין השלושה ויחולו יתר הוראות סעיף זה.

~~24.2.~~ 24.6. 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, אלא אם ניתן היה לגלות שגיאות אלה בבדיקה סבירה.

~~24.3.~~ 24.7. 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 זה בכדי להגביל את הנאמן בפעולות שעליו לבצע בהתאם לשטר הנאמנות.

~~24.4.~~ 24.8. בכפוף לכל דין, הנאמן, ישתמש בנאמנות, בכוחות, בהרשאות ובסמכויות שהוקנו לו לפי שטר זה, לפי שיקול דעתו המוחלט ולא יידרש לשלם ולא ייערך קיזוז מכספים המגיעים לו בקשר עם כל נזק שנגרם עקב טעות בשיקול הדעת כנ"ל, שנעשתה בתום לב, אלא אם נקבע בפסק דין חלוט כי פעל הנאמן ברשלנות למעט רשלנות הפטורה על פי חוק כפי שיהיה מעת לעת או בזדון.

25. <u>סמכות הנאמן להעסיק שלוחים</u>

בכפוף להסכמת החברה מראש, 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. החברה תהיה רשאית להתנגד למינוי במקרה בו השלוח הינו מתחרה, בין במישרין ובין בעקיפין, בעסקי החברה. מובהר כי אין במינוי שלוח כאמור בכדי לגרוע מאחריות הנאמן בגין פעולותיו ופעולות שלוחיו. כן יהיה הנאמן רשאי לסלק על חשבון החברה את שכר טרחתו הסביר של כל שלוח כזה לרבות בדרך של קיזוז מסכומים שהגיעו לידיו, והחברה תחזיר לנאמן מיד עם דרישתו הראשונה כל הוצאה סבירה כנ"ל.

26. <u>שיפוי לנאמן</u>

~~26.1.~~ 26.5. החברה ומחזיקי אגרות החוב (במועד הקובע הרלוונטי כאמור בסעיף 26.4 להלן, כל אחד בגין התחייבותו כאמור בסעיף 26.3 להלן), מתחייבים בזאת לשפות את הנאמן וכל נושאי משרה בו, עובדיו, בעלי מניותיו, שלוח או מומחה שימנה על פי הוראות שטר נאמנות זה ו/או על פי החלטה שהתקבלה באסיפה של מחזיקי אגרות החוב על פי הוראות שטר נאמנות זה ("**הזכאים לשיפוי**"):

~~26.1.1~~ 26.5.1. בגין כל הוצאה ו/או נזק ו/או תשלום ו/או חיוב כספי, לרבות 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 עילתו קשורה לפעולות

שביצעו הזכאים לשיפוי או שעליהם לבצע מכוח הוראות שטר זה, ו/או על פי חוק ו/או הוראה של רשות מוסמכת ו/או כל דין ו/או לפי דרישת מחזיקי אגרות החוב ו/או לפי דרישת החברה; וכן

~~26.1.2~~ 26.5.2. בגין שכר הזכאים לשיפוי והוצאות סבירות שהוציאו ו/או שעומדים להוציא לרבות אגב ביצוע הנאמנות או בקשר לפעולות כאלה, שלפי דעתם היו דרושות לביצוע הנ"ל ו/או בקשר לשימוש בסמכויות והרשאות הנתונות בתוקף שטר זה וכן בקשר לכל מיני הליכים משפטיים, חוות דעת עורכי דין ומומחים אחרים, משא ומתן, דין ודברים, הוצאות, הוצאות נסיעה ו/או אחרות, ובלבד שיהיו סבירות, לצורך בדיקה ו/או טיפול ו/או מימוש של איזה מהנכסים המשועבדים תחת הבטוחות (ככל שיהיו), תביעות ודרישות בנוגע לכל עניין ו/או דבר שנעשו ו/או לא נעשו באופן כלשהו ביחס לנדון.

והכל בתנאי כי:

~~26.1.3~~ 26.5.3. הזכאים לשיפוי לא ידרשו שיפוי מראש בעניין שאינו סובל דיחוי;

~~26.1.4~~ 26.5.4. לא נקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי הזכאים לשיפוי פעלו שלא בתום לב ופעולה זו נעשתה שלא במסגרת מילוי תפקידם, שלא בהתאם להוראות הדין;

~~26.1.5~~ 26.5.5. לא נקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי הזכאים לשיפוי התרשלו ברשלנות שאינה פטורה על פי חוק כפי שיהיה מעת לעת;

~~26.1.6~~ 26.5.6. לא נקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי הזכאים לשיפוי פעלו בזדון;

~~26.1.7~~ 26.5.7. לעניין שיפוי על ידי החברה, הנאמן הודיע לחברה בכתב, בסמוך לאחר שהיוודע לו הדבר, על כל תביעה ו/או דרישה כאמור, ואפשר לחברה לנהל את ההליכים, אלא אם ההליכים מנוהלים על-ידי חברת הביטוח של הנאמן או אם החברה מצויה בניגוד עניינים.

התחייבויות השיפוי על פי סעיף 26.1 זה תקרא "**התחייבות השיפוי**".

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

~~26.2~~ 26.6. מבלי לגרוע מתוקף 'התחייבות השיפוי' שבסעיף 26.1 לעיל, כל אימת שהנאמן יהיה חייב לפי תנאי שטר הנאמנות ו/או על-פי חוק ו/או הוראה של רשות מוסמכת ו/או כל דין ו/או לפי דרישת מחזיקי אגרות החוב ו/או לפי דרישת החברה, לעשות פעולה כלשהי, לרבות אך לא רק פתיחת הליכים או הגשת תביעות לפי דרישת בעלי אגרות החוב, כאמור בשטר זה, יהיה הנאמן רשאי להימנע מלנקוט כל פעולה כאמור, עד שיקבל לשביעות רצונו פיקדון כספי לכיסוי 'התחייבות השיפוי' ("**כרית המימון**") בעדיפות ראשונה מהחברה, ובמקרה בו החברה לא תפקיד את 'כרית המימון' במועד בו נדרשה לעשות זאת על ידי הנאמן יפנה הנאמן למחזיקי

אגרות החוב שהחזיקו במועד הקובע (כאמור בסעיף 26.4 להלן), בבקשה כי יפקידו בידיו את סכום 'כרית המימון', כל אחד את 'חלקו היחסי' (כהגדרת מונח זה להלן). במקרה בו מחזיקי אגרות החוב לא יפקידו בפועל את מלוא סכום 'כרית המימון' לא תחול על הנאמן חובה לנקוט בפעולה או בהליכים הרלוונטיים. אין באמור כדי לפטור את הנאמן מנקיטת פעולה דחופה הדרושה לשם מניעת פגיעה מהותית לרעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב. אין בתשלום על ידי המחזיקים לפי סעיף 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.

~~26.3.~~26.7. 'התחייבות השיפוי':

~~26.3.1.~~26.7.1. תחול על החברה בכל מקרה של (1). פעולות שבוצעו ו/או נדרשו להתבצע לפי תנאי שטר הנאמנות או לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב (לרבות בשל דרישת מחזיק הדרושה לשם הגנה כאמור); וכן (2). פעולות שבוצעו ו/או נדרשו להתבצע לפי דרישת החברה.

~~26.3.2.~~26.7.2. תחול על המחזיקים שהחזיקו במועד הקובע (כאמור בסעיף 26.4 להלן) בכל מקרה של (1). פעולות שבוצעו ו/או נדרשו להתבצע לפי דרישת מחזיקי אגרות החוב (ולמעט פעולות שכאמור שננקטו לפי דרישת מחזיקים לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב); וכן (2). אי תשלום על ידי החברה של סכום 'התחייבות השיפוי' החלה עליה על פי סעיף 26.3.1 לעיל.

מובהר כי הנאמן אינו רשאי לעכב פעולה הנדרשת באופן דחוף לשם מניעת פגיעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב לצורך פניה לקבלת שיפוי או אישור המחזיקים לביצוע הפעולה.

~~26.3.3.~~26.7.3. בכל מקרה בו: (א). החברה לא תשלם את הסכומים הדרושים לכיסוי 'התחייבות השיפוי' ו/או לא תפקיד את סכום 'כרית המימון', לפי הענין; ו/או (ב). חובת השיפוי חלה על המחזיקים מכח הוראות סעיף 26.3.2 לעיל ו/או נקראו המחזיקים להפקיד את סכום 'כרית המימון' לפי סעיף 26.2 לעיל, יחולו ההוראות הבאות:

~~26.3.4.~~26.7.4. הכספים יגבו באופן הבא:

ראשית- הסכום ימומן מתוך כספי הריבית ו/או הקרן שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב לאחר תאריך הפעולה הנדרשת, ויחולו הוראות סעיף 11 לעיל;

שנית - ככל שלדעת הנאמן לא יהיה בסכומים המופקדים בכרית המימון כדי לכסות את 'התחייבות השיפוי', יפקידו המחזיקים שהחזיקו במועד הקובע (כאמור בסעיף ~~26.4~~26.4~~26.4~~26.8 להלן) בהתאם לחלקו היחסי (כהגדרת מונח זה) בידי הנאמן הסכום החסר. הסכום שיפקיד כל מחזיק ישא את ריבית שנתית בשיעור השווה לריבית הקבועה על אגרות החוב (כאמור בתוספת הראשונה) וישולם בקדימות

כאמור בסעיף 11 לעיל.

"**חלקו היחסי**" משמעו: החלק היחסי של אגרות החוב אותם החזיק המחזיק במועד הקובע הרלוונטי כאמור בסעיף 26.4 להלן מסך הערך הנקוב שבמחזור באותו מועד (בניכוי אגרות חוב המוחזקות על ידי מחזיק קשור (כהגדרת מונח זה בסעיף 4.3 לעיל). מובהר כי חישוב החלק היחסי ייוותר קבוע אף אם לאחר אותו מועד יחול שינוי בערך הנקוב של אגרות החוב שבידי המחזיק.

~~26.4~~ 26.8. המועד הקובע לקביעת חבותו של מחזיק ב"התחייבות השיפוי" ו/או בתשלום "כרית המימון" הינו כדלקמן:

~~26.4.1~~ 26.8.1. בכל מקרה בו "התחייבות השיפוי" ו/או תשלום "כרית המימון" נדרשים בשל החלטה או פעולה דחופה הדרושות לשם מניעת פגיעה מהותית לרעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב וזאת ללא החלטה מוקדמת של אסיפת מחזיקי אגרות החוב - יהיה המועד הקובע לחבות תום יום המסחר של יום נקיטת הפעולה או קבלת ההחלטה ואם אותו יום אינו יום מסחר, יום המסחר הקודם לו.

~~26.4.2~~ 26.8.2. בכל מקרה בו "התחייבות השיפוי" ו/או תשלום "כרית המימון" נדרשים על פי החלטת אסיפת מחזיקי אגרות החוב - יהיה המועד הקובע לחבות המועד הקובע להשתתפות באסיפה (כפי שמועד זה נקבע בהודעת הזימון) ותחול גם על מחזיק אשר לא נכח או השתתף באסיפה.

~~26.5~~ 26.9. אין בתשלום על ידי המחזיקים במקום החברה של סכום כלשהו המוטל על החברה על פי סעיף 25 זה, כדי לשחרר את החברה מחבותה לשאת בתשלום האמור והנאמן יפעל להשבת כספי המחזיקים אשר שולמו על ידם במקום החברה.

~~26.6~~ 26.10. לעניין קדימות ההחזר למחזיקים אשר נשאו בתשלומים לפי סעיף זה מתוך תקבולים בידי הנאמן ראה סעיף 11~~111111~~ לעיל.

27. הודעות

~~27.1~~ 27.5. כל הודעה מטעם החברה ו/או הנאמן למחזיקי אגרות החוב תינתן 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 כאמור לעיל), ובמקרים המתחייבים על פי דין, ולרבות המקרים המפורטים להלן בנוסף בדרך של פרסום מודעה בשני עיתונים יומיים בעלי תפוצה רחבה, היוצאים לאור בישראל בשפה העברית: (א). הסדר או פשרה לפי סעיף 350 לחוק החברות; (ב). מיזוג. כל הודעה שתפורסם או שתישלח כאמור תיחשב כאילו נמסרה לידי מחזיק אגרות החוב ביום פרסומה כאמור (במערכת המגנ"א או בעיתונות, לפי העניין).

~~27.2~~ 27.6. במקרה בו תחדל החברה לדווח בהתאם לפרק ו' לחוק ניירות ערך, כל הודעה מטעם החברה ו/או הנאמן למחזיקי אגרות החוב תינתן על-ידי פרסום מודעה בשני עיתונים יומיים בעלי תפוצה רחבה היוצאים לאור בישראל בשפה העברית. כל הודעה שתשלח

כאמור תחשב כאילו נמסרה לידי מחזיקי אגרות החוב כעבור שלושה (3) ימי עסקים מיום פרסומה.

27.7. ~~27.3.~~ כל הודעה או דרישה מטעם הנאמן לחברה תוכל להינתן על ידי מכתב שישלח בדואר רשום לפי הכתובת המפורטת בשטר הנאמנות, או לפי כתובת אחרת עליה תודיע החברה לנאמן בכתב, או באמצעות שיגורה בפקסימיליה או על-ידי שליח ו/או בדואר אלקטרוני וכל הודעה או דרישה שכזו תחשב כאילו נתקבלה על ידי החברה: (1) במקרה של שיגור בדואר רשום - כעבור שלשה ימי עסקים מיום מסירתה בדואר; (2) במקרה של שיגורה בפקסימיליה (בתוספת וידוא טלפוני בדבר קבלתה) ו/או בדואר אלקטרוני- כעבור יום עסקים אחד מיום שיגורה; (3) ובמקרה של שליחתה על-ידי שליח - במסירתה על-ידי השליח לנמען או בהצעתה לנמען לקבלה, לפי העניין.

27.8. ~~27.4.~~ כל הודעה או דרישה מטעם החברה לנאמן תוכל להינתן על ידי מכתב שישלח בדואר רשום לפי הכתובת המפורטת בשטר הנאמנות, או לפי כתובת אחרת עליה יודיע הנאמן לחברה בכתב, או באמצעות שיגורה בפקסימיליה או על-ידי שליח ו/או בדואר אלקטרוני וכל הודעה או דרישה שכזו תחשב כאילו נתקבלה על ידי הנאמן: (1) במקרה של שיגור בדואר רשום - כעבור שלשה ימי עסקים מיום מסירתה בדואר; (2) במקרה של שיגורה בפקסימיליה (בתוספת וידוא טלפוני בדבר קבלתה) ו/או בדואר אלקטרוני - כעבור יום עסקים אחד מיום שיגורה; (3) ובמקרה של שליחתה על-ידי שליח - במסירתה על-ידי השליח לנמען או בהצעתה לנמען לקבלה, לפי העניין.

27.9. ~~27.5.~~ העתקים מהודעות ומהזמנות שתיתן החברה ו/או הנאמן למחזיקי אגרות החוב, יישלחו על ידי החברה גם בדוח מיידי אשר העתקו יימסר לנאמן.

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

28.5. ~~28.1.~~ בכפוף להוראות כל דין, החברה והנאמן יהיו רשאים, בין לפני ובין אחרי שקרן אגרות החוב תעמוד לפירעון, **לשנות** את שטר הנאמנות ו/או תנאי אגרות החוב (סדרה ד'), אם נתקיים אחד מאלה:

28.5.1. ~~28.1.1.~~ אם הנאמן שוכנע כי השינוי אינו פוגע במחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'). הוראות פסקה זו לא יחולו לעניין שינויים במועדי התשלומים על פי תנאי אגרות החוב (סדרה ד') למעט דחיות טכניות למניעת סיווג שונה של חובות החברה ברישומי הבורסה לניירות ערך או למניעת הפסקת המסחר, בשיעור הריבית שלה, בשיטת ההצמדה שלה, ואי עמידה באמות מידה פיננסיות, התחייבות ביחס לשעבודים על פי שטר זה, שינוי במגבלות על חלוקה שינוי במגבלות על הרחבת סדרה, בעילות להעמדה לפירעון מיידי, בדיווחים שעל החברה לתת לנאמן, וכן לעניין שינוי של זהות הנאמן או שכרו בשטר הנאמנות, לשם מינוי נאמן במקומו של נאמן שהסתיימה כהונתו.

28.5.2. ~~28.1.2.~~ כפוף להוראות כל דין, לרבות חוק ניירות ערך וחוק החברות והתקנות שהותקנו מכוחם ובכלל זה סעיף 350 לחוק החברות, ובאישור מוקדם של

המחזיקים באגרות החוב שהסכימו לשינוי בהחלטה שהתקבלה באסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'), שנכחו בה מחזיקים בחמישים אחוזים (50%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור, או באסיפה נדחית של אסיפה זו, שנכחו בה מחזיקים בעשרים אחוזים (20%) לפחות מן היתרה האמורה ברוב של המחזיקים בשני שלישים (2/3) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב המיוצג בהצבעה.

28.6. ~~28.2.~~ בנוסף לאמור בסעיף 28.1 לשטר זה לעיל, וכפוף להוראות כל דין:

28.6.1. ~~28.2.1.~~ למעט לגבי שינוי במועדי התשלומים על פי תנאי אגרות החוב (סדרה ד') למעט דחיות טכניות למניעת סיווג שונה של חובות החברה ברישומי הבורסה לניירות ערך או למניעת הפסקת המסחר, בשיעור הריבית, בשיטת ההצמדה, ואי עמידה באמות מידה פיננסיות, התחייבות לשעבוד שלילי, שינוי במגבלות על חלוקה שינוי במגבלות על הרחבת סדרה, בעילות להעמדה לפירעון מיידי, בדיווחים שעל החברה לתת לנאמן, וכן למעט לעניין שינוי של זהות הנאמן או שכרו בשטר הנאמנות, לשם מינוי נאמן במקומו של נאמן שהסתיימה כהונתו, הנאמן יהיה רשאי מזמן לזמן ובכל עת כאשר אין בדבר, לדעתו, משום פגיעה בזכויות המחזיקים באגרות החוב (סדרה ד'), לוותר על כל הפרה או אי-מילוי של כל תנאי מתנאי שטר הנאמנות על-ידי החברה.

28.6.2. ~~28.2.2.~~ הנאמן יהיה רשאי, באישור מוקדם של המחזיקים באגרות החוב שהסכימו לשינוי בהחלטה שהתקבלה באסיפת מחזיקי אגרות החוב שנכחו בה מחזיקים בחמישים אחוזים (50%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ד') שבמחזור, או באסיפה נדחית של אסיפה זו, שנכחו בה מחזיקים בעשרים אחוזים (20%) לפחות מן היתרה האמורה, ברוב של המחזיקים בשני שלישים לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב המיוצג בהצבעה להתפשר עם החברה בקשר לכל זכות או תביעה שלהם, ולוותר על כל זכות או תביעה שלהם כלפי החברה על-פי שטר הנאמנות ואגרות החוב (סדרה ד'), למעט בקשר עם שיטת ההצמדה שתחול על אגרות החוב שאינה ניתנת לשינוי בכפוף לכך שהשינוי כאמור אינו מהווה הסדר חוב כהגדרתו בסעיף 350יז לחוק החברות.

28.7. ~~28.3.~~ החברה תמסור לכל המחזיקים באגרות החוב (סדרה ד') הודעה באמצעות מערכת המגנ"א בלבד על כל שינוי ו/או ויתור כאמור בסעיפים 28.1.1 או 28.2.1 לשטר ביחס לאגרות החוב (סדרה ד'), בסמוך לפני ביצועו.

28.8. ~~28.4.~~ בכל מקרה של שימוש בזכות הנאמן על פי סעיף זה, יהיה הנאמן רשאי לדרוש ממחזיקי אגרות החוב למסור לו או לחברה את תעודות אגרות החוב, לשם רישום הערה בהן בדבר כל פשרה, ויתור, שינוי או תיקון כאמור ולפי דרישת הנאמן תרשום החברה הערה כאמור. בכל מקרה של שימוש בזכות הנאמן על פי סעיף זה, יודיע על כך, בכתב, למחזיקי אגרות החוב תוך זמן סביר.

28.9. ~~28.5.~~ מבלי לגרוע מהאמור לעיל, תנאי אגרות החוב יהיו ניתנים לשינוי גם במסגרת

הסדר או פשרה, אשר אושר על ידי בית המשפט, לפי סעיף 350 לחוק החברות.

29. <u>מרשם מחזיקי אגרות החוב</u>

~~29.1~~ 29.5. החברה תחזיק ותנהל במשרדה הרשום מרשם מחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות חוק ניירות ערך, אשר יהיה פתוח לעיונו של כל אדם. כן תרשמנה במרשם כל העברות של אגרות החוב. החברה רשאית לסגור את המרשם מזמן לזמן ולא להתיר בו העברות מדי פעם לתקופה או לתקופות שלא תעלינה ביחד על 30 יום בשנה.

~~29.2~~ 29.6. החברה לא תהיה חייבת לרשום במרשם שום הודעה בדבר נאמנות מפורשת, מכללא או משוערת, או משכון או שעבוד מכל מין שהוא או כל זכות שבישר, תביעה או קיזוז או זכות אחרת כלשהי, בקשר לאגרות החוב. החברה תכיר אך ורק בבעלותו של האדם שבשמו נרשמו אגרות החוב ובלבד שיורשיו החוקיים, מנהלי עזבונו או מבצעי צוואתו של הבעלים הרשום וכל אדם שיהיה זכאי לאגרות החוב עקב פשיטת רגל של כל בעלים רשום (ואם הוא תאגיד - עקב פירוקו) יהא רשאי להירשם כבעליהן, לאחר מתן הוכחות סבירות שתספקנה להוכיח את זכותו להירשם כבעלים שלהם.

30. <u>דיווח לנאמן</u>

החברה תמסור לנאמן לבקשתו, כל עוד לא נפרעו במלואן כל אגרות החוב:

~~30.1~~ 30.5. דוחות כספיים מבוקרים של החברה לשנת הכספים שנסתיימה ב-31 בדצמבר של השנה שחלפה, מיד לאחר פרסומם על ידי החברה.

~~30.2~~ 30.6. כל דוח כספי ביניים של החברה, מיד לאחר פרסומו על ידי החברה, בצירוף דוח סקירת רו"ח ביחס לאותו דוח כספי.

~~30.3~~ 30.7. אישור רו"ח של החברה ו/או חשב החברה בדבר ביצוע תשלום הריבית ו/או הקרן ומועדם למחזיקי אגרות החוב ויתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור, וזאת בתוך 7 ימים לאחר שהנאמן יבקש בכתב מהחברה אישור כאמור.

~~30.4~~ 30.8. העתק מכל מסמך שהחברה מעבירה לכלל בעלי מניותיה או לכלל המחזיקים באגרות החוב, לרבות כל דו"ח המוגש על פי דין לרשות ניירות ערך לשם פרסומו לציבור (דיווחים מיידיים), מיד עם פרסומו.

~~30.5~~ 30.9. שבעה (7) ימי עסקים לאחר מועד הבדיקה כאמור בסעיף 7.5.2 לעיל, תעביר החברה לנאמן אישור חתום על ידי נושא המשרה הבכיר בחברה בתחום הכספים בדבר תוצאות הבדיקה בצירוף הסבר ו/או תחשיב לשביעות רצון הנאמן. הנאמן יסתמך על אישור החברה ולא יידרש לבצע בדיקה נוספת מטעמו.

~~30.6~~ 30.10. שבעה (7) ימי עסקים לאחר מועד הבדיקה כאמור בסעיף 7.5.2 לעיל תעביר החברה קבצי Excel בהם יפורטו התנועות שבוצעו בחשבון הנאמנות, החשבון המשועבד לוגאנו יהוד והחשבון המשועבד ~~כפר חב"ד~~ של פעילות הבטון ובקשר עם העודפים מפרויקט לוד (ככל שהעודפים ישועבדו), ~~דמי השכירות מפרויקט כפר חב"ד~~ והתקבולים שיתקבלו מחברת לוגאנו

יהוד וכן כל תנועה נוספת באיזה מהחשבונות הנ"ל.

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

31. <u>אחריות הנאמן</u>

אחריות הנאמן תהא על פי דין.

32. <u>דיווח על-ידי הנאמן</u>

~~**32.1**~~ 32.5 החל ממועד הנפקה לראשונה של אגרות חוב (סדרה ד') על פי שטר זה, יערוך הנאמן, דוח שנתי על ענייני הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ד') (להלן: "**הדוח השנתי**").

הדוח השנתי יכלול פרוט הנושאים הבאים וכן כל נושא הנדרש לפי כל דין:

~~32.1.1~~ 32.5.1 פירוט שוטף על מהלך ענייני הנאמנות בשנה שחלפה.

~~32.1.2~~ 32.5.2 דיווח על אירועים חריגים בקשר עם הנאמנות שאירעו במהלך השנה שחלפה.

~~**32.2**~~ 32.6 הנאמן יפרסם (בעצמו או באמצעות החברה לבקשת הנאמן) את הדוח השנתי במערכת המגנ"א.

~~**32.3**~~ 32.7 נודע לנאמן על הפרה מהותית של שטר זה מצד החברה יודיע למחזיקי אגרות החוב על ההפרה ועל הצעדים שנקט למניעתה או לקיום התחייבויות החברה, לפי העניין.

33. <u>סודיות</u>

~~**33.1**~~ 33.5 בכפוף להוראות כל דין ולאמור בסעיף 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.

~~**33.2**~~ 33.6 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.

~~**33.3**~~ 33.7 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.

~~**33.4**~~ 33.8 כל השיחות והדיונים בחלק האספות המתנהל ללא החברה או באספות המתנהלות ללא החברה, הינם סודיים, והחברה ו/או מי מטעמה לרבות כל נושא משרה בה לא תדרוש את גילוי אותם הנתונים.

34. <u>תחולת הדין</u>

אגרות החוב כפופות להוראות הדין הישראלי בלבד. בכל עניין שלא נזכר בשטר זה וכן בכל מקרה

של סתירה בין הוראות הדין לבין שטר זה, יפעלו הצדדים בהתאם להוראות הדין הישראלי. בכל מקרה של סתירה בין ההוראות המתוארות בתשקיף בקשר לשטר זה ו/או אגרות החוב יגברו הוראות שטר זה.

35. <u>סמכות ייחודית</u>

בית המשפט היחידי שיהיה מוסמך לדון בעניינים הקשורים ובאגרת החוב המצורפת כנספח לו יהיה בית המשפט המוסמך בתל-אביב-יפו.

36. <u>כללי</u>

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

37. <u>מענים</u>

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

38. <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.

<u>ולראיה באו הצדדים על החתום</u>:

_____	_____
אורן השקעות (א.א.א.) בע"מ	**הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ**

<u>התוספת הראשונה לשטר הנאמנות</u>

אורן השקעות (א.א.א.) בע"מ

<u>אגרת חוב (סדרה ד') (להלן: "אגרת החוב")</u>

<u>אגרת חוב רשומה על שם</u>

מספר: _____.

ערך נקוב של תעודה זו: _____ ש"ח.

אגרת חוב זו מעידה כי אורן השקעות (א.א.א.) בע"מ ("**החברה**") תשלם במועד הפירעון כהגדרתו בתנאים הרשומים מעבר לדף למי שיהיה המחזיק באגרת החוב במועד הקובע, תשלומי קרן וריבית, והכל בכפיפות למפורט בתנאים שמעבר לדף ולשטר הנאמנות.

אגרת חוב זו מונפקת כחלק מסדרה של אגרות חוב בתנאים זהים לתנאי אגרת זו ("**סדרת אגרות החוב**"), המונפקת בהתאם לשטר נאמנות ("**שטר הנאמנות**") מיום 7 בספטמבר 2016, אשר נחתם בין החברה מצד אחד ובין הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ ("**הרמטיק**"). מובהר כי הוראות שטר הנאמנות יהוו חלק בלתי נפרד מהוראות אגרת חוב זו, ויחייבו את החברה ואת המחזיקים באגרות החוב הכלולות בסדרה הנ"ל. כל אגרות החוב מהסדרה הנ"ל יעמדו בדרגה שווה בינן לבין עצמן (פרי-פסו), מבלי שתהיה כל זכות עדיפה לאחת על פני האחרת.

אגרת חוב זו מונפקת בכפיפות לתנאים המפורטים מעבר לדף ובשטר הנאמנות, המהווים חלק בלתי נפרד מאגרת החוב.

נחתם בחותמת החברה שהוטבעה ביום _____

_____

אורן השקעות (א.א.א.) בע"מ

אורן השקעות (א.א.א.) בע"מ

התוספת השניה לשטר הנאמנות - הוראות בדבר אסיפות מחזיקי אגרות חוב

<u>אסיפות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד')</u>

בכפוף להוראות חוק ניירות ערך ושטר נאמנות זה, כינוס אסיפה של מחזיקי איגרות החוב, אופן ניהולה ותנאים שונים לגביה, יהיו כאמור להלן:

<u>זימון אסיפה</u>

1. הנאמן או החברה רשאים לזמן את מחזיקי אגרות החוב מהסדרה הרלוונטית לאסיפה של מחזיקי אגרות החוב מאותה סדרה. אם החברה מזמינה אסיפה כזו, עליה לשלוח מיד הודעה בכתב לנאמן על המקום, היום והשעה בהם תתקיים האסיפה וכן על העניינים שיובאו לדיון בה. החברה תישא בכל העלויות הסבירות של כינוס אסיפת מחזיקי אגרות חוב.

2. הנאמן יזמן, בכל שנה ולא יאוחר מתום ארבעה עשר (14) ימים ממועד הגשת הדוח השנתי אשר תכונס לא יאוחר מתום שישים (60) ימים ממועד הגשת הדוח האמור, אסיפת מחזיקים ("**אסיפה שנתית**"). על סדר יומה של האסיפה השנתית יכלל, מינוי הנאמן לתקופה שתקבע (אלא אם האסיפה הקודמת קבעה מועד מינוי ארוך יותר).

3. הנאמן יכנס אסיפת מחזיקי אגרות חוב אם ראה צורך בכך, או לפי בקשה בכתב של מחזיקים באגרות החוב המחזיקים, לבד או יחדיו, לפחות בחמישה אחוזים (5%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור.

4. במקרה שהמבקשים את זימון האסיפה הינם מחזיקי אגרות החוב, יהיה הנאמן רשאי לדרוש מהמבקשים שיפוי, לרבות מראש, עבור נזק שיגרם לנאמן כתוצאה מזימון האסיפה כאמור.

5. נאמן יזמן אסיפת מחזיקים בתוך 21 ימים מיום שהוגשה לו הדרישה לכנסה, למועד שיקבע בהזמנה, ובלבד שמועד הכינוס לא יהיה מוקדם משבעה ימים ולא מאוחר מ-21 ימים ממועד הזימון; ואולם הנאמן רשאי להקדים את כינוס האסיפה, ליום אחד לפחות לאחר מועד הזימון, אם סבר כי הדבר דרוש לשם הגנה על זכויות המחזיקים ובכפוף להוראות סעיף 9 להלן; עשה כן, ינמק הנאמן בדוח בדבר זימון האסיפה את הסיבות להקדמת מועד הכינוס.

6. הנאמן רשאי לשנות את מועד כינוס האסיפה.

7. במקרה בו הנאמן כינס את אסיפת מחזיקי אגרות החוב שלא על פי בקשת מחזיקי אגרות החוב הנאמן רשאי לקבוע כי האסיפה תתקיים באמצעים אלקטרונים.

8. לא זימן הנאמן אסיפת מחזיקים, לפי דרישת מחזיק, בתוך המועד כאמור בסעיף 5 לעיל, רשאי המחזיק לכנס את האסיפה, ובלבד שמועד הכינוס יהיה בתוך 14 ימים, מתום התקופה לזימון האסיפה בידי הנאמן, והנאמן יישא בהוצאות שהוציא המחזיק בקשר עם כינוס האסיפה.

9. לא התקיימה אסיפת מחזיקים כאמור בסעיף 1 או 3 לעיל, רשאי בית המשפט, לבקשת מחזיק, להורות על כינוסה.

10. הורה בית המשפט כאמור, יישא הנאמן בהוצאות סבירות שהוציא המבקש בהליך בבית

המשפט, כפי שיקבע בית המשפט.

11. מקום שאין אפשרות מעשית לכנס אסיפת מחזיקים או לנהלה בדרך שנקבעה לכך בשטר הנאמנות או בחוק, רשאי בית המשפט, לבקשת החברה, מחזיק אגרות 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>

12. 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. 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>

13. הודעה על אסיפת מחזיקים תפורסם בהתאם להוראות חוק ניירות ערך כפי שיהיו בעת לעת.

14. למחזיקים באותה סדרה, לנאמן ולחברה, לפי העניין, תינתן הודעה מוקדמת בכתב של 14 יום לפחות אשר יפורטו בה המקום, היום ושעת האסיפה, וכן יצוינו בה באופן כללי הנושאים שידונו באסיפה. במקרה בו מטרת האסיפה הינה דיון בהצעה לקבל החלטה מיוחדת כאמור, תינתן הודעה מוקדמת כאמור לעיל של 21 ימים לפחות וההודעה תפרט את היום והשעה של תחילת האסיפה וגם את עיקרי ההחלטה המוצעת. הנאמן רשאי לקצר את מועד ההודעה המוקדמת אם ראה כי דחייה בכינוס אסיפה מהווה פגיעה בזכויות המחזיקים באותה סדרה.

<u>סדר היום באסיפה</u>

15. הנאמן יקבע את סדר היום באסיפת מחזיקים, ויכלול בו נושאים שבשלהם נדרש כינוסה של אסיפת מחזיקים לפי סעיפים 3.4 לשטר הנאמנות ו/או 1 ו/או 3 לעיל, וכן נושא שנתבקש לבקשת מחזיק.

16. מחזיק, אחד או יותר, שלו חמישה אחוזים (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של סדרת אגרות חוב, רשאי לבקש מהנאמן לכלול נושא בסדר היום של אסיפת מחזיקים שתתכנס בעתיד, ובלבד שהנושא מתאים להיות נדון באסיפה כאמור.

17. באסיפת מחזיקים יתקבלו החלטות בנושאים שפורטו בסדר היום בלבד.

<u>מקום כינוס אסיפה</u>

18. אסיפת מחזיקים תערך בישראל במשרדי החברה או במקום אחר עליו יודיע הנאמן. הנאמן רשאי לשנות את מען כינוס האסיפה. ככל שהחברה אינה מאפשרת כינוס האסיפה במשרדה, תישא החברה בעלויות כינוס האסיפה במען שאינו במשרדה.

<u>המועד הקובע לבעלות באגרות חוב</u>

19. מחזיקים הזכאים להשתתף ולהצביע באסיפת המחזיקים הם מחזיקים באגרות חוב במועד שייקבע בהחלטה לזמן אסיפת מחזיקים, ובלבד שמועד זה לא יעלה על שלושה ימים לפני מועד

הכינוס של אסיפת המחזיקים ולא יפחת מיום אחד לפני מועד הכינוס.

<u>יו"ר האסיפה</u>

20. בכל אסיפת מחזיקים יכהן הנאמן או מי שהוא מינה כיושב ראש אותה אסיפה.

21. הנאמן יערוך פרוטוקול של אסיפת מחזיקי אגרות החוב, וישמור אותם במשרדו הרשום לתקופה של שבע (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. מרשם הפרוטוקולים יישמר אצל הנאמן כאמור, ויהיה פתוח לעיון המחזיקים בשעות העבודה ובתאום מראש, והעתק ממנו יישלח לכל מחזיק שיבקש זאת.

22. הכרזת יושב ראש האסיפה שהחלטה באסיפת מחזיקים התקלה או נדחתה, בין פה אחד ובין ברוב פלוני, תהיה ראיה לכאורה לאמור בה.

<u>מניין חוקי; אסיפה נדחית או נמשכת</u>

23. אסיפת מחזיקי אגרות החוב תיפתח על ידי יו"ר האסיפה לאחר שקבע כי קיים המניין החוקי הדרוש לאיזה מן הנושאים שעל סדר יומה של האסיפה, כדלקמן:

(א) המניין החוקי הנדרש לפתיחת אסיפה של מחזיקי אגרות החוב יהיה נוכחותם של לפחות שני מחזיקי אגרות חוב, הנוכחים בעצמם או על-ידי בא-כוחם, המחזיקים או מייצגים יחדיו לפחות עשרים וחמישה אחוזים (25%) שבמחזור מזכויות ההצבעה, בתוך מחצית השעה מהמועד שנקבע לפתיחת האסיפה, אלא אם כן נקבעה דרישת אחרת בחוק.

(ב) 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.

(ג) לא נכח באסיפת המחזיקים הנדחית כאמור בסעיף 23(ב) לעיל, מניין חוקי כעבור מחצית השעה לאחר המועד שנקבע לה, תתקיים האסיפה בכל מספר משתתפים שהוא, אלא אם כן נקבעה דרישה אחרת בחוק זה.

(ד) על אף האמור בסעיף 23(ג) לעיל, כונסה אסיפת המחזיקים על פי דרישת מחזיקים המחזיקים בחמישה אחוז (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור (כאמור בסעיף 3 לעיל, תתקיים אסיפת המחזיקים הנדחית רק אם נכחו בה מחזיקים בתעודות התחייבות לפחות במספר הדרוש לצורך כינוס אסיפה כאמור (קרי: בחמישה אחוז (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור).

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 24 לעיל.

מחזיק שלא הגיע/הצביע באסיפה המקורית, יהיה רשאי להצביע באסיפה הנמשכת או הנדחית.

הנאמן רשאי על פי שיקול דעתו המוחלט להחליט כי יתקיים דיון ללא נוכחות נציגי החברה או מחזיק קשור או אדם אחר כלשהו מבלי שיהיה כפוף לחובת נימוק

<u>השתתפות והצבעה</u>

25. הנאמן, בהתאם לשיקול דעתו, יהיה רשאי לפצל את האסיפה לאסיפות סוג ולקבוע מי יהיה רשאי להשתתף בכל סוג של אסיפה.

26. מחזיק באגרות חוב רשאי להצביע באסיפת מחזיקים, בעצמו או באמצעות שלוח וכן בכתב הצבעה שבו יציין את אופן הצבעתו בהתאם לאמור בזימון לאסיפת המחזיקים ולשטר זה.

27. כל הצעת החלטה שיעמידו אותה באסיפת מחזיקי אגרות החוב להצבעה במהלך הישיבה, תוכרע בדרך של הרמת ידיים, אלא אם נדרשה הצבעה חשאית בקלפי על-ידי יושב הראש כי אז תתקבל ההצבעה במניין קולות.

28. יו"ר האסיפה רשאי לקבוע כי הצבעות יהיו במהלך הישיבה או באמצעות פתקי הצבעה שימסרו לאחר סיומה - במועד, אשר ייקבע על ידו. במקרה בו נקבע, כי ההצבעה תהיה בדרך של פתק הצבעה יודיע על כך יו"ר האסיפה למחזיקי אגרות החוב, בהודעה בהתאם להוראות סעיף 26 לשטר הנאמנות שתכלול את הפרטים הנדרשים לרבות על דרך של הפניה. הנאמן רשאי להאריך או לקצר את מועדי ההצבעה באמצעות פתק הצבעה וייתן על כך הודעה למחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות סעיף 26 לשטר נאמנות זה.

29. מחזיק אגרות חוב רשאי להצביע באסיפה, באמצעות הרמת ידיים, פתק הצבעה כאמור בסעיף 28 לעיל או באמצעות כתב הצבעה שיישלח על ידי הנאמן לכל המחזיקים; מחזיק רשאי לציין את אופן הצבעתו בכתב ההצבעה ולשולחו לנאמן.

כתב הצבעה שבו ציין מחזיק את אופן הצבעתו, אשר הגיע לנאמן עד למועד האחרון שנקבע לכך, ייחשב כנוכחות באסיפה לעניין קיום המניין החוקי.

כתב הצבעה שהתקבל אצל הנאמן כאמור לגבי עניין מסוים אשר לא התקיימה לגביו הצבעה באסיפת המחזיקים, ייחשב כנמנע בהצבעה באותה אסיפה לעניין החלטה על קיום אסיפת מחזיקים נדחית לפי הוראת סעיף 24 לעיל, והוא יימנה באסיפת המחזיקים הנדחית שתתקיים לפי הוראות סעיפים 24 או 23(ג) לעיל.

30. כל 1 ש"ח ערך נקוב של אגרות החוב המיוצגות בהצבעה יקנה קול אחד בהצבעה.

31. מחזיק אגרות חוב רשאי להצביע בגין חלק מאגרות החוב שבהחזקתו לרבות להצביע בגין חלקן

בעד הצעת החלטה ובגין חלק אחר נגדה, הכל כפי ראות עיניו.

32. מחזיק שהינו בעל קשרי שליטה, לא יובאו החזקותיו בחשבון לצורך קביעת המניין החוקי באסיפת מחזיקים, וקולותיו לא יובאו במניין הקולות בהצבעה באסיפה כאמור.

<u>החלטות</u>

33. החלטות באסיפת מחזיקים יתקבלו ברוב רגיל, אלא אם כן נקבע רוב אחר בחוק או בשטר הנאמנות.

34. במספר הקולות המשתתפים בהצבעה לא ימנו קולות הנמנעים מהצבעה.

35. הצעת החלטה בנושא שלא נקבע לגביו להלן, כי תוכרע ברוב מסוים, תוכרע בהחלטה רגילה.

36. הנושאים שלהלן יתקבלו באסיפת מחזיקי אגרות החוב ברוב שאינו רוב רגיל:

37. שינוי לרבות תוספת ו/או תיקון בהוראות שטר הנאמנות.

38. כל תיקון, שינוי או הסדר של זכויות מחזיקי אגרות החוב, בין אם זכויות אלה מקורן בשטר הנאמנות או מקור אחר, לרבות כל פשרה או ויתור בקשר עם זכויות אלה.

39. העמדת אגרות החוב לפירעון מיידי, כמפורט בסעיף 7 לשטר הנאמנות.

40. כל נושא אחר אשר נקבע לגביו בשטר הנאמנות כי הוא כפוף להחלטה ברוב שאינו רוב רגיל.

41. כל הצעת החלטה אשר הנאמן קבע לגביה כי תתקבל ברוב שאינו רוב רגיל.

42. החלטה על החלפת נאמן כמפורט בסעיף 3.4 לשטר הנאמנות, תתקבל ברוב של חמישים אחוזים (50%) לפחות מהיתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב שבמחזור.

<u>הצבעה ופעולות באמצעות שלוח/בא כוח</u>

43. 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.

44. כתב מינוי של שלוח ייערך בכל צורה אשר תהיה מקובלת על הנאמן.

45. שלוח אינו חייב להיות בעצמו מחזיק איגרת חוב.

46. 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.

47. הנאמן ישתתף באסיפה באמצעות עובדיו, נושאי משרה בו, ממלאי תפקיד בו או אדם אחר שיתמנה על ידו, אך לא תהיה לו זכות הצבעה.

48. החברה וכל אדם אחר למעט הנאמן יהיו מנועים מלהשתתף באסיפת מחזיקי אגרות החוב או בכל חלק ממנה, לפי החלטת הנאמן או לפי החלטה רגילה של מחזיקי אגרות החוב. על אף האמור בסעיף זה, החברה תוכל להשתתף בפתיחת אסיפה לשם הבעת עמדתה בקשר לכל נושא

שעל סדר היום של האסיפה ו/או הצגת נושא מסוים (לפי העניין).

<u>פניה למחזיקי אגרות חוב</u>

49. הנאמן, וכן מחזיק, אחד או יותר, שלו חמישה אחוזים (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור, רשאים לפנות בכתב למחזיקים, באמצעות הנאמן, על מנת לשכנעם לגבי אופן הצבעתם בנושא מהנושאים העולים לדיון באותה אסיפה ("**הודעת עמדה**").

50. זומנה אסיפת מחזיקים לפי סעיף 3 לעיל, רשאי מחזיק לפנות לנאמן ולבקשו לפרסם, בהתאם להוראות סעיף 13 לשטר זה, הודעת עמדה מטעמו למחזיקי אגרות החוב האחרים.

<u>בחינת ניגודי עניינים</u>

51. כונסה אסיפת מחזיקים, יבחן הנאמן את קיומם של ניגודי עניינים אצל המחזיקים, בין עניין הנובע מהחזקתם באגרות החוב לבין עניין אחר שלהם, כפי שיקבע הנאמן (בסעיף זה – "**עניין אחר**"), בהתאם למפורט ב**<u>נספח 27</u>** המצ"ב לשטר זה; הנאמן רשאי לדרוש ממחזיק המשתתף באסיפת מחזיקים להודיע לו, לפני ההצבעה, על עניין אחר שלו וכן אם יש לו ניגוד עניינים כאמור.

52. בספירת מניין הקולות בהצבעה שהתקיימה באסיפת מחזיקים, לא יביא הנאמן בחשבון את קולותיהם של מחזיקים שלא נענו לדרישתו כאמור בסעיף 51 לעיל או של מחזיקים שלגביהם מצא כי מתקיים ניגוד עניינים כאמור בסעיף 51 לעיל (בסעיף זה – "**מחזיקים בעלי עניין מנוגד**").

53. על אף האמור בסעיף 52 לעיל, פחת סך החזקות המשתתפים בהצבעה, שאינם מחזיקים בעלי עניין מנוגד, משיעור של חמישה אחוזים (5%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב מאותה סדרה, יביא הנאמן בחשבון בספירת מניין הקולות בהצבעה גם את קולותיהם של המחזיקים בעלי עניין מנוגד.

<u>כינוס אסיפת מחזיקים לצורך התייעצות</u>

54. אין בהוראות סעיפים 2, 5, 7, 14, 15 ו- 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.

באסיפה כאמור לא תיערך הצבעה, לא יתקבלו בה החלטות ולא יחולו עליה הוראות סעיפים 35יב1, 35יב2, 35יב3, 35יב5, 35יב6, 35יב7(ב), 35יב12, 35יב13, 35יב14, 35יב20(ב), 35יב21, ו-35יב24 לחוק.

נספח 3

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 קרן והריבית על ידי החברה בוצעו במועדם.

1.2. כי השימושים שעושה החברה בתמורת ההנפקה עומדים ביעדים שנקבעו לכך בשטר הנאמנות ו/או בפרק הדן ביעוד התמורה בתשקיף להשלמה ובהודעה המשלימה, 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 סעיף 3.4 לשטר הנאמנות.

3. השתתפות (לרבות באמצעים אלקטרונים) באסיפות בעלי מניות החברה.

4. הכנת דוח שנתי על ענייני הנאמנות כאמור בשטר הנאמנות והעמדתו לעיון מחזיקי אגרות החוב וכן הכנת דיווחים נוספים בהתאם על פי החוק.

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.

תפקידים מיוחדים

6. נקיטת כל הפעולות הדרושות לשם הבטחת התחייבויותיה של החברה כלפי המחזיקים באגרות חוב, ובכלל זה -

6.1. נקיטת כל הפעולות הדרושות כדי שיובטח, בטרם ישולמו כספים על חשבון אגרות החוב, תקפן של בטוחות שנתנה החברה או שנתן צד שלישי לטובת המחזיקים באגרות החוב; הנאמן אחראי כלפי המחזיקים באגרות החוב שהבטוחות כאמור יתוארו בתשקיף להשלמה ובהודעה המשלימה שעל פיהם הוצעו תעודות ההתחייבות, תיאור מלא ומדויק;

6.2. בחינה, מעת לעת ולפחות אחת לשנה, את תוקפן של בטוחות כאמור בפסקה (1). מובהר כי הנאמן רשאי, אם סבר כי הדבר דרוש לצורך הבחינה כאמור, לבדוק את נכסי החברה המשועבדים לטובת המחזיקים באגרות החוב;

6.3. בחינת עמידת החברה בהתחייבויותיה כלפי המחזיקים באגרות החוב.

7. 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) כי החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות שנקבעו, ככל שנקבעו, בשטר הנאמנות.

(4) אם חל שינוי ברישום של שעבודים שנרשמו על פי הוראות שטר הנאמנות.

8. למלא את כל התפקידים אשר הוטלו על הנאמן על פי הוראות שטר הנאמנות, ככל שהוטלו.

9. 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.

10. לנקוט בפעולות דחופות הדרושות לשם מניעת פגיעה מהותית לרעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב מקום בו לא ניתן להמתין לכינוס אסיפה.

11. לבחון אפשרות להתכנות מו"מ עם החברה במקרה בו החברה מתעתדת לפנות למחזיקי אגרות החוב בבקשות או בהצעות.

12. 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 –

12.1. לבחון אם הנסיבות האמורות נובעות מפעולות או מעסקאות שביצעה החברה, ובכלל זה חלוקה כהגדרתה בחוק החברות, שנעשו תוך הפרת הדין; ואולם הנאמן לא יערוך בחינה כאמור אם מונה למחזיקים בתעודות ההתחייבות מומחה כמשמעותו בסעיף 350יח לחוק האמור, שמתפקידו לערוך אותה;

12.2. לנהל, בשם המחזיקים בתעודות ההתחייבות, משא ומתם עם המנפיק לשינוי תנאי תעודות ההתחייבות.

12.3. 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.

12.4. כונסה אסיפת מחזיקים בתעודות התחייבות בהתאם לסעיף 35ח(ד1) לחוק והתקבלה באסיפה החלטה כדין, יפעל הנאמן בהתאם להחלטה; עשה כן, יראו את פעולתו לפי אותה החלטה כעומדת בהוראות סעיף זה הנוגעות להחלטה.

13. לשלם למחזיקי אגרות החוב כספים מתוך כריות בטחון אשר הופקדו בידי הנאמן למטרה זו בהתאם לקבוע בשטר הנאמנות, ככל שהופקדה כרית כזו.

14. לאפשר החלפת בטוחות, ככל ששטר הנאמנות מתיר זאת במפורש, בהתאם למנגנון הקבוע בשטר הנאמנות, ככל שנקבע מנגנון כזה או על פי הדין.

15. לשחרר בטוחות, ככל ששטר הנאמנות מתיר זאת בפרוש, בהתאם למנגנון הקבוע בשטר הנאמנות, ככל שנקבע מנגנון כזה.

16. לחלק למחזיקי אגרות החוב, בהתאם לקבוע בשטר הנאמנות, כספים שמחזיקי אגרות החוב זכאים לקבלם אשר הגיעו לידי הנאמן.

17. לפקח על תהליך מימוש זכויות מחזיקי אגרות החוב במקום בו מונה בעל תפקיד לחברה או לנכסיה.

18. ביצוע כל פעולה הנדרשת על פי דין לרבות בהתאם לתיקונים 50 ו-51 לחוק ניירות ערך.

***

נספח 6.2.1

כתב הסכמה - מגנזי השקעות בע"מ

תאריך: 8 באוגוסט 2016

לכבוד

הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ, הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') של אורן השקעות (א.א.א.) בע"מ ("הנאמן")

הח"מ, מגנזי השקעות בע"מ, בעלת השליטה באורן השקעות (א.א.א.) בע"מ ("מגנזי השקעות" ו-"אורן השקעות", בהתאמה), מאשרת ומתחייבת בזאת באופן בלתי חוזר, בין היתר, בהתאם להחלטות דירקטוריון מגנזי השקעות מיום 8 באוגוסט 2016, כלפי אורן השקעות וכלפי הנאמן (כהגדרתו בשטר הנאמנות) ומחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') של החברה כי קראנו את הוראות שטר הנאמנות מיום 9 באוגוסט 2016 ("שטר הנאמנות"), וכי נקיים את כל הוראות שטר הנאמנות והתחייבויותינו על פיו, ככל שהן רלוונטיות אלינו.

מבלי לגרוע מהאמור בכתב התחייבות זה ובהתאם להוראות סעיף 6.2.1 לשטר הנאמנות, ניתנת בזאת הסכמתנו הבלתי מותנית ובלתי חוזרת, כי עד להשלמת רישום זכויות אורן השקעות במקרקעין בלוד (כהגדרת המונח בשטר הנאמנות) במרשמי עמידר, תירשם לטובת הנאמן התחייבות לרישום משכנתא יחידה מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום לטובת הנאמן, אשר תונפק על ידי עמידר בנוסחים המקובלים בעמידר ותירשם על הזכויות של מגנזי השקעות במקרקעין בלוד במרשמי עמידר.

מגנזי השקעות מתחייבת בזאת לשתף פעולה עם הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') ולחתום על כל מסמך שיידרש על מנת להנפיק לטובת הנאמן התחייבות לרישום משכתנא או לשם רישום משכתנא, על זכויות מגנזי השקעות במקרקעין בלוד (כהגדרת המונח בשטר הנאמנות).

_____

מגנזי השקעות בע"מ

אני, אלה עקיבא עו"ד, מאשר כי החתום על כתב הסכמה זה הינו מורשה החתימה של מגנזי השקעות בע"מ. כמו כן, הריני לאשר כי ההסכמות לעיל נתקבלו בהתאם למסמכי ההתאגדות של מגנזי השקעות בע"מ.

_____

אלה עקיבא, עו"ד

נספח 6.3.1

כתב התחייבות – ~~השותף בפרויקט כפר חב"ד~~ של החברה הייעודית [ ] ביחס לפעילות הבטון

תאריך: ~~8 באוגוסט~~ 2017 [ ] ~~2016~~

לכבוד

הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ, הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') של אורן השקעות (א.א.א.) בע"מ ("הנאמן")

הח"מ, ~~שמעון מזרחי ת.ז~~ _____, מ.ח. _____ מאשרת כי ידועות לי התחייבויות אורן השקעות (א.א.א.) בע"מ ("החברה") כמפורט בסעיף 6.3.1 לשטר הנאמנות מיום [ ] ~~9 באוגוסט 2016~~ ("שטר הנאמנות").

כמו כן, ניתנת בזאת הסכמתי, הבלתי מותנית ובלתי חוזרת ל-(1) רישום שעבוד קבוע ~~יחיד~~ ראשון בדרגה ויחיד, ללא הגבלה בסכום שירשם לטובת הנאמן על מלוא זכויות החברה ~~וכן על מלוא זכויותיי על פי מערך הסכמי כפר חב"ד בפעילות הבטון~~ כהגדרת המונח בסעיף 1.4 לשטר הנאמנות ~~לכל גורם שיעמיד מימון לטובת פרויקט כפר חב"ד, כהגדרתו בשטר הנאמנות~~; (2) רישום שעבוד על החשבון המשועבד ~~כפר חב"ד~~ של פעילות הבטון כמפורט בסעיף 6.3.2 לשטר הנאמנות.

מבלי לגרוע מהאמור בכתב התחייבות זה, הנני מאשרת כי כל ~~דמי השכירות~~ ההכנסות להם ~~אהיה~~ תהיה זכאית החברה, ככל ~~שאהיה~~ שתהיה זכאית, ~~על פי מערך הסכמי כפר חב"ד מפעילות הבטון~~ מהחברה הייעודית, יועברו ישירות לחשבון המשועבד ~~כפר חב"ד~~ של פעילות הבטון כהגדרת המונחים בשטר הנאמנות וכי ככל שמכל סיבה שהיא יועברו ~~דמי השכירות~~ ההכנסות לחשבון אחר ~~בבעלותי~~ אדווח על כך לנאמן ואעביר את מלוא הסכומים לחשבון ~~הנאמנות~~ המשועבד של פעילות הבטון.

_____

~~שמעון מזרחי~~ [ ]

החברה הייעודית

אני, _____ עו"ד, מאשר כי ~~שמעון מזרחי ת.ז~~ _____ חתם על כתב התחייבות זה ~~ו~~חתימתו מחייבת את החברה הייעודית [ ] ביחס לכתב התחייבות זה.

_____

_____, עו"ד

נספח 6.3.1א

כתב התחייבות של מגנזי בטון בע"מ ("חברת הבטון")

תאריך: [_____] 2017

לכבוד

הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ, הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') של אורן השקעות (א.א.א.) בע"מ ("הנאמן")

הח"מ, מגנזי בטון בע"מ, מ.ח. _____ מאשרת כי ידועות לי התחייבויות אורן השקעות (א.א.א.) בע"מ ("החברה") כמפורט בסעיף 6.3.1 לשטר הנאמנות מיום [_____] ("שטר הנאמנות").

כמו כן, ניתנת בזאת הסכמתי, הבלתי מותנית ובלתי חוזרת לרישום שעבוד על החשבון המשועבד של פעילות הבטון כמפורט בסעיף 6.3.2 לשטר הנאמנות.

מבלי לגרוע מהאמור בכתב התחייבות זה, הנני מאשרת כי כל החזרי הלוואות להם תהיה זכאית החברה, ככל שתהיה זכאית, מחברת הבטון, יועברו ישירות לחשבון המשועבד של פעילות הבטון כהגדרת המונחים בשטר הנאמנות וכי ככל שמכל סיבה שהיא יועברו הסכומים לחשבון אחר אדווח על כך לנאמן ואעביר את מלוא הסכומים לחשבון המשועבד של פעילות הבטון.

_____

מגנזי בטון בע"מ

אני, _____ עו"ד, מאשר כי _____ חתם על כתב התחייבות זה וחתימתו מחייבת את מגנזי בטון בע"מ ביחס לכתב התחייבות זה.

_____

_____, עו"ד

נספח 6.4.1 + 6.4.2

מצ"ב הסכם בין מגנזי תשתיות בע"מ לבין עיריית יהוד – מונסון על מלוא נספחיו, לרבות מסמכי המכרז, פסה"ד ואישור שר הפנים

נספח 6.4.3

כתב הסכמה והוראה בלתי חוזרת - מגנזי תשתיות בע"מ

תאריך: _____ במרץ 2019

לכבוד

הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ, הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') של אורן השקעות (א.א.א.) בע"מ ("**הנאמן**"**)**

הח"מ, מגנזי תשתיות בע"מ, חברה פרטית בשליטת בעלת השליטה בעקיפין בחברה (להלן: "**מגנזי תשתיות**" ו- "**אורן השקעות**", בהתאמה), מאשרת ומתחייבת בזאת באופן בלתי חוזר, בין היתר, בהתאם להחלטות דירקטוריון מגנזי תשתיות מיום ___ במרץ, 2019 כלפי אורן השקעות וכלפי הנאמן (כהגדרתו בשטר הנאמנות) ומחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') של החברה, כי קראנו את הוראות שטר הנאמנות כפי שיתוקן בהתאם להחלטות האסיפה של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'), אשר זימונה פורסם ע"י אורן השקעות ביום _____, ושטר הנאמנות המתוקן אשר מצורף אליו כנספח ("**שטר הנאמנות**"), וכי נקיים את כל הוראות שטר הנאמנות והתחייבויותינו על פיו, ככל שהן רלוונטיות אלינו.

מבלי לגרוע מהאמור בכתב התחייבות זה ובהתאם להוראות סעיף 6.4 לשטר הנאמנות, ניתנת בזאת הסכמתנו הבלתי מותנית ובלתי חוזרת, כי עד להשלמת רישום זכויות מגנזי תשתיות במקרקעין בפרויקט שוק רמז (כהגדרת המונח בשטר הנאמנות) במרשמי לשכת רישום המקרקעין, ירשם לטובת הנאמן שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות של חברת מגנזי תשתיות בפרויקט שוק רמז לטובת הנאמן, וכי תוך 30 יום ממועד רישום הזכויות בפרויקט שוק רמז בלשכת רישום המקרקעין, תירשם לטובת הנאמן משכנתא יחידה בדרגה על כל זכויות של מגנזי תשתיות בפרויקט שוק רמז.

מגנזי תשתיות מתחייבת בזאת לחתום על כל מסמך שיידרש ולשתף פעולה עם הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') של אורן השקעות ולחתום על כל מסמך שיידרש על מנת להנפיק לטובת הנאמן התחייבות לרישום משכתנא או לשם רישום משכתנא, על זכויות מגנזי תשתיות בפרויקט שוק רמז לטובת הנאמן (כהגדרת המונח בשטר הנאמנות), לכשירשמו זכויות של מגנזי תשתיות במרשמי לשכת רישום המקרקעין.

_____

מגנזי תשתיות בע"מ

אני, _____ עו"ד, מאשר כי החתום על כתב הסכמה זה הינו מורשה החתימה של מגנזי תשתיות בע"מ. כמו כן, הריני לאשר כי ההסכמות לעיל נתקבלו בהתאם למסמכי ההתאגדות של מגנזי תשתיות בע"מ.

_____

_____, עו"ד

נספח 27

אופן קביעת עניין מנוגד

1. במסגרת ההצבעות בכל אסיפת מחזיקי אגרות החוב, יבחן הנאמן את הצבעת ׳מחזיקים הטהורים׳ בלבד באופן שהרוב הנדרש לקבלת החלטה ימנה אך ורק מתוך קולותיהם של ׳המחזיקים הטהורים׳. במניין ׳המחזיקים הטהורים׳ ימנו רק מחזיקי אגרות החוב שאינם בעלי אינטרסים זרים, דהיינו - שלא קיים חשש סביר כי ההצבעה של אותם מחזיקים תושפע מהחזקתם בניירות ערך אחרים של החברה או של צד קשור בהחלטה, ללא התייחסות למהותה של אותה השפעה או בשל השפעה אחרת שתצוין על ידי אותו מחזיק.

2. לצורך סיווג ״המחזיקים הטהורים״ נקבע, כי מחזיק שיתקיים לגביו לפחות אחד מהתנאים הבאים, ייחשב כ״מחזיק בעל עניין מנוגד״, אשר קולו לא ימנה במסגרת קולות ה״מחזיקים הטהורים״ דהיינו: לא יובאו במניין הקולות המשתתפים בהצבעה. <u>ואלה התנאים</u>:

2.1. אדם בעל קשרי שליטה בחברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות).

2.2. מחזיק אשר כיהן או מכהן כנושא משרה בחברה בסמוך למועד האירוע שבסיס ההחלטה באסיפה;

2.3. כל מחזיק אשר ה״שווי ההוגן״ (כהגדרתו להלן) או ״חזקת השווי״ (כהגדרתו להלן), לפי העניין, שנקבע להחזקותיו בניירות הערך האחרים (כגון: מניות, אגרות חוב, אופציות וכו׳) של כל תאגיד רלוונטי (החברה או אחר) (״ניירות הערך הנבדקים״) הינו גדול מ- ה״שווי ההוגן״ או ״חזקת השווי״, לפי העניין שנקבע להחזקותיו באגרות החוב (נשוא האסיפה) ולגבי בדיקה אל מול החזקותיו במניות החברה בלבד, כשהם מוכפלים ב- 70%;

״**שווי הוגן**״ יחושב כמפורט להלן: כמות החזקותיו של מחזיק פלוני בנייר ערך סחיר (לרבות ברצף המוסדי), מוכפלת בממוצע משוקלל של שער הסגירה של נייר הערך ב- 30 הימים האחרונים שקדמו למועד פרסום זימון האסיפה.

״**חזקת שווי**״ משמעה: כמות החזקותיו של מחזיק פלוני בנייר ערך לא סחיר, מוכפלת בסכום שיקבע הנאמן באופן סביר לנייר הערך.

3. לא תכונס אסיפה נפרדת של אותם מחזיקים אשר יכנסו בהגדרת המונח מחזיק בעל ׳עניין מנוגד׳, וכי לצורך קבלת החלטה מחייבת לא יידרש קבלת החלטה גם באסיפה של מחזיקים בעלי ׳עניין מנוגד׳.

4. המבחן בנספח זה מיושם לצורך איתור ׳המחזיקים הטהורים׳ ומשקף איזון ראוי בין הרצון למנוע קבלת החלטות על בסיס הצבעה המושפעת - לפחות פוטנציאלית – מעניינים מנוגדים, לבין הצורך להימנע ממצב בו ההכרעה על ההחלטה נותרת בידי מיעוט מקרב מחזיקי אגרות החוב. יחד עם זאת, אין זה מן הנמנע, כי אף מיון זה יוביל בסופו של יום למתן משקל רב יתר על המידה למחזיקים בשיעור קטן באגרות החוב, שהצבעתם אינה בהכרח משקפת את עמדת

רוב המחזיקים. במקרה כגון זה, שומר לעצמו הנאמן את הזכות לפנות לבית המשפט המוסמך לקבלת הוראות בנושא האופן הראוי לספירת קולות המצביעים בנסיבות העניין.

5. בהתאם לאמור בסעיף 51 לתוספת השניה לשטר נאמנות זה להלן, מחזיק שלא יודיע לנאמן האם הינו בעל ענין מנוגד או לא, ייחשב כבעל ענין מנוגד ויחולו עליו ההוראות שבשטר זה.

6. יובהר כי בחינת אופן קביעת עניין מנוגד כאמור תעשה בכפוף להנחיות רשות ניירות ערך והוראות הדין כפי שיהיו במועד הרלוונטי.

התנאים הרשומים מעבר לדף

1. **כללי**

1.1 באגרת חוב תהיינה לביטויים הבאים המשמעויות הבאות, אלא אם משתמעת כוונה אחרת מהקשר הדברים, דהיינו:

"החברה" -	אורן השקעות (א.א.א.) בע"מ;
"שטר זה" או "שטר הנאמנות"	שטר הנאמנות שתעודת אגרת זו מהווה נספח לו, לרבות התוספת והנספחים המצורפים אליו ומהווים חלק בלתי נפרד הימנו;
"הנאמן"	הנאמן הנזכר בראש שטר זה ו/או כל מי שיכהן מדי פעם בפעם כנאמן של מחזיקי אגרות החוב לפי שטר זה;
"תשקיף"	תשקיף של החברה הנושא תאריך 12 באוגוסט 2016 על פיו תוצענה אגרות החוב (סדרה ד') לרבות כל תיקון לתשקיף כאמור;
"אגרות החוב"	אגרות החוב (סדרה ד') של החברה.
"יום עסקים"	כל יום בו פתוחים מרבית הבנקים בישראל לביצוע עסקאות.
"תקופת הריבית"	התקופה לגביה מחושבת הריבית.
"החוק"	חוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 והתקנות שהותקנו מכוחו כפי שיהיו מעת לעת;
"בורסה"	הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ;
"קרן"	סך הערך הנקוב של אגרות החוב.
"החברה לרישומים"	מזרחי טפחות חברה לרישומים בע"מ.
"יום מסחר"	כל יום שבו מתקיים מסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.
"מסלקת הבורסה"	מסלקת הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.

2. **קרן אגרות החוב (סדרה ד')**

אגרות החוב (סדרה ד') רשומות על שם ובנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת (להלן: "**אגרות החוב (סדרה ד')**"), המוצעות בערכן הנקוב, נושאות ריבית שנתית בשיעור שיקבע במכרז כאשר שיעור הריבית המירבי יפורט בהודעה המשלימה (להלן: "**שיעור הריבית המירבי**").

קרן אגרות החוב (סדרה ד') והריבית בגינה אינן צמודות לבסיס הצמדה כלשהוא.

קרן אגרות החוב (סדרה ד') עומדת לפירעון ב-7 תשלומים שנתיים, לא שווים, כדלקמן:

ביום 15 באוגוסט של כל אחת מהשנים 2017 עד 2018 (כולל) תפרע החברה 8% מקרן אגרות החוב (סדרה ד') במועד הנפקתן;

~~ביום 15 באוגוסט 2019~~ביום עם הרחבת הסדרה של החברה בחודש מרץ, 2019, תפרע החברה ~~40%~~סך של 19,04 מיליון ₪ ע.נ, מקרן אגרות החוב (סדרה ד'), וזאת על חשבון התשלום שהיה אמור להיות משולם ביום 15 באוגוסט 2019, וכן תשלם סך נוסף של 3.45 מיליון ש"ח ע.נ., על חשבון הקרן שהייתה אמורה להיות משולם ביום 15 בחודש אוגוסט 2020; ~~במועד הנפקתן,~~

עם ביצוע הקדמת התשלום לפרעון החלקי של קרן אגרות החוב (סדרה ד'), ישונה לוח הסילוקין של החברה באופן ש~~ביום 15 באוגוסט 2020 תפרע החברה באופן חלקי את הקרן המיועדת לתשלום על פי לוח הסילוקין לחודש אוגוסט 2020 בסך של 2 מיליון ₪ ע.נ., הכולל בתוכו גם תשלום בגין הריבית שנצברה עבור החלק הנפדה במועד זה, כך שיתרת הקרן לאחר ההקדמת התשלום תעמוד על 18.86 מיליון ₪ ע.נ. (הקדמת התשלום החלקי יתבצע לפי מחיר של 103 אגורות, נכון למועד אישור האסיפה, ותישא ריבית של זחילת ריבית (ריבית האג"ח), עד לביצוע התשלום בפועל.~~ ביום 15 באוגוסט של כל אחת מהשנים ~~2020~~ 2021 עד ~~2021~~ 2023 (כולל) תפרע החברה ~~10%~~33.333% מקרן אגרות החוב (סדרה ד'); ~~במועד הנפקתן,~~

~~ביום 15 באוגוסט 2022 תפרע החברה 11% מקרן אגרות החוב (סדרה ד') במועד הנפקתן,~~

~~ביום 15 באוגוסט 2023 תפרע החברה 13% מקרן אגרות החוב (סדרה ד') במועד הנפקתן.~~

3. **<u>הריבית של אגרות החוב (סדרה ד')</u>**

הקרן של אגרות החוב (סדרה ד') תישא ריבית קבועה אשר אינה צמודה בהצמדה כלשהיא. החל ממועד אישור החלפת הבטוחות הקשורות לכפר חב"ד בבטוחות הקשורות לפעילות הבטון כמפורט בסעיף 6.3 לשטר, הריבית תעלה ב-0.4% (שנתי) ביחס לכל קרן אגרות החוב (סדרה ד').

3.1 הריבית בגין קרן אגרות החוב (סדרה ד'), תשולם פעמיים בשנה בימים 15 בפברואר ו-15 באוגוסט של כל אחת מהשנים 2017 עד 2023 (כולל) בגין תקופה של שש (6) חודשים שנסתיימה ביום התשלום (למעט תקופת הריבית הראשונה, כמפורט להלן). כל זאת פרט לתשלום של תקופת הריבית הראשונה שיעשה ביום 15 בפברואר 2016, לגביו תחושב הריבית בגין התקופה המתחילה ביום המסחר שלאחר יום המכרז לציבור, והמסתיימת במועד התשלום הראשון של הריבית, כשהיא מחושבת על בסיס 365 ימים בשנה, לפי מספר הימים בתקופה זו.

3.2 במידה והחברה תחליט לבצע בעתיד פרעון מוקדם, חלקי או מלא, של אגרות החוב (סדרה ד'), הקדמת תשלום או פידיון מוקדם על פי החלטת החברה יעשה בהיוון של 4% על יתרת לוח הסילוקין.

3.3 ~~3.2~~ לפרטים בדבר מנגנוני ההתאמה שיחולו בשיעור הריבית, ראו סעיף 3.7 ~~3.6~~ להלן.

3.4 ~~3.3~~ שיעור הריבית בגין תקופת הריבית הראשונה של אגרות החוב (סדרה ד') ושיעור הריבית השנתית על בסיסו הוא נקבע יפורטו בדוח שתפרסם החברה בדבר תוצאות המכרז בקשר לשיעור הריבית.

3.5 ~~3.4~~ הריבית בגין אגרות החוב (סדרה ד') תשולם פעם בשנה בתשלומים שנתיים שווים כמפורט

בסעיף 3.1 לעיל והיא תשולם בעד תקופת הריבית שהסתיימה במועד התשלום (להלן: "**תקופת הריבית**"). תקופת הריבית הראשונה של אגרות החוב (סדרה ד') תתחיל יום מסחר אחד לאחר יום המכרז אשר יפורט בהודעה המשלימה האמור ותסתיים במועד התשלום הראשון של הריבית. כל תקופת ריבית נוספת של אגרות החוב (סדרה ד'), תתחיל ביום הראשון שלאחר תום תקופת הריבית הסמוכה לפניה, ותסתיים בתום תקופת הריבית (קרי: במועד התשלום הסמוך אחרי יום תחילתה). הריבית עבור תקופת הריבית הראשונה תחושב לפי מספר הימים בתקופה זו על בסיס של 365 ימים בשנה.

3.6 התשלום האחרון של הריבית על הקרן של אגרות החוב (סדרה ד') ישולם יחד עם התשלום האחרון על חשבון הקרן של אגרות החוב (סדרה ד') וזאת כנגד מסירת תעודות אגרות החוב (סדרה ד') לידי החברה.

3.7 במידה והחברה תחליט לבצע הקדמת התשלומים בעתיד, באופן חלקי או מלא של אגרות החוב (סדרה ד'), אזי הקדמת תשלום או פידיון מוקדם, על פי החלטת החברה בלבד, יעשה בהיוון של 4% על יתרת לוח הסילוקין, ללא הצמדה.

~~3.5~~

3.8~~3.6~~ מנגנון התאמה בשינוי שיעור הריבית כתוצאה מאי עמידה באמות מידה פיננסיות

3.8.1~~3.6.1~~ שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה ד'), יותאם, בגין חריגה מאחת או יותר מאמות המידה הפיננסיות, המפורטות להלן בהתאם למנגנון המתואר להלן:

(א) ההון העצמי של החברה (כהגדרתו להלן), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (מבוקרים או סקורים, לפי הענין) האחרונים, פחת מ-25 מיליון ש"ח, במשך תקופה העולה על שני רבעונים.

(ב) היחס בין ההון העצמי (במאוחד) של החברה (כהגדרתו להלן) לבין סך המאזן (במאוחד) של החברה, כהגדרת מונחים אלו בכללי חשבונאות מקובלים, על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים (לפי העניין) האחרונים, שעל בסיס מאוחד פחת משיעור של 20% במשך תקופה העולה על שני רבעונים.

יובהר כי למועד שטר זה, היחס האמור בהתבסס על הדוחות הכספיים ליום 31.3.2016 הינו כ-45%.

"**הון עצמי**" – לענין סעיף זה, סך כל ההון העצמי של החברה המיוחס לבעלי המניות של החברה, ללא זכויות מיעוט, כהגדרתו בכללי חשבונאות מקובלים.

(ג) ככל שתחול חריגה מאמות המידה הפיננסיות המתייחסות לרווח השנתי מפעילות הבטון כמפורט בסעיף 3.6א להלן, הוראות סעיף 3.6 זה יחולו ביחס לחריגה כאמור בשינויים המחויבים.

בדיקת עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות תתבצע ביום פרסום הדוחות הכספיים על ידי החברה וכל עוד אגרות חוב (סדרה ד') קיימות במחזור, ביחס לדוחות הכספיים הרבעוניים/השנתיים שהיה על החברה לפרסם עד לאותו מועד.

האפשרויות כמפורט בסעיף זה לעיל תיקראנה להלן: "**אמות המידה הפיננסיות**".

3.8.2 ~~3.6.2~~ ככל שתחרוג החברה באחת מאמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 3.6.1 לעיל כאמור וזאת, במשך תקופת ריבית כלשהי ("**החריגה**"), יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ד'), בשיעור של 0.25% ("**שיעור הריבית הנוסף**"), בגין כל חריגה מאחת מאמות המידה הפיננסיות, מעל שיעור הריבית השנתית, וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד פרסום הדוח הכספי בו פורסם על החריגה כאמור ("**מועד החריגה**") ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ד'). מובהר, כי העלאת שיעור הריבית כאמור לעיל תיעשה רק פעם אחת, בגין חריגה מאיזו מאמות המידה הפיננסיות, ככל שתהא חריגה, כך שבכל מקרה שיעור הריבית המקסימלי שיתווסף לשיעור הריבית השנתית לא יעלה בכל מקרה על 0.50%.

3.8.3 ~~3.6.3~~ אם תתקיים חריגה כאמור, לא יאוחר מתום יום עסקים אחד מפרסום דוחותיה הכספיים של החברה, מבוקרים או סקורים (לפי העניין), אשר מצביע על חריגה, תפרסם החברה דוח מיידי, בו תציין החברה: (א) את אי העמידה בהתחייבות האמורה, תוך פירוט היחסים הפיננסיים האמורים ו/או ההון העצמי במועד פרסום הדוח הכספי; (ב) את שיעור הריבית המדויקת שתישא קרן אגרות החוב (סדרה ד') לתקופה שמתחילת תקופת הריבית הנוכחית ועד למועד החריגה (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) ("**ריבית המקור**" ו-"**תקופת ריבית המקור**", בהתאמה); (ג) את שיעור הריבית שתישא יתרת קרן אגרות החוב (סדרה ד') החל ממועד החריגה ועד מועד תשלום הריבית הקרוב בפועל, דהיינו: ריבית המקור בתוספת שיעור הריבית הנוסף לשנה (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) ("**הריבית המעודכנת**"); (ד) את שיעור הריבית המשוקללת שתשלם החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') במועד תשלום הריבית הקרוב, הנובעת מן האמור בס"ק (ב) ו- (ג) לעיל; (ה) את שיעור הריבית השנתית המשתקפת משיעור הריבית המשוקללת; (ו) את שיעור הריבית השנתית.

3.8.4 ~~3.6.4~~ היה ומועד החריגה יחול במהלך הימים שתחילתם ארבעה ימים לפני המועד הקובע לתשלום ריבית כלשהו וסיומם במועד תשלום הריבית הקרוב למועד הקובע הנ"ל ("**תקופת הדחייה**"), תשלם החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'), במועד תשלום הריבית הקרוב, את ריבית המקור (כפי שמופיעה בתנאי הנייר המקוריים) בלבד, כאשר שיעור הריבית הנובע מתוספת הריבית בשיעור השווה לשיעור הריבית הנוסף לשנה במשך תקופת הדחייה, ישולם במועד תשלום הריבית הבא. החברה תודיע בדוח מיידי את שיעור הריבית המדויק לתשלום במועד תשלום הריבית הבא.

3.8.5 ~~3.6.5~~ במקרה של חריגה מאמות המידה הפיננסיות, באופן שישפיע על שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה ד') כאמור לעיל, תודיע החברה על כך לנאמן בכתב תוך יום עסקים אחד ממועד פרסום הדוח המיידי כאמור.

3.8.6 יובהר, כי במקרה שלאחר שהתרחשה חריגה באחת מאמות המידה הפיננסיות באופן שהשפיע על שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה ד') כאמור בסעיף 3.6.2 לעיל, תחדל להתקיים חריגה, אזי יקטן שיעור הריבית שישולם על-ידי החברה

למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'), במועד התשלום הרלוונטי של הריבית, וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד פרסום הדוח הכספי בו פורסם על סיום החריגה כאמור ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ד'), כך ששיעור הריבית שתישא היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב (סדרה ד') יהיה שיעור ריבית שנתית ללא תוספת שיעור הריבית הנוסף אשר התווסף בגין אותה חריגה ובלבד ששיעור הריבית כאמור לא יפחת משיעור הריבית שנקבע במכרז הציבורי. במקרה כאמור תפעל החברה בהתאם לאמור בס"ק 3.6.3 עד 3.6.5 לעיל, בשינויים המחויבים הנובעים מכך שחדלה להתקיים החריגה.

~~3.6.6~~ 3.6א מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מתחייבת החברה כי הרווח הנקי השנתי מפעילות הבטון יעמוד על סך 2 מיליון ש"ח בשנת 2017 והחל משנת 2018 ואילך יעמוד על סך של 2.5 מיליון ש"ח, וזאת עד לפירעון מלוא התשלומים למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'). **לחלופין**, הרווח השנתי אחרי מס של החברה יעמוד על סך של 5 מיליון ש"ח החל משנת 2017 ואילך. ככל שהחברה לא תעמוד בהתחייבות זו בשנה מסוימת, ישולם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') תשלום חד פעמי בסך השווה ל-1.5% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ד') אשר טרם נפרעה.

4. **דחיית מועדים**

חל המועד הנקוב לפירעון של תשלום כלשהו של קרן ו/או ריבית ביום שאינו יום מסחר, ידחה המועד הנקוב ליום המסחר הבא מיד אחריו ללא תוספת תשלום ו"היום הקובע" לצורך קביעת הזכאות לפדיון ולריבית לא ישתנה בשל כך.

5. **תשלומי הקרן והריבית**

5.1 כל תשלום על חשבון הקרן ו/או הריבית של אגרות החוב (סדרה ד') ישולם לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים כמחזיקים במרשם מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') של החברה ביום ביום ה-9 בפברואר עבור התשלומים שיתבצעו ביום 15 בפברואר וביום ה-9 באוגוסט עבור התשלומים שיתבצעו ביום 15 באוגוסט, הסמוכים לפני מועד הפירעון של אותו תשלום (להלן: "**היום הקובע**"), פרט לתשלום האחרון של הקרן והריבית שישולם לאנשים כנגד מסירת תעודות אגרות החוב (סדרה ד') 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 ד') של החברה באיזה מהמועדים האמורים בסעיף זה, לא יהיה זכאי לתשלום ריבית בגין תקופת הריבית שהתחילה לפני אותו מועד.

5.2 התשלום לזכאים ייעשה בשיקים או בהעברה בנקאית לזכות חשבון הבנק של האנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם מחזיקי אגרות החוב (כאמור בסעיף 5.1 לעיל) ואשר יצוין בפרטים שיימסרו בכתב לחברה מבעוד מועד, בהתאם לאמור בסעיף 5.3 להלן. אם החברה לא תוכל, מכל סיבה שהיא שאינה תלויה בה, לשלם סכום כלשהו לזכאים לכך, היא תפקיד סכום זה בידי הנאמן כאמור בסעיף 14 לשטר הנאמנות.

5.3 מחזיק אגרת חוב שירצה להודיע לחברה את פרטי חשבון הבנק לזיכויו בתשלומים על פי אגרות

החוב כאמור לעיל, או לשנות את הוראת התשלום, לפי העניין, יוכל לעשות כן במכתב רשום לחברה. החברה תמלא אחר ההוראה אם תגיע למשרדה הרשום לפחות 30 יום לפני המועד הקובע לפירעון תשלום כלשהו על פי אגרת החוב.

5.4 במקרה שההודעה תתקבל על ידי החברה באיחור, תפעל החברה לפיה אך ורק ביחס לתשלומים שמועד פירעונם חל לאחר מועד התשלום הסמוך ליום קבלת ההודעה.

5.5 לא מסר מחזיק באגרת חוב הזכאי לתשלום כאמור לחברה פרטים בדבר חשבון הבנק שלו, ייעשה כל תשלום על חשבון הקרן והריבית בשיק שיישלח בדואר רשום לכתובתו האחרונה הרשומה במרשם מחזיקי אגרות החוב או בהעברה בנקאית לזכות חשבון הבנק של מחזיק אגרת החוב, על פי בחירת החברה. משלוח שיק לזכאי בדואר רשום כאמור, יחשב לכל דבר ועניין כתשלום הסכום הנקוב בו בתאריך שיגורו בדואר ובלבד שנפרע עם הצגתו כהלכה לגביה.

5.6 כל תשלום על חשבון קרן ו/או ריבית אשר ישולם באיחור העולה על שבעה (7) ימים מהמועד הקבוע לתשלומו על פי תנאי אגרות החוב, וזאת מסיבה התלויה בחברה, ישא ריבית פיגורים כהגדרתה להלן, החל מהמועד הקבוע לתשלומו ועד למועד תשלומו בפועל. לענין זה, שיעור ריבית הפיגורים יהא שיעור הריבית על אגרות החוב כאמור בסעיף 3.3 לעיל, לפי הענין בתוספת 3.00%, והכל על בסיס שנתי (להלן: "**ריבית הפיגורים**"). החברה תודיע על שיעור ריבית הפיגורים שנצבר (ככל שנצבר) וכן על מועד התשלום כאמור בדיווח מיידי וזאת שני ימי מסחר לפני מועד התשלום בפועל.

6. **<u>שינוי זכויות</u>**

הזכויות הנלוות לאגרות החוב ניתנות לשינוי כאמור בסעיף 27 לשטר הנאמנות.

7. **<u>פיצול והעברת אגרות החוב</u>**

7.1 כל תעודת אגרות חוב ניתנת לפיצול למספר תעודות אגרות החוב אשר סכום הקרן הכולל שלהן שווה לסכום הקרן הנקוב של התעודה שפיצולה מבוקש, ובלבד שסכום הקרן של כל אחת מתעודות אגרות החוב שתוצאנה לא יפחת משקל חדש אחד, וזאת כנגד מסירת אותה תעודת אגרות חוב לחברה במשרדה הרשום לשם ביצוע הפיצול תוך שלושה חודשים ממסירתה.

7.2 התעודות שיוצאו בגין אגרות החוב ניתנות להעברה, ובלבד שיוגש לחברה שטר העברה מתאים שיהיה במתכונת דומה לשטר העברת מניות, בצירוף הסכום הדרוש לתשלום תשלומי החובה שיחולו על ההעברה, אם יהיו כאלה. הוראות תקנון ההתאגדות של החברה החלות על העברת מניות נפרעות במלואן ועל הסבתן יחולו, בשינויים המחויבים, על העברת תעודות אגרות החוב.

7.3 כל ההוצאות הכרוכות בפיצול ו/או בהעברת אגרות חוב, לרבות היטלים ותשלומי חובה, אם יהיו כאלה, יחולו על מבקש הפיצול ו/או ההעברה.

8. **<u>פדיון מוקדם</u>**

8.1 <u>פדיון מוקדם ביוזמת הבורסה</u>

במקרה בו תירשמנה אגרות החוב למסחר ויוחלט על-ידי הבורסה על מחיקה מהרישום למסחר של אגרות החוב מפני ששווי סדרת אגרות החוב פחת מהסכום שנקבע בהנחיות הבורסה בדבר מחיקה מהמסחר של אגרות חוב, החברה תבצע פדיון מוקדם של אגרות החוב ותפעל כדלקמן:

8.1.1 תוך 45 יום מתאריך החלטת דירקטוריון הבורסה בדבר המחיקה מרישום למסחר כאמור, תודיע החברה על מועד פדיון מוקדם שבו רשאי המחזיק באגרות החוב לפדותן. ההודעה על מועד הפדיון המוקדם תפורסם בדוח מיידי שישלח לרשות ולבורסה ובשני עיתונים יומיים נפוצים בישראל בשפה העברית ותימסר בכתב לכל המחזיקים הרשומים באגרות החוב.

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

8.1.3 במועד הפדיון המוקדם תפדה החברה את אגרות החוב שהמחזיקים בהן ביקשו לפדותן. תמורת הפדיון לא תפחת מסכום הערך הנקוב של אגרות החוב בתוספת ריבית שנצברה עד ליום התשלום בפועל, כקבוע בתנאי אגרות החוב (להלן: "**הערך המתואם של אגרות החוב**").

8.1.4 קביעת מועד פדיון מוקדם כאמור לעיל אין בה כדי לפגוע בזכויות הפדיון הקבועות באגרות החוב של מי ממחזיקי אגרות החוב שלא יפדו אותן במועד הפדיון המוקדם כאמור לעיל, אך אגרות החוב יימחקו מהמסחר בבורסה ויחולו עליהן השפעות המס הנובעות מכך.

8.1.5 פדיון מוקדם של אגרות החוב כאמור לעיל לא יקנה למי שהחזיק באגרות החוב שייפדו כאמור את הזכות לתשלום ריבית בגין התקופה שלאחר מועד הפדיון.

8.2 <u>פדיון מוקדם על ידי החברה</u>

החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להעמיד את אגרות החוב (סדרה ד') לפדיון מוקדם מלא או חלקי החל מתום 60 ימים ממועד רישומן למסחר בבורסה ובמקרה כאמור יחולו ההוראות הבאות, והכל להוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, כפי שיהיו במועד הרלוונטי:

8.2.1 תדירות הפדיונות המוקדמים לא תעלה על פדיון אחד לרבעון.

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

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

8.2.3 ההיקף המזערי של כל פדיון מוקדם לא יפחת מ-1 מיליון ש"ח. למרות האמור לעיל החברה רשאית לבצע פדיון מוקדם בהיקף הנמוך מ-1 מיליון ש"ח ובלבד שתדירות הפדיונות לא תעלה על פדיון אחד לשנה.

8.2.4 כל סכום שיפרע בפירעון מוקדם על ידי החברה, ייפרע ביחס לכלל מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'), פרו-רטה לפי ע.נ. של אגרות החוב (סדרה ד') המוחזקות.

8.2.5 עם קבלת החלטה של דירקטוריון החברה בעניין ביצוע פדיון מוקדם כאמור לעיל,

תפרסם החברה דוח מיידי עם העתק לנאמן לא פחות משבעה עשר (17) ימים ולא יותר מארבעים וחמישה (45) ימים לפני מועד הפדיון המוקדם.

8.2.6 מועד הפדיון המוקדם לא יחול בתקופה שבין המועד הקובע לתשלום ריבית בגין אגרות החוב (סדרה ד') לבין מועד תשלום הריבית בפועל. בדוח המיידי כאמור תפרסם החברה את סכום הקרן שייפרע בפדיון מוקדם וכן את הריבית שנצברה בגין סכום הקרן האמור עד למועד הפדיון המוקדם, בהתאם לאמור להלן.

8.2.7 לא ייעשה פדיון מוקדם לחלק מסדרת אגרות החוב (סדרה ד') אם סכום הפדיון האחרון יפחת מ-3.2 מיליון ש"ח. במקרה של פדיון מוקדם חלקי, ככל שיהיה, החברה תשלם למחזיקי אגרות החוב במועד הפדיון המוקדם החלקי את הריבית שנצברה רק עבור החלק הנפדה בפדיון מוקדם חלקי ולא על כל היתרה הבלתי מסולקת. 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) עדכון שיעורי הפדיונות החלקיים שנותרו, במונחי הסדרה המקורית; (5) המועד הקובע לזכאות לקבלת הפדיון המוקדם של קרן אגרות החוב שיהיה שישה (6) ימים לפני המועד שנקבע לפדיון המוקדם.

8.2.8 הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') במקרה של פדיון מוקדם, יהיה הסכום הגבוה מבין הבאים:

(א) שווי שוק של יתרת אגרות החוב (סדרה ד') שבמחזור, אשר ייקבע על-פי מחיר הסגירה הממוצע של אגרות החוב (סדרה ד') בשלושים (30) ימי המסחר שקדמו למועד קבלת החלטת הדירקטוריון בדבר ביצוע הפדיון המוקדם;

(ב) הערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה ד') העומדות לפדיון מוקדם שבמחזור, דהיינו קרן בתוספת ריבית, עד למועד הפדיון המוקדם בפועל;

(ג) יתרת תזרים המזומנים של אגרות החוב (סדרה ד') העומדות לפדיון מוקדם (קרן בתוספת ריבית) כשהיא מהוונת לפי תשואת האג"ח הממשלתי (כהגדרתה להלן) בתוספת 1.75% לשנה. היוון אגרות החוב (סדרה ד') העומדות לפדיון מוקדם יחושב החל ממועד הפדיון המוקדם ועד למועד הפירעון האחרון שנקבע ביחס לאגרות החוב (סדרה ד') העומדות לפדיון מוקדם.

לעניין זה: "**תשואת האג"ח הממשלתי**" משמעה, ממוצע התשואה (ברוטו) לפדיון, בתקופה של שבעה ימי עסקים, המסתיימת שני (2) ימי עסקים לפני מועד ההודעה על הפדיון המוקדם, של שלוש (3) סדרות אגרות חוב ממשלתי ושמשך חייהן הממוצע הוא הקרוב ביותר למשך החיים הממוצע של אגרות החוב (סדרה ד') במועד הרלוונטי.

8.2.9 החברה תמציא לנאמן תוך חמישה ימי עסקים ממועד קבלת החלטת הדירקטוריון אישור נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בדבר חישוב הסכום לפירעון.

9. <u>אסיפות כלליות של מחזיקי אגרות החוב</u>

האספות הכלליות של מחזיקי אגרות החוב תתכנסנה ותתנהלנה בהתאם לאמור בתוספת השניה לשטר הנאמנות.

10. **<u>קבלות כהוכחה</u>**

מבלי לגרוע מכל תנאי אחר מתנאים אלה, תהווה קבלה חתומה על ידי מחזיק יחדיו כלשהו של אגרת חוב הוכחה לסילוק מלא של כל תשלום אשר נעשה על ידי החברה בגין אגרת חוב זו.

11. **<u>החלפת תעודות אגרות חוב</u>**

במקרה שתעודת אגרת חוב זו תתבלה, תאבד או תושמד תהיה החברה רשאית להוציא במקומה תעודת אגרת חוב חדשה באותם תנאים ביחס להוכחה, לשיפוי ולכיסוי ההוצאות שנגרמו לחברה לשם בירור אודות זכות הבעלות כפי שהדירקטוריון ימצא לנכון, בתנאי שבמקרה של בלאי, תעודת האגרת הבלויה תוחזר לחברה לפני שתוצא התעודה החדשה. היטלים, ככל שיחולו, והוצאות אחרות הכרוכות בהוצאת התעודה החדשה, יחולו על מבקש התעודה האמורה.

טרייסטמן אגמי
שמאות מקרקעין

תאריך: 24.02.2019
סימוכין: 286/1/33

דו"ח "0" - מתחם פרוייקט "סביון"
חלופת הקמה בקבוצת רכישה

פרויקט חדש להקמת מתחם מגורים סגור
חלקות 337 ו- 338 בגוש 6694
מגרשים מס' 1 ו- 2 לפי תכנית יד/6165
רחוב רמז 15, יהוד-מונוסון


הדמיה

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

1. מטרת חוות הדעת

דו"ח "0" לסקירת הפרויקט שבנדון, בחלופת הקמה בקבוצת רכישה.

2. המועד הקובע

המועד הקובע לחוות הדעת הנו מועד הביקור בנכס 22.11.2018.

3. ביקור במקום

ביקור בנכס נערך בתאריך 22.11.2018 ע"י שי ידלין, שמאי מקרקעין.

4. עיון במסמכים רלוונטיים

- העתקים מפנקס הזכויות מיום 12.11.2018.
- מסמכי תכנית בניין עיר מאושרת מס' יד/6165.
- היתרי בניה מאושרים.
- תכנית בקשה להיתר לבניית הפרויקט החדש.
- מצגת הפרוייקט.
- מסמכי מכרז מס' 5/2000 וההודעה על הזכיה.
- העתק הסכם מיום 01.04.2011, בין עיריית יהוד-מונוסון לבין חברת "מגנזי תשתיות בע"מ".
- העתק תוספת שנערכה ביום 25.11.2012 לחוזה מיום 01.04.2011, בין החברה הכלכלית לפיתוח יהוד (1996) בע"מ לבין חברת "מגנזי תשתיות בע"מ".
- הסדר גישור בין "מגנזי תשתיות בע"מ" לבין עיריית יהוד מונוסון ו"החברה הכלכלית לפיתוח יהוד (1996) בע"מ", מיום 04.09.2018.
- אישור עשייה במקרקעין ממשרד הפנים, מיום 27.01.2019.
- מכתב דרישת תשלום מעיריית יהוד-מונוסון, מיום 05.02.2019.
- העתק הסכמי השכירות המוגנת והעתק הסכם חכירה ליחידה אחת במבנה הקיים.

חוות דעת זו ערוכה עפ"י תכנית הבקשה להיתר בניה, כפי שהוגשה לנו, הערוכה על ידי תשבי-רוזיו אדריכלים.
היתר הבניה טרם אושר בועדה המקומית לתכנון יהוד-נווה אפרים.
ככל שהיתר הבניה שיאושר יכלול שינויים מהותיים, יידרש עדכון לחוות הדעת.

בהתאם להסדר הגישור (סעיף 11.6 להלן), ההסדר קיבל תוקף פס"ד וכי החוזה אושר ע"י שר הפנים (סעיף 11.7 להלן).

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

5. מהות הפרויקט

נשוא חוות הדעת מהווה מתחם קרקע פרוייקט "סביון", רחוב רמז 15, יהוד-מונוסון.
גוש 6694 חלקות 337 ו- 338.
שטחן הרשום הכולל של החלקות הנו 1,695 מ"ר.

הפרויקט הנו הריסת מבנה מסחרי חד קומתי ישן והקמת פרוייקט מגורים חדש הכולל 16 יח"ד כלהלן:

- קומת המרתף: 12 חניות בודדות + 12 חניות ב- 6 מתקני חניה. מרתף צמוד ל- 8 יח"ד בקומת הקרקע.
- קומות קרקע+א': 8 יח"ד בנות 5 חדרים, כולל ממ"ד (בתוספת המרתף הצמוד).
- קומה ב': 4 יח"ד בנות 5 חדרים, כולל ממ"ד.
- קומות ג'+גג: 4 יח"ד בנות 5.5 חדרים, כולל ממ"ד. הסלון והמטבח מתוכננים בקומה העליונה.

קומה	מפלס	מס' יח"ד	עיקרי למגורים	שטחי שירות							סה"כ בנוי	חניה	מרפסות
				בטחון ובטיחות	מתקנים ומע' טכניות	אחסנה	חניה	מבואות וחדרי מדרגות	מגורים	סה"כ שירות			
מרתף	-2.93				34.27		684.76	64.20	374.78	1,158.01	**1,158.01**	24	
קרקע	0.00	8	515.42	92.65		21.92		37.64		152.21	**667.63**		
א'	2.93		560.41		29.48			26.54		56.02	**616.43**		
ב'	5.86	4	437.56	48.11	11.83			31.74		91.68	**529.24**		218.53
ג'	8.79	4	356.70	48.11	12.71	19.89		26.54		107.25	**463.95**		34.32
גג	11.65		208.54		62.73			9.88		72.61	**281.15**		195.60
סה"כ		**16**	**2,078.63**	**188.87**	**151.02**	**41.81**	**684.76**	**196.54**	**374.78**	**1,637.78**	**3,716.41**	**24**	**448.45**

הפרוייקט המתוכנן יבנה במתחם סגור וייחודי, סביב חצר פנימית.
הדירות בעלות תכנון ייחודי ועפ"י התכנון יהנו מפרטיות.

הזכויות בפרוייקט הנן מתוקף תב"ע מאושרת מס' יד/6165. פרוגרמת הפרוייקט כוללת הקלות בגין ניוד שטחים והמרת שטחי מרתף אחסנה לשטחים הצמודים ליח"ד.
בגין הקלות אלה תהיה חבות בהיטל השבחה.

החברה זכתה במכרז לרכישת הזכויות בקרקע מס' 5/2010.
בין החברה לבין עיריית יהוד-מונוסון נחתם הסכם מיום 01.04.2011 לרכישת זכויות הבעלות.
בין הצדדים נתגלעה מחלוקת משפטית.
בהסדר גישור (סעיף 11.6 להלן) הסכימו הצדדים לקיים את החוזה והמכרז, בשינויים המפורטים בהסדר. ההסדר כפוף לאישור שר הפנים או מי מטעמו.
חוות הדעת ערוכה תחת ההנחה של זכות לבעלות של "מגנזי תשתיות בע"מ" במקרקעין. החוזה עם העירייה אושר ע"י שר הפנים.

טרם נרשמה הערת אזהרה לטובת החברה בגין ההסכם.

בקרקע קיים מבנה חד קומתי ותיק המשמש למסחר.
עפ"י הסכם הרכישה, במבנה 5 דיירים. בפועל, קיימים במקום 4 עסקים.
שטח המבנה, עפ"י נתוני המכרז, הנו 150 מ"ר.

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

6. פרטי המקרקעין

גוש: 6694.

חלקות: 337, 338
(לשעבר חלק מחלקה מס' 121).

שטח רשום: 868 מ"ר, 827 מ"ר. סה"כ - 1,695 מ"ר
(הערה: השטח המופיע בהסכם בסעיף 11.4, הנו 1,480 מ"ר[1]).

בעלות רשומה: עיריית יהוד-מונוסון, בשלמות.

זכויות: זכות לבעלות של חברת "מגנזי תשתיות בע"מ", מתוקף זכייה במכרז לרכישת הזכויות במקרקעין.
אושר ע"י משרד הפנים.

כתובת: מתחם פרוייקט "סביון", רחוב רמז 15, יהוד-מונוסון.

[1] ההסכם נערך לפני רישום החלקות החדשות.

כתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

7. תיאור הקרקע והסביבה

נשוא חוות הדעת מהווה מתחם קרקע, רחוב רמז 15, יהוד-מונוסון.
גוש 6694 חלקות 337, 338 (חלק מחלקה ישנה מס' 121).
שטחן הכולל הרשום של החלקות הנו 1,695 מ"ר.



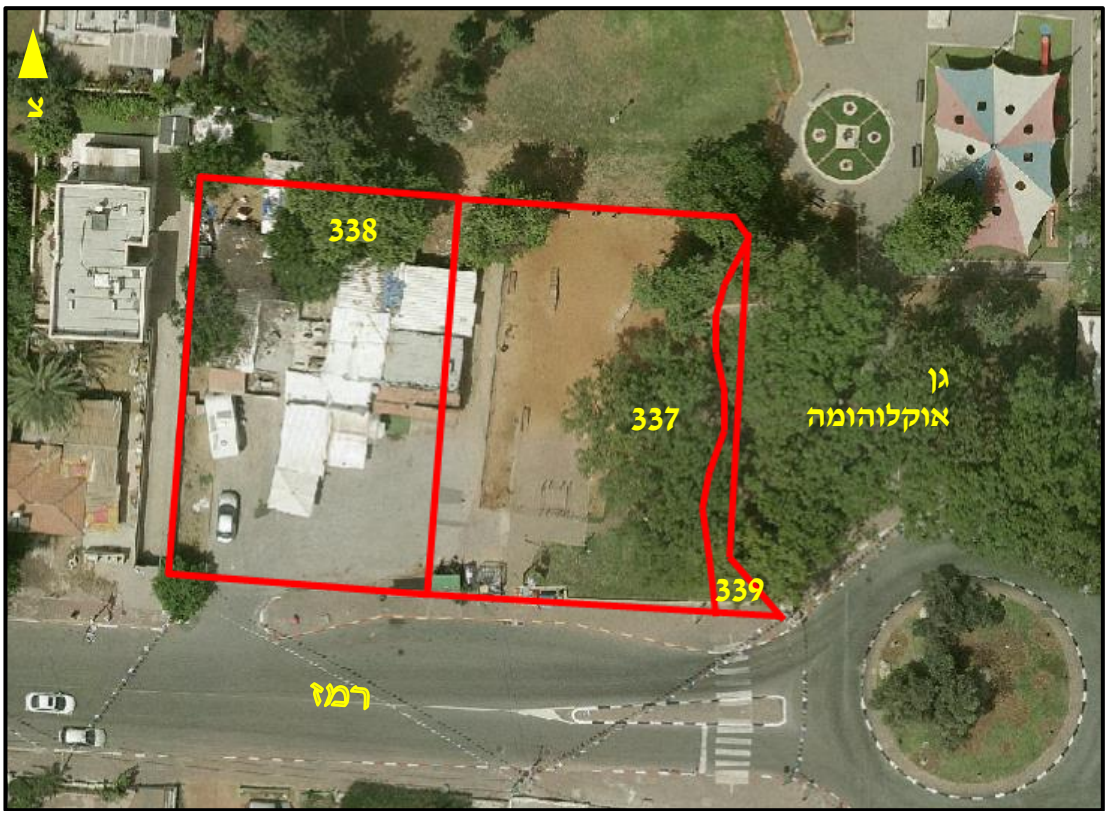
הסביבה הנה אגפה הצפון-מערבי של העיר.
מאופיינת למגורים ביחידות צמודות קרקע בנות 1-2 קומות, בבנייה ותיקה לצד בנייה חדשה.
ממערב לנשוא חוות הדעת, בנייני מגורים בבנייה רוויה ותיקה.

בסמוך מצפון-מערב, הישוב סביון.
הגישה הנה מרחוב רמז אל רחוב מוצקין.

פני הקרקע הנם מישוריים, בחזית לרחוב רמז.
עורף הקרקע הנו במדרון קל היורד מצפון לדרום.

הפיתוח הסביבתי מלא.
החניה הנה לאורך הרחובות ובתחום החלקות.

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il



חלקה מס' 337 בעלת צורה מלבנית, למעט אגפה המזרחי שהנו גבול בצורה גלית.
חלקה מס' 338 בעלת צורה מלבנית.

גבולות הקרקע:

בדרום: רחוב רמז, רחוב דו סטרי.
מהווה ציר תנועה מרכזי בסביבה, בציר מערב-מזרח.
מעברו רמז מס' 14, צמודי קרקע דו משפחתיים, במבנה דו קומתי בבנייה חדשה ויחידה חד קומתית בבנייה ותיקה.

בחזית הנכס לרחוב רמז, תחנת אוטובוסים.

במערב: רמז מס' 13, מבנה צמוד קרקע חד קומתי בבנייה ותיקה.
בעורפו מבנה צמוד קרקע דו קומתי בבנייה חדשה.

בצפון: עורף הגן הציבורי "אוקלוהומה".
מעברו, רחוב אשכול. לאורכו בתי מגורים צמודי קרקע דו קומתיים.

במזרח: גן ציבורי "אוקלוהומה".
בסמוך, מצפון-מערב, כיכר המחברת את רחוב רמז עם רחוב הרצל.

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

8. תיאור הנכס

בחלקה בנוי מבנה חד קומתי בבנייה ותיקה.
המבנה משמש כמרכז מסחרי קטן, המשרת את הסביבה.
בנוי בבנייה קשיחה.
קיימות תוספות בניה של סככות, שאינן בהיתר.
הגישה הנה מרחוב רמז, אל רחבת חניה סלולה אספלט.
המבנה ממוקם בעורף החניה.

תיאור היחידות, כפי שניכר בפועל בביקורינו בנכס.
נדגיש, כי לא קיימת התאמה בין הפירוט להלן לבין נתוני השכירות, כמפורט בסעיף 11.8 להלן.

8.1 "תיווך מינה"

מהווה את היחידה המזרחית.
הכניסה הנה מהחזית, בדלת זכוכית עם מסגרת אלומיניום.
הריצוף באריחי טרצו אדום 30X30 ס"מ.
עורף היחידה עם תקרה מונמכת ותאורה שקועה.

חזית היחידה מחופה באבן וגג רעפים.
חזית היחידה המערבית הצמודה הנה בשער ברזל לבן.

8.2 "כל בו הכוכב"

חנות מכולת, הצמודה ממערב ל"תיווך מינה".
הכניסה הנה מהחזית.
הריצוף באריחי קרמיקה 30X30 ס"מ.

בחזית היחידה סככה עשויה אסבסט גלי.

8.3 "נוי השדה" פירות וירקות

צמודה ממערב ל"כל בו הכוכב".
הכניסה הנה מהחזית.
בחזית סככה עשויה איסכורית, המהווה חלק מהחנות.
הריצוף באריחי קרמיקה 30X30 ס"מ.

8.4 "פישקדו" דגים

מהווה את היחידה המערבית.
צמודה ממערב ל"נוי השדה".
היחידה בנויה בנסיגה מקו יתר היחידות.
הכניסה הנה מהחזית, בדלת זכוכית עם מסגרת אלומיניום.
הריצוף באריחי קרמיקה 60X30 ס"מ.

אגפה המערבי של היחידה הנה יחידה המשמשת לקירור.

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

תמונות הנכס:



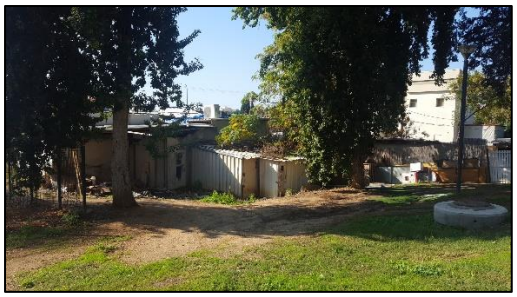
רחוב רמז



חזית הנכס לרחוב רמז



חזית מזרחית לגן



חזית צפונית עורפית



חזית יחידת משרד תיווך



פנים יחידת משרד תיווך



חזית יחידות המכולת ופירות וירקות



פנים יחידת המכולת



חזית יחידות ממכר דגים



פנים יחידות ממכר דגים

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

9. תיאור הפרויקט

עפ"י תכנית יד/6165 הקרקע הנדונה מיועדת להקמת 16 יח"ד.

משרד האדריכלים תשבי-רוזיו מתכנון את הפרוייקט וערך בקשה להיתר בניה.
עפ"י התכנון, הפרויקט יבנה כמתחם סגור, ב- 2 מבננים (מערבי ומזרחי) ובניהם חצר.

להלן הבקשה להיתר בניה:

קומה	מפלס	מס' יח"ד	עיקרי למגורים	שטחי שירות							סה"כ בנוי	חניה	מרפסות
				בטחון ובטיחות	מתקנים ומע' טכניות	אחסנה	חניה	מבואות וחדרי מדרגות	מגורים	סה"כ שירות			
מרתף	-2.93				34.27		684.76	64.20	374.78	1,158.01	**1,158.01**	24	
קרקע	0.00	8	515.42	92.65		21.92		37.64		152.21	**667.63**		
א'	2.93		560.41		29.48			26.54		56.02	**616.43**		
ב'	5.86	4	437.56	48.11	11.83			31.74		91.68	**529.24**		218.53
ג'	8.79	4	356.70	48.11	12.71	19.89		26.54		107.25	**463.95**		34.32
גג	11.65		208.54		62.73			9.88		72.61	**281.15**		195.60
סה"כ		**16**	**2,078.63**	**188.87**	**151.02**	**41.81**	**684.76**	**196.54**	**374.78**	**1,637.78**	**3,716.41**	**24**	**448.45**

הערות לבקשה:

- השטחים שלעיל אינם כוללים קומת עמודים בשטח 12.85 מ"ר.
- הקלות: העברת שטחים עיקריים ושירות לקומת הגג.
  העברת שטחי שירות משטח עילי למרתף.

סך היקף השטחים העיקריים ושטחי השירות בבקשה להיתר בניה תואמים את תכנית בניין העיר המאושרת יד/6165, ראה/י סעיף 10.1 להלן.

הדמיית הפרוייקט:



בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

הפרוייקט הנו בן 4 קומות וקומת גג, כולל ק״ק, מעל קומת מרתף:

- קומת המרתף: 12 חניות בודדות + 12 חניות ב- 6 מתקני חניה.
  מרתף צמוד ל- 8 יח״ד בקומת הקרקע.
- קומות קרקע+א׳: 8 יח״ד בנות 5 חדרים, כולל ממ״ד (בתוספת המרתף הצמוד).
- קומה ב׳: 4 יח״ד בנות 5 חדרים, כולל ממ״ד.
- קומות ג׳+גג: 4 יח״ד בנות 5.5 חדרים, כולל ממ״ד.
  הסלון והמטבח מתוכננים בקומה העליונה.

ריכוז השטחים לטיפוס יח״ד:

מהות	יח״ד	קומה	שטח ליח״ד	סה״כ בנוי	מרפסת	מרפסת גג
מרתף	8	מרתף	46.8	198.9		
דופלקס צמוד קרקע		קרקע + א׳	152.0			
דירה	4	ב׳	124.4	124.4	54.6	
פנטהאוז	4	ג׳	109.4	177.2	8.6	
		חלל גג	67.8			48.9

בקרקע 5 דיירים מוגנים. סה״כ בפועל 4 עסקים.
במטרה לפתח את הפרוייקט, יש לפנותם.

היטל השבחה

הבקשה להיתר כוללת בקשה ליצירת שטחי מרתף צמוד ליחידות בקומת הקרקע + א׳, ע״י ניוד שטחים אל קומת המרתף והפיכת שטחי המחסנים לשטחי מרתף מגורים.
כמו כן, ניוד שטחים עיליים בין הקומות.

שטחים אלה מבוקשים בהליך של הקלה.
אומדן היטל ההשבחה החזוי נערך לשטחי הפרוייקט ביחס לזכויות בתכנית יד/6165, ללא שטחי הממ״דים.

להלן חישוב היטל ההשבחה החזוי:

מצב חדש

מהות	קומה	מס׳ יח׳	שטחים ליחידה					מ״ר אקוי׳	סה״כ מ״ר אקוי׳
			עיקרי	שירות	מקדם	מרפסת	מקדם		
צמוד קרקע	מרתף	8		47 מ״ר	60%			28 מ״ר	225 מ״ר
	קרקע+א׳		134 מ״ר	6 מ״ר	50%			138 מ״ר	1,102 מ״ר
דירה	ב׳	4	109 מ״ר	3 מ״ר	50%	55 מ״ר	30%	127 מ״ר	509 מ״ר
פנטהאוז	ג׳	4	89 מ״ר	8 מ״ר	50%	9 מ״ר	50%	98 מ״ר	390 מ״ר
	גג		52 מ״ר	16 מ״ר	50%	49 מ״ר	25%	72 מ״ר	289 מ״ר
סה״כ		**16**							**2,514 מ״ר**

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

מצב קודם

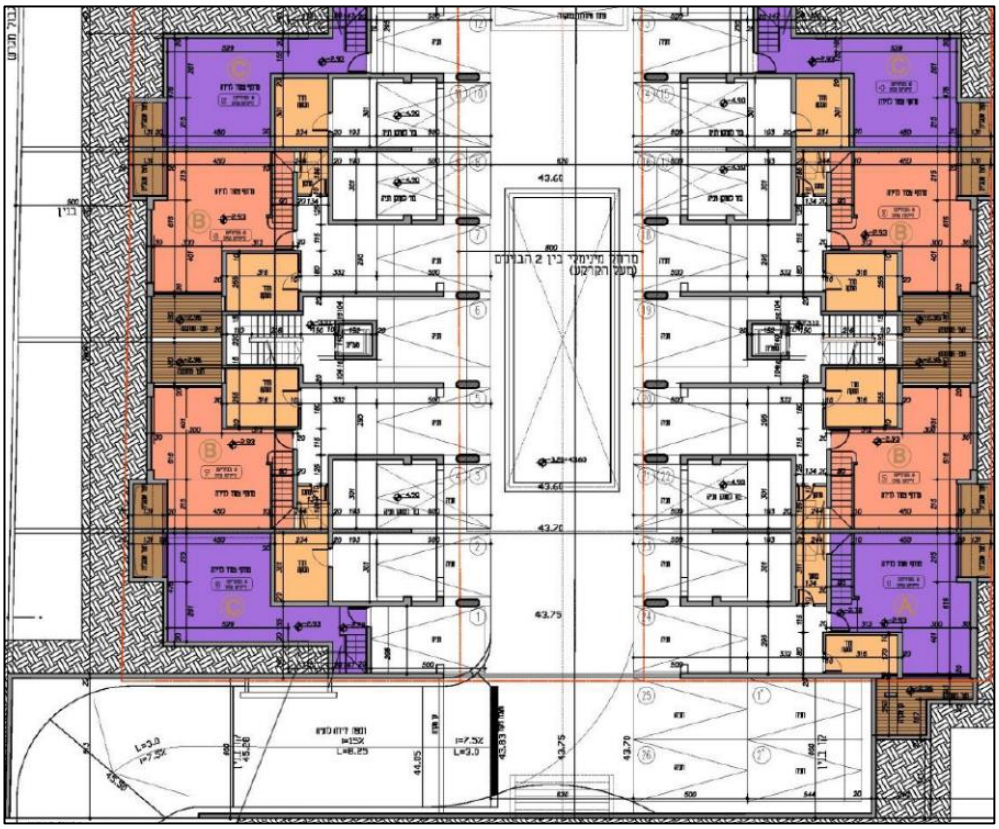
מהות	קומה	מס' יח'	שטחים ליחידה					מ"ר אקוי'	סה"כ מ"ר אקוי'
			עיקרי	שירות	מקדם	מרפסת	מקדם		
מחסנים	מרתף	16		12 מ"ר	40%			5 מ"ר	77 מ"ר
צמוד קרקע	קרקע+א'	8	135 מ"ר	6 מ"ר	50%			138 מ"ר	1,106 מ"ר
דירה	ב'	4	125 מ"ר	3 מ"ר	50%	55 מ"ר	30%	143 מ"ר	572 מ"ר
פנטהאוז	ג'	4	100 מ"ר	8 מ"ר	50%	35 מ"ר	40%	118 מ"ר	472 מ"ר
	גג		25 מ"ר			40 מ"ר	25%	35 מ"ר	140 מ"ר
סה"כ		**16**							**2,367 מ"ר**

הפרש מ"ר אקוי'	**147 מ"ר**
מ"ר מבונה קרקע	₪ 7,000
השבחה	₪ 1,000,000
היטל השבחה, במעוגל	**₪ 500,000**

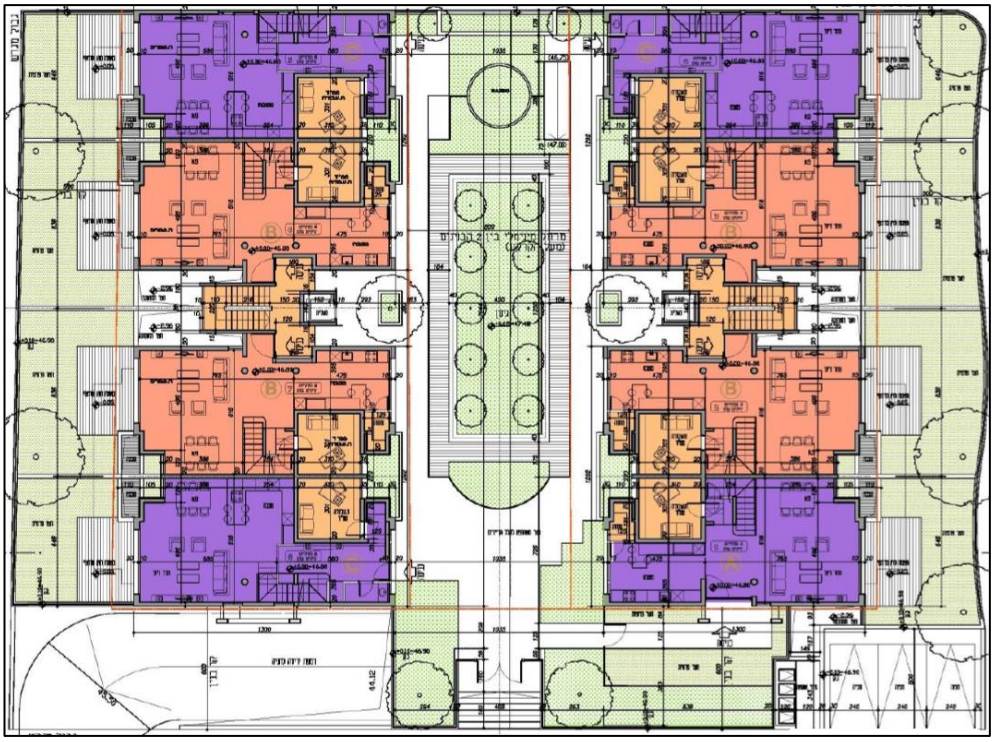
היטל ההשבחה הסופי יקבע ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה יהוד-נווה אפרים או שמאי מכריע, באם תוגש השגה.

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

קומת מרתף

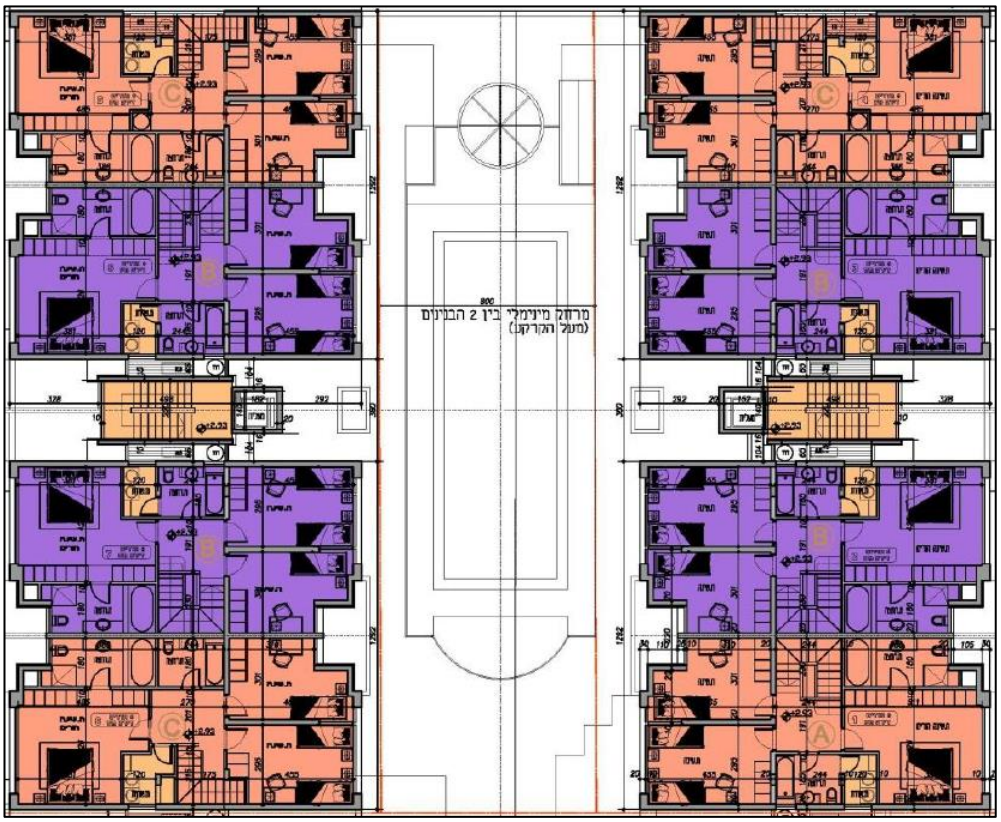


קומת קרקע

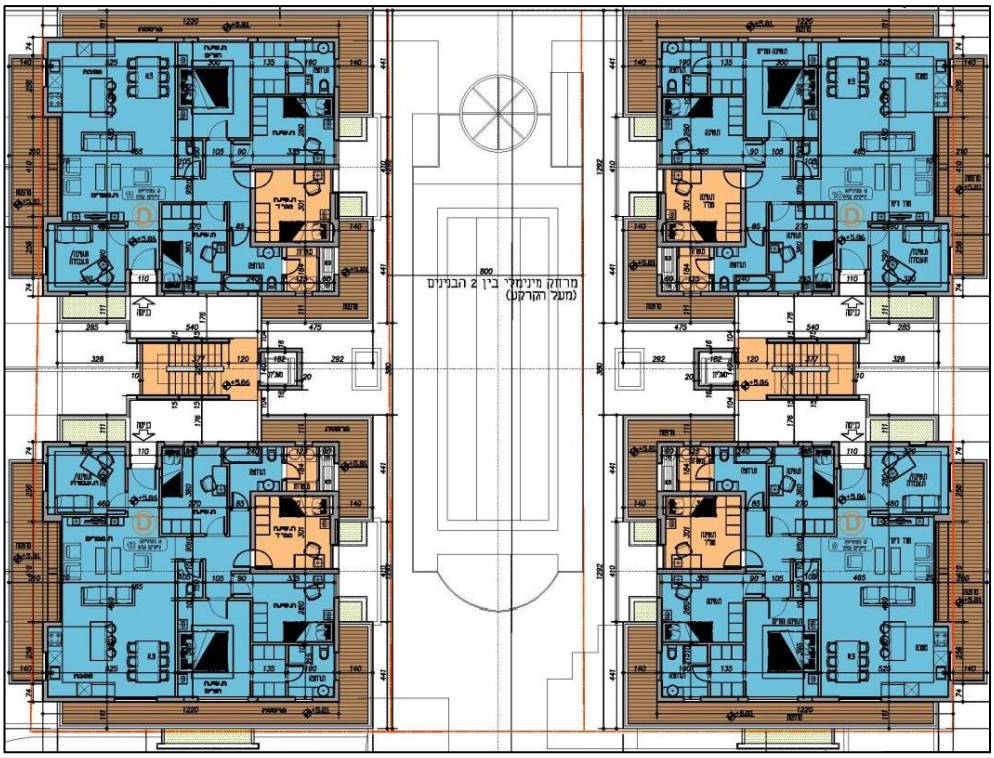


בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

קומה א'

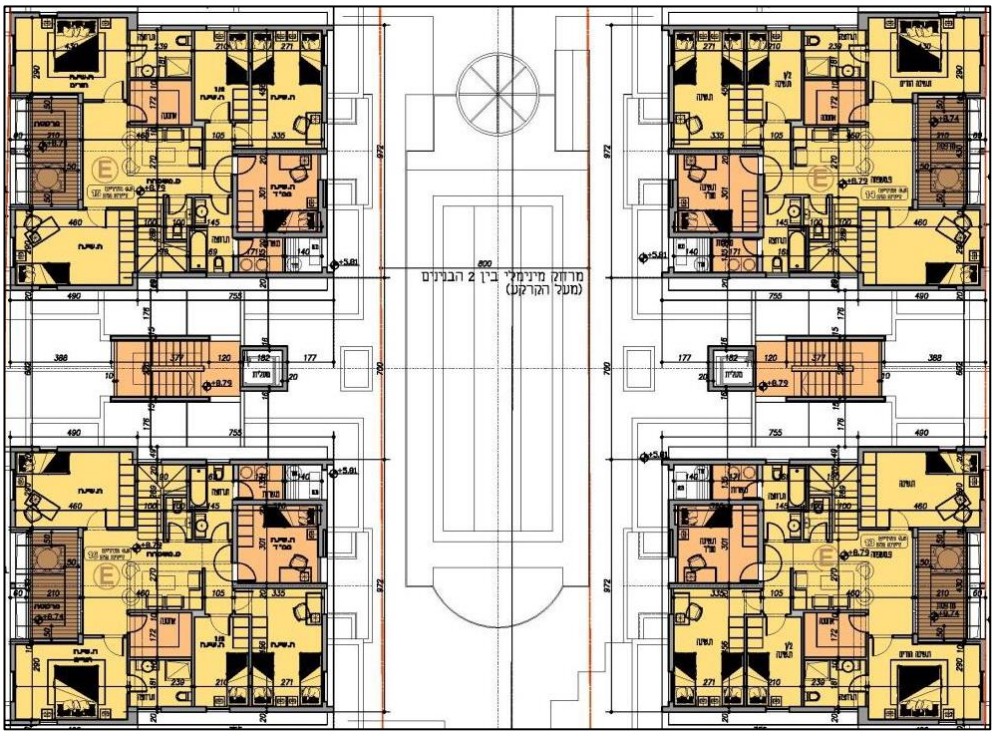


קומה ב'

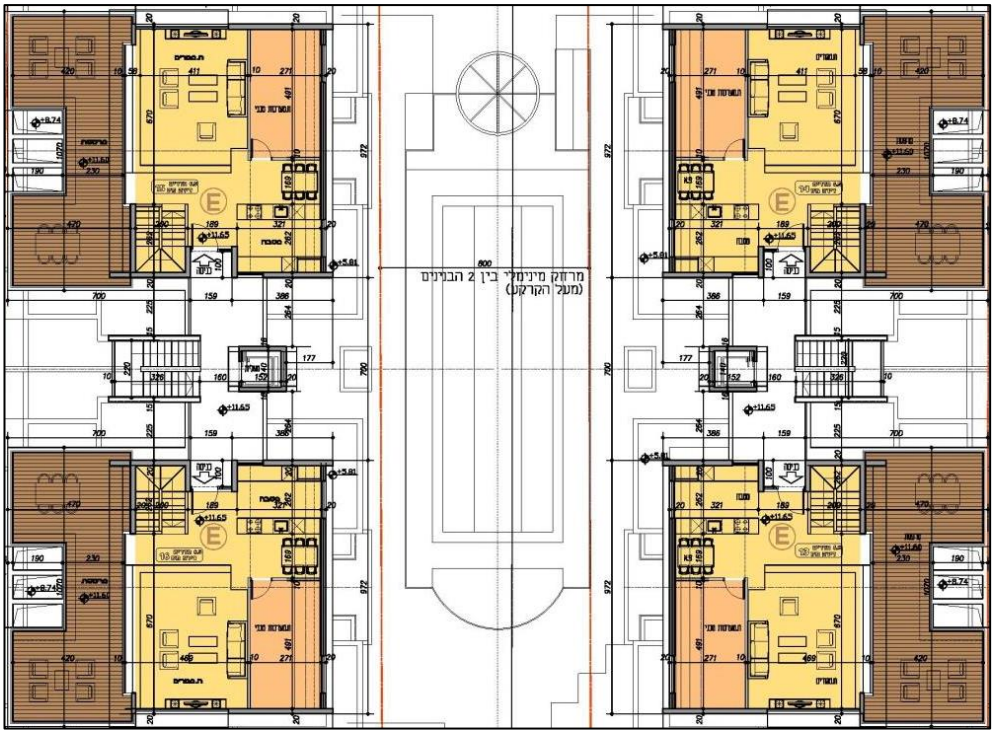


בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

קומה ג'

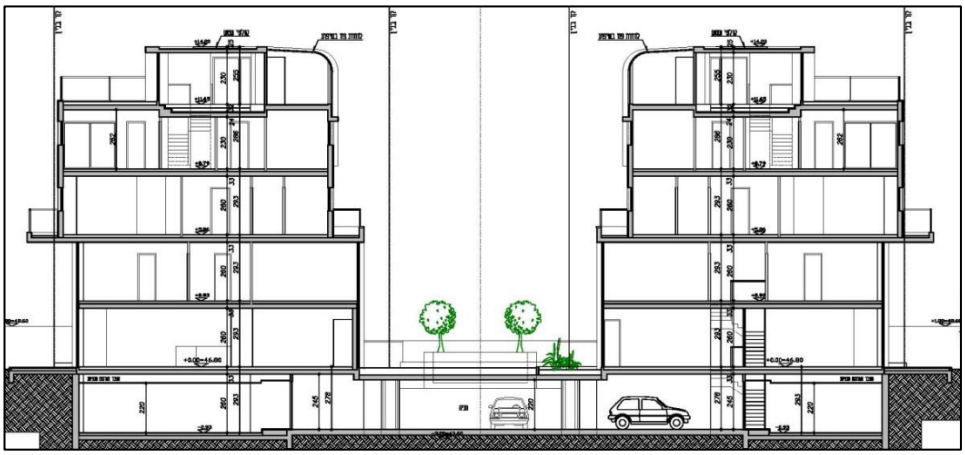


קומת גג



בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

חתך אנכי

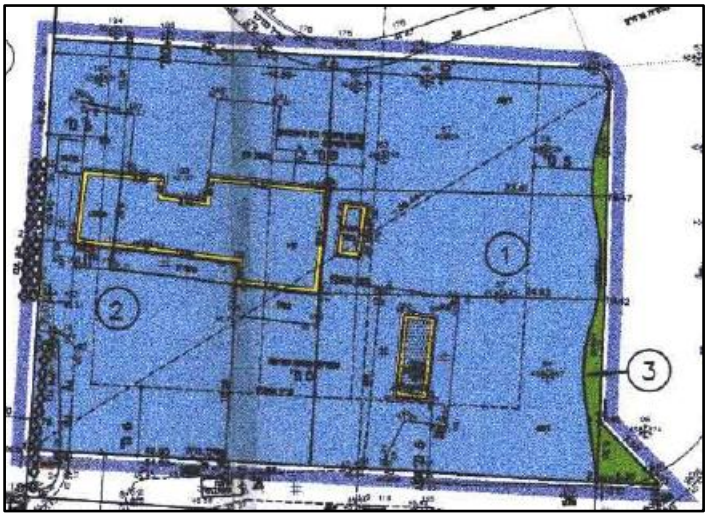


בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

10. מצב תכנוני

10.1 תכנית מס' יד/6165. פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5414 מיום 07.07.2005.

התכנית כוללת את חלקות 337, 338 וחלקה 339.



שטח קרקע: 1,702 מ"ר, מגרשים 1 ו- 2.

יעוד הקרקע: מגורים ב' - חלקות 337 ו- 338.
שצ"פ - חלקה 339.

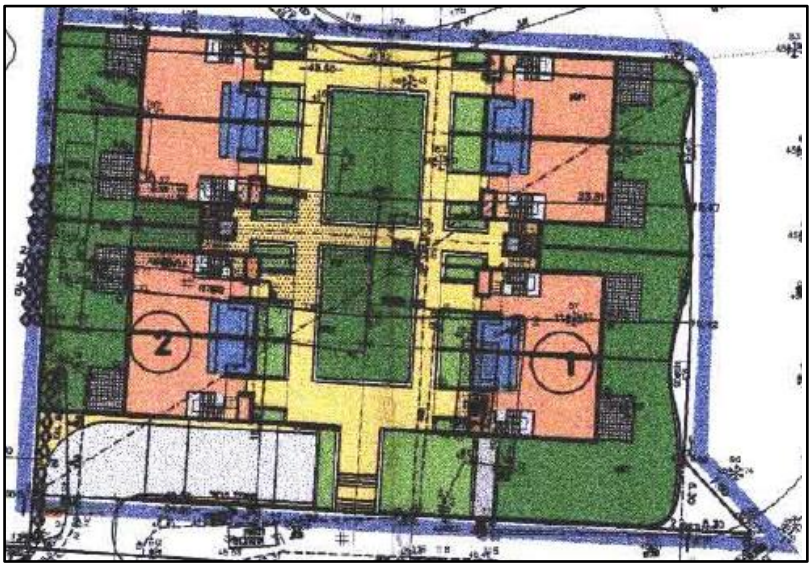
זכויות:

קומה	מס' יח"ד		קומות	שטח עילי ליח"ד		שטח מתחת לקרקע		קווי בניין (מ')	
	מגרש 1	מגרש 2		עיקרי	שירות	מחסנים	חניה		
קרקע + א'	4	4	2	135	35	12		דרום	6.0
ב'	2	2	1	125	25	ליח"ד,	1,170	מערב	5.0
דירת גג	2	2	1	100	25	סה"כ	מ"ר	מזרח	5.0
חלל גג				25		192		צפון	0.0
סה"כ	**8**	**8**		**1,980 + 100 חלל גג**	**480**	**80% משטח המגרש**			

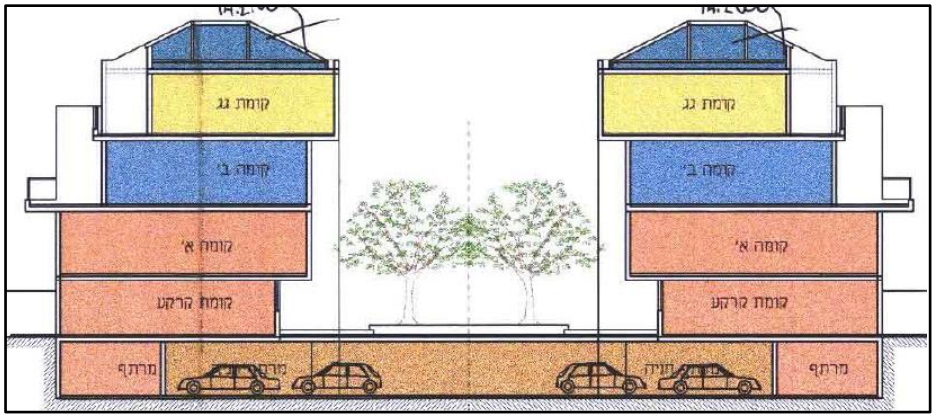
תנאים להיתר: הריסת המבנה הקיים.
פיתוח הדרכים, בקטע המוביל למגרש.

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

תכנית בינוי מנחה



חתך סכמטי



בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

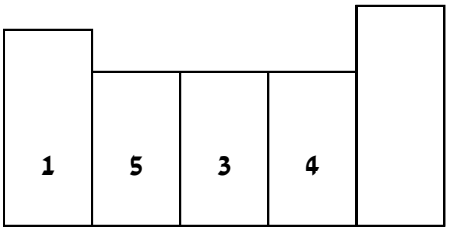
10.2 היתרי בניה מאושרים

היתר בנייה מס׳ 993 מיום 27.01.1955. בהיתר מסומן המבנה ל- 4 חנויות בשטח כולל של כ- 112 מ״ר + כ- 30 מ״ר מרפסת.

בנוסף, נמצאו 5 היתרים:

מס״ד	היתר מס׳	תאריך	מהות	שטח יחידה		שטח הבניין	שטח מקורה
				בנוי	מקורה		
1	270	05.01.1954	שימוש בחנות קיימת כחנות מכולת	24.00	7.50	139.00	51.00
2	518	28.06.1954	תוספת 6 חנויות לחנות קיימת			105.00	
3	1529	08.02.1956	שימוש בחנות קיימת כחנות דגים	17.65	7.20	103.00	36.40
4	1591	08.02.1956	שימוש בחנות קיימת כאיטליז	17.65	7.20	103.00	36.40
5	1593	08.02.1956	שימוש בחנות קיימת כחנות ירקות	17.65	7.20	103.00	36.40

מיקום היחידות במבנה (עפ״י היתרי הבניה):



עפ״י תשריטי המדידה הכלליים המופיעים בתכניות ההיתרים, שטח המבנה הכולל הנו כ- 103 מ״ר + כ- 36.4 מ״ר קירוי חיצוני.

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

11. מצב משפטי

11.1 פלטי רישום מקרקעין

עפ"י מידע מפנקס הזכויות מיום 12.11.2018, רשומות החלקות כדלקמן:

גוש: 6694.
חלקות: 337, 338.
שטח רשום: 868 מ"ר, 827 מ"ר.
בעלות: עיריית יהוד-מונוסון, בשלמות.

11.2 מכרז מס' 5/2010

להלן עיקריו:

הנכס: גוש 6694 חלק מחלקה 121, בשטח 1,480 מ"ר.

הפרוייקט: פינוי ובניית 16 דירות מגורים עפ"י תכנית יד/6165.

הזכות: רכישת זכויות עיריית יהוד ולהירשם כבעלים.

תנאי מתלה: אישור הסכם החליפין בין העירייה למנהל, ע"י הממונה במשרד הפנים תוך 12 חודשים ממועד הזכיה במכרז או 12 חודשים נוספים בהסכמת הצדדים (הובא לידיעתנו, כי קיימת מחלוקת בין הצדדים בשאלה מהו "ההסכם").

תפיסויות: במקרקעין 5 חנויות תפוסות מכח חוזי שכירות / חכירה / חוזי דיירות מוגנת / דמי מפתח.
לעירייה התחייבות כלפי ה"ה שקולניק להחכיר חנות בשטח 24 מ"ר.

התחייבויות הזוכה:

- פינוי התפיסויות במקרקעין. היה והמבנים חורגים ו/או מצויים בחלקם בתחום מגרשים אחרים גובלים, הרי שהזוכה במכרז אחראי לביצוע הפינוי בשלמות ועל חשבונו.
- תשלום האגרות והיטלי הפיתוח בגין הבניה.
- תשלום שכ"ט עו"ד בסך 43,000 ₪ + מע"מ.
- תשלום שכ"ט שמאי בסך 22,000 ₪ + מע"מ.

11.3 הודעה על זכיה במכרז מס' 5/2010

עפ"י מסמך מיום 27.03.2011 של החברה הכלכלית יהוד-מונוסון, ועדת המכרזים בישיבתה מיום 16.11.2010 אישרה את זכייתה של חברת "מגנזי תשתיות בע"מ" במכרז, כפוף לאישור משרד הפנים.

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

11.4 חוזה מיום 01.04.2011

עיינו בחוזה בין עיריית יהוד-מונוסון (העירייה) לבין חברת "מגנזי תשתיות בע"מ" (הקבלן). להלן עיקריו:

הנכס: גוש 6694 חלק מחלקה 121, בשטח 1,480 מ"ר.

הפרוייקט: פינוי המגרש ובניית עד 16 יח"ד, עפ"י תכנית יד/6165.

הזכות: רכישת זכויות עיריית יהוד-מונוסון ולהירשם כבעלים.

תנאי מתלה: אישור הסכם החליפין בין העירייה למנהל, ע"י הממונה במשרד הפנים תוך 12 חודשים ממועד הזכיה במכרז או 12 חודשים נוספים בהסכמת הצדדים (הובא לידיעתנו, כי קיימת מחלוקת בין הצדדים בשאלה מהו "ההסכם").

מחזיקים: במקרקעין 5 חנויות תפוסות מכח חוזי שכירות / חכירה / חוזי דיירות מוגנת / דמי מפתח.
לעירייה התחייבות כלפי ה"ה שקולניק להחכיר חנות בשטח 24 מ"ר.

התחייבויות הזוכה:

- פינוי התפיסויות במקרקעין.
היה והמבנים חורגים ו/או מצויים בחלקם בתחום מגרשים אחרים גובלים, הרי שהזוכה במכרז אחראי לביצוע הפינוי בשלמות ועל חשבונו.
- תשלום האגרות והיטלי הפיתוח בגין הבניה.
- תשלום שכ"ט עו"ד בסך 43,000 ₪ + מע"מ.
- תשלום שכ"ט השמאי בסך 22,000 ₪ + מע"מ.

התמורה: 3,810,000 ₪ + מע"מ.

היטל השבחה: החבות בהיטל ההשבחה בגין התכניות שבתוקף במועד הגשת ההצעה, כלולה בתמורה.
היטל השבחה בגין כל תכנית אחרת שתאושר, בקשת הקלה או שימוש חורג, לאחר מועד הגשת ההצעה, יחול על הקבלן.

11.5 תוספת שנערכה ביום 25.11.2012 לחוזה מיום 01.04.2011

עיינו בתוספת לחוזה, אשר נערכה בין החברה הכלכלית לפיתוח יהוד (1996) בע"מ (החברה) לבין חברת "מגנזי תשתיות בע"מ" (הקבלן).
הצדדים מסכימים להאריך את תוקף התנאי המתלה ב- 12 חודשים נוספים, עד ליום 27.03.2014.

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

11.6 הסדר גישור מיום 04.09.2018

עיינו בהסדר גישור חתום בין "מגנזי תשתיות בע"מ" (היזם) לבין עיריית יהוד מונוסון ו"החברה הכלכלית לפיתוח יהוד (1996) בע"מ".

מהות: היזם זכה במכרז 5/10 וחוזה המכרז הותנה באישור שר הפנים.
מחד, ליזם טענות כלפי העירייה לפיהן לא פעלה כמיטב יכולתה לקבלת האישור ומאידך העירייה מכחישה זאת.
היזם הגיש תביעה בביהמ"ש המחוזי מרכז-לוד, בו תבע פיצוי של 20 מ' ₪ בגין העסקה שלא יצאה לפועל.
הצדדים פנו לגישור.
משרד הפנים החליט כי יש להביא את הנושא לדיון מחדש במועצת העיר. מועצת העיר החליטה ביום 02.07.2018 לקבל את הצעת המגשר.
לאחר קבלת חוות דעת שמאית מטעם המגשר וקבלת החלטת מועצת העיר המליץ ביהמ"ש לקבל את החלטת המגשר.

הסכמה: הצדדים מסכימים, כי החוזה המצורף למכרז תקף ומחייב אותם, בהתאמות:

- הסדר החליפין בין העירייה לרשות הפיתוח אושר ע"י משרד הפנים ביום 18.10.2012.
- התנאי המתלה היחיד בחוזה ובהסכם הגישור, שטרם התקיים, הנו אישור החוזה ע"י שר הפנים או מי מטעמו. אם ינתן אישור שר הפנים, ימלאו הצדדים את חיוביהם לפי החוזה.
- במידה ואישור שר הפנים לא יתקיים בתוך 18 חודשים (או כל מועד אחר שיוסכם בין הצדדים) יהיה רשאי כל צד לפעול למיצוי זכויותיו, לרבות חידוש ההליך המשפטי או נקיטת הליכים חדשים ולהסכמות הצדדים לפי הסכם זה לא יהיה תוקף.

התמורה: תשונה מ- 3,810,000 ₪ ל- 6,000,000 ₪ + מע"מ.
מדד בסיס 08.2018.
מועד התשלום הנו 120 ימים מקבלת אישור שר הפנים.

ערבויות: היזם ימציא ערבות בנקאית להבטחת התחייבותיו תוך 21 ימים ממועד ההודעה על אישור שר הפנים.
היזם ימציא ערבות בנקאית להבטחת הפינויים לא יאוחר מ-14 ימים ממועד אישור שר הפנים.

תוקף פס"ד: הצדדים יפעלו לקבלת תוקף פס"ד מביהמ"ש להסדר הגישור.

להלן אישור מועצת העיר:

<u>החלטה</u>: מועצת העיר מאשרת ברוב קולות את הצעת המגשר ומאשרת מכירת זכויות העירייה במגרש בשטח של 1480 מ"ר בגוש 6894 חלק מחלקה 21 על פי תכנית בנין עיר יד/6156 לחברת מגנזי תשתיות בע"מ ח.פ. 510845571, אשר זכתה במכרז 5/2010 שפורסם על ידי החברה הכלכלית ליהוד מונוסון בע"מ ולחתימה על הסכם המכר שצורף למסמכי המכרז. התמורה הינה בסך של 6 מיליון ₪ בתוספת מע"מ ככל שיחול. ההתקשרות מותנת באישור משרד הפנים.

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

11.7 אישור עשייה במקרקעין

עפ"י אישור המנהל הכללי של משרד הפנים מיום 27.01.2019, מאשר לעריית יהוד-מונוסון למכור את המקרקעין בגוש 6694 חלק מחלקה 121 בשטח קרקע של 1,480 מ"ר, ל- "מגנזי תשתיות בע"מ", בהתאם לתוצאות מכרז 5/2010, להסכם מיום 04.11.2010 והסכם הגישור שנערך בביהמ"ש המחוזי מחוז מרכז מיום 03.09.2018.

בהתאם לאישור זה, יצא מכתב מעיריית יהוד-מונוסון מיום 05.02.2019, לפיו:

- יש לשלם את התמורה בסך 6 מ' ₪ + מע"מ עד ליום 26.05.2019.
  צמוד למדד 07.2018 + ריבית שנתית של 4%.
- המצאת כתב ערבות בנקאית, בהתאם לחוזה והסכם הגישור, תוך 21 ימים .
- להמציא ערבות בנקאית ע"ס 200,000 ₪ תוך 14 ימים.

11.8 הסכמי שכירות מוגנת וחכירה

הוצגו בפנינו הסכם חכירה ו- 4 הסכמי שכירות מוגנת:

מס' יחידה	השוכר	תאריך החוזה	מהות החוזה	מטרת השכירות	שטח, מ"ר	תקופת שכירות		דמ"ש לשנה
						תחילה	סיום	
1	שקולניק	24.03.1954	חכירה	מכולת ומאפה	24.00	תקופת חכירת העירייה		
2	סבן משה	10.03.1969	מוגן	איטליז		15.02.1969	29.02.1970	270 ל"י
3	אורנוביץ דב	21.05.1968	מוגן	חנות מכולת		01.04.1966	31.03.1967	270 ל"י
4	פוזניאק יהודה	14.05.1961	מוגן	ירקות		01.01.1961	31.12.1961	96 ל"י
5	חסון ישראל	24.02.1956	מוגן	כל-בו	15.75	21.02.1956	31.01.1958	375 ל"י

בקרקע הנדונה קיים מבנה חד קומתי ותיק המשמש למסחר.
הוצגו בפנינו 4 הסכמי שכירות מוגנת והסכם חכירה אחד.

בפועל, קיימים במקום 4 עסקים.

בחוות דעת זו לא התייחסנו לעובדה שאין התאמה בין הסכמי השכירות והשימוש בפועל.
לאור אי ההתאמה ייתכן ולחלק מהדיירים המוגנים לא יגיע פיצוי כלל.

כמפורט בסעיף 10.2, לעיל, שטח המבנה הנו כ- 140 מ"ר.
עפ"י נתוני המכרז, השטח התפוס הנו 150 מ"ר.

לצורך הזהירות, התחשיבים נערכו לשטח עפ"י נתוני המכרז - 150 מ"ר.

כיום כמעט ולא קיימות עסקאות של פינוי דיירים מוגנים או עסקות דמי מפתח.
לפיכך, נהוג להעריך את שווי זכות הדייר המוגן בשיעור מזכות הבעלות.

אומדן עלות הפינוי חושבה בהתאם לשווי שטחים מסחריים. מובא בחשבון מקדם מיקום ומקדם בגין העובדה שהמבנה ותיק מאוד.
אומדן דמי הפינוי המובאים בחשבון הנם על בסיס מסמך של משרד המשפטים, אגף שומת מקרקעין - קווים מנחים פרק ט' - שומות זכויות בנכסים התפוסים על ידי דייר מוגן.
התחשיב נערך לפי שווי דיירות מוגנת בשיעור של 60% משווי הבעלות.
בנוסף, מובאות בחשבון עלויות פינוי ובסה"כ 4/3 משווי הדיירות המוגנת.

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

12. נתוני השוואה לקביעת שווי הפרוייקט כגמור ומוכן לאכלוס

12.1 נתוני רשות המיסים לדירות מגורים בקריית הסביונים:

כתובת	גוש	חלקה	שטח במ"ר	חדרים	קומה	מתוך	מחיר	מחיר למ"ר	שנת בנייה	תאריך
משה דיין 22	6809	190	75	3	1	12	₪ 1,665,000	₪ 22,200	2001	05/02/2017
משה דיין 24	6809	190	136	4	6	12	₪ 2,440,000	₪ 17,941	2001	11/06/2017
משה דיין 26	6809	190	152	5	6	12	₪ 2,780,000	₪ 18,289	2006	13/06/2017
יהלום 24	6809	190	105	4	5	12	₪ 2,280,000	₪ 21,714	2001	08/01/2018
יהלום 32	6809	190	140	4	9	11	₪ 2,410,000	₪ 17,214	2003	13/02/2018
שד' בגין 17	6809	190	130	5	7	10	₪ 2,308,000	₪ 17,754	1998	30/04/2018
משה דיין 26	6809	190	90	3	1	8	₪ 1,743,000	₪ 19,367	2004	07/06/2018
שד' בגין 17	6809	190	124	4	8	12	₪ 2,375,000	₪ 19,153	1997	14/05/2018
משה דיין 32	6809	190	106	4	5	11	₪ 2,250,000	₪ 21,226	2001	17/06/2018
משה דיין 26	6809	190	98	4	4	12	₪ 1,810,000	₪ 18,469	2005	03/09/2018
יהלום 28	6809	190	136	4	2	12	₪ 2,430,000	₪ 17,868	2007	04/09/2018
							ממוצע	**₪ 19,200**		

12.2 נתוני רשות המיסים לדירות בפרויקטים חדשים במרכז העיר:

פרוייקט	שטח במ"ר	חדרים	קומה	מחיר	מחיר למ"ר	שנת בנייה	תאריך
פסגת יהוד	105	4	0	₪ 2,050,000	₪ 19,524	2019	08/05/2018
	124	5	11	₪ 2,130,000	₪ 17,177		18/03/2018
	105	4	2	₪ 1,790,000	₪ 17,048		22/02/2018
	91	4	13	₪ 1,725,000	₪ 18,956		15/02/2018
	120	5	11	₪ 2,100,000	₪ 17,500		28/01/2018
	119	5	9	₪ 2,035,000	₪ 17,101		17/01/2018
	91	4	7	₪ 1,679,000	₪ 18,451		04/01/2018
	91	4	6	₪ 1,655,000	₪ 18,187		26/09/2017
	120	5	9	₪ 2,005,000	₪ 16,708		19/09/2017
	91	4	2	₪ 1,625,000	₪ 17,857		12/09/2017
	91	4	12	₪ 1,695,000	₪ 18,626		27/07/2017
	122	5	10	₪ 2,080,000	₪ 17,049		11/07/2017
	91	4	5	₪ 1,642,000	₪ 18,044		02/07/2017
	91	4	10	₪ 1,660,000	₪ 18,242		21/06/2017
			ממוצע		**₪ 17,900**		

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

פרוייקט	שטח במ"ר	חדרים	קומה	מחיר	מחיר למ"ר	שנת בנייה	תאריך
אזורים גן	107	4	6	₪ 1,969,000	₪ 18,402	2017	12/10/2018
	107	4	7	₪ 2,025,000	₪ 18,925		07/10/2018
	129	5	7	₪ 2,220,000	₪ 17,209		22/08/2018
	107	4	1	₪ 1,938,000	₪ 18,112		24/07/2018
	92	3	12	₪ 1,750,000	₪ 19,022		16/07/2018
	111	4	4	₪ 1,995,000	₪ 17,973		15/05/2018
	129	5	14	₪ 2,300,000	₪ 17,829		11/05/2018
	107	4	5	₪ 1,969,000	₪ 18,402		21/03/2018
	92	3	11	₪ 1,725,000	₪ 18,750		12/02/2018
	107	4	3	₪ 1,800,000	₪ 16,822		08/02/2018
	129	5	12	₪ 2,260,000	₪ 17,519		19/01/2018
	92	3	10	₪ 1,695,000	₪ 18,424		21/12/2018
	129	5	13	₪ 2,260,000	₪ 17,519		28/11/2017
	92	3	13	₪ 1,723,000	₪ 18,728		31/10/2017
	125	5	12	₪ 2,260,000	₪ 18,080		31/10/2017
	125	5	13	₪ 2,210,000	₪ 17,680		24/10/2017
			ממוצע		₪ 18,100		

פרוייקט	שטח במ"ר	חדרים	קומה	מחיר	מחיר למ"ר	שנת בנייה	תאריך
HOME+	148	5	12	₪ 2,430,000	₪ 16,419	2017	04/10/2018
	148	5	12	₪ 2,445,000	₪ 16,520		31/08/2018
	138	5	1	₪ 2,630,000	₪ 19,058		02/08/2018
	122	5	0	₪ 2,390,000	₪ 19,590		09/07/2018
	140	6	3	₪ 2,240,000	₪ 16,000		05/06/2018
	138	5	13	₪ 2,690,000	₪ 19,493		10/03/2018
	87	4	2	₪ 1,550,000	₪ 17,816		08/03/2018
	87	4	0	₪ 1,525,000	₪ 17,529		10/12/2017
	149	5	12	₪ 2,495,000	₪ 16,745		19/11/2018
	140	6	4	₪ 2,248,000	₪ 16,057		19/11/2018
	120	5	10	₪ 2,090,000	₪ 17,417		19/10/2017
	120	5	4	₪ 2,030,000	₪ 16,917		12/09/2017
	140	6	3	₪ 2,225,000	₪ 15,893		12/09/2017
	150	6	1	₪ 2,643,000	₪ 17,620		07/09/2017
	140	6	4	₪ 2,220,000	₪ 15,857		07/09/2017
	140	6	3	₪ 2,225,000	₪ 15,893		16/08/2017
	140	6	3	₪ 2,225,000	₪ 15,893		16/08/2017
	140	6	5	₪ 2,225,000	₪ 15,893		13/08/2017
	140	6	5	₪ 2,293,000	₪ 16,379		08/08/2017
	87	4	1	₪ 1,465,000	₪ 16,839		07/08/2017
	140	6	6	₪ 2,278,000	₪ 16,271		03/08/2017
			ממוצע		₪ 17,000		

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

פרוייקט	שטח במ"ר	חדרים	קומה	מחיר	מחיר למ"ר	שנת בנייה	תאריך
גנים תלויים	122	5	4	₪ 2,060,803	₪ 16,892	2016	06/09/2018
	114	5	6	₪ 2,130,000	₪ 18,684		05/09/2018
	115	4	11	₪ 2,042,000	₪ 17,757		30/08/2018
	136	6	4	₪ 2,187,803	₪ 16,087		09/08/2018
	126	6	6	₪ 2,390,000	₪ 18,968		05/08/2018
	122	5	5	₪ 2,147,553	₪ 17,603		22/07/2018
	127	5	0	₪ 2,560,803	₪ 20,164		20/06/2018
	89	4	6	₪ 1,950,000	₪ 21,910		11/06/2018
	91	4	5	₪ 1,910,000	₪ 20,989		23/05/2018
	118	5	9	₪ 2,200,000	₪ 18,644		11/04/2018
	139	6	0	₪ 2,540,850	₪ 18,279		08/03/2018
	85	4	3	₪ 1,800,000	₪ 21,176		22/02/2018
	108	4	11	₪ 1,965,850	₪ 18,202		09/02/2018
	103	4	11	₪ 1,940,850	₪ 18,843		08/02/2018
	122	4	1	₪ 2,062,850	₪ 16,909		07/02/2017
	117	4	4	₪ 2,050,000	₪ 17,521		28/01/2018
	106	4	1	₪ 1,750,850	₪ 16,517		19/01/2018
	91	4	8	₪ 1,950,000	₪ 21,429		03/01/2018
	90	4	5	₪ 1,920,000	₪ 21,333		14/12/2017
	136	6	3	₪ 2,250,850	₪ 16,550		07/12/2017
	120	4	3	₪ 1,970,000	₪ 16,417		04/12/2017
	130	6	11	₪ 2,410,850	₪ 18,545		21/11/2017
	90	4	1	₪ 1,735,852	₪ 19,287		21/11/2017
	100	4	10	₪ 1,920,850	₪ 19,209		21/11/2017
			ממוצע		**18,700 ₪**		

סיכום המחיר הממוצע למ"ר בפרויקטים במרכז העיר:

פרוייקט	מחיר ממוצע
פסגת יהוד	17,900 ₪
אזורים גן	18,100 ₪
+HOME	17,000 ₪
גנים תלויים	18,700 ₪
שווי ממוצע במרכז יהוד	**17,900 ₪**

בקריית הסביונים, שווי מ"ר ממוצע למגורים בבנייה רוויה הנו **19,200** ₪.
הסביבה מאופיינת בבנייה צמודת קרקע לצד בנייני בבנייה רוויה.

קריית הסביונים הנה אזור מבוקש ונחשב אזור מגורים טוב.

בפרויקטים במרכז העיר הממוצע למ"ר הנו 17,900 ₪.
האזור מתאפיין בבנייה ותיקה לצד פרוייקטים חדשים למגורים בבנייה חדשה, המהווים בעיקר פרוייקטים של פינוי-בינוי.

להערכתנו, האזור הצפוני, מיקום נשוא חוות הדעת, הנו טוב יותר ביחס למרכז העיר.

הפרוייקט המתוכנן הנו פרוייקט סגור וייחודי בסביבתו.

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

12.3 קביעת ערכי השווי למגורים

אומדן השווי נקבע בהתאם למחירי המכירה של דירות חדשות בפרוייקטים במרכז יהוד בתוספת מקדמים כדלקמן:

<u>מקדם מיקום</u>:

ההפרש בין הערכים הממוצעים בשכונת קריית הסביונים ומרכז העיר הנו כ- 9%. מובא בחשבון מקדם מיקום לקרקע הנדונה, ביחס למרכז העיר, בשיעור של 10%.

<u>מקדם פרטיות וייחודיות</u>:

הפרויקט המתוכנן הנו פרויקט סגור.
לכל הדירות פרטיות מרבית, הדומה לבתים צמודי קרקע.
הפרוייקט הנו ל- 16 יח"ד בלבד ואינו כולל שימושים מסחריים.
מובא בחשבון מקדם בשיעור של 15% בגין פרמטרים אלה.

שווי ממוצע במרכז יהוד	**17,900** ₪
מקדם מיקום	10%
מקדם פרטיות וייחודיות	10%
שווי למ"ר בנוי	**21,700** ₪

ביקורת ביחס לנתוני מגורים צמודי קרקע בקרית סביונים:

כתובת	גוש	חלקה	שטח במ"ר	מזה מרתף	מקדם מרתף	שטח אקוי'	מחיר	מחיר למ"ר
חיים הרצוג 16	6809	165	194	50	50%	169	3,600,000 ₪	21,302 ₪
מבוא שעורה 4	6809	174	167	50	50%	142	3,000,000 ₪	21,127 ₪
ארבעת המינים	6809	141	220	50	50%	195	4,555,555 ₪	23,362 ₪
מבוא דליה 2	6809	90	214	50	50%	189	4,400,000 ₪	23,280 ₪

ממוצע	**22,300** ₪

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

12.4 נתוני השוואה למסחר וקביעת עלות הפינוי

נתונים מרשות המיסים:

כתובת	גוש	חלקה	שטח	שנת בניה	מחיר	למ"ר	תאריך
אשכנזי 30	6729	17	26	2015	₪ 598,300	₪ 23,012	09/01/2018
אשכנזי 23	6693	22	27	2017	₪ 640,000	₪ 23,704	19/08/2018
	6729	22	56	2017	₪ 1,624,000	₪ 29,000	03/10/2017
	6692	11	8	2016	₪ 250,000	₪ 31,250	28/06/2017
אשכנזי	6693	17	65	2017	₪ 1,300,000	₪ 20,000	08/06/2017
					ממוצע	₪ **25,390**	

נתוני ביקוש לדמ"ש:

כתובת	שטח במ"ר	דמ"ש לחודש	דמ"ש למ"ר
אשכנזי 21	45	₪ 4,500	₪ 100
אשכנזי 1	27	₪ 3,000	₪ 111
אשכנזי 21	30	₪ 3,000	₪ 100
דרך העצמאות 40	47	₪ 4,400	₪ 94
אשכנזי 17	27	₪ 4,000	₪ 148
דרך החורש 4	25	₪ 3,500	₪ 140
מרכז העיר	100	₪ 9,000	₪ 90

ממוצע דמ"ש למ"ר	₪ 112
שיעור הוון שנתי	7.50%
שווי מ"ר ממוצע	₪ **17,894**

<u>סיכום</u>

	שווי למ"ר	מקדם	סה"כ
גישת ההשוואה - עסקאות מכר	₪ 25,390	60%	₪ 15,234
גישת ההשוואה - ביקוש לדמ"ש	₪ 17,894	40%	₪ 7,158
שווי ממוצע למ"ר			₪ **22,400**

נדגיש, כי לא קיימת התאמה בין הניכר פיסית במקום בעת ביקורינו, כמפורט בסעיף 8 לעיל, לבין נתוני השכירות, כמפורט בסעיף 11.8, לעיל.
חוות הדעת ערוכה על בסיס נתוני חוזי השכירות שהוצגו בפנינו, המפרטים 5 בעלי זכויות בשטח כולל של 150 מ"ר, כפי שמפורט בנתוני המכרז 5/2010.

כתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי כתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

אומדן עלות הפיתוח

	שווי הדיירות המוגנת	שווי זכויות החכירה
שווי מ״ר למסחר	22,400 ש״ח למ״ר	22,400 ש״ח למ״ר
הפחתה למיקום	10%	10%
הפחתה בגין גיל המבנים	10%	10%
שווי תחשיבי למ״ר בבעלות	18,144 ש״ח למ״ר	18,144 ש״ח למ״ר
שווי הדיירות המוגנת/חכירה	60%	100%
	10,886 ש״ח למ״ר	18,144 ש״ח למ״ר
תוספת מרכיב פיתוח	33%	0%
סה״כ	**14,515 ש״ח למ״ר**	**18,144 ש״ח למ״ר**

מהות	שטח	שווי בסיס למ״ר	סה״כ
שטחים בדיירות מוגנת	126 מ״ר	14,515 ₪	1,828,915 ₪
שטחים בזכות חכירה	24 מ״ר	18,144 ₪	435,456 ₪
סה״כ, במעוגל	**150 מ״ר**		**2,260,000** ₪

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

13. ניתוח פרוייקט בחלופת קבוצת רכישה

13.1 הכנסות, כולל מע"מ

מהות	קומה	מס' יח'	שטח ליחידה				שווי שוק יח', כולל מע"מ	הפחתה לקבוצת רכישה	מחיר יח'	סה"כ, כולל מע"מ
			שטח	מרפסת/ חצר	מרפסת גג	מרתפים				
צמוד קרקע	קרקע + א'	8	152 מ"ר	46 מ"ר		47 מ"ר	₪ 4,100,000	10.0%	₪ 3,690,000	₪ 29,520,000
דירה	ב'	4	124 מ"ר	55 מ"ר			₪ 3,050,000		₪ 2,745,000	₪ 10,980,000
פנטהאוז	גג	4	109 מ"ר	9 מ"ר			₪ 4,130,000		₪ 3,717,000	₪ 14,868,000
	חלל גג		68 מ"ר		49 מ"ר					
סה"כ כולל מע"מ, במעוגל		**16**					**₪ 61,520,000**			**₪ 55,370,000**

<u>מקדמים</u>

מרפסות גדולות / גינה: 30%.
מרפסות קטנות: 40%.
מרתף: 50%.

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

13.2 תקציב הפרוייקט, כולל מע"מ

מס"ד	סעיף	שיעור מתקציב הקמה	תעריף ללא מע"מ	כמות	הערות	סה"כ, כולל מע"מ
	נלוות לקרקע					
1	שווי קרקע	46.5%				₪ 25,750,000
2	מס רכישה	0.0%	6.00%			לא כלול
3	היטל השבחה להקלות	0.9%				₪ 500,000
4	עו"ד העירייה (מוצמד)	0.0%				על היזם
5	שמאי העירייה (מוצמד)	0.0%				על היזם
6	פינוי דיירים מוגנים	4.1%				₪ 2,260,000
	סה"כ קרקע	**51.5%**				**₪ 28,510,000**
	פרק ב'- כלליות					
7	אגרות והיטלים	2.9%			עפ"י תעריף	₪ 1,607,000
8	תכנון ויעוץ	1.2%	3.00%			₪ 641,440
9	עו"ד	1.1%	1.00%		משווי מלאי	₪ 615,186
10	חיבור חשמל	0.1%	₪ 3,500 ליח"ד	16 יח"ד		₪ 65,520
11	ניהול ופקוח הנדסי	1.3%	₪ 17,500	30 חודשים		₪ 702,000
12	דמי ניהול למנהל הפרוייקט	1.1%	₪ 17,500	30 חודשים		₪ 614,250
13	שיווק ופרסום	0.0%	0.75%		משווי מלאי לשיווק	לא כלול
14	ביטוח	0.0%				לא כלול
15	מפקח מטעם הבנק	0.3%				₪ 163,800
16	בצ"מ	1.9%	5.00%		מבניה ישירה	₪ 1,069,067
	סה"כ כלליות	**9.9%**				**₪ 5,478,263**
	פרק ג'- בניה ישירה					
17	הריסת מבנה קיים	0.1%	300 ₪ למ"ר	150 מ"ר		₪ 52,650
18	מרתף חניה	4.6%	2,750 ₪ למ"ר	783 מ"ר		₪ 2,520,043
19	מרתף מגורים	4.0%	5,000 ₪ למ"ר	375 מ"ר		₪ 2,192,463
20	מגורים	27.0%	5,000 ₪ למ"ר	2,558 מ"ר		₪ 14,966,640
21	מרפסות	0.9%	1,750 ₪ למ"ר	253 מ"ר		₪ 517,710
22	מרפסות גג	0.2%	500 ₪ למ"ר	196 מ"ר		₪ 114,426
23	מתקני חניה	1.1%	85,000 ₪	6 יח'		₪ 596,700
24	פיתוח חצר	0.8%	350 ₪ למ"ר	1,027 מ"ר		₪ 420,708
	סה"כ בניה ישירה	**38.6%**				**₪ 21,381,340**
	סה"כ הקמה	**100.0%**				**₪ 55,369,603**
25	**מימון**					**לא כלול**
	סה"כ עלות הקמה ללא מימון	**100.0%**				**₪ 55,369,603**
	סה"כ עלות הקמה ללא מימון וקרקע (מס"ד 1, 2)					**₪ 29,619,603**

עלות הקמה ללא קרקע, למ"ר ברוטו **₪ 8,579**

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

<u>הערות לתקציב:</u>

לכל העלויות נוסף מרכיב המע"מ, למעט הסעיפים בהם אין חבות במע"מ, כפינוי דיירים, אגרות, מרכיב היטלי פיתוח של הועדה המקומית.

מס"ד 1: תחשיב שווי הקרקע:

מחיר, כולל מע"מ	55,370,000 ₪
בניכוי עלות הקמה	-29,619,603 ₪
יתרה לקרקע	25,750,397 ₪
סה"כ במעוגל	**25,750,000** ₪
ליח"ד ממוצעת	1,610,000 ₪

מס"ד 2: מס הרכישה לא כלול.

מס"ד 3: ראה/י סעיף 9 לעיל.
הנחת העבודה, כי בהיטל ההשבחה תחויב החברה / היזם, ולפיכך לא יהיה מרכיב של מע"מ.

מס"ד 6: ראה/י סעיף 12.4 לעיל.

מס"ד 7: חישוב עלות האגרות והיטלי הפיתוח הנו על בסיס תעריף הועדה המקומית.
למרכיב היטלי הפיתוח לתאגיד המים והביוב נוסף מע"מ.

מס"ד 12: דמי ניהול למנהל הקבוצה.

מס"ד 14: ביטוח יהיה במסגרת חבות הקבלן המבצע.

מס"ד 15: החישוב הנו לפי דו"ח "0" בסך 20,000 ₪ + 4,000 ₪ לכל דו"ח ליווי חודשי.

למטרת התחשיב בחלופה זו, לא מובא בחשבון מרכיב המימון ומס הרכישה.

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

13.3 סיכום

שווי שוק יח"ד	**61,520,000 ₪**
תקציב, כולל מע"מ	
קרקע ונלוות, ללא מס רכישה	28,510,000 ₪
כלליות	5,478,263 ₪
בניה ישירה	21,381,340 ₪
סה"כ עלות ללא מימון	**55,369,603 ₪**
עודף ללא מימון	**6,150,397 ₪**
שיעור העודף לעלות	**11.1%**

13.4 בדיקת רגישות לרווח לעלות

עלויות \ הכנסות	-10.0%	-5.0%	0.0%	5.0%	10.0%
-10.0%	11.1%	17.3%	23.5%	29.6%	35.8%
-5.0%	5.3%	11.1%	17.0%	22.8%	28.7%
0.0%	0.0%	5.6%	**11.1%**	16.7%	22.2%
5.0%	-4.8%	0.5%	5.8%	11.1%	16.4%
10.0%	-9.1%	-4.0%	1.0%	6.1%	11.1%

הנני מצהירה כי אין לי כל עניין אישי במקרקעין נשוא חוות הדעת, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה.

בכבוד רב,

רלי טרייסטמן-אגמי
משפטנית ושמאית מקרקעין

בתובת הערבה 3 (בית אייזנברג) קומה 2 איירפורט סיטי בתובת לדיוור ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100
טלפון 03-5372526 פקס 03-5372530 www.traistman.co.il office@traistman.co.il

נספח 6.4.3

כתב הסכמה והוראה בלתי חוזרת - מגנזי תשתיות בע"מ

תאריך: 19 במרץ 2019

לכבוד

הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ, הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') של אורן השקעות (א.א.א.) בע"מ
("הנאמן")

הח"מ, מגנזי תשתיות בע"מ, חברה פרטית בשליטת בעלת השליטה בעקיפין בחברה (להלן: "**מגנזי תשתיות**" ו- "**אורן השקעות**", בהתאמה), מאשרת ומתחייבת בזאת באופן בלתי חוזר, בין היתר, בהתאם להחלטות דירקטוריון מגנזי תשתיות מיום 19 במרץ, 2019 כלפי אורן השקעות וכלפי הנאמן (כהגדרתו בשטר הנאמנות) ומחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') של החברה, כי קראנו את הוראות שטר הנאמנות כפי שיתוקן בהתאם להחלטות האסיפה של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'), אשר זימונה פורסם ע"י אורן השקעות ביום _____, ושטר הנאמנות המתוקן אשר מצורף אליו כנספח ("**שטר הנאמנות**"), וכי נקיים את כל הוראות שטר הנאמנות והתחייבויותינו על פיו, ככל שהן רלוונטיות אלינו.

מבלי לגרוע מהאמור בכתב התחייבות זה ובהתאם להוראות סעיף 6.4 לשטר הנאמנות, ניתנת בזאת הסכמתנו הבלתי מותנית ובלתי חוזרת, כי עד להשלמת רישום זכויות מגנזי תשתיות במקרקעין בפרויקט שוק רמז (כהגדרת המונח בשטר הנאמנות) במרשמי לשכת רישום המקרקעין, ירשם לטובת הנאמן שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות של חברת מגנזי תשתיות בפרויקט שוק רמז לטובת הנאמן, וכי תוך 30 יום ממועד רישום הזכויות בפרויקט שוק רמז בלשכת רישום המקרקעין, תירשם לטובת הנאמן משכנתא יחידה בדרגה על כל זכויות של מגנזי תשתיות בפרויקט שוק רמז.

מגנזי תשתיות מתחייבת בזאת לחתום על כל מסמך שיידרש ולשתף פעולה עם הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') של אורן השקעות ולחתום על כל מסמך שיידרש על מנת להנפיק לטובת הנאמן התחייבות לרישום משכתנא או לשם רישום משכתנא, על זכויות מגנזי תשתיות בפרויקט שוק רמז לטובת הנאמן (כהגדרת המונח בשטר הנאמנות), לכשירשמו זכויות של מגנזי תשתיות במרשמי לשכת רישום המקרקעין.

_____
מגנזי תשתיות בע"מ

אני, עידן גוטמן, עו"ד, מאשר כי החתום על כתב הסכמה זה הינו מורשה החתימה של מגנזי תשתיות בע"מ. כמו כן, הריני לאשר כי ההסכמות לעיל נתקבלו בהתאם למסמכי ההתאגדות של מגנזי תשתיות בע"מ.

_____
עו"ד

עידן גוטמן
עורך-דין
ADVOCATE
מ.ר. 30190
IDAN GUTMAN

<u>אגרת חוב (שעבוד קבוע)</u>

שנערכה ונחתמה ביום 18 לחודש מרץ שנת 2019

על ידי:

מגנזי תשתיות בע"מ

ח.פ. 510845571

מקיבוץ בארות יצחק

לרבות נעבריו, חליפיו והבאים במקומו או מכוחו, ובין היתר מפרק, מלווה, כונס וכל אחר הבא בנעליו של הלווה.

(להלן: **"הלווה" או "הממשכן"**)

לטובת:

הרמטיק נאמנויות (1975) בע"מ ח.פ. 51070597

מרח' דרך ששת הימים 30, בבני ברק 5120261

(להלן: **"הרמטיק" או "הנאמן"**)

ולטובת:

מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') של חברת אורן השקעות (א.א.א.) בע"מ ח.פ. 520033846 (להלן: "אורן השקעות") , כפי שיהיו מעת לעת ("מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד')")

הואיל בכוונת אורן השקעות לבצע הרחבת סדרה של אגרות החוב (סדרה ד') בדרך של הקצאה פרטית, בהיקף של כ-14 מיליון ₪ ע.נ. ;

הואיל וביום _____2019 נחתם בין אורן השקעות לבין מגנזי תשתיות הסכם הלוואה, המצורף כ**<u>נספח א'</u>** לאגרת חוב זו (להלן: **"הסכם ההלוואה"**) והסכם סיחור האופציה, המצורף כנספח ב' לאגרת חוב זו (להלן: "**הסכם סיחור האופציה**") ;

הואיל והממשכן הינו בעל זכויות החוזיות במקרקעין הממושכנים ;

הואיל והרמטיק משמש כנאמן של מחזיקי אגרות החוב של אורן השקעות על פי שטר הנאמנות, כהגדרתו להלן ;

הואיל ולהבטחת התחייבויותיה של אורן השקעות כלפי מחזיקי אגרות החוב על פי שטר הנאמנות, על נספחיו, התחייב הממשכן, בין היתר, לרשום לטובת הנאמן ולטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') שעבוד קבוע, ראשון בדרגה, יחיד, חטובת הנאמן על זכיותיו בנכס המשועבד, כהגדרתו להלן, והכל על פי תנאי אגרות חוב זו ;

<u>לפיכך מתחייב הממשכן בשטר משכנתא זה כדלקמן</u>:

1. **<u>מבוא, נספחים ופרשנות</u>**

1.1. המבוא והנספחים לשטר משכנתא זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

1.2. כותרות הסעיפים בשטר משכנתא זה נרשמו לנוחיות בלבד ואין להשתמש בהם לצורכי פרשנות.

2. **<u>הגדרות</u>**

למונחים המפורטים להלן, תהא בשטר זה המשמעות הנקובה בצידם, כדלקמן:

"<u>בעל המשכנתא</u>" או "<u>הנאמן</u>"	הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ, ח.פ. 510705197, מרח' דרך ששת הימים 30, בבני ברק 5120261;
או "הרמטיק"	
"<u>הממשכן</u>"	מגנזי תשתיות בע"מ ח.פ. 510845571 מקיבוץ בארות יצחק;
"<u>שטר הנאמנות</u>"	שטר הנאמנות המתוקן, שאושר ופורסם ביום _____ בין אורן השקעות ולבין הנאמן;
"<u>איגרות החוב</u>" ו- "<u>מחזיקי אגרות החוב</u>"	כהגדרת מונחים אלה בשטר הנאמנות ובתשקיף שפרסמה אורן השקעות ביום 11 באוגוסט 2016;
"<u>הנכס המשועבד</u>" ו/או "<u>הנכס הממושכן</u>"	כל זכויות הלווה על פי ההסכם המחייב, כהגדרתו לעיל, לרבות כל פירות ההכנסות והזכויות הנובעים מהמקרקעין הידועים כחלקות 338-337 בגוש 6694 (מגרשים מס' 2-1 לפי תכנית יד/6165) ברחוב רמז 15 בעיר יהוד-מונסון, הכוללים זכויות בנייה לשטחים עיקריים למגורים של כ- 1,513 מ"ר

<u>מהות אגרת החוב והיקפה</u>

1. לכל המונחים והביטויים המצוינים באגרת חוב זו תהיה נתונה הפרשנות הקבועה להם בהסכם ההלוואה, אלא אם יצוין במפורש אחרת.

2. אגרת חוב זו ניתנת להבטחת קיום כל התחייבויות הלווה על פי הסכם ההלוואה ויתר מסמכי העסקה הרלוונטיים, ולרבות להבטחת פירעון ההלוואה באופן מלא ומדויק, ולהבטחת התשלום המלא והמדויק של כל הסכומים המגיעים ו/או שיגיעו למלווה מהלווה, בקשר עם הסכם ההלוואה ו/או בקשר עם חיובים אחרים ו/או בקשר עם ערבויות ו/או כתבי שיפוי ו/או כתבי התחייבות שנתן ו/או ייתן הלווה להבטחת חובות והתחייבויות מכל מין וסוג שהוא של הלווה ו/או של אחרים למלווה ו/או בכל דרך אחרת, בין שמגיעים ו/או יגיעו מהלווה לבדו ו/או ביחד עם אחרים (לרבות אורן), בין שהלווה התחייב בהם ו/או יתחייב בהם בעתיד, בין שמגיעים ו/או יגיעו מהלווה בתור חייב ו/או בתור ערב ו/או בתור מסב או אחרת, בין שמגיעים עכשיו ו/או שיגיעו בעתיד, בין שעומדים לפירעון לפני מימוש הבטוחות הנכללות במסגרת אגרת חוב זו או אחר כך, בין המגיעים באופן מוחלט או בתנאי, בין שמגיעים במישרין או בעקיפין, ללא הגבלה בסכום, בצירוף ריבית, עמלות, הפרשי הצמדה למדד כלשהו ו/או לשער של מטבע כלשהו, ריבית פיגורים, הוצאות כלשהן (לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור הוצאות הכרוכות במימוש אגרת חוב זו, שכ"ט עו"ד, אגרות ודמי ביטוח), תשלומי חובה לסוגיהם שהלווה ו/או הלווה לא שילמו במועדם ותשלומים אחרים שהלווה ו/או הלווה מחויבים בהם (כל ההתחייבויות והסכומים הנ"ל יקראו להלן ביחד ולחוד - "**הסכומים המובטחים**").

3. <u>הרכוש המשועבד</u>

כבטוחה לסילוק המלא והמדויק של הסכומים הנ"ל ולקיום מלא ומדויק של ההתחייבויות

הנ"ל, משעבד בזאת הלווה, לזכות המלווה, באמצעות המלווה, **בשעבוד קבוע מדרגה ראשונה ובהמחאה על דרך השעבוד**, ללא הגבלה בסכום וללא כל תנאי, את הנכסים המפורטים להלן:

כל זכויות הלווה על פי ההסכם המחייב, כהגדרתו לעיל, לרבות כל פירות ההכנסות והזכויות הנובעים מהמקרקעין הידועים:

כחלקות 337-338 בגוש 6694 (מגרשים מס' 1-2 לפי תכנית יד/6165) ברחוב רמז 15 בעיר יהוד-מונסון, הכוללים זכויות בנייה לשטחים עיקריים למגורים של כ- 1,513 מ"ר,

לרבות שעבוד קבוע, יחיד בדרגה, ללא הגבלה בסכום לטובת הנאמן על מלוא זכויות של חברת מגנזי תשתיות, חברה פרטית בשליטת בעלת השליטה בעקיפין בחברה, לרבות הזכויות מכוח ההסכם מיום 01.04.2011 בין מגנזי תשתיות לבין עיריית יהוד – מונסון, וכן מכוח הסדר גישור שקיבל תוקף של פס"ד מיום 04.09.2018, בפרויקט פינוי בינוי להקמת 16 יח"ד במקרקעין הידועים כחלקות 337-338 בגוש 6694 (מגרשים מס' 1-2 לפי תכנית יד/6165) ברחוב רמז 15 בעיר יהוד-מונסון, הכוללים זכויות בנייה לשטחים עיקריים למגורים של כ- 1,513 מ"ר (להלן:"הזכויות בפרויקט שוק רמז") וכל הזכויות הנלוות לזכויות הנ"ל; זכויות הלווה שיש ו/או שיהיו ללווה מכוח כל הסכם עם צד שלישי כלשהו ובכלל זה רוכשי יחידות לרבות כל זכות לקבלת כספים מכל סיבה שהיא; זכות להחזרים ממע"מ ו/או מרשויות המס ו/או מכל רשות שהיא ובכלל זה בשל פיצויים על פי כל דין; זכויות הלווה מכל סוג ובכלל זה זכויות לקבלת כספים מקבלנים ו/או יועצים ו/או מתכננים ו/או מכל צד שלישי; זכות הלווה כמוכר יחידות במקרקעין לקבלת כל כספים מכל צד שלישי ורוכשי יחידות לרבות בגין שינויים ותוספות; כל זכות של הלווה לקבלת הטבות, הקלות, פריסות, פטורים, זיכויים, פיצויים, השבת כספים בקשר עם שומות מס ו/או חבות במס לרבות עקב מימש בטוחות שלפי הסכם זה ו/או לקבלת כל אלה מרשויות מס כלשהן; זכויות הלווה מכוח פוליסות ביטוח בקשר עם המקרקעין (לרבות כלפי מבטח כלשהו בקשר עם המקרקעין ו/או הנכס) ו/או הנכס וכל זכות אחרת שיש ו/או שתהיה ללווה בנכס ו/או במקרקעין בקשר לנכס ו/או למקרקעין הנובעת מהנכס ו/או מהמקרקעין, לרבות כל הפירות, טובות ההנאה וההכנסות מכל מין וסוג שהן (לרבות תגמולי ביטוח) שמגיעים ו/או שיגיעו ללווה בגין ו/או בקשר לזכויותיה בנכס ולרבות כל זכות חוזית ואחרת, קיימת ו/או עתידית, בקשר עם המקרקעין;

להלן, כל האמור לעיל וכל חלק ממנו: "**הרכוש המשועבד**".

4. <u>הצהרות הלווה</u>

4.1 בלי לגרוע מאיזו מהצהרות הלווה על פי הסכם ההלוואה ו/או יתר מסמכי העסקה הרלוונטיים, הלווה מצהיר בזאת כי:

4.1.1 הרכוש המשועבד במלואו נמצא בבעלותו ובחזקתו הבלעדית בכפוף להוראות הסכם הרכישה;

4.1.2 הרכוש המשועבד אינו משועבד, ממושכן או מעוקל לזכות אחר/ים, והוא נקי מכל זכות של צד שלישי כלשהו;

4.1.3 הוא זכאי לשעבד את הרכוש המשועבד ואין כל הגבלה ו/או תנאי ו/או מניעה עפ"י הסכם ו/או עפ"י דין לשעבד את הרכוש המשועבד ו/או להעביר את הבעלות על הרכוש המשועבד;

4.1.4 לא נעשתה כל המחאת זכות ולא נעשתה כל פעולה אחרת העלולה לגרוע מערכו של הרכוש המשועבד ו/או מערכו של השעבוד לפי אגרת חוב זו;

4.1.5 הוא אחראי כלפי המלווה לכל פגם ו/או אי התאמה בקשר עם זכויותיו ברכוש המשועבד;

4.1.6 לא ארע אף אירוע מהאירועים הנזכרים בסעיף 7 להסכם ההלוואה;

5. <u>התחייבויות הלווה</u>

מבלי לגרוע מאיזו מהתחייבויות הלווה על פי הסכם ההלוואה ו/או יתר מסמכי העסקה הרלוונטיים ו/או מאיזו מהתחייבויות הלווה על-פיהם, הלווה מתחייב בזאת כדלקמן:

5.1 לעשות שימוש וכן לפעול בקשר לכל דבר ועניין הקשור או הנובע מהרכוש המשועבד אך ורק בכפוף ובהתאם להוראות הסכם ההלוואה, אגרת חוב זו ולהוראות המלווה;

5.2 לאפשר בכל עת לנציג המלווה לבדוק את מצבו של הרכוש המשועבד וכן לקבל פרטים בקשר אליו;

5.3 לא למכור ו/או להשכיר שטחים ברכוש המשועבד ו/או לאפשר שימוש ברכוש המשועבד לגורם העלול לפגוע באיכות הסביבה ו/או בריאות הציבור ו/או אשר עלול לחשוף את הלווה ו/או המלווה לתביעות בקשר לאיכות הסביבה ו/או בריאות הציבור (כגון התקנה של כל מתקן העשוי לפלוט קרינה אלקטרומגנטית) ו/או לגורם שיפעל בניגוד להוראות כל דין והתכניות התקיפות ו/או לגורם שיגרום למטרדים כלשהם ו/או לגורם אשר יש חשש שינהל במקום עסק בלתי חוקי ו/או לגורם אשר הוא או שימושו או החזקתו ברכוש המשועבד עלול לגרום לירידה בערך הרכוש המשועבד (כולו או חלקו);

5.4 לא למחול, לא לוותר ולא להעביר בכל אופן אחר שהוא את הרכוש המשועבד (כולו או חלקו), לרבות תביעה או זכות של הלווה בקשר לרכוש המשועבד הקיימים לו כיום ו/או שיהיו קיימים בעתיד, ולא להרשות לאחר ו/או לאחרים לעשות פעולה מהפעולות הנ"ל, ללא קבלת הסכמת המלווה בכתב ומראש;

5.5 לא לשעבד ו/או למשכן את הרכוש המשועבד באיזה אופן שהוא, בזכויות שתהיינה קודמות או שוות או מאוחרות לזכויות הניתנות למלווה על פי אגרת חוב זו, ולא להמחות זכות כלשהי שיש למלווה ברכוש המשועבד, ללא קבלת הסכמת המלווה בכתב ומראש, למעט כמפורט בהסכם ההלוואה;

5.6 לשלם במועדם ולפי כל דין, את כל המסים, האגרות, ההיטלים ותשלומי החובה מכל מין וסוג המוטלים ו/או שיוטלו כדין ועל-פי דין על ו/או בקשר עם הרכוש המשועבד ו/או על כל ההכנסות הנובעות ממנו וכן לשלם במועדם את כל התשלומים החלים על הלווה עפ"י אגרת חוב זו, ולהמציא למלווה, לפי דרישתו הראשונה, את כל הקבלות המעידות על ביצוע התשלומים כאמור. מובהר ומוסכם בזאת כי אם לא ישלם הלווה תשלומים כאמור במועדם, יהיה המלווה רשאי, אך בכל מקרה לא חייב, לשלמם על חשבון הלווה ולחייבו בתשלומים הנ"ל, בצירוף הוצאות כמפורט בהסכם ההלוואה;

5.7 לא לנקוט בהליכים כלשהם בגין הרכוש המשועבד ו/או בגין הסכומים המובטחים העלולים לגרום לכל פגיעה ו/או גריעה מיכולת המלווה לממש אגרת חוב זו;

5.8 לבטח את הרכוש המשועבד בביטוח מתאים לשביעות רצונו של המלווה;

5.9 לקיים את כל יתר ההתחייבויות שנטל על עצמו הלווה במסגרת הסכם ההלוואה, לרבות ההתחייבויות המפורטות בסעיף 5 להסכם ההלוואה, כולן במלואן ובמועדן;

6. <u>ריבית</u>

6.1 הסכומים המובטחים יישאו ריבית בשיעור שהוסכם בין המלווה לבין הלווה בהסכם ההלוואה ו/או שיוסכם עליו מדי פעם בפעם בין המלווה לבין הלווה בהסכמה עתידית כלשהי בכתב. הלווה יחויב בשיעור הריבית האמור לעיל, וסכומי ריבית אלו יצורפו לקרן, כאמור בהסכם ההלוואה.

6.2 בכל מקרה של פיגור בתשלום הסכומים המובטחים (כולם או חלקם), יישאו הסכומים המובטחים ריבית פיגורים בשיעור שעליו הוסכם בין המלווה לבין הלווה במסגרת הסכם ההלוואה. ריבית הפיגורים תצורף לקרן בכל חודש או בכל תקופה אחרת,

כאמור בהסכם ההלוואה.

7. <u>העמדה לפירעון מיידי ומימוש אגרת החוב</u>

7.1 המלווה יהיה רשאי, בהתקיים כל אחד מן המקרים המפורטים בסעיף 7 להסכם ההלוואה להעמיד את הסכומים המובטחים, כולם או מקצתם, בין אם הגיע מועד פירעונם ובין אם לאו, לפירעון מיידי ולדרוש מהלווה את פירעונם המיידי כמפורט ובכפוף להוראות הסכם ההלוואה.

7.2 בכל אחד מן המקרים המפורטים בסעיף 7 להסכם ההלוואה, יהיה המלווה רשאי, לממש ו/או לגבש את השעבודים שנוצרו על פי אגרת חוב זו על הרכוש המשועבד, כולו או חלקו, ולנקוט בכל האמצעים שיעמדו לרשותו לשם גביית הסכומים וההתחייבויות הנ"ל ומימוש כל זכויותיו, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור מימוש הרכוש המשועבד, כולו או חלקו, ושימוש בתמורות שתתקבלנה ממימושו לפירעון הסכומים המובטחים, והכול בהתאם להוראות הסכם ההלוואה. המלווה לא יהיה חייב לממש, בטרם מימוש הרכוש המשועבד כאמור לעיל, ערבויות או בטוחות אחרות שתהיינה קיימות לטובתו להבטחת פירעון הסכומים המובטחים, ככל שתהיינה.

7.3 כל הסכומים שיתקבלו אצל המלווה מהלווה, וכן כל ההכנסות שתתקבלנה אצל כונס הנכסים ו/או כונס הנכסים והמנהל ו/או המלווה ו/או המנהל המיוחד ו/או המלווה מהרכוש המשועבד וכן כל התמורות שתתקבלנה אצל מי מהמנויים לעיל בגין מכירת הרכוש המשועבד, כולו או חלקו, וכל הכספים שיתקבלו אצל המלווה בגין ביטוח הרכוש המשועבד, יזקפו עפ"י הסדר הבא (אלא אם כן יקבע ע"י המלווה, מעת לעת ולפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט, סדר זקיפה אחר):

7.3.1 לסילוק ההוצאות שהוצאו ו/או יוצאו בקשר עם גביית הסכומים המובטחים, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ההוצאות של כונס הנכסים ו/או כונס הנכסים והמנהל ו/או המלווה ו/או המנהל המיוחד ושכרו (כפי שיקבע ע"י בית המשפט או ע"י לשכת ההוצאה לפועל או ע"י המלווה, לפי העניין);

7.3.2 לסילוק כל חלק מהסכומים המובטחים, המגיעים ו/או שיגיעו למלווה, בגין הפרשי הצמדה, ריבית, ריבית פיגורים, עמלות וכל ההוצאות האחרות המגיעים ו/או שיגיעו למלווה על פי הסכם ההלוואה ו/או אגרת חוב זו;

7.3.3 לסילוק כל חלק מהסכומים המובטחים, המגיעים ו/או שיגיעו למלווה, בגין סכומי קרן ההלוואה.

7.3.4 לסילוק כל חלק מהסכומים המובטחים, המגיעים ו/או שיגיעו למלווה (ו/או מי מטעמו), בהתאם להלוואות אשר יועמדו לרשות הלווה בהתאם להסכם העסקה המשותפת, לרבות בגין הפרשי הצמדה, ריבית, ריבית פיגורים, עמלות וכל ההוצאות האחרות המגיעים ו/או שיגיעו למלווה על פי הסכם העסקה המשותפת;

7.4 לצורך פירעון הסכומים המובטחים, יהיו המלווה ו/או כונס הנכסים ו/או כונס הנכסים והמנהל ו/או המלווה ו/או המנהל המיוחד, לפי העניין, רשאים להמיר סכומים שיתקבלו אצלם לסוג המטבע שיהיה נחוץ, לפי שיקול דעתם הבלעדי, לפירעון הסכומים המובטחים. מכירת או רכישת המטבע הנחוץ תתבצע בהתאם לשער המכירה או הרכישה, לפי העניין, שיהיו מקובלים באותה עת בבנק בו תתבצע ההמרה, והתמורה שתתקבל בעקבות ההמרה, בניכוי עמלות, מיסים, היטלים, תשלומי חובה וכל התשלומים האחרים שיוטלו על ההמרה, תשמש לפירעון הסכומים המובטחים.

7.5 מובהר בזאת, למען הסר ספק, כי אין במימוש אגרת חוב זו, כולה או מקצתה, ככל שתמומש, כדי לפטור את הלווה מחובתו לפרוע כל יתרה של הסכומים המובטחים והוא מתחייב לשלמם למלווה לפי דרישתה הראשונה.

8. במקרה בו בעת מכירת הרכוש המשועבד, כולו או חלקו, טרם יגיע מועד הפירעון של סכומים כלשהם על חשבון הסכומים המובטחים או שהם יגיעו למלווה בתנאי בלבד, יוותרו בידי כונס הנכסים /ואו כונס הנכסים והמנהל ו/או המלווה ו/או המנהל המיוחד סכומים המספיקים לפירעון הסכומים הללו, וזאת עד לפירעונם המלא של הסכומים המובטחים, וסכומים אלו יהיו משועבדים לטובת המלווה להבטחת פירעון הסכומים המובטחים.

9. <u>זכויות קיזוז, שעבוד ועיכבון</u>

9.1 למלווה זכויות קיזוז, עיכבון ושעבוד על כל הכספים, הסכומים, הנכסים והזכויות, המגיעים ו/או שיגיעו ללווה מהמלווה בכל עת, ואשר יהיו בחזקתה ו/או בשליטתה של המלווה. המלווה רשאית לעכב את הכספים ו/או הסכומים ו/או הנכסים ו/או הזכויות האמורים בסעיף זה עד לפירעון מלא של הסכומים המובטחים או להשתמש בתמורתם, כולה או חלקה, לפירעון הסכומים המובטחים, הכול לפי שיקול דעתו של המלווה. כל הכספים, הסכומים, הנכסים והזכויות האמורים בסעיף זה יחשבו כחלק מהבטוחות הקיימות ו/או שיהיו קיימות למלווה להבטחת קיום ההתחייבויות הנ"ל ו/או להבטחת פירעון הסכומים המובטחים.

9.2 מבלי לגרוע מזכויות המלווה כאמור בסעיף 9.1 לעיל, יהיה המלווה רשאי בכל עת לקזז כל סכום המגיע ו/או שיגיע ללווה מהמלווה, בכל אופן או עילה שהם, כנגד הסכומים המובטחים.

9.3 בכל מקרה בו הסכומים אותם ירצה המלווה לקזז, בהתאם לאמור בסעיף זה לעיל, יהיו במטבע שונה מהמטבע בו נקובים הסכומים המובטחים, יהיה המלווה רשאי להמיר סכומים שיהיו מצויים בידו ואותם ירצה לקזז לסוג המטבע שיהיה נחוץ, לפי שיקול דעתו הבלעדי, לפירעון הסכומים המובטחים. מכירת או רכישת המטבע הנחוץ תתבצע בהתאם לשער המכירה או הרכישה, לפי העניין, שיהיו מקובלים באותה עת בבנק בו תתבצע ההמרה, והתמורה שתתקבל בעקבות ההמרה, בניכוי עמלות, מיסים, היטלים, תשלומי חובה וכל התשלומים האחרים שיוטלו על ההמרה, תשמש לפירעון הסכומים המובטחים.

10. <u>מהות הבטוחות</u>

10.1 כל הבטוחות שניתנו לטובת המלווה במסגרת אגרת חוב זו הינן בעלות אופי מתמיד ותשארנה בתוקפן עד לפירעון המלא והמוחלט של כל הסכומים המובטחים או עד שהמלווה ייתן את הסכמתו לביטולן בכתב. במקרה בו ניתנו ו/או יינתנו לטובת המלווה בטוחות נוספות להבטחת קיום ההתחייבויות הנ"ל ו/או להבטחת פירעון הסכומים המובטחים, תהיינה כל הבטוחות האמורות לעיל (לרבות הבטוחות עפ"י אגרת חוב זו) מצטברות ובלתי תלויות זו בזו. למען הסר ספק מובהר בזאת כי אין במימוש של בטוחה כלשהי כדי לפגוע ו/או לגרוע מזכויותיו של המלווה בקשר עם כל בטוחה אחרת הקיימת ו/או שתהיה קיימת לטובתו.

10.2 המלווה יהיה רשאי לרשום את הבטוחות שניתנו ו/או שינתנו לטובתה עפ"י אגרת חוב זו, כולן או חלקן, בכל מרשם ציבורי ו/או אצל כל רשות מוסמכת על פי כל דין. כמו כן רשאי המלווה להפקיד את הבטוחות הללו בידי שומר שיבחר על ידו, וכן יהיה רשאי להחליף את השומר מדי פעם בפעם, הכל לפי שיקול דעתו. כל ההוצאות שיחולו בגין הפקדת הבטוחות בידי שומר כאמור לעיל יחולו על הלווה.

10.3 כל הבטוחות שאגרת חוב זו חלה עליהן תשארנה בתוקפן המלא וללא כל שינוי גם במקרה בו המלווה תגיע לידי פשרה כלשהי עם הלווה ו/או עם מי מהערבים לפירעון הסכומים המובטחים ו/או במקרה בו המלווה תיתן ללווה ו/או למי מהערבים לפירעון הסכומים המובטחים ארכה או הקלה ו/או במקרה בו המלווה תשנה התחייבות מהתחייבויות הלווה ו/או תוותר או תיתן הסכמתה לביטול בטוחות כלשהן שניתנו לטובתה.

11. <u>הודעות</u>

11.1 על הלווה לתת למלווה את כל ההוראות ו/או ההודעות בכתב ברור וקריא בלבד, ולא יתאפשר מתן הודעות ו/או הוראות כלשהן ע"י הלווה בעל פה ו/או באמצעות הטלפון ו/או בכל דרך אחרת שאינה בכתב.

11.2 בכל מקרה בו תהיה ללווה השגה או התנגדות בקשר לכל דף חשבון ו/או דו"ח ו/או הודעה ו/או אישור שיקבל מהמלווה בכל דרך שהיא (לרבות באמצעות מסוף מחשב, ככל שהדבר יתאפשר), מתחייב הלווה להודיע על כך למלווה בכתב בתוך 21 יום ממועד משלוח דף החשבון ו/או ההודעה ו/או האישור האמורים. בהעדר השגה או התנגדות של הלווה כאמור בסעיף זה לעיל, ייחשב הלווה כמאשר את נכונותם.

11.3 כל הודעה שתשלח על פי אגרת חוב זו, תשלח אל הנמען במסירה אישית או בדואר רשום, לכתובתו כמפורט בהסכם ההלוואה, ותחשב כהודעה שנתקבלה על ידי הנמען: אם נשלחה בדואר רשום- בתוך 24 שעות מעת הימסרה למשלוח בדואר, והצהרה בכתב של המלווה או עובד המלווה בדבר מועד משלוח המכתב תהווה ראיה למועד האמור; ואם נמסרה באופן ידני- בעת מסירתה בפועל. על אף האמור, כל הודעה שתינתן ללווה באמצעות פרסום כלשהו- תחשב כהודעה שנתקבלה על ידי הלווה במועד פרסומה.

12. <u>ספרי ורישומי המלווה</u>

12.1 הלווה מצהיר ומאשר, כי הרישומים בספרי המלווה ובחשבונותיו וכל רישומי המלווה האחרים (לרבות כל העתק ו/או צילום מהם) נאמנים עליו, יחשבו כנכונים וישמשו ראיה לכאורה נגדו לכל פרטיהם, לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור, בכל הנוגע לסכומים המובטחים, לכל פרטי ההלוואה, לבטוחות לטובת המלווה וכל עניין אחר הקשור לאגרת חוב זו ו/או להסכם ההלוואה. העתקים מספרי המלווה וחשבונותיה ו/או מרישומי המלווה או כל קטע מהם, לפי בחירת המלווה, או מהדף האחרון שלהם, אשר יאושרו על ידי עובד של המלווה על גבי העתק הרישומים או קטע מהם או הדף האחרון שלהם, לפי העניין, ישמשו כהוכחה מספקת לקיומם של הרישומים הנ"ל ולנכונות כל הפרטים המצוינים בהם.

12.2 "**רישומים**" ו-"**רישומי המלווה**" לעניין זה - לרבות כל רישום או העתק של רישום שנרשם או הועתק בכתב יד או בדרך של הדפסה, שכפול או צילום (לרבות מיקרופילם או מיקרופיש) או באמצעות כל מכשיר מכני, חשמלי או אלקטרוני או באמצעי רישום של מחשבים אלקטרוניים או בכל אמצעי אחר של רישום או הצגת מילים או ספרות או סימנים אחרים כלשהם שהמלווה נוהגת להשתמש בהם או להיעזר בהם.

13. <u>זכות העברה</u>

13.1 הלווה מסכימה כי באופן בלתי חוזר כי המלווה יהא רשאי בכל עת, לפי שיקול דעתו הבלעדי ומבלי להזדקק להסכמת הלווה, למכור ו/או להעביר ו/או להמחות את זכויותיו על פי הסכם ההלוואה ועל פי אגרת חוב זו בהתאם להוראות הקבועות בהסכם ההלוואה ו/או בהסכם העסקה המשותפת.

13.2 הלווה לא תהא רשאית להעביר ו/או להמחות כל זכות ו/או חובה שלו לפי הסכם ההלוואה ו/או אגרת חוב זו ו/או לפי כל מסמך הקשור אליו ו/או בזכויות הלווה הרכוש המשועבד.

13.3 המלווה יהיה רשאי לגלות כל מידע, אשר לפי שיקול דעתו הבלעדי הינו רלוונטי לצורך העברת הזכויות המועברות, בהתאם ובכפוף להוראות הסכם ההלוואה.

14. <u>עמלות והוצאות</u>

כל ההוצאות והעמלות הכרוכות באגרת חוב זו יחולו על הלווה.

15. <u>קביעת הדין החל על אגרת חוב זו ומקום השיפוט</u>

15.1 מקום השיפוט היחודי והבלעדי לכל צורכי הסכם ההלוואה ו/או אגרת חוב זו יהיה אך ורק בבית המשפט המוסמך במחוז תל אביב או במחוז המרכז.

15.2 הדין המהותי שיחול על הסכם ההלוואה ו/או אגרת חוב זו הוא הדין הישראלי.

16. <u>גילוי מידע</u>

16.1 כל הפרטים הנכללים באגרת חוב זו וכל הפרטים האחרים שהלווה מסר ו/או ימסור למלווה ישמשו את המלווה כמקובל בעבודתו השוטפת לפי שיקול דעתו.

16.2 כל הפרטים שהלווה מסר ו/או ימסור למלווה יאגרו עפ"י צורכי המלווה במאגרי מידע של המלווה או מי מטעמו או של מי שיספק למלווו מפעם לפעם שירותי מחשב ועיבוד נתונים או כל שירות אחר החיוני לטיפול ולניהול הסכומים המובטחים ו/או הבטוחות שניתנו להבטחתם, הכל על-פי שיקול דעתו הבלעדי של המלווה.

16.3 הלווה מסכים שהמלווה ימסור לכל אדם הפועל מסמכותו ו/או לכל רשות מוסמכת אחרת עפ"י כל דין שהמלווה חב לה חובת דיווח, כל מידע על הלווה ו/או על אגרת חוב זו ו/או על הסכומים המובטחים, לרבות פרטים שנמסרו ו/או ימסרו למלווה על ידי הלווה באגרת חוב זו או בכל דרך אחרת, בין לפי דרישת הרשות המוסמכת הרלוונטית ובין לפי שיקול דעתו הבלעדי של המלווה.

17. <u>כללי</u>

17.1 כל ויתור, שתיקה, הימנעות מפעולה או הימנעות משימוש בזכות כלשהי ע"י המלווה, במקרה של הפרת התחייבות כלשהי מהתחייבויות הלווה על פי אגרת חוב זו לא יחשבו כויתור מצד המלווה על זכות כלשהי אלא כהסכמה המוגבלת להזדמנות בה ניתנה. כמו כן כל ארכה או הנחה שינתנו ללווה ע"י המלווה, ככל שינתנו, יחשבו חד פעמיים, ביחס להזדמנות בה ניתנו, ואין לראות בהם הסכמה של המלווה למתן ארכות ו/או הקלות במקרים אחרים.

17.2 כל ויתור, פשרה, הסדר או שינוי כלשהו בהתחייבות כלשהי מהתחייבויות הלווה מחייבים קבלת הסכמת המלווה בכתב ומראש. בהעדר הסכמה בכתב ומראש של המלווה כאמור לא תחשב כל הסכמה אחרת, בין בעל פה ובין בדרך של ויתור ו/או הימנעות מפעולה, כהסכמה.

17.3 כותרות הסעיפים באגרת חוב זו נועדו לנוחות בלבד, ואין להן ולא יינתן להן משקל כלשהו לצורכי פרשנות אגרת חוב זו או כל הוראה מהוראותיה.

17.4 באגרת חוב זו לשון רבים – גם יחיד במשמע, וכן להיפך ; וכל האמור במין זכר – אף מין נקבה במשמע וכן להיפך.

17.5 בכל מקרה בו המלווה רשאית לבצע פעולה כלשהי על פי אגרת חוב זו, אין היא חייבת לבצעה.

17.6 כל הוראות הסכם ההלוואה בכל עניין אשר אינו מוסדר מפורשות במסגרת אגרת חוב זו- תחולנה על אגרת חוב זו ותחייבנה את הלווה לצורך כל דבר ועניין, כאילו היו חלק מאגרת חוב זו.

17.7 בכל מקרה של סתירה בין הוראות הסכם ההלוואה לבין הוראות אגרת חוב זו- תגברנה הוראות הסכם ההלוואה.

ולראיה בא הלווה על החתום:

_____

חתימת הלווה

באמצעות:

ה"ה (שם, מס' ת.ז., תפקיד בלווה): _____

<u>אישור עו"ד</u>

אני החי"מ, _____, עו"ד, שהנני עו"ד של _____**בע"מ, ח.פ.** _____(להלן: **"הלווה"**) מאשר בזה כי על אגרת החוב דלעיל חתם הלווה באמצעות ה"ה _____, ת.ז. _____ ו- _____, ת.ז. _____ שהינם נושאי משרה בלווה, כאמור בסעיף 39 לחוק החברות, התשנ"ט-1999, וזאת על פי החלטת הלווה שנתקבלה כדין ובהתאם למסמכי ההתאגדות של הלווה, וכי החתימות הנ"ל מחייבות את הלווה לכל דבר ועניין.

_____
עורך-דין (חתימה + חותמת)

<u>חתימת המלווה</u>

_____

ייפוי כוח בלתי חוזר (תכנוני)

אנו הח"מ, **מגנזי תשתיות בע"מ ח.פ. 510845571 (להלן:"מגנזי תשתיות")** , ממנה בזאת את אורן השקעות (א.א.א.) בע"מ, ח.צ. 52-003384-6, ו/או הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ, ח.פ. 510705197 ו/או עורכי הדין מטעמם (להלן: "**מיופי הכוח**"), להיות באי כוחנו ולעשות בשמנו את כל ו/או חלק מהפעולות והדברים המפורטים להלן בקשר עם בקשר עם זכויות החברה מכח הסכם מיום 01.04.2011 בין החברה לבין עיריית יהוד – מונסון, וכן מכוח הסדר גישור שקיבל תוקף של פס"ד מיום 04.09.2018, בפרויקט פינוי בינוי להקמת 16 יח"ד במקרקעין הידועים כחלקות 337-338 בגוש 6694 (מגרשים מס' 1-2 לפי תכנית יד/6165) ברחוב רמז 15 בעיר יהוד-מונסון, הכוללים זכויות בנייה לשטחים עיקריים למגורים של כ- 1,513 מ"ר (להלן:"**פרויקט שוק רמז**"), באופן ובתנאים כפי שמיופה הכח הנ"ל ימצא לנכון, לרבות מול היועצים המטפלים בקידום ותכנון הפרוקיט, משרד עו"ד אגמון ושות' ואחרים וכדלקמן:

1. ליזום, לפעול, להכין ולחתום על כל בקשות, תכניות ומסמכים אחרים, לרבות בקשות להיתרים, להקלות, לקבל היתרים, רישיונות, תעודות בכל הקשור לבניה על המקרקעין כאמור לעיל.

2. לבקש היתרי הריסה ו/או היתרי בניה על המקרקעין, לשנותם ו/או לתקנם ובכלל לעשות כל פעולה הקשורה לקבלת היתרים כאמור על המקרקעין. לפעול בשמנו ובמקומנו בכל הנוגע, הקשור והנדרש להכנה ו/או לשינוי ו/או לביטול כל תכניות הבניה והפיתוח שידרשו לצורך בניה על המקרקעין וכל הקשור ו/או הנובע מכך, לרבות תכניות להריסה, חפירה, תכניות מים, חשמל, תאורה, תכניות תחבורה וחניה, תכניות ביוב, הקצאת שטחים לציבור, להולכי רגל, למעבר וזכויות לרשויות וצדדים שלישים וכל תכנית אחרת שתידרש לצורך קבלת היתרים ורישיונות לכל מטרה שהיא ולכל יעוד ושימוש במסגרת המקרקעין.

3. לחתום בשמנו ובמקומנו ולהגיש לוועדת בנין ערים, עירונית ו/או מחוזית, כל סוגי בקשות, תכניות ערעורים, התנגדויות ומסמכים אחרים כלשהם ולפעול כל פעולה שהיא בקשר לכך, לרבות אך לא רק לשינוי ו/או לתיקון תב"ע, בקשות להיתרי בניה וכך על כל תכניות ומסמכים אחרים.

4. לחתום על כל בקשה ו/או הצהרה ביחס לתשלום כל היטל ו/או אגרות ו/או תשלום שחובת התשלום בגינו חלה על מיופי הכוח על פי הסכם זה.

5. לפעול על מנת להסיר כל התנגדות אשר תוגש על ידינו ו/או על ידי מי מטעמנו בקשר עם כל תכנית ו/או בקשה ו/או היתרי בניה ו/או תשריט ו/או תקנון ועם כל פעולה הקשורה בהוצאה לפועל של יפוי כח זה ואשר אינה מפורטת בו.

6. לשם ביצוע סמכויותיו עפ"י ייפוי כוח זה יהיו מיופי הכוח זכאים להופיע בפני לשכת רישום המקרקעין, ועדות בנין ערים (מקומית או מחוזית או ארצית) כמובנם בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 (להלן: "**חוק התכנון**") כל ערכאה שיפוטית ומעין שיפוטית, ועדות ערר ו/או בתי משפט ו/או בתי משפט מנהליים לכל דרגותיהם, כל רשות מוסמכת אחרת, על מנת, בין היתר, לקבל כל מידע בקשר עם זכויותינו במקרקעין, להצהיר ולחתום בשמנו על כל הצהרה, בקשה, תכנית, מפה (לרבות בקשות, הצהרות ותכניות לעניין קבלת הקלות וקבלת היתרי הריסה ו/או בניה), תשריט, תקנון, הסכמים, התקשרויות ו/או בקשות לביטול ו/או לתיקון ו/או לשינוי של אלו ועל כל מסמך אחר אשר יידרש לשם מתן תוקף והוצאה לפועל של הסמכויות הניתנות בייפוי כוח זה והשימוש בהן וזאת הן לפי חוק התכנון והן לפי כל דין אחר הנוגע לעניין.

7. אנו מסכימים לכל מעשה שיעשו מיופי הכוח על פי ייפוי כוח זה וכל מה שיעשו מיופי הכוח לפי ייפוי כוח זה יחייב אותנו ואת כל הבאים במקומנו.

יפוי כח זה הינו החלטי, בלתי חוזר ובלתי ניתן לשינוי ולביטול בכל צורה שהיא, והוא מחייב אותנו, יורשינו, חליפינו וכל מי שיבוא במקומנו, הואיל ותלויות בו זכויותיו של צד שלישי.

ולראיה באנו על החתום ב_____. היום: _____.

_____
מגנזי תשתיות בע"מ ח.פ. 510845571

<u>אישור</u>

אני הח"מ, _____ עו"ד, מאשר חתימת מגנזי תשתיות בע"מ ח.פ.514446822
באמצעות מר גבריאל מגנזצי ת.ז. 028447225 על ייפוי כוח זה.

_____
_____, עו"ד

מדינת ישראל
משרד המשפטים - רשות התאגידים
רשם החברות והשותפויות

תעודת רישום שעבוד או משכנתא

וזאת לתעודה כי משכנתא או שעבוד שנוצר/ה על ידי החברה:

מגנזי תשתיות בע"מ

שמספרה: 510845571

מיום י"ג אדר ב תשע"ט 20/03/2019
לשם הבטחת סכום של: ללא הגבלה

המגיע או שיגיע ל :

- 510705197 הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ

נרשם ביום י"ג אדר ב תשע"ט בפנקס השעבודים של החברה,
מס' שעבוד 93.

ניתנה בירושלים ביום:
20/03/2019
י"ג אדר ב תשע"ט

משרד המשפטים
רשם החברות והשותפויות

אייל רלב"ס, עו"ד
רשם החברות והשותפויות
ראש רשות התאגידים

בוצע על ידי: חני זכאי

רשות התאגידים
אישור שמסמך זה החתום אלקטרונית, מהווה העתק של מסמך (מקור או העתק) המצוי ביום החתימה בפנקס התאגיד ברשות התאגידים

מדינת ישראל
משרד המשפטים
רשות התאגידים
רשם החברות

רשות התאגידים

פרטי מגישה/ת ושעבודים

(סעיף 178 לפקודת החברות [נוסח משולב], התשמ"ג - 1983 , (להלן: "החוק"))

שם החברה חלוה		מספר חברה									קוד
מגנזי תשתיות בע"מ		ס"ב		מס' סודר							81
		1	7	5	5	4	8	0	1	5	

הסכום המובטח במילים	הסכום המובטח		קוד מטבע	סוג מטבע	תאריך יצירה						
	אגי	שי"ח			שנה		חודש		יום		
ללא הגבלה בסכום	00				2	0	1	9	0	3	0	2

קוד	תיאור המסמך	מס' בולים
	אגרת חוב מובטחת / שטר משכון	

פרטי המלווים

מספר זהות[1]										פרטי המלווה	סכום ההלוואה	
ס"ב	מס' סודר										אגי	שי"ח
7	9	1	5	0	7	0	1	5		הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ (כנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') של חברת אורן השקעות (א.א.) בע"מ ח.פ. 520033846 ("הנאמן")		ללא הגבלה בסכום

משרד המשפטים - רשות התאגידים
שרות הציבור - מחוז ירושלים
20 -03- 2019

[1] מי שאינו בעל תעודת זהות ישראלית יציין מספר דרכונו שבו הוצא הדרכון. במידה ומדובר בתאגיד, היה התאגיד תאגיד זר, יצויין מס' הרישום והמדינה בה נרשם.

רחוב ירמיהו 39, מגדלי הבירה בנין 1, ירושלים 9446722, ת"ד 28178 ירושלים 9128101
טלפון: 1-700-70-60-44 שלוחה 3 Moked-Tapid@justice.gov.il

מדינת ישראל
משרד המשפטים
רשות התאגידים
רשם החברות

רשות התאגידים

פרטי נכסים משועבדים

תיאור הנכסים המשועבדים

שעבוד קבוע, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויות של החברה הלווה מכוח ההסכם מיום 01.04.2011 בין מגנזי תשתיות בע"מ לבין עיריית יהוד – מונסון, וכן מכוח הסדר גישור שקיבל תוקף של פס"ד מיום 04.09.2018, בפרויקט פינוי בינוי להקמת 16 יח"ד במקרקעין חידועים כחלקות 337-338 בגוש 6694 (מגרשים מס' 1-2 לפי תכנית ד/6165) ברחוב רמז 15 בעיר יהוד-מונסון (להלן: "פרויקט שוק רמז").

תנאים מיוחדים

אם קיימת הגבלה על שעבוד נוסף ציין "כי"		תאריך ההחלטה			תאריך חוצאת הסדרה		
		שנה	חודש	יום	שנה	חודש	יום
"כי":							

☒ קיימות ☐ לא קיימות הגבלות נוספות על עסקאות בנכס הממושכן (נא לסמן X באחת האפשרויות).

לרשום הערה כנאמר בתקנה 12 (ב) לתקנות החברות (פרטי רישום וטפסים) התש"ס – 1999

אני מצהיר כי הנני נושא משרה בחברה כאמור בסעיף 39 לחוק.

גבריאל מגנזי	028447225	מנהל כללי
שם ממלא הטופס	מספר זהות[2]	תפקיד בחברה
	20.3.2019	
	תאריך	X חותמת

או

אדם מעוניין	
	שם ממלא הטופס

[2] מי שאינו בעל תעודת זהות ישראלית יציין מספר דרכון וקוד המדינה שבה הוצא הדרכון ויצרף בדיווח הראשון לגביו העתק כאמור בתקנה 16 לתקנות החברות (דיווח פרטי רישום וטפסים) התש"ס – 1999. היה בעל חמניות תאגיד, יציין מס' הרישום של התאגיד. ואם המדובר בתאגיד זר, יצורף בדיווח הראשון לגביו העתק תעודת ההתאגדות והאישורים הנדרשים כאמור בתקנה 16.

רחוב ירמיהו 39, מגדלי הבירה בניין 1, ירושלים 9446722, ת"ד 28178 ירושלים 9128101
טלפון: 1-700-70-60-44 שלוחה 3 Moked-Tagid@justice.gov.il

מדינת ישראל
משרד המשפטים
רשות התאגידים
רשם החברות

רשות התאגידים

(כמשמעותו בסעיף 186 לפקודת
החברות [נוסח חדש]
התשמ"ג 1983)

חתימה

X

תאריך





רחוב ירמיהו 39, מגדלי תבירח בנין 3, ירושלים 9446722, ת"ד 28178 ירושלים 9128101
טלפון: 1-700-70-60-44 שלוחה 3 Moked-Tagid@justice.gov.il

<u>אגרת חוב (שעבוד קבוע)</u>

שנערכה ונחתמה ביום 20 לחודש מרץ שנת 2019

על ידי:
מגנזי תשתיות בע"מ
ח.פ. 510845571
מקיבוץ בארות יצחק
לרבות נעבריו, חליפיו והבאים במקומו או מכוחו, ובין היתר מפרק, מלווה, כונס ומל אחר הבא בנעליו של הלווה.
(להלן: **"הלווה" או "הממשכן"**)

לטובת:
הרמטיק נאמנויות (1975) בע"מ ח.פ. 51070597
מרח' דרך ששת הימים 30, בבני ברק 5120261
(להלן: **"הרמטיק" או "הנאמן"**)

ולטובת:
מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') של חברת אורן השקעות (א.א.א.) בע"מ ח.פ. 520033846 (להלן: "אורן השקעות"), כפי שיהיו מעת לעת ("מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד')")

הואיל בכוונת אורן השקעות לבצע הרחבת סדרה של אגרות החוב (סדרה ד') בדרך של הקצאה פרטית, בהיקף של כ-14 מיליון ש"ח ע.נ.;

הואיל וביום 20.3.2019 נחתם בין אורן השקעות לבין מגנזי תשתיות הסכם הלוואה, המצורף כ<u>נספח א'</u> לאגרת חוב זו (להלן: **"הסכם ההלוואה"**) והסכם סיחור האופציה, המצורף כנספח ב' לאגרת חוב זו (להלן: **"הסכם סיחור האופציה"**);

הואיל והממשכן הינו בעל זכויות החוזיות במקרקעין הממושכנים;

הואיל והרמטיק משמש כנאמן של מחזיקי אגרות החוב של אורן השקעות על פי שטר הנאמנות, כהגדרתו להלן;

הואיל ולהבטחת התחייבויותיה של אורן השקעות כלפי מחזיקי אגרות החוב על פי שטר הנאמנות, על נספחיו, התחייב הממשכן, בין היתר, לרשום לטובת הנאמן ולטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') שעבוד קבוע, ראשון בדרגה, יחיד, חטובת הנאמן על זכויותיו בנכס המשועבד, כהגדרתו להלן, והכל על פי תנאי אגרות חוב זו;

<u>לפיכך מתחייב הממשכן בשטר משכנתא זה כדלקמן</u>:

1. <u>מבוא, נספחים ופרשנות</u>

1.1. המבוא והנספחים לשטר משכנתא זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

1.2. כותרות הסעיפים בשטר משכנתא זה נרשמו לנוחיות בלבד ואין להשתמש בהם לצורכי פרשנות.

2. <u>הגדרות</u>

למונחים המפורטים להלן, תהא בשטר זה המשמעות הנקובה בצידם, כדלקמן:

"<u>בעל המשכנתא</u>" או "הנאמן" הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ, ח.פ. 510705197, מרח' דרך ששת הימים 30, בבני ברק 5120261;

או "הרמטיק"

"<u>הממשכן</u>" או "החברה" מגנזי תשתיות בע"מ ח.פ. 510845571 מקיבוץ בארות יצחק;

מגנזי תשתיות בע"מ 510845571

משרד המשפטים - רשות המיסים - מחוז ירושלים 20-03-2019

"**שטר הנאמנות**"	שטר הנאמנות המתוקן, שאושר ופורסם ביום 20.3.2019 בין אורן השקעות ולבין הנאמן;
"**איגרות החוב**" ו- "**מחזיקי אגרות החוב**"	כהגדרת מונחים אלה בשטר הנאמנות ובתשקיף שפרסמה אורן השקעות ביום 11 באוגוסט 2016;
"**הנכס המשועבד**" ו/או "**הנכס הממושכן**"	כל זכויות הלווה על פי ההסכם המחייב, כהגדרתו לעיל, לרבות כל פירות ההכנסות והזכויות הנובעים מהמקרקעין הידועים כחלקות 337-338 בגוש 6694 (מגרשים מס' 2-1 לפי תכנית יד/6165) ברחוב רמז 15 בעיר יהוד-מונסון, הכוללים זכויות בנייה לשטחים עיקריים למגורים של כ- 1,513 מ"ר

מהות אגרת החוב והיקפה

1. לכל המונחים והביטויים המצויים באגרת חוב זו תהיה נתונה הפרשנות הקבועה לחם בהסכם ההלוואה, אלא אם יצוין במפורש אחרת.

2. אגרת חוב זו ניתנת להבטחת קיום כל התחייבויות הלווה על פי הסכם ההלוואה ויתר מסמכי העסקה הרלוונטיים, ולרבות להבטחת פירעון ההלוואה באופן מלא ומדויק, ולהבטחת התשלום המלא והמדויק של כל הסכומים המגיעים ו/או שיגיעו למלווה מהלווה, בקשר עם הסכם ההלוואה ו/או בקשר עם תובים אחרים ו/או בקשר עם ערבויות ו/או כתבי שיפוי ו/או כתבי התחייבות שנתן ו/או ייתן הלווה להבטחת חובות והתחייבויות מכל מין וסוג שהוא של הלווה ו/או של אחרים למלווה ו/או בכל דרך אחרת, בין שמגיעים ו/או יגיעו מהלווה לבדו ו/או ביחד עם אחרים (לרבות אורן), בין שחלווה התחייב בהם ו/או יתחייב בהם בעתיד, בין שמגיעים ו/או יגיעו מהלווה בתור חייב ו/או בתור ערב ו/או בתור מסב או אחרת, בין שמגיעים עכשיו ו/או שיגיעו בעתיד, בין שעומדים לפירעון לפני מימוש הבטוחות הנכללות במסגרת אגרת חוב זו או אחר כך, בין המגיעים באופן מותלט או בתנאי, בין שמגיעים במישרין או בעקיפין, ללא הגבלה בסכום, בצירוף ריבית, עמלות, הפרשי הצמדה למדד כלשהו ו/או לשער של מטבע כלשהו, ריבית פיגורים, הוצאות כלשהן (לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור הוצאות הכרוכות במימוש אגרת חוב זו, שכ"ט עו"ד, אגרות ודמי ביטוח), תשלומי חובה לסוגיהם שהלווה ו/או הלווה לא שילמו במועדם ותשלומים אחרים שהלווה ו/או חלווה מחויבים בהם (כל ההתחייבויות והסכומים הנ"ל יקראו להלן ביחד ולחוד - "**הסכומים המובטחים**").

3. **הרכוש המשועבד**

כבטוחה לסילוק המלא והמדויק של הסכומים הנ"ל ולקיום מלא ומדויק של ההתחייבויות הנ"ל, משעבד בזאת הלווה, לזכות המלווה, באמצעות המלווה, **בשעבוד קבוע מדרגה ראשונה ובמחאה על דרך השעבוד**, ללא הגבלה בסכום וללא כל תנאי, את הנכסים המפורטים להלן:

כל זכויות הלווה על פי ההסכם המחייב, כהגדרתו לעיל, לרבות כל פירות ההכנסות והזכויות הנובעים מהמקרקעין הידועים:

בחלקות 337-338 בגוש 6694 (מגרשים מס' 2-1 לפי תכנית יד/6165) ברחוב רמז 15 בעיר יהוד-מונסון, הכוללים זכויות בנייה לשטחים עיקריים למגורים של כ- 1,513 מ"ר,

לרבות שעבוד קבוע, יחיד בדרגה, ללא הגבלה בסכום לטובת הנאמן על מלוא זכויות של חברת מגנזי תשתיות, חברה פרטית בשליטת בעלת השליטה בעקיפין בחברה, לרבות הזכויות מכוח החסכם מיום 01.04.2011 בין מגנזי תשתיות לבין עיריית יהוד - מונסון, וכן מכוח הסדר גישור שקיבל תוקף של פס"ד מיום 04.09.2018, בפרויקט פינוי בינוי להקמת 16 יח"ד במקרקעין הידועים כחלקות 337-338 בגוש 6694 (מגרשים מס' 2-1 לפי תכנית יד/6165) ברחוב רמז 15 בעיר יהוד-מונסון, הכוללים זכויות בנייה לשטחים עיקריים

משרד עורכי דין 51084572

למגורים של כ- 1,513 מ"ר (להלן:"הזכויות בפרויקט שוק רמז") וכל הזכויות הנלוות לזכויות הנ"ל; זכויות הלווה שיש ו/או שיהיו ללווה מכוח כל הסכם עם צד שלישי כלשהו ובכלל זה רוכשי יחידות לרבות כל זכות לקבלת כספים מכל סיבה שהיא; זכות להחזרים ממע"מ ו/או מרשויות המס ו/או מכל רשות שהיא ובכלל זה בשל פיצויים על פי כל דין; זכויות הלווה מכל סוג ובכלל זה זכויות לקבלת כספים מקבלנים ו/או יועצים ו/או מתכננים ו/או מכל צד שלישי; זכות הלווה כמוכר יחידות במקרקעין לקבלת כל כספים מכל צד שלישי ורוכשי יחידות לרבות בגין שינויים ותוספות; כל זכות של הלווה לקבלת הטבות, הקלות, פריסות, פטורים, זיכויים, פיצויים, השבת כספים בקשר עם שומות מס ו/או חבות במס לרבות עקב מימש בטוחות שלפי הסכם זה ו/או לקבלת כל אלה מרשויות מס כלשהן; זכויות הלווה מכוח פוליסות ביטוח בקשר עם המקרקעין (לרבות כלפי מבטח כלשהו בקשר עם המקרקעין ו/או הנכס) ו/או הנכס וכל זכות אחרת שיש ו/או שתהיה ללווה בנכס ו/או במקרקעין בקשר לנכס ו/או למקרקעין הנובעת מהנכס ו/או מהמקרקעין לרבות כל הפירות, טובות ההנאה וההכנסות מכל מין וסוג שהן (לרבות תגמולי ביטוח) שמגיעים ו/או שיגיעו ללווה בגין ו/או בקשר לזכויותיה בנכס ולרבות כל זכות חוזית ואחרת, קיימת ו/או עתידית, בקשר עם המקרקעין;

להלן, כל האמור לעיל וכל חלק ממנו: **"הרכוש המשועבד"**.

4. <u>הצהרות הלווה</u>

4.1 בלי לגרוע מאיזו מהצהרות הלווה על פי הסכם ההלוואה ו/או יתר מסמכי העסקה הרלוונטיים, הלווה מצהיר בזאת כי:

4.1.1 הרכוש המשועבד במלואו נמצא בבעלותו ובחזקתו הבלעדית בכפוף להוראות הסכם הרכישה;

4.1.2 הרכוש המשועבד אינו משועבד, ממושכן או מעוקל לזכות אחר/ים, והוא נקי מכל זכות של צד שלישי כלשהו;

4.1.3 הוא זכאי לשעבד את הרכוש המשועבד ואין כל חגבלה ו/או תנאי ו/או מניעה עפ"י הסכם ו/או עפ"י דין לשעבד את הרכוש המשועבד ו/או להעביר את הבעלות על הרכוש המשועבד;

4.1.4 לא נעשתה כל המחאת זכות ולא נעשתה כל פעולה אחרת העלולה לגרוע מערכו של הרכוש המשועבד ו/או מערכו של השעבוד לפי אגרת חוב זו;

4.1.5 הוא אחראי כלפי המלווה לכל פגם ו/או אי התאמה בקשר עם זכויותיו ברכוש המשועבד;

4.1.6 לא ארע אף אירוע מהאירועים הנזכרים בסעיף 7 להסכם ההלוואה;

5. <u>התחייבויות הלווה</u>

מבלי לגרוע מאיזו מהתחייבויות הלווה על פי הסכם ההלוואה ו/או יתר מסמכי העסקה הרלוונטיים ו/או מאיזו מהתחייבויות הלווה על-פיהם, הלווה מתחייב בזאת כדלקמן:

לעשות שימוש וכן לפעול בקשר לכל דבר ועניין הקשור או הנובע מהרכוש המשועבד אך ורק בכפוף ובהתאם להוראות הסכם ההלוואה, אגרת חוב זו ולהוראות המלווה;

לאפשר בכל עת לנציג המלווה לבדוק את מצבו של הרכוש המשועבד וכן לקבל פרטים בקשר אליו;

לא למכור ו/או להשכיר שטחים ברכוש המשועבד ו/או לאפשר שימוש ברכוש המשועבד לגורם העלול לפגוע באיכות הסביבה ו/או בריאות הציבור ו/או אשר עלול לחשוף את הלווה ו/או המלווה לתביעות בקשר לאיכות הסביבה ו/או בריאות הציבור (כגון התקנה של כל מתקן העשוי לפלוט קרינה אלקטרומגנטית) ו/או לגורם שיפעל בניגוד להוראות כל דין והתכניות התקיפות ו/או לגורם שיגרום למטרדים כלשהם ו/או

ALLEN GROSS - GAIL LIMITED
GAIL LICENSED - GAIL LIMITED
2012 -03- 07

לגורם אשר יש חשש שינחל במקום עסק בלתי חוקי ו/או לגורם אשר הוא או שימושו או החזקתו ברכוש המשועבד עלול לגרום לירידה בערך הרכוש המשועבד (כולו או חלקו);

5.4 לא למחול, לא לוותר ולא להעביר בכל אופן אחר שהוא את הרכוש המשועבד (כולו או חלקו), לרבות תביעה או זכות של הלווה בקשר לרכוש המשועבד הקיימים לו כיום ו/או שיהיו קיימים בעתיד, ולא להרשות לאחר ו/או לאחרים לעשות פעולה מהפעולות הנ"ל, ללא קבלת הסכמת המלווה בכתב ומראש;

5.5 לא לשעבד ו/או למשכן את הרכוש המשועבד באיזה אופן שהוא, בזכויות שתהיינה קודמות או שוות או מאוחרות לזכויות הניתנות למלווה על פי אגרת חוב זו, ולא להמחות זכות כלשהי שיש למלווה ברכוש המשועבד, ללא קבלת הסכמת המלווה בכתב ומראש, למעט כמפורט בהסכם ההלוואה;

5.6 לשלם במועדם ולפי כל דין, את כל המסים, האגרות, ההיטלים ותשלומי החובה מכל מין וסוג המוטלים ו/או שיוטלו כדין ועל-פי דין על ו/או בקשר עם הרכוש המשועבד ו/או על כל ההכנסות הנובעות ממנו וכן לשלם במועדם את כל התשלומים החלים על הלווה עפ"י אגרת חוב זו, ולהמציא למלווה, לפי דרישתו הראשונה, את כל הקבלות המעידות על ביצוע התשלומים כאמור. מובהר ומוסכם בזאת כי אם לא ישלם הלווה תשלומים כאמור במועדם, יהיה המלווה רשאי, אך בכל מקרה לא חייב, לשלמם על חשבון הלווה ולחייבו בתשלומים הנ"ל, בצירוף הוצאות כמפורט בהסכם ההלוואה;

5.7 לא לנקוט בהליכים כלשהם בגין הרכוש המשועבד ו/או בגין הסכומים המובטחים העלולים לגרום לכל פגיעה ו/או גריעה מיכולת המלווה לממש אגרת חוב זו;

5.8 לבטח את הרכוש המשועבד בביטוח מתאים לשביעות רצונו של המלווה;

5.9 לקיים את כל יתר ההתחייבויות שנטל על עצמו הלווה במסגרת הסכם ההלוואה, לרבות ההתחייבויות המפורטות בסעיף 5 להסכם ההלוואה, כולן במלואן ובמועדן;

6. ריבית

6.1 הסכומים המובטחים יישאו ריבית בשיעור שהוסכם בין המלווה לבין הלווה בהסכם ההלוואה ו/או שיוסכם עליו מדי פעם בפעם בין המלווה לבין הלווה בהסכמה עתידית כלשהי בכתב. הלווה יחויב בשיעור הריבית האמור לעיל, וסכומי ריבית אלו יצורפו לקרן, כאמור בהסכם ההלוואה.

6.2 בכל מקרה של פיגור בתשלום הסכומים המובטחים (כולם או חלקם), יישאו הסכומים המובטחים ריבית פיגורים בשיעור שעליו הוסכם בין המלווה לבין הלווה במסגרת הסכם ההלוואה. ריבית הפיגורים תצורף לקרן בכל חודש או בכל תקופה אחרת, כאמור בהסכם ההלוואה.

העמדה לפירעון מיידי ומימוש אגרת החוב

7.1 המלווה יהיה רשאי, בהתקיים כל אחד מן המקרים המפורטים בסעיף 7 להסכם ההלוואה להעמיד את הסכומים המובטחים, כולם או מקצתם, בין אם חגיע מועד פירעונם ובין אם לאו, לפירעון מיידי ולדרוש מהלווה את פירעונם המיידי כמפורט ובכפוף להוראות הסכם ההלוואה.

7.2 בכל אחד מן המקרים המפורטים בסעיף 7 להסכם ההלוואה, יהיה המלווה רשאי, לממש ו/או לגבש את השעבודים שנוצרו על פי אגרת חוב זו על הרכוש המשועבד, כולו או חלקו, ולנקוט בכל האמצעים שיעמדו לרשותו לשם גביית הסכומים והתחייבויות הנ"ל ומימוש כל זכויותיו לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור מימוש הרכוש המשועבד, כולו או חלקו, ושימוש בתמורות שתתקבלנה ממימושו לפירעון הסכומים המובטחים, והכול בהתאם להוראות הסכם ההלוואה. המלווה לא יהיה חייב לממש, בטרם מימוש הרכוש המשועבד כאמור לעיל, ערבויות או בטוחות אחרות שתהיינה

אישור עו"ד 51084571
אלי גרנט - עורך דין ומגשר
Ali Grant - Law Licensed
משרד עורכי דין
03-607-07

קיימות לטובתו להבטחת פירעון הסכומים המובטחים, ככל שתהיינה.

7.3 כל הסכומים שיתקבלו אצל המלווה מהלווה, וכן כל ההכנסות שתתקבלנה אצל כונס הנכסים ו/או כונס הנכסים והמנהל ו/או המלווה ו/או המנהל המיוחד ו/או המלווה מהרכוש המשועבד וכן כל התמורות שתתקבלנה אצל מי מהמנויים לעיל בגין מכירת הרכוש המשועבד, כולו או חלקו, וכל הכספים שיתקבלו אצל המלווה בגין ביטוח הרכוש המשועבד, יזקפו עפ"י הסדר הבא (אלא אם כן יקבע ע"י המלווה, מעת לעת ולפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט, סדר זקיפה אחר):

7.3.1 לסילוק ההוצאות שהוצאו ו/או יוצאו בקשר עם גביית הסכומים המובטחים, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ההוצאות של כונס הנכסים ו/או כונס הנכסים והמנהל ו/או המלווה ו/או המנהל המיוחד ושכרו (כפי שיקבע ע"י בית המשפט או ע"י לשכת ההוצאה לפועל או ע"י המלווה, לפי העניין);

7.3.2 לסילוק כל חלק מהסכומים המובטחים, המגיעים ו/או שיגיעו למלווה, בגין הפרשי הצמדה, ריבית, ריבית פיגורים, עמלות וכל ההוצאות האחרות המגיעים ו/או שיגיעו למלווה על פי הסכם ההלוואה ו/או אגרת חוב זו;

7.3.3 לסילוק כל חלק מהסכומים המובטחים, המגיעים ו/או שיגיעו למלווה, בגין סכומי קרן ההלוואה.

7.3.4 לסילוק כל חלק מהסכומים המובטחים, המגיעים ו/או שיגיעו למלווה (ו/או מי מטעמו), בהתאם להלוואות אשר יועמדו לרשות הלווה בהתאם להסכם העסקה המשותפת, לרבות בגין הפרשי הצמדה, ריבית, ריבית פיגורים, עמלות וכל ההוצאות האחרות המגיעים ו/או שיגיעו למלווה על פי הסכם העסקה המשותפת;

7.4 לצורך פירעון הסכומים המובטחים, יהיו המלווה ו/או כונס הנכסים ו/או כונס הנכסים והמנהל ו/או המלווה ו/או המנהל המיוחד, לפי העניין, רשאים להמיר סכומים שיתקבלו אצלם לסוג המטבע שיהיה נחוץ, לפי שיקול דעתם הבלעדי, לפירעון הסכומים המובטחים. מכירת או רכישת המטבע הנחוץ תתבצע בהתאם לשער המכירה או הרכישה, לפי העניין, שיהיו מקובלים באותה עת בבנק בו תתבצע ההמרה, והתמורה שתתקבל בעקבות ההמרה, בניכוי עמלות, מיסים, חיטלים, תשלומי חובה וכל התשלומים האחרים שיוטלו על ההמרה, תשמש לפירעון הסכומים המובטחים.

7.5 מובהר בזאת, למען הסר ספק, כי אין במימוש אגרת חוב זו, כולה או מקצתה, ככל שתמומש, כדי לפטור את הלווה מחובתו לפרוע כל יתרה של הסכומים המובטחים והוא מתחייב לשלמם למלווה לפי דרישתה הראשונה.

8. במקרה בו בעת מכירת הרכוש המשועבד, כולו או חלקו, טרם יגיע מועד הפירעון של סכומים כלשהם על חשבון הסכומים המובטחים או שהם יגיעו למלווה בתנאי בלבד, יוותרו בידי כונס הנכסים ו/או כונס הנכסים והמנהל ו/או המלווה ו/או המנהל המיוחד סכומים המספיקים לפירעון הסכומים חללו, וזאת עד לפירעונם המלא של הסכומים המובטחים, הסכומים אלו יהיו משועבדים לטובת המלווה להבטחת פירעון הסכומים המובטחים.

זכויות קיזוז, שעבוד ועיכבון

למלווה זכויות קיזוז, עיכבון ושעבוד על כל הכספים, הסכומים, הנכסים והזכויות, המגיעים ו/או שיגיעו ללווה מהמלווה בכל עת, ואשר יהיו בחזקתה ו/או בשליטתה של המלווה. המלווה רשאית לעכב את הכספים ו/או הסכומים ו/או הנכסים ו/או הזכויות האמורים בסעיף זה עד לפירעון מלא של הסכומים המובטחים או להשתמש בתמורתם, כולה או חלקה, לפירעון הסכומים המובטחים, הכול לפי שיקול דעתו של המלווה. כל הכספים, הסכומים, הנכסים והזכויות האמורים בסעיף זה יחשבו כחלק מהבטוחות הקיימות ו/או שיהיו קיימות למלווה להבטחת קיום ההתחייבויות הנ"ל

משרד עורכי דין - גרוס, הלפרין, ברנע ושות'
GROSS, HELPERIN, BARNEA & CO. LAW OFFICES
רח' הברזל 3, תל אביב 69710
טל' 03-645-0505, פקס' 03-645-0502

ו/או לחבטחת פירעון הסכומים המובטחים.

9.2 מבלי לגרוע מזכויות המלווה באמור בסעיף 9.1 לעיל, יהיה המלווה רשאי בכל עת לקזז כל סכום המגיע ו/או שיגיע ללווה מהמלווה, בכל אופן או עילה שהם, כנגד הסכומים המובטחים.

9.3 בכל מקרה בו הסכומים אותם ירצה המלווה לקזז, בהתאם לאמור בסעיף זה לעיל, יהיו במטבע שונה מהמטבע בו נקובים הסכומים המובטחים, יהיה המלווה רשאי להמיר סכומים שיהיו מצויים בידו ואותם ירצה לקזז לסוג המטבע שיהיה נחוץ, לפי שיקול דעתו הבלעדי, לפירעון הסכומים המובטחים. מכירת או רכישת המטבע תנחוץ תתבצע בהתאם לשער המכירה או הרכישה, לפי העניין, שיהיו מקובלים באותה עת בבנק בו תתבצע ההמרה, וההמורה שתתקבל בעקבות ההמרה, בניכוי עמלות, מיסים, היטלים, תשלומי חובה וכל התשלומים האחרים שיוטלו על ההמרה, תשמש לפירעון הסכומים המובטחים.

10. <u>מהות הבטוחות</u>

10.1 כל הבטוחות שניתנו לטובת המלווה במסגרת אגרת חוב זו הינן בעלות אופי מתמיד ותשארנה בתוקפן עד לפירעון המלא והמוחלט של כל הסכומים המובטחים או עד שהמלווה ייתן את הסכמתו לביטולן בכתב. במקרה בו ניתנו ו/או ייתנו לטובת המלווה בטוחות נוספות לחבטחת קיום ההתחייבויות הנ"ל ו/או להבטחת פירעון הסכומים המובטחים, תהיינה כל הבטוחות האמורות לעיל (לרבות הבטוחות עפ"י אגרת חוב זו) מצטברות ובלתי תלויות זו בזו. למען הסר ספק מובהר בזאת כי אין במימוש של בטוחה כלשהי כדי לפגוע ו/או לגרוע מזכויותיו של המלווה בקשר עם כל בטוחה אחרת הקיימת ו/או שתהיה קיימת לטובתו.

10.2 המלווה יהיה רשאי לרשום את הבטוחות שניתנו ו/או שינתנו לטובתה עפ"י אגרת חוב זו, כולן או חלקן, בכל מרשם ציבורי ו/או אצל כל רשות מוסמכת על פי כל דין. כמו כן רשאי המלווה להפקיד את הבטוחות הללו בידי שומר שיבחר על ידו, וכן יהיה רשאי להחליף את השומר מדי פעם בפעם, הכל לפי שיקול דעתו. כל ההוצאות שיתולו בגין הפקדת הבטוחות בידי שומר באמור לעיל יחולו על הלווה.

10.3 כל הבטוחות שאגרת חוב זו חלה עליהן ותשארנה בתוקפן המלא וללא כל שינוי גם במקרה בו חמלווה תגיע לידי פשרה כלשהי עם הלווה ו/או עם מי מהערבים לפירעון הסכומים המובטחים ו/או במקרה בו המלווה תיתן ללווה ו/או למי מהערבים לפירעון הסכומים המובטחים ארכה או הקלה ו/או במקרה בו המלווה תשנה התחייבות מהתחייבויות הלווה ו/או תוותר או תיתן הסכמתה לביטול בטוחות כלשהן שניתנו לטובתה.

11. <u>הודעות</u>

11.1 על הלווה לתת למלווה את כל ההוראות ו/או ההודעות בכתב ברור וקריא בלבד, ולא יתאפשר מתן הודעות ו/או הוראות כלשהן ע"י הלווה בעל פה ו/או באמצעות הטלפון ו/או בכל דרך אחרת שאינה בכתב.

11.2 בכל מקרה בו תהיה ללווה השגה או התנגדות בקשר לכל דף חשבון ו/או דו"ח ו/או תודעה ו/או אישור שיקבל מהמלווה בכל דרך שהיא (לרבות באמצעות מסוף מחשב, ככל שהדבר יתאפשר), מתחייב הלווה להודיע על כך למלווה בכתב בתוך 21 יום ממועד משלוח דף החשבון ו/או ההודעה ו/או האישור האמורים. בהעדר השגה או התנגדות של הלווה כאמור בסעיף זה לעיל, ייחשב הלווה כמאשר את נכונותם.

11.3 כל הודעה שתשלח על פי אגרת חוב זו, תשלח אל הנמען במסירה אישית או בדואר רשום, לכתובתו כמפורט בראשית ההלוואה, ותחשב כהודעה שנתקבלה על ידי הנמען: אם נשלחה בדואר רשום - בתוך 24 שעות מעת הימסרה למשלוח בדואר, והצהרה בכתב של המלווה או עובד המלווה בדבר מועד משלוח המכתב תהווה ראיה למועד האמור;

ALL CREDIT - CAL CLARO
CALL CREDSHOP - CAL CREDSHOP
03- 9[illegible] 2010

ואם נמסרה באופן ידני- בעת מסירתה בפועל. על אף האמור, כל הודעה שתינתן ללווה באמצעות פרסום כלשהו- תחשב כהודעה שנתקבלה על ידי הלווה במועד פרסומה.

12. **<u>ספרי ורישומי המלווה</u>**

12.1 הלווה מצהיר ומאשר, כי הרישומים בספרי המלווה ובחשבונותיו וכל רישומי המלווה תאחרים (לרבות כל העתק ו/או צילום מהם) נאמנים עליו, יחשבו כנכונים וישמשו ראיה לכאורה נגדו לכל פרטיהם, לרבות ובלי לגרוע מכלליות האמור בכל חנוגע לסכומים המובטחים, לכל פרטי ההלוואה, לבטוחות לטובת המלווה וכל עניין אחר הקשור לאגרת חוב זו ו/או להסכם ההלוואה. העתקים מספרי המלווה וחשבונותיה ו/או מרישומי המלווה או כל קטע מהם, לפי בחירת המלווה, או מהדף האחרון שלהם, אשר יאושרו על ידי עובד של המלווה על גבי העתק הרישומים או קטע מהם או הדף האחרון שלהם, לפי העניין, ישמשו כהוכחה מספקת לקיומם של הרישומים הנ"ל ולנכונות כל הפרטים המצוינים בהם.

12.2 **"רישומים"** ו-**"רישומי המלווה"** לעניין זה - לרבות כל רישום או העתק של רישום שנרשם או הועתק בכתב יד או בדרך של הדפסה, שכפול או צילום (לרבות מיקרופילם או מיקרופיש) או באמצעות כל מכשיר מכני, חשמלי או אלקטרוני או באמצעי רישום של מחשבים אלקטרוניים או בכל אמצעי אחר של רישום או הצגת מילים או ספרות או סימנים אחרים כלשהם שהמלווה נוהגת להשתמש בהם או להיעזר בהם.

13. **<u>זכות העברה</u>**

13.1 הלווה מסכימה כי באופן בלתי חוזר כי המלווה יהא רשאי בכל עת, לפי שיקול דעתו הבלעדי ומבלי להזדקק להסכמת הלווה, למכור ו/או להעביר ו/או להמחות את זכויותיו על פי הסכם ההלוואה ועל פי אגרת חוב זו בהתאם להוראות הקבועות בהסכם ההלוואה ו/או בהסכם העסקה המשותפת.

13.2 הלווה לא תהא רשאית להעביר ו/או להמחות כל זכות ו/או חובה שלה לפי הסכם ההלוואה ו/או אגרת חוב זו ו/או לפי כל מסמך הקשור אליו ו/או בזכויות הלווה הרכוש המשועבד.

13.3 המלווה יהיה רשאי לגלות כל מידע, אשר לפי שיקול דעתו הבלעדי הינו רלוונטי לצורך העברת הזכויות המועברות, בהתאם ובכפוף להוראות הסכם ההלוואה.

14. **<u>עמלות והוצאות</u>**

כל ההוצאות והעמלות הכרוכות באגרת חוב זו יחולו על הלווה.

15. **<u>קביעת הדין החל על אגרת חוב זו ומקום השיפוט</u>**

15.1 מקום השיפוט היחודי והבלעדי לכל צורכי הסכם ההלוואה ו/או אגרת חוב זו יהיה אך ורק בבית המשפט המוסמך במחוז תל אביב או במחוז המרכז.

15.2 הדין המהותי שיחול על הסכם ההלוואה ו/או אגרת חוב זו הוא הדין הישראלי.

16. **<u>גילוי מידע</u>**

16.1 כל הפרטים הנכללים באגרת חוב זו וכל הפרטים האחרים שהלווה מסר ו/או ימסור למלווה ישמשו את המלווה כמקובל בעבודתו השוטפת לפי שיקול דעתו.

16.2 כל הפרטים שהלווה מסר ו/או ימסור למלווה יאגרו עפ"י צורכי המלווה במאגרי מידע של המלווה או מי מטעמו או של מי שיספק למלווה מפעם לפעם שירותי מחשב ועיבוד נתונים או כל שירות אחר הדרוש לטיפול ולניהול הסכומים המובטחים ו/או הבטוחות שניתנו להבטחתם, הכל על-פי שיקול דעתו הבלעדי של המלווה.

16.3 הלווה מסכים שהמלווה ימסור לכל אדם הפועל מטעמו ו/או לכל רשות מוסמכת

אושר כדין
ע"י נוטריון
51084554

אושר כדין
ע"י נוטריון
03- 02 2019

אחרת עפ"י כל דין שהמלווה רשאי לה חובת דיווח, כל מידע על חלווה ו/או על אגרת חוב זו ו/או על הסכומים המובטחים, לרבות פרטים שנמסרו ו/או ימסרו למלווה על ידי חלווה באגרת חוב זו או בכל דרך אחרת, בין לפי דרישת הרשות המוסמכת הרלוונטית ובין לפי שיקול דעתו הבלעדי של המלווה.

17. כללי

17.1 כל ויתור, שתיקה, הימנעות, מפעולה או חימנעות משימוש בזכות כלשהי ע"י המלווה, במקרה של הפרת חותחייבות כלשהי מחתחייבויות חלווה על פי אגרת חוב זו לא יחשבו כויתור מצד המלווה על זכות כלשהי אלא כהסכמה המוגבלת להזדמנות בה ניתנה. כמו כן כל ארכה או הנחה שינתנו ללווה ע"י המלווה, ככל שינתנו, יחשבו חד פעמיים, ביחס להזדמנות בה ניתנו, ואין להראות בהם הסכמה של המלווה למתן ארכות ו/או הקלות במקרים אחרים.

17.2 כל ויתור, פשרה, הסדר או שינוי כלשהו בהתחייבות כלשהי מהתחייבויות הלווה מחייבים קבלת הסכמת המלווה בכתב ומראש. בהעדר הסכמה בכתב ומראש של המלווה כאמור לא תחשב כל הסכמה אחרת, בין בעל פה ובין בדרך של ויתור ו/או הימנעות מפעולה, כהסכמה.

17.3 כותרות הסעיפים באגרת חוב זו נועדו לנוחות בלבד, ואין להן ולא יינתן להן משקל כלשהו לצורכי פרשנות אגרת חוב זו או כל הוראה מהוראותיה.

17.4 באגרת חוב זו לשון רבים – גם יחיד במשמע, וכן להיפך; וכל האמור במין זכר – אף מין נקבה במשמע וכן להיפך.

17.5 בכל מקרה בו חמלווה רשאית לבצע פעולה כלשהי על פי אגרת חוב זו, אין היא חייבת לבצעה.

17.6 כל הוראות הסכם ההלוואה בכל עניין אשר אינו מוסדר מפורשות במסגרת אגרת חוב זו- תחולנה על אגרת חוב זו ותחייבנה את הלווה לצורך כל דבר ועניין, כאילו היו חלק מאגרת חוב זו.

17.7 בכל מקרה של סתירה בין הוראות הסכם ההלוואה לבין הוראות אגרת חוב זו- תגברנה הוראות הסכם ההלוואה.

ולראיה בא הלווה על החתום:

מגנזי תשתיות בע"מ
חתימת הלווה
510845571

באמצעות:

ה"ה (שם, מס' ת.ז., תפקיד בלווה): גבריאל מגנזי, ת.ז. 028447225

אישור עו"ד

אני הח"מ, עידן גוטמן, עו"ד, שהנני עו"ד של **מגנזי תשתיות בע"מ, ח.פ. 510845571** (להלן: "**הלווה**") מאשר בזה כי על אגרת החוב דלעיל חתם הלווה באמצעות ה"ה גבריאל מגנזי, ת.ז. 028447225, שהינו נושא משרה בלווה, כאמור בסעיף 39 לחוק החברות, התשנ"ט-1999, וזאת על פי החלטת הלווה שנתקבלה כדין ובהתאם למסמכי ההתאגדות של הלווה, וכי החתימות הנ"ל מחייבות את הלווה לכל דבר ועניין.

עידן גוטמן, עו"ד (חתימה ואישור)
מ.ר. 30180
IDAN GUTMAN

משרד המשפטים ישראל
רשות התאגידים - מחוז ירושלים
20 -03- 2019