

1 במרץ 2020

מליסרון בע"מ
(להלן: "החברה")
דוח הצעת מדף

על-פי תשקיף מדף של החברה מיום 29 במאי 2017¹ אשר תוקפו הוארך עד ליום 28 במאי 2020² (להלן: "תשקיף המדף" או "התשקיף"), ובהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (הצעת מדף של ניירות ערך), התשס"ו-2005, מתכבדת החברה לפרסם בזאת דוח הצעת מדף להנפקה ולרישום למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: "הבורסה") של ניירות הערך המפורטים בדוח זה להלן (להלן: "דוח הצעת המדף").

בדוח הצעת המדף תיחס למונחים המובאים בו המשמעות שניתנה להם בתשקיף המדף, אלא אם כן צוין בדוח הצעת המדף אחרת.

1. ניירות הערך המוצעים

1.1. אגרות חוב (סדרה יח') (מס' מכרז 3230349)

1.1.1. עד 466,667,000 ש"ח ערך נקוב של אגרות חוב (סדרה יח') רשומות על שם, המוצעות ב-100% מערכן הנקוב, במסגרת מכרז על שיעור הריבית. שיעור הריבית המקסימאלי יעמוד על 0.65%.

על אף האמור בסעיף זה לעיל, החברה מודיעה בזאת כי אם וככל שבמסגרת המכרז להנפקת אגרות החוב המוצעות על פי דוח הצעת מדף זה, סך הביקושים יעלה על 400,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (להלן: "הכמות המונפקת המקסימאלית") (ההפרש בין סך הביקושים האמור לבין הכמות המונפקת המקסימאלית ייקרא להלן: "הסכום העודף"), אזי תחולנה ההוראות שלהלן: (א) החברה תודיע, במסגרת הדיווח על תוצאות ההנפקה, על גובה הסכום העודף; ועל סכום ההנפקה של אגרות החוב שבכוונת החברה להנפיק במסגרת ההנפקה על פי דוח הצעת המדף; (ב) לא תבוצע הנפקת יחידות של אגרות החוב לציבור בגובה הסכום העודף (בלבד) ולא יגבו כספים מהמזמינים בגין הסכום העודף (בלבד); (ג) ההקצאה למזמינים אשר נענו במסגרת המכרז לציבור בהתאם להוראות סעיף 2.4 לדוח הצעת המדף (אופן קביעת שיעור הריבית והקצאת אגרות החוב למבקשים), תבוצע לפי היחס (פרו ראטה) שבין הכמות המונפקת המקסימאלית לבין הכמות המוצעת על פי דוח הצעת המדף או סך הביקושים שהתקבלו בפועל לאגרות החוב, לפי הנמוך. לשם הדוגמא, אם במסגרת המכרז לציבור התקבלו ביקושים המשקפים 466,667,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב, אזי לאור החלטת החברה לגייס עד הכמות המונפקת

1 כפי שתוקן בטעות סופר מיום 5 ביוני 2017. לנוסח התשקיף המלא לאחר תיקון הטעות ראו דיווח מיידי של החברה מיום 5.6.2017 מס' אסמכתא 2017-01-047371, המובא בזאת על דרך ההפניה.

2 ראו דיווח מיידי של החברה מיום 20.5.2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-042705), המובא בזאת על דרך ההפניה.

המקסימאלית, יוקצו לכל מזמין אשר בקשתו הייתה נענית על פי תוצאות המכרז שנערך על פי הוראות סעיף 2.4 לדוח הצעת המדף, כ-85.7% מהיקף ההקצאה על פי תוצאות המכרז (לפי התחשיב הבא: 466,667,000 / 400,000,000).

1.1.2. קרן אגרות חוב (סדרה יח') תיפרע ב-17 תשלומים, כמפורט להלן: 16 תשלומים שווים של 1% כל אחד מקרן אגרות החוב ישולמו פעמיים בשנה, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי, החל מיום 1 ביולי 2020 ועד ליום 1 בינואר 2028 (כולל), ותשלום קרן אחרון של 84% מקרן אגרות החוב ישולם ביום 1 ביולי 2028.

1.1.3. הריבית בגין אגרות החוב (סדרה יח') תשולם פעמיים בשנה, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי, החל מיום 1 ביולי 2020 ועד ליום 1 ביולי 2028 (כולל) וזאת בגין ששת החודשים שהסתיימו ביום האחרון שלפני מועד התשלום, למעט תשלום הריבית הראשון בגין אגרות החוב (סדרה יח') שישולם ביום 1 ביולי 2020, בגין התקופה המתחילה ביום המסחר הראשון שלמחרת המכרז ומסתיימת ביום האחרון שלפני מועד התשלום הראשון של הריבית (קרי ביום 30.6.2020) (להלן: "תקופת הריבית הראשונה"), כשהיא מחושבת על פי מספר הימים בתקופה זו על בסיס 365 ימים בשנה. תשלום הריבית האחרון יבוצע ביום 1 ביולי 2028, במועד תשלום יתרת קרן אגרות החוב (סדרה יח').

שיעור הריבית שתשולם בעד תקופת ריבית מסוימת (למעט תקופת הריבית הראשונה) (קרי התקופה המתחילה במועד התשלום של תקופת הריבית הסמוכה לפניה ומסתיימת ביום האחרון שלפני מועד התשלום הסמוך אחריה) יחושב כשיעור הריבית השנתית חלקי 2 (להלן: "שיעור הריבית החצי שנתי").

החברה תפרסם את שיעור הריבית השנתית שייקבע במכרז, שיעור הריבית שישולם בתשלום הריבית הראשון (בגין תקופת הריבית הראשונה) וכן את שיעור הריבית החצי שנתי בדוח המידי בדבר תוצאות ההנפקה.

1.1.4. קרן אגרות החוב (סדרה יח') והריבית בגינה נקובות בש"ח וצמודות לעלייה במדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 14 בפברואר 2020 בגין חודש ינואר 2020, הכל כמפורט בסעיף 5 לתנאים מעבר לדף לתוספת הראשונה לשטר הנאמנות (סדרה יח') המצורף **כנספת א'** לדוח הצעה זה. שיטת ההצמדה של הקרן והריבית לא ניתנת לשינוי במהלך תקופת אגרות החוב.

1.1.5. לפרטים אודות דירוג אגרות החוב (סדרה יח'), ראו סעיף 7 לדוח זה.

1.1.6. לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרה יח') ראו סעיף 4.1 לדוח זה.

2. אופן הצעת ניירות הערך

אגרות החוב (סדרה יח') תוצענה לציבור בדרך של הצעה אחידה כהגדרתה בתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ז-2007 (להלן: "תקנות הצעה לציבור"), בדרך של מכרז על שיעור הריבית כמפורט להלן.

היה ויבוטל המכרז, ניירות הערך המוצעים במסגרת המכרז לא יוקצו, לא יירשמו למסחר בבורסה ולא ייגבו כספים מהמזמינים.

2.1 מכרז על אגרות חוב (סדרה יח')

2.1.1 אגרות חוב (סדרה יח') מוצעות לציבור בדרך של הצעה אחידה כהגדרתה בתקנות

הצעה לציבור ב-100% מערכן הנקוב ב- 466,667 יחידות, בדרך של מכרז על שיעור הריבית, בשיעור ריבית מקסימאלי של 0.65% (להלן: "המכרז"), כשהרכב כל יחידה ומחירה הינו כדלקמן (להלן: "יחידה של אגרות חוב סדרה יח"):

1,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יח') 1,000 ש"ח

סה"כ המחיר ליחידה של אגרות חוב סדרה יח' 1,000 ש"ח

2.1.2 כל מבקש יהיה רשאי להגיש עד שלוש בקשות בשיעורי ריבית שונים, אשר לא

יעלו על 0.65% (להלן: "שיעור הריבית המרבי"), וזאת במדרגות ריבית של 0.01% באופן שהמדרגה הראשונה שבה ניתן להזמין יחידות הינה בשיעור ריבית של 0.65% ולאחריה ניתן להזמין יחידות בשיעור ריבית של 0.64%, 0.63% וכו'. שיעור ריבית הנקוב בהזמנה, שאינו שווה לאחת ממדרגות הריבית, יעוגל למדרגת שיעור הריבית הקרובה כלפי מעלה.

2.2 התקופה להגשת הזמנות ליחידות המוצעות לציבור תחל ביום 1 במרץ 2020 בשעה 11:30

ותסתיים באותו היום בשעה 18:30 (להלן: "יום המכרז" ו-"מועד סגירת רשימת החתימות", בהתאמה). מועד סגירת רשימת החתימות יהיה לא לפני תום שבע (7) שעות, מתוכן חמש (5) שעות מסחר לפחות ממועד פרסום דוח הצעת המדף.

2.3 הגשת הזמנות והליכי המכרז

2.3.1 רכז ההנפקה הנו אקסלנס נשואה שירותי בורסה בע"מ שכתובתו אפעל 25, פתח-

תקווה (להלן: "רכז ההנפקה").

2.3.2 הזמנות לרכישת יחידות ביחס למכרז תוגשנה לחברה באמצעות רכז ההנפקה

(כהגדרתו להלן) במישרין או באמצעות בנקים או באמצעות חברים אחרים בבורסה (להלן יחד: "המורשים לקבלת בקשות"), לא יאוחר ממועד סגירת רשימת החתימות על גבי טפסים אותם ניתן להשיג אצל המורשים לקבלת בקשות. המורשים לקבלת בקשות יהיו אחראים וחייבים כלפי החברה וכלפי רכז ההנפקה לתשלום מלוא התמורה שתגיע לחברה בגין בקשות שהוגשו באמצעותם ואשר נענו במלואן, או בחלקן.

כל בקשה שתוגש למורשה לקבלת בקשות ביום המכרז תיחשב כמוגשת אם תתקבל אצל המורשה לקבלת בקשות עד לשעה 18:30: 189 ביום המכרז ובלבד שהמורשה לקבלת בקשות שקיבלה יעבירה לרכז ההנפקה ותתקבל על ידי רכז ההנפקה (כהגדרתו להלן), עד לתום שעה אחת ממועד סגירת רשימת החתימות (להלן: "המועד האחרון להגשה לרכז").

2.3.3. המבקש יציין בבקשתו את מספר היחידות שהוא מבקש לרכוש ושיעור הריבית המוצע על ידו אשר לא יעלה על שיעור הריבית המירבי. בקשה לרכישת יחידות אשר שיעור הריבית שהוצע בה גבוה משיעור הריבית המירבי, יראוה כבקשה שלא הוגשה.

2.3.4. ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז, לא יאוחר משעה 10:00, תימסר הודעה על ידי רכז ההנפקה ובאמצעות המורשים לקבלת בקשות, למבקשים, אשר בקשותיהם נענו במלואן או בחלקן. ההודעה תציין את שיעור הריבית שנקבע במכרז, את מספר היחידות שתוקצינה לכל מבקש ואת התמורה המגיעה מהם בעבורן. עם קבלת ההודעה, ובאותו יום עד השעה 12:00 בצהריים ביום הסליקה (יום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז) יעבירו המבקשים לרכז ההנפקה באמצעות המורשים לקבלת בקשות, את מלוא התמורה המגיעה מהם בגין היחידות, אשר לגביהן נענתה הזמנתם, לחשבון המיוחד, כמפורט בסעיף 2.5 להלן.

2.3.5. הבקשות לרכישת היחידות הינן בלתי חוזרות. כל בקשה תיחשב כהתחייבות בלתי חוזרת מצד המבקש לקבל את היחידות שתוקצינה לו כתוצאה מהיענות מלאה או חלקית לבקשתו ולשלם באמצעות רכז ההנפקה את המחיר המלא, על פי תנאי תשקיף המדף ודוח הצעת המדף, של היחידות שתוקצינה לו עקב היענות על פי תנאי תשקיף המדף ודוח הצעת המדף לבקשתו.

2.3.6. ניתן להגיש בקשות לרכישת יחידות שלמות בלבד. בקשה שתוגש לגבי חלק כלשהו של יחידה, יראו אותה כבקשה המוגשת לגבי מספר היחידות השלמות הנקוב בה בלבד וחלק היחידה הכלול בבקשה, יראו אותו כאילו לא נכלל בה מלכתחילה. בקשה שמספר היחידות הנקוב בה פחות מיחידה אחת, לא תתקבל. במקרה בו יגיש מזמין בקשה אחת או יותר לכמות יחידות הגבוהה מהכמות המוצעת, כמפורט בסעיף 1.1.1 לעיל, יראו את הבקשה כאילו הוגשה לרכישת הכמות המירבית המפורטת בסעיף 1.1.1 כאמור.

2.3.7. העברת הבקשות על ידי המורשים לקבלת בקשות לרכז ההנפקה תיעשה באמצעות שידור הבקשות לרכז ההנפקה באופן דיגיטלי, באמצעות כספת וירטואלית. כמו כן, בקשות שיוגשו ישירות לרכז ההנפקה תועברנה במעטפות סגורות. ביום המכרז לאחר המועד האחרון להגשה לרכז יוצגו הבקשות שבכספות, לרבות בקשות אשר הוגשו ישירות לרכז ההנפקה, בנוכחות נציג החברה ורואה החשבון שלה אשר יפקחו על קיום נאות של הליכי המכרז ובאותו מעמד יסוכמו ויעובדו תוצאות המכרז.

2.3.8. ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז, תודיע החברה בדוח מיידי לרשות ניירות ערך ולבורסה את תוצאות המכרז.

לעניין זה, "מבקש" - ביחד עם בן משפחתו הגר עימו ולרבות משקיע מסווג עימו התקשרה החברה בהתקשרות מוקדמת לרכישת יחידות.

2.4. אופן קביעת שיעור הריבית והקצאת אגרות החוב למבקשים

כל היחידות שבקשות לרכישתן ייענו, תונפקנה בשיעור ריבית אחיד על אגרות החוב (להלן: **"שיעור הריבית האחיד"**). שיעור הריבית האחיד יהיה שיעור הריבית הנמוך ביותר אשר הבקשות ליחידות שנקבו בו כשיעור הריבית ביחד עם בקשות שנקבו בשיעורי ריבית נמוכים יותר, יספיקו להקצאת כל היחידות.

אופן הקצאת היחידות יתבצע, כדלקמן:

2.4.1. היה והמספר הכולל של היחידות הכלולות בבקשות שתתקבלנה (לרבות יחידות שבקשות לרכישתן התקבלו ממשקיעים מסווגים שהתקשרו בהתקשרות מוקדמת עם החברה, כאמור בסעיף 3 לדוח ההצעה) יפחת מהמספר הכולל של היחידות המוצעות על פי דוח ההצעה, תענינה כל הבקשות במלואן, בכפוף להתקיימות דרישות הבורסה, כמפורט בסעיף 8.3 להלן, ובמקרה כזה יהיה שיעור הריבית שיעור הריבית המירבי. יתרת היחידות שלא תתקבלנה בקשות בגין לא תונפקנה.

2.4.2. היה והמספר הכולל של היחידות הכלולות בבקשות שתתקבלנה (לרבות יחידות שבקשות לרכישתן יתקבלו ממשקיעים מסווגים שהתקשרו בהתקשרות מוקדמת עם החברה, כאמור בסעיף 3 לדוח ההצעה) יהיה שווה או יעלה על המספר הכולל של היחידות המוצעות לציבור, יהיה שווה או יעלה על המספר הכולל של היחידות המוצעות לציבור, אזי הקצאת היחידות המוצעות תיעשה כדלקמן:

2.4.2.1. בקשות הנוקבות בשיעור ריבית גבוה משיעור הריבית האחיד - לא תענינה.

2.4.2.2. בקשות הנוקבות בשיעור ריבית נמוך משיעור הריבית האחיד - תענינה במלואן.

2.4.2.3. בקשות (לא כולל בקשות שהוגשו על ידי משקיעים מסווגים שהתקשרו בהתקשרות מוקדמת עם החברה כאמור בסעיף 3 לדוח ההצעה) הנוקבות בשיעור ריבית השווה לשיעור הריבית האחיד - תענינה באופן יחסי כך שכל מבקש יקבל מתוך סך היחידות המוצעות שיוותר לחלוקה, לאחר הענות לבקשות הנוקבות בשיעור ריבית נמוך משיעור הריבית האחיד (ולאחר הענות לבקשותיהם של המשקיעים המסווגים שהתקשרו בהתקשרות מוקדמת עם החברה, אשר יזמינו בשיעור הריבית האחיד, כאמור בסעיף 3 לדוח ההצעה), חלק השווה ליחס שבין מספר היחידות שבגין הגיש בקשה שבה נקב בשיעור הריבית האחיד לבין המספר הכולל של היחידות הכלולות בכל הבקשות שהוגשו לחברה שבהן נקב בשיעור הריבית האחיד (בניכוי חלקם של המשקיעים המסווגים שהתקשרו בהתקשרות מוקדמת עם החברה, כאמור בסעיף 3.3 לדוח ההצעה).

2.4.2.4. הקצאת יחידות למשקיעים מסווגים תעשה כפי שנקבע בסעיף 3 לדוח ההצעה.

2.4.3. אם בעקבות ההקצאה כאמור בסעיף 2.4.2 לדוח ההצעה, לא יושג פיזור מזערי באגרות החוב (סדרה יח') כאמור בסעיף 8.3.2 לדוח ההצעה (להלן: "**פיזור מזערי**"), אזי תבוטל עדיפות ההקצאה למשקיעים המסווגים האמורה בסעיף 3 לדוח ההצעה, וכל הבקשות במכרז, כולל הזמנות המשקיעים המסווגים, תענינה כדלקמן:

2.4.3.1. בקשות ששיעור הריבית הנקוב בהן גבוה משיעור הריבית האחיד - לא תענינה;

2.4.3.2. בקשות ששיעור הריבית הנקוב בהן נמוך משיעור הריבית האחיד (להלן: "**בקשות בשיעור ריבית נמוך משיעור הריבית האחיד**") - תענינה במלואן.

2.4.3.3. בקשות (כולל בקשות שהוגשו על ידי משקיעים מסווגים בהתאם להתחייבויות המוקדמות של משקיעים מסווגים כאמור בסעיף 3 לדוח ההצעה) ששיעור הריבית הנקוב בהן היה שווה לשיעור הריבית האחיד, תענינה באופן יחסי כך שכל מבקש יקבל מספר יחידות כזה שהיחס בין מספר זה לבין סך כל היחידות שיוותרו לחלוקה לאחר הפחתת היחידות שיוקצו למבקשים שהגישו בקשות בשיעור ריבית נמוך משיעור הריבית האחיד, יהיה שווה ליחס שבין מספר היחידות שביקש בשיעור הריבית האחיד, לבין סך כל היחידות שבקשות לרכישתן בשיעור הריבית האחיד הוגשו לחברה (כולל יחידות שלרכישתן התקבלו התחייבויות מוקדמות של משקיעים מסווגים כאמור בסעיף 3 לדוח ההצעה).

2.4.4. אם ההקצאה כאמור בסעיף 2.4.3 לדוח ההצעה, לא תביא להתקיימות דרישות הפיזור המזערי באגרות החוב (סדרה יח'), כהגדרתו בסעיף 8.3.2 לדוח ההצעה, אזי הקצאת היחידות תיעשה כדלקמן:

2.4.4.1. בקשות ששיעור הריבית הנקוב בהן גבוה משיעור הריבית האחיד - לא תענינה.

2.4.4.2. בקשות (לרבות בקשות שהוגשו על ידי משקיעים מסווגים בהתאם להתחייבויות המוקדמות של משקיעים מסווגים כאמור בסעיף 3 לדוח ההצעה) ששיעור הריבית הנקוב בהן היה שווה ו/או נמוך משיעור הריבית האחיד, תענינה באופן יחסי כך שכל מבקש יקבל מספר יחידות כזה שהיחס בין מספר זה לבין סך כל היחידות המוצעות לציבור יהיה שווה ליחס שבין מספר היחידות שביקש בשיעור הריבית האחיד ו/או בשיעור ריבית

הנמוך ממנו לבין סך כל היחידות שבקשות בשיעור הריבית האחיד ו/או בשיעור ריבית הנמוך ממנו הוגשו לחברה (כולל יחידות שלרכישתן התקבלו התחייבויות מוקדמות של משקיעים מסווגים כאמור בסעיף 3 לדוח ההצעה).

2.4.5. אם ההקצאה כאמור בסעיף 2.4.4 לעיל לא תביא להתקיימות דרישות הפיזור המזערי באגרות החוב (סדרה יח'), כהגדרתו בסעיף 8.3.2 לדוח ההצעה, אזי תבוצע ההקצאה מחדש לצורך קביעת שיעור ריבית אחיד חדש לאגרות החוב (סדרה יח') אשר לא יעלה על שיעור הריבית המירבי ואשר יהיה שיעור הריבית הנמוך ביותר שבו ניתן יהיה להקצות את היחידות המוצעות באופן שיתקיימו דרישות הפיזור המזערי כאמור בסעיף 8.3.2 לדוח ההצעה, ובלבד שלמבקש לא יוקצו יחידות במספר גבוה מזה שהזמין או בשיעור ריבית נמוך יותר מזה שנקב בבקשתו (להלן: **"שיעור הריבית האחיד החדש"**). נקבע שיעור הריבית האחיד החדש כאמור בסעיף זה, תיעשה ההקצאה כאמור בסעיף 2.4.4 לעיל ובמקום **"שיעור הריבית האחיד"** יראו כאילו נאמר **"שיעור הריבית האחיד החדש"**.

2.4.6. היה וגם היענות כאמור בסעיף 2.4.5 לעיל לא תביא להתקיימות דרישות הפיזור המזערי באגרות החוב (סדרה יח'), כהגדרתו בסעיף 8.3.2 לדוח ההצעה, יחול סעיף 8.4 לדוח ההצעה.

2.4.7. אם בהקצאת אגרות החוב על פי ההיענות במכרז כאמור לעיל ייווצרו שברי יחידות הם יעוגלו, ככל הניתן, ליחידה השלמה הקרובה ביותר. עודפים של יחידות שיוותרו כתוצאה מהעיגול כאמור יירכשו על ידי רכז ההנפקה במחיר ליחידה שנקבע בהצעה ואגרות החוב תישאנה ריבית בשיעור הריבית האחיד.

2.4.8. כל מבקש ייחשב כאילו התחייב בבקשתו לרכוש את כל היחידות שיוקצו לו כתוצאה מהענות חלקית או מלאה להזמנתו, לפי הכללים המפורטים בסעיף 2.4 זה לעיל.

2.4.9. לאחר חישוב אופן הקצאת היחידות בהתאם למתואר בסעיף 2.4 זה, תבוצע ההקצאה בפועל בהתאם לאמור בסעיף 1.1.1 לעיל.

2.5 חשבון מיוחד

2.5.1. סמוך לפני יום המכרז יפתח רכז ההנפקה בתאגיד בנקאי חשבון נאמנות מיוחד, על שם החברה, נושא פירות (להלן: **"החשבון המיוחד"**), וימסור למורשים לקבלת בקשות את פרטיו של החשבון המיוחד. החשבון המיוחד ישמש לכספים שיתקבלו מהמבקשים. החברה רואה בהעברת תמורת ההנפקה לחשבון המיוחד כקבלת תמורת ההנפקה בידי החברה.

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

2.5.3. רכז ההנפקה יעביר לחשבון הנאמנות, כהגדרתו בשטר הנאמנות (בהתאם להוראות שחרור תמורת ההנפקה הקבועות בשטר הנאמנות), לא יאוחר מהשעה 12:00 ביום המסחר השני שלאחר יום המכרז את יתרת הכספים שיוותרו בחשבון המיוחד בצירוף הפירות אשר נצברו בגינם, בניכוי עמלות התחייבות מוקדמת אשר יגיעו למשקיעים המסווגים, וזאת כנגד העברת אגרות החוב לחברה לרישומים של בנק הפועלים בע"מ (להלן: "**החברה לרישומים**") וזיכוי חבר הבורסה על פי הוראות רכז ההנפקה. מובהר כי החברה תהיה רשאית לעשות שימוש בכספים שיופקדו בחשבון הנאמנות, בהתאם להוראות המפורטות בשטר הנאמנות.

הצעות ניירות הערך על-פי דוח הצעת המדף אינה מובטחת בחיתום.

3. משקיעים מסווגים

3.1. מתוך היחידות המוצעות לציבור, לגבי 400,000 יחידות אגרות החוב (סדרה יח') ניתנו התחייבויות מוקדמות לרכישתן ממשקיעים מסווגים, כהגדרתם בסעיף 1 לתקנות הצעה לציבור³, לפיהן יגישו המשקיעים המסווגים בקשות במכרז לרכישת יחידות בשיעור הריבית, ובכמויות המפורטות להלן בסעיף 3.3 להלן.

בסעיף 3.1 זה:

"**חתימת יתר**" - היחס שבין כמות ניירות הערך שהוגשו לגביהם הזמנות בשיעור הריבית האחיד שייקבע במכרז, לבין כמות ניירות הערך שנותרה לחלוקה (כהגדרתה להלן), ובלבד שהוא עולה על אחד.

על פי תקנות הצעה לציבור, במקרה של חתימת יתר תהא ההקצאה למשקיעים מסווגים כדלקמן:

לא עלתה חתימת היתר על חמש (5), תוקצה לכל משקיע מסווג 100% מהכמות שהתחייב לרכוש.

עלתה חתימת היתר על חמש (5), תוקצה לכל משקיע מסווג 50% מהכמות שהתחייב לרכוש.

"**כמות ניירות הערך שנותרה לחלוקה**" -

כמות ניירות הערך שהוצעה במכרז על שיעור הריבית, על פי דוח הצעת המדף, לאחר שנוכחה ממנה כמות ניירות הערך שהוגשו לגביהם הזמנות בשיעור ריבית הנמוך משיעור הריבית האחיד שייקבע במכרז.

3.2. במקרה וכמות ניירות הערך שנותרה לחלוקה אינה מספיקה להקצאה כאמור לעיל, תוקצה הכמות שנותרה לחלוקה, כהגדרתה לעיל, למשקיעים המסווגים לפי חלקה היחסי של כל התחייבות מוקדמת מתוך סך ההתחייבויות המוקדמות שהוגשו באותו שיעור ריבית. בקשות

³ "**משקיע מסווג**" - מי שהתחייב מראש לרכוש מההצעה לציבור יחידות אגרות חוב בשווי כספי של 800 אש"ח לפחות ובלבד שהוא נמנה עם אחד הגופים המנויים בהגדרת "משקיע מסווג" שבתקנה 1 לתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ז-2007.

המשקיעים המסווגים תיחשבה כבקשות שהוגשו על ידי הציבור לצורך קביעת שיעור הריבית האחיד.

במקרה שלא תהיה חתימת יתר, הזמנות המשקיעים המסווגים תיחשבה כהזמנות הציבור לעניין חלוקת היחידות. אגרות החוב תוקצנה למשקיעים המסווגים בשיעור הריבית האחיד שייקבע במכרז.

3.3 **ביחס לאגרות החוב (סדרה יח')**, כל אחד מהמשקיעים המסווגים, המפורטים להלן, התחייב במסגרת התחייבות מוקדמת לרכישת ניירות הערך המוצעים על פי דוח הצעת מדף זה להגיש בקשות לרכישת יחידות בשיעור ריבית שלא יעלה ובכמות שלא תפחת מהמפורט להלן :

שם	שיעור הריבית ב-%	יחידות
Arbitrage Capital, LP (*)	0.48%	3,000
Arbitrage Capital, LP (*)	0.64%	2,000
Arbitrage Global, LP (*)	0.48%	15,500
Arbitrage Global, LP (*)	0.64%	12,000
א-טו-זד פיננסים בע"מ (*)	0.59%	4,000
איילון קרנות נאמנות בע"מ	0.50%	1,576
איילים קרנות נאמנות בע"מ	0.49%	1,980
איילים אג"ח A ומעלה- מגובה בביטחונות	0.49%	850
אלטריס פיננסים בע"מ	0.64%	3,800
אמטרין 2 שותפות מוגבלת(*)	0.59%	800
אמטרין שותפות מוגבלת(*)	0.29%	3,000
אמטרין שותפות מוגבלת(*)	0.59%	2,500
בסט אינווסט - ילין לפידות	0.55%	3,000
בסט אינווסט - ילין לפידות	0.60%	2,000
ברק קפיטל השקעות 2006 בע"מ (*)	0.29%	2,000
ברק קפיטל השקעות 2006 בע"מ (*)	0.40%	7,500
ברק קפיטל השקעות 2006 בע"מ (*)	0.59%	7,500
הלמן אלדובי גמל השתלמות ופנסיה בע"מ	0.65%	9,726
הפניקס חברה לביטוח בע"מ(*)	0.61%	5,000
הראל חברה לביטוח בע"מ נוסטרו	0.50%	10,000
הראל חברה לביטוח בע"מ נוסטרו	0.55%	10,000
הראל חברה לביטוח בע"מ נוסטרו	0.60%	10,000
ילין לפידות ניהול קופות גמל בע"מ	0.55%	10,000
ילין לפידות ניהול קופות גמל בע"מ	0.60%	8,000
לאומי נוסטרו(*)	0.57%	6,000
מגדל סל אג"ח קונצרני ישראל (**)	0.49%	49,400
מגדל סל אג"ח קונצרני ישראל (**)	0.59%	49,400
מחוג בע"מ	0.55%	2,000
מחוג בע"מ	0.60%	2,000
מיטב תכלית קרנות נאמנות בע"מ	0.63%	7,480
מנורה מבטחים ביטוח בע"מ (*)	0.37%	8,000
מנורה מבטחים סל אג"ח לא ממשלתי סחיר בישראל (*)	0.37%	40,000

11,000	0.36%	ענבר נגזרים בע"מ (*)
10,000	0.53%	ענבר נגזרים בע"מ (*)
7,000	0.60%	ענבר נגזרים בע"מ (*)
19,385	0.47%	פסגות קרנות נאמנות בע"מ
19,385	0.57%	פסגות קרנות נאמנות בע"מ
3,000	0.62%	פרוקסימה ניהול השקעות בע"מ (*)
1,000	0.44%	פריורטי ניהול נכסים בע"מ
1,000	0.60%	קרן מונבז שותפות מוגבלת
2,000	0.37%	שומרה חברה לביטוח בע"מ (*)
10,000	0.57%	שותפות אג"ח קונצרני סחיר - הפניקס עמיתים (*)
13,318	0.65%	שותפות אג"ח קונצרני סחיר - הפניקס עמיתים (*)
1,100	0.49%	שקף השקעות במעוף בע"מ
800	0.54%	שקף השקעות במעוף בע"מ
1,000	0.64%	שקף השקעות במעוף בע"מ
400,000		סה"כ

(*) למיטב ידיעת החברה, מפיצים או גופים מסווגים הקשורים למפיצים (ראו הערת שוליים מס' 7).
 (**) למיטב ידיעת החברה, בעל עניין בחברה.

לאור האמור לעיל, ניתנה התחייבות מוקדמת על ידי משקיעים מסווגים לרכישת יחידות של אגרות החוב (סדרה יח') המהוות כ-85.7% מסך יחידות אגרות החוב (סדרה יח') המוצעות לציבור.

התחייבויות המשקיעים המסווגים האמורים בס"ק 3.3 תקראנה בסעיף זה - "התחייבות מוקדמת".

3.4 קבלת התחייבויות מוקדמות מהמשקיעים המסווגים ערב פרסום דוח הצעת מדף זה נעשתה על פי העקרונות הקבועים בתקנות הצעה לציבור וכן כמפורט בסעיף 3.2 לדוח זה.

3.5 המשקיעים המסווגים יוכלו להזמין יחידות בכמות יחידות העולה על זו הנקובה בהתחייבותם המוקדמת, ואולם יחידות כאמור שתוזמנה לא תיחשבנה כהזמנות משקיעים מסווגים לעניין דוח הצעת מדף זה, אלא כבקשות שהוגשו על ידי הציבור לכל דבר ועניין.

3.6 התמורה שתשולם על ידי המשקיעים המסווגים תועבר לרכז ההנפקה באמצעות המורשים לקבלת בקשות, ביום הסליקה (יום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז) עד השעה 12:00 בצהריים, לחשבון המיוחד (כהגדרתו בסעיף 2.5 לדוח ההצעה).

3.7 המשקיעים המסווגים יהיו זכאים לעמלת התחייבות מוקדמת בהתאם למכרז, וזאת בשיעור של 0.75%, מהתמורה הכוללת של אגרות החוב (סדרה יח'), לפי המחיר ליחידה, שביחס אליהן התחייבו המשקיעים המסווגים להגיש הזמנות (התחייבות מוקדמת), כמפורט לעיל.

3.8 משקיע מסווג יהא רשאי, ביום המכרז, להפחית את שיעור הריבית בו נקב בהתחייבות המוקדמת האמורה לעיל (במדרגות המפורטות בסעיף 2.1.2 לעיל), על ידי מסירת הודעה בכתב לרכז ההנפקה אשר תימסר לו לא יאוחר מהשעה 18:30 ביום המכרז.

4. תנאי ניירות הערך המוצעים

4.1 יתר תנאי אגרות החוב (סדרה יח')

- 4.1.1. הנאמן לאגרות החוב (סדרה יח') הנו רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ⁴ (להלן: **"הנאמן לאגרות החוב (סדרה יח')"**) אשר החברה התקשרה עמו בשטר נאמנות מיום 1 במרץ 2020 (להלן: **"שטר הנאמנות"**).
- 4.1.2. התשלומים על חשבון הקרן ו/או הריבית של אגרות החוב (סדרה יח') ישולמו לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם מחזיקי אגרות החוב כבעלים של אגרות החוב (סדרה יח') ביום 26 בדצמבר לגבי תשלומים המשולמים ביום 1 בינואר וביום 25 ביוני לגבי תשלומים המשולמים ביום 1 ביולי, לפי העניין (**"היום הקובע"**), פרט לתשלום האחרון של הקרן והריבית שישולם ביום 1 ביולי 2028 לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם ביום התשלום ושיעשה כנגד מסירת תעודות אגרות החוב (סדרה יח') 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.
- 4.1.3. מובהר, כי מי שאינו רשום במרשם אגרות החוב (סדרה יח') ביום הקובע, לא יהיה זכאי לתשלום בגין התקופה שהתחילה לפני אותו מועד.
- 4.1.4. בכל מקרה שבו מועד פירעון התשלום על חשבון קרן ו/או ריבית יחול ביום שאינו יום עסקים, יידחה מועד התשלום ליום העסקים הראשון הבא אחריו ללא תוספת תשלום, ריבית או הצמדה, והיום הקובע לצורך קביעת הזכאות לפדיון או לריבית לא ישתנה בשל כך.
- 4.1.5. לפירוט נוסף בדבר תשלומי הקרן והריבית של אגרות החוב (סדרה יח'), ראו סעיפים 5 עד 9 לתנאים הרשומים מעבר לדף של שטר הנאמנות.
- 4.1.6. כל תשלום על חשבון קרן ו/או ריבית, אשר ישולם באיחור העולה על 7 ימי עסקים מהמועד הקבוע לתשלום על פי תעודת אגרת החוב וזאת מסיבות התלויות בחברה, יישא ריבית פיגורים, הכל כמפורט בסעיף 9 לתנאים הרשומים מעבר לדף של שטר הנאמנות.
- שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה יח') יותאם בגין שינוי בדירוג של אגרות החוב (סדרה יח') הכל כמפורט בסעיף 4 לתנאים הרשומים מעבר לדף של שטר הנאמנות.
- 4.1.7. **הבטחת אגרות החוב**
- אגרות החוב (סדרה יח') תהיינה מובטחות בשעבודים כמפורט בסעיף 6 לשטר הנאמנות. לפרטים נוספים אודות הנכס המשועבד (כהגדרתו בשטר הנאמנות) ראו **נספח ב'** לדוח ההצעה.

4 כפי שנמסר לחברה מהנאמן, להלן הליכים משפטיים הנוגעים למילוי תפקידו כנאמן: ביום 3.4.2016 הגיש מר טוביה פכטהולד, בקשה לאישור תביעה כתובענה ייצוגית לבית המשפט המחוזי בתל אביב, המחלקה הכלכלית לפי חוק התובענות הייצוגיות, התשס"ו-2006 נגד אורבנקורפ אינק נגד בעלי מניותיה, נושאי המשרה בה והנאמן בתפקידו כנאמן לאגרות החוב של אורבנקורפ (להלן: **"הבקשה"** ו-**"הנתבעים"**), שעניינה, בין היתר, אחריות הנאמן לכאורה ביחס לוידוא ביצוען של התחייבויות תשקיפיות של החברה על-פי האמור בבקשה סך התביעה הייצוגית כנגד כל הנתבעים הוערך בסך של כ- 42 מיליון ש"ח. הנאמן דוחה מכל וכל את טענות פכטהולד.

לגילוי טבלאי אודות הנכס "חוצות המפרץ", כהגדרתו בשטר הנאמנות ("חוצות המפרץ") בהתאם לעמדה משפטית מספר 29-103⁵ ראו נספח ב' לדוח זה. להערכת שווי ליום 31.12.2019 של חוצות המפרץ, ראו נספח ג' לדוח זה.

במקרה בו התקופה ליצירת ורישום השיעבודים (כהגדרתה בסעיף 6.3 לשטר הנאמנות) תסתיים מבלי שיומצאו האישורים המנויים בסעיף זה לעיל, יחולו הוראות סעיף 6.3 לשטר הנאמנות.

4.1.8. החברה רואה בקבלת תמורת ההנפקה אצל רכז ההנפקה, כקבלת התמורה בחברה ולאור זאת תבקש את רישום אגרות החוב (סדרה יח') למסחר בבורסה עם קבלת התמורה אצל רכז ההנפקה.

4.1.9. לפרטים אודות עילות להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב (סדרה יח'), ראו סעיף 8 לשטר הנאמנות.

4.1.10. לפרטים אודות התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יח'), לרבות התחייבויות לעמידה באמות מידה פיננסיות ומגבלות על ביצוע חלוקה, ראו סעיף 5 לשטר הנאמנות.

4.1.11. החברה תהא רשאית (אך לא חייבת) לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם מלא או חלקי מרצון של אגרות החוב (סדרה יח') ביוזמתה, וזאת החל מ-60 ימים לאחר מועד רישומן של אגרות החוב (סדרה יח') למסחר. 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. לפרטים נוספים אודות פדיון מוקדם ביוזמת החברה, ראו סעיף 7.2 לשטר הנאמנות.

לפרטים המלאים והמחייבים של אגרות החוב (סדרה יח'), ראו שטר הנאמנות המצורף כאמור כנספח א' לדוח הצעת מדף זה.⁶

5. מיסוי וניכיון

- 5.1. אגרות החוב (סדרה יח') המונפקות על פי דוח הצעת מדף זה מונפקות לראשונה בערך הנקוב ולפיכך ללא ניכיון. לחישוב הניכיון במקרה בו תנפיק החברה בעתיד אגרות חוב נוספות של אגרות חוב (סדרה יח') במסגרת הגדלת סדרה בניכיון ראו סעיף 4 לשטר הנאמנות לסדרה יח'.
- 5.2. לפרטים נוספים אודות היבטי מס הקשורים באגרות החוב ראו נספח ד' לדוח הצעת המדף.

התיאור לעיל בקשר להיבטי המיסוי הכרוכים בהנפקת אגרות החוב על פי דוח זה הינו כללי בלבד ואינו מהווה תחליף לייעוץ אינדיבידואלי על-ידי מומחים, בשים לב לנסיבות הייחודיות לכל משקיע.

⁵ ממצאים בקשר עם נאותות הגילוי בדבר בטוחות ו/או שעבודים שניתנו על ידי תאגידים מדווחים להבטחת פירעון תעודות התחייבות.

⁶ בהתאם להוראות שטר הנאמנות, בכל מקרה של סתירה בין ההוראות בתשקיף ובדוח הצעת המדף (כהגדרתם בסעיף 1.9 לשטר) בקשר לאגרות החוב (סדרה יח') לבין הוראות שטר הנאמנות, יגברו הוראות שטר הנאמנות. יצוין כי למועד דוח הצעת המדף אין כל סתירה בין הוראות שטר הנאמנות (סדרה יח') לבין הוראות דוח הצעת המדף בקשר לאגרות החוב.

מומלץ לכל המבקש לרכוש את היחידות המוצעות על-פי דוח הצעת מדף לבחון את היבטי המיסוי הקשורים בהצעת אגרות החוב על פי דוח זה, בהיענות לה או בפעולות העשויות לבוא בעקבותיה, בין היתר באמצעות קבלת ייעוץ מקצועי ספציפי בנושאים האמורים, טרם ההיענות להצעה, בהתאם לנתונים והנסיבות הייחודיים לכל אחד מהם. האמור להלן אינו מהווה חוות דעת ו/או המלצה למי מהניצעים ו/או דיון ממצה בהיבטי המיסוי הקשורים בהצעה האמורה או בפעולות שעשויות לבוא בעקבותיה.

6. הימנעות מעשיית הסדרים

6.1. החברה והדירקטורים מתחייבים בחתימתם על דוח הצעת המדף להימנע מלעשות הסדרים שאינם כתובים בתשקיף המדף ו/או בדוח הצעת המדף בקשר עם הצעת ניירות הערך על פי דוח הצעת המדף, הפצתם ופיזורם בציבור ומתחייבים להימנע מלהעניק זכות לרוכשי ניירות-ערך על-פי דוח הצעת המדף למכור את ניירות הערך אשר רכשו מעבר למפורט בתשקיף המדף ובדוח הצעת המדף.

6.2. החברה והדירקטורים מתחייבים בחתימתם על דוח הצעת המדף להודיע לרשות ניירות ערך על כל הסדר הידוע להם עם צד ג' הסותר את ההתחייבות כאמור בסעיף 6.1 לעיל.

6.3. החברה והדירקטורים מתחייבים, בחתימתם על דוח הצעת המדף להימנע מלהתקשר עם צד ג' כלשהו שלפי מיטב ידיעתם ערך הסדרים בניגוד לאמור בסעיף 6.1 לעיל.

7. דירוג אגרות החוב

ביום 10 בפברואר 2020 פרסמה החברה דוח דירוג שהעבירה לידיה STANDARD & POOR'S MAALOT (להלן: "מעלות"), במסגרתו הודיעה מעלות על דירוג "ilAA" לאגרות חוב בהיקף של עד 400 מיליון ש"ח ע.נ. שתנפיק החברה באמצעות הנפקת סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה יח') באמצעות דוח הצעת מדף. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה מיום 10 בפברואר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-012622), אשר נכלל בדוח הצעה זה על דרך ההפניה. כן ראו אישור חברת הדירוג לצירוף הדירוג האמור לדוח הצעת המדף המצורף כנספת ה' לדוח זה.

8. היתרים ואישורים

8.1. החברה קיבלה את כל ההיתרים והאישורים הדרושים על פי כל דין לפרסום דוח הצעת המדף ולהנפקת ניירות הערך מכוחו.

8.2. החברה פנתה לבורסה בבקשה לרשום בה למסחר את אגרות החוב (סדרה יח') המוצעות על פי דוח הצעת המדף, והבורסה נתנה את אישורה לכך.

8.3. רישום למסחר בבורסה של אגרות החוב (סדרה יח') המוצעות על פי דוח הצעת המדף פוף להתקיימות התנאים המפורטים להלן:

8.3.1. שווי החזקות הציבור באגרות החוב לאחר הרישום למסחר לא יפחת מ- 36 מיליון ש"ח.

8.3.2. הפיזור המזערי הנדרש באגרות החוב יהיה של 35 מחזיקים לפחות, כשכל אחד מחזיק בשווי החזקות של 200,000 ש"ח לפחות ("שווי החזקה מזערי").

לעניין זה "מחזיק" - מחזיק אחד ששווי החזקותיו עולה על שווי החזקה מזערי למחזיק הנדרש על פי סעיף 8.3.2 זה או מחזיק ביחד עם אחרים ששווי החזקותיהם במשותף עולה על שווי החזקה המזערי למחזיק כאמור.

אגרות החוב (סדרה יח') דורגו על ידי מעלות בדירוג ilAA " כמפורט לעיל, ועל כן, החברה פטורה מדרישת ההון העצמי הקבועה בהנחיות הבורסה.

8.4. אם יתברר כי לא התקיימו התנאים לרישום למסחר בבורסה כמפורט בסעיף 8.3 זה לעיל, תבוטל הנפקת אגרות החוב (סדרה יח') המוצעות על פי דוח הצעת המדף, אגרות החוב (סדרה יח') לא תוקצינה ולא תירשמנה למסחר בבורסה, לא יגבו כספים מהמזמינים בגין ההצעה, לא יהא כל תוקף להצעת אגרות החוב על פי דוח הצעת המדף ו/או לשטר הנאמנות ולא תעמודנה למבקשים על טענה ו/או דרישה בקשר עם האמור.

ככל שהופקדו כספים בחשבון המיוחד בגין אגרות חוב שהצעות לרכישתן נתקבלו - יוחזרו הכספים למבקשים (בצירוף פירות שנצברו בגינם, ככל שנצברו), ובניכוי מס כדין ככל וחל, וזאת בתוך שבעה (7) ימי עסקים ממועד ההודעה על ביטול ההנפקה.

החברה תמסור הודעה בדבר ביטול ההנפקה בדו"ח מיידי ותפרסם הודעה על כך בשני עיתונים יומיים בשפה העברית הנפוצים בישראל, ביום העסקים הראשון שלאחר מועד ביטול ההנפקה כאמור. יובהר כי במקרה של ביטול הנפקת אגרות החוב (סדרה יח') כאמור לעיל, החברה תהא רשאית להנפיק אגרות החוב (סדרה יח') חדשות, בין בתנאים דומים ובין בתנאים שונים לתנאי אגרות החוב (סדרה יח') שהנפקתן בוטלה כאמור, על פי דוחות הצעת מדף ככל שיפורסמו, וזאת בכפוף להוראות כל דין, להנחיות הבורסה ולהוראות תשקיף המדף.

אין לראות באישור האמור של הבורסה אישור לפרטים המובאים בדוח הצעת המדף, למהימנותם ולשלמותם ואין בו משום הבעת דעה כלשהי על החברה או על טיבם של ניירות הערך המוצעים בדוח הצעת המדף או על המחיר בו הם מוצעים.

9. תשלום אגרה

בהתאם להוראות תקנה 4א' לתקנות ניירות ערך (אגרת בקשה למתן היתר לפרסום תשקיף), התשנ"ה-1995, החברה תשלם לרשות ניירות ערך את תוספת האגרה בעד ניירות הערך המוצעים במסגרת דוח הצעת המדף.

10. תמורת ההנפקה

10.1. התמורה הצפויה לחברה מהנפקת אגרות החוב (סדרה יח') המוצעות על פי דוח הצעת מדף זה (בהנחה של הנפקת הכמות המונפקת המקסימאלית) תהיה כמפורט להלן:

מיליוני ש"ח	400	התמורה הצפויה ברוטו
מיליוני ש"ח	כ- 3.63	בניכוי עמלות התחייבות מוקדמת, ריכוז והפצה ⁷ בסך של

⁷ רכוז ההנפקה יקבל סך של 25 אלפי ש"ח בגין ריכוז המכרז. המפיצים הרשומים להלן: אקסלנס נשואה חיתום (1993) בע"מ, מנורה חיתום והנפקות בע"מ, לידר הנפקות (1993) בע"מ, ברק קפיטל חיתום בע"מ, לאומי פרטנרס חתמים בע"מ, אפסילון חיתום והנפקות בע"מ, דיסקונט קפיטל חיתום בע"מ, וולווי בייס חיתום וניהול הנפקות בע"מ, אלפא ביתא הנפקות בע"מ וענבר הנפקות ופיננסים בע"מ ("המפיצים"), יקבלו בקשר להנפקה זו עמלת הפצה כוללת בשיעור של 0.10% מתמורת ההנפקה (ברוטו) בתוספת מע"מ כדין. בנוסף לעמלת ההפצה כאמור לעיל, תהיה החברה רשאית לשלם המפיצים בהנפקה זו, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, עמלת הצלחה בשיעור של עד 0.05% מתמורת ההנפקה (ברוטו) בתוספת מע"מ כדין.

כ- 0.5 מיליון ש"ח

בניכוי הוצאות אחרות בסך של

כ- 395.87 מיליוני ש"ח

התמורה הצפויה נטו

- 10.2. לא נקבע סכום מינימאלי שיש להשיגו בהנפקה זו.
- 10.3. התמורה שתתקבל מההצעה לציבור על פי דוח הצעת מדף זה, מיועדת למיחזור חובות קיימים של החברה ולפעילותה העסקית השוטפת של החברה. עד לשימוש בתמורת ההנפקה, תשקיע החברה את תמורת ההנפקה, אם וככל שתהיה, בהתאם למדיניות ההשקעות של החברה כפי שתיקבע על ידי הנהלת החברה מעת לעת.
11. **להלן פירוט שינויים ואירועים מהותיים, שחלו בעסקי החברה מיום פרסום תשקיף המדף ועד למועד פרסום דוח הצעת המדף**
- לפרטים בדבר שינויים וחידושים מהותיים שחלו בעסקי החברה החל ממועד פרסום תשקיף המדף ביום 29.5.2017 ועד יום פרסום דוח הצעת המדף, בהתאם להוראות תקנה 4(א) לתקנות ניירות ערך (הצעת מדף של ניירות ערך), התשס"ו-2005, ראו בדוחות המידיים של החברה, לרבות הדוחות התקופתיים והרבעוניים שהגישה החברה לאחר פרסום תשקיף המדף ועד למועד פרסום דוח הצעה זה ואשר נכללים בו על דרך ההפניה. ניתן לעניין בנוסחם המלא של הדיווחים האמורים באתר ההפצה של רשות ניירות ערך ובאתר האינטרנט של הבורסה.
12. **מכתב הסכמה של רואי החשבון המבקרים**
- מכתב הסכמה של רואי החשבון המבקרים כי חוות הדעת ודוחות הסקירה שלהם לדוחות הכספיים של החברה, יכללו על דרך ההפניה בדוח הצעת מדף זה, מצ"ב **כנספת ו'** לדוח הצעת המדף.
13. **חוות דעת משפטית** - החברה קיבלה את חוות הדעת המשפטית הבאה :



1 במרץ 2020

לכבוד
מליסרון בע"מ
שד' אבא אבן 1
הרצליה פיתוח 70100

הנדון: מליסרון בע"מ ("החברה") - דוח הצעת מדף מחודש מרץ 2020

בהתייחס לתשקיף המדף של החברה מיום 29 במאי 2017 (כפי שתוקן בתיקון טעות סופר מיום 5.6.2017 ואשר תוקפו הוארך עד ליום 28 במאי 2020) ("תשקיף המדף") ולדוח הצעת המדף שבנדון ("דוח הצעת המדף") ולבקשתכם, הרינו לחוות דעתנו כדלקמן:

1. הזכויות הנלוות לניירות הערך המוצעים על פי דוח הצעת המדף שבנדון תוארו לדעתנו נכונה בתשקיף המדף ובדוח הצעת המדף.
2. לדעתנו, לחברה הסמכות להנפיק את ניירות הערך המוצעים על פי דוח הצעת המדף בצורה המתוארת בתשקיף המדף ובדוח הצעת המדף.
3. לדעתנו, הדירקטורים בחברה נתמנו כדין ושמותיהם נכללים בתשקיף המדף ובדוח הצעת המדף. הרינו מסכימים כי חוות דעתנו זו תיכלל בדוח הצעת המדף.

בכבוד רב,

שרון ורקר-שגיא, עו"ד שרון שטראוס, עו"ד

גורניצקי ושות', עורכי דין

תל אביב: שד' רוטשילד 45, הרצליה פיתוח: שד' אבא אבן 1
טלפון: 03-7109191 פקס: 03-5606555
דוא"ל: office@gornitzky.com דואר: ת.ד. 29141 תל אביב 6578403
עורכי דין ונוטריונים
www.gornitzky.com
ת.ד. 1938

ירוחם גורניצקי (1997 - 1921)
בועז נהיר (2006 - 1930)
אריאל זליקוב (2009 - 1955)
דליה רונן (2000 - 1956)
הגר אלון-וינדמן (2013 - 1978)
דפנה טלגם (2015 - 1954)

* בעל רשיון עריכת דין במדינת ניו יורק
** בעל רשיון עריכת דין במדינות ניו יורק ומסצ'וסטס
*** בעל רשיון עריכת דין במדינות אנגליה ווויילס
**** בעל רשיון עריכת דין במדינת קליפורניה
***** בעל רשיון עריכת דין במדינת ויקטוריה, אוסטרליה

פנחס רובין
מוראל מטלון
ג'ק סמית
אל מרחם
עופר צור
איתן גפן
אל דר
אריה הרצל
חיים פרידלנד
ליאור פורת
רון אלכאי
שרון ורקר-שגיא
אלי אלקון
אלי אלה
שלמה כהן
דניאל פסטרמן (ר"ח)
גיל גרייז (ר"ח)
נועם רונן
אלי כהן
כפיר ידגר
תימור בל
אבי ד. פילוסוף
אבירם הנדל
דניאל מרכס
שלמה לנדס
יאיר שילוני
ד"ר גרס
יוסף ערד
אורי טננבאום
עידן בקי
שיר שני
שגית אוחנה-ליבנה
הראל שחם
אבנר פינקלשטיין
מכאל אילון
נורית טראוריק
תמר כהן
ליאור רלי
עופר פליישר
עדי כן-חור-עפרוני
ענבל זכאי-חורב
איתי אצקוביץ
רועית רוזנשטיין-הראל
שלמה אביעד זדר
אורי יצחק
יצחק לזר
יפתח פרבר
עדי נחמיאס-חיתונה
ענבל רביד-דבר
אסף אטנסי
יהונתן ראב
אורי הר
עדיד אורי
ניר קדר
אסף הראל
הילה שמעון
דפנה מילכיץ-כרן
שרי אהרני (ר"ח)
שגית עמית-אבן
קוב מרקס
יועד כוכבי
שרית נעמן שגא
איתי רובין
שמאל שוסטר
מאיה הפטמן
אהוד כצנלסון
גילה פונטה-שלוש
אסף פרנסק
אבי מר
דניאל סקאלד (ר"ח)
רעות אשעיהו-הולצר
שרי זיזלי
דניאל לסי
אריאל זאבי
שני מזרחי
טיגיסט בייליא-סלומון
ליאור ברן
נטע פלד
אריאל ארמי
אלון פדר
איתן מר
גואנה יונסקי
שגית פדוראנו
איתמר בן יהודה
ליאור גרובסט
עמית לוי
טל סלע
אורי סמית
שריין גבאי-מנצר
אלימור ורדי
נגה חרובי
יעל קלימין
ענבר ברק-ביז (ר"ח)
עדי חיה רבן
לילי אמיתי
לירן גילאור
נמרוד סביל
דנה סואדימן
בועז אורמן
דן פישר
אמנון ביס
אביעד רבנוביץ
מיכל קרצברון (ר"ח)
חום אליקלי
שמירת משה
שחר אשרי
אריאל שיינקמן
ניר קמל
נתן דרגות
שני וייס
שמאל ברקוביץ
מרינה פורטוגלוב
אולג אמלי
עדי שובל
מוח בן משה
יעד גורדון
עופר לוי (ר"ח)
דניאלה סגל
הגר פלג
סמדר רון
נועה שוייצר-עמר
איתן מור
נופר ארד
אילה לבני-שהם
גאל למסון
גילה פלנטק
יהונתן פרנסק
אילונה לרנר
מאיה רכניץ
רו קרני
זאב בינשטוק
דניאל בר לב
מיה דבר
אליס לרוביץ
קורל לשץ
ענבל נבון
שירי נס מדי
אליס פלדש
ליאור שרעבי
אסף חסון
קארין אביחיל
נו אור
אסף אלתרמן
קארין בלנק
נטע-לי אביב
אמית צמח
לירן עזרן
לירן קרס
דליה קרצברון (ר"ח)
שרון ריינוביץ
גב שני
קארין שני
ספיר עפרון
נועה אבן ספיר
גיל פלדוביץ
דפנה צדקיהו
עמית קפון
אביגיל לבסון
דניאל רשף
מאור אילון
תומר פסון
דניאל סלון
עמית רון
ענבל חמאל
שרון שטראוס
יצחק חפץ
יצחק (צח): חסא

צבי אפרת, יועץ בכיר
צבי זוהר, יועץ
ראני מ. מאג-חיי, יועץ

נספח א' - שטר נאמנות של אגרות החוב (סדרה יח')

נספח ב' - גילוי טבלאי אודות חוצות המפרץ

נספח ג' - הערכת שווי - חוצות המפרץ

נספח ד' - הוראות מיסוי נוספות

1. אגרות החוב (סדרה יח') מונפקות בערך הנקוב וללא ניכיון. לפי הדין הקיים כיום, חלים על ניירות הערך המוצעים לציבור על פי דוח הצעת מדף זה הסדרי מס המתוארים בתמצית להלן.

כללי

2.1. ביום 25 ביולי 2005 התקבל בכנסת החוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 147), התשס"ה-

2005 ("התיקון"). התיקון שינה באופן ניכר את הוראות פקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961 ("הפקודה"), הנוגעת למיסוי ניירות ערך הנסחרים בבורסה. כמו כן, במועד פרסום תשקיף מדף זה, טרם התפרסמו כל התקנות החדשות הצפויות להתפרסם בעקבות התיקון. בנוסף, במועד פרסום תשקיף מדף זה לא קיימת פרקטיקה מקובלת לגבי חלק מהוראות התיקון וכן לא קיימת פסיקה המפרשת את הוראות המס החדשות בתיקון.

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

2.3. ביום 6 בדצמבר 2011 פורסם ברשומות החוק לשינוי נטל המס (תיקוני חקיקה), התשע"ב-2011 ("החוק לשינוי נטל המס"). בהתאם לחוק לשינוי נטל המס אשר נכנס לתוקף ככלל החל משנת 2012, בוטלה המגמה להפחתת שיעורי המס ליחידים ולחברות, כפי שנקבע בחוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום התוכנית הכלכלית לשנים 2009-2010), התשס"ט-2009. ואף נקבע העלאת שיעורי המס על הכנסות בידי יחידים בגין רווחי הון, ריבית ודיבידנד מ-20% ל-25%, ולבעל מניות מהותי⁸ מ-25% ל-30%.

2.4. ביום 6 באוגוסט 2012 אישרה הכנסת את תיקון 195 לפקודה, אשר פורסם ברשומות ביום 13 באוגוסט 2012 (ונכנס לתוקף ביום 1 בינואר 2013), במסגרת התיקון נוסף סעיף 121ב לפקודה, שתוקן ביום 29 בדצמבר 2016, ואשר קובע כי יחיד אשר הכנסתו החייבת עלתה על 641,880 שקלים חדשים (בשנת 2018; הסכום מתעדכן מידי שנה בהתאם לעליית מדד המחירים לצרכן), יהיה חייב במס נוסף על חלק הכנסתו החייבת העולה על הסכום כאמור בשיעור של 3% נוספים על האמור לעיל ("מס יסף"). הכנסה חייבת כוללת את כל סוגי ההכנסות לרבות הכנסה מרווח הון ושבח מקרקעין (מכירת זכות במקרקעין בדירת מגורים תכלול רק אם שווי מכירתה עולה על 4 מיליון ₪ והמכירה אינה פטורה ממס לפי כל דין), למעט סכום אינפלציוני כהגדרתו בסעיף 88 לפקודה וסכום אינפלציוני כהגדרתו בסעיף 47 לחוק מיסוי מקרקעין.

2.5. ב-5 בינואר 2016 פורסם ברשומות החוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 216), התשע"ו-2016, במסגרתו הופחת שיעור מס החברות ב-1.5% (ל-25%) החל מה-1.1.2016. בחודש דצמבר 2016 פורסם חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות התקציב 2017 ו-2018), התשע"ז-2016, שקבע, בין היתר, כי שיעור מס החברות בשנת 2017 יופחת ב-1% והחל משנת 2018 ואילך ב-2%, כך שהוא יעמוד בשנת 2017 על 24% והחל משנת 2018 על

⁸ יחיד המחזיק, במישרין או בעקיפין, לבדו או ביחד עם אחר (כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה), ב-10% לפחות באחד או יותר מסוג כלשהו מאמצעי השליטה (כהגדרת נוח זה בסעיף 88 לפקודה) בחברה, במועד מכירת נייר הערך או במועד כלשהו ב-12 החודשים שקדמו למכירה כאמור (להלן: "בעל מניות מהותי").

23%. בנוסף קבע כי שיעור המס ליחידים יופחת מיום 1.1.2017 ואילך לשיעור של 47% וכן את השינוי במס היסף כפי שתואר בסעיף 1.4 לעיל.

3. רווח הון ממכירת ניירות ערך מוצעים

3.1. בהתאם לסעיף 91 לפקודה, רווח הון ריאלי ממכירת ניירות ערך על-ידי יחיד תושב ישראל חייב במס בשיעור המס השולי של היחיד בהתאם לסעיף 121 לפקודה, אך בשיעור שלא יעלה על עשרים וחמישה אחוזים (25%), ויראו את רווח ההון כשלב הגבוה ביותר בסולם הכנסתו החייבת. זאת, למעט לגבי מכירת ניירות ערך על-ידי יחיד שהינו "בעל מניות מהותי" בחברה (כהגדרת מונח זה כפי שתוארה לעיל), אשר שיעור המס לגבי רווח הון בידיו יהיה בשיעור שלא יעלה על שלושים אחוזים (30%).

3.2. כמו-כן, לגבי יחיד שתבע הוצאות ריבית ריאלית והפרשי הצמדה בשל ניירות הערך, יחויב רווח ההון ממכירת ניירות הערך במס בשיעור של שלושים אחוזים (30%), עד קביעת הוראות ותנאים לניכוי הוצאות ריבית ריאלית לפי סעיפים 101א(א) ו-101א(ב) לפקודה. שיעור המס המופחת כאמור לא יחול לגבי יחיד שההכנסה בידיו ממכירת ניירות הערך היא בגדר הכנסה מ"עסק", בהתאם להוראות סעיף 12(1) לפקודה.

3.3. חבר בני אדם יהיה חייב במס על רווח הון ריאלי ממכירת ניירות ערך בשיעור מס החברות (23% משנת 2018 ואילך).

3.4. קרן נאמנות פטורה וכן קופות גמל וגופים הפטורים ממס לפי סעיף 9(2) לפקודה, פטורים ממס בגין רווחי הון ממכירת ניירות ערך כאמור. על הכנסותיה של קרן נאמנות חייבת ממכירת ניירות ערך יחול שיעור המס החל על הכנסתו של יחיד שההכנסה אינה מהווה בידו הכנסה מ"עסק" או "משלח יד", אלא אם כן נקבע מפורשות אחרת. לא נקבע להכנסה שיעור מס מיוחד, תחויב ההכנסה במס בשיעור המרבי הקבוע בסעיף 121 לפקודה.

3.5. ככלל, תושב חוץ (יחיד וחברה) פטור ממס על רווחי הון ממכירת ניירות ערך הנסחרים בבורסה, אם רווח ההון אינו במפעל הקבע שלו בישראל ובהתאם לתנאים ולמגבלות של סעיף 97 לפקודה. במקרה שפטור כאמור אינו חל, יחולו הוראות אמנת המס (אם קיימת) בין ישראל למדינת התושבות של תושב החוץ, בכפוף להמצאה מראש של אישור מתאים מרשות המיסים. האמור לעיל לא יחול לגבי חברה תושבת חוץ המוחזקת בידי תושבי ישראל, בהתאם לקבוע בסעיף 68א לפקודה.

3.6. בתקנה 4 לתקנות מס הכנסה (חישוב רווח הון ממכירת ניירות ערך הנסחר בבורסה, מלווה מדינה או יחידה בקרן נאמנות), התשס"ג-2002, נקבע כי בפדיון של אגרת חוב הנסחרת בבורסה שבו משולמים גם דמי ניכיון, יראו כתמורת הפדיון את התמורה בתוספת דמי הניכיון, אם התקיימו כל אלה: (1) רווח ההון ממכירת אגרת החוב אינו פטור ממס; (2) במועד הפדיון נוצר הפסד הון; ו-(3) הפדיון אינו בידי בעל שליטה או בידי מי שהחזיק באגרת החוב מיום שהוקצתה או הוצאה, והכל עד גובה הפסד ההון. דמי הניכיון שרואים אותם כתמורה לפי הוראות אלה, לא ייחשבו כהכנסה לפי סעיף 12(4) לפקודה.

3.7. לעניין ניכוי המס במקור מרווח ההון הריאלי ממכירת ניירות הערך המוצעים, בהתאם לתקנות הניכוי מתמורה, חייב (כהגדרת מונח זה בתקנות האמורות) המשלם למוכר תמורה במכירת

ניירות הערך, ינכה מס בשיעור של עשרים וחמישה אחוזים (25%) מרווח ההון הריאלי, הכל כאשר המוכר הינו יחיד, ובשיעור מס חברות (23% משנת 2018 ואילך) מרווח ההון הריאלי כאשר המוכר הינו חבר בני אדם. זאת, כפוף לאישורי פטור (או שיעור מופחת) מניכוי מס במקור וכפוף לקיזוז הפסדים שרשאי המנכה במקור לבצע. כמו-כן, לא ינוכה מס במקור לקופות גמל, קרנות נאמנות וגופים נוספים הפטורים מניכוי מס במקור לפי הדין.

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

3.9. אם במועד המכירה לא נוכה מלוא המס במקור מרווח ההון הריאלי, יחולו הוראות סעיף 91(ד) לפקודה וההוראות מכוחו בדבר דיווח ותשלום מקדמה על-ידי המוכר בגין מכירה כאמור.

3.10. ככל שאגרות החוב המוצעות על-פי דוח מדף זה יימחקו ממסחר בבורסה, שיעור הניכוי במקור שינוכה בעת מכירתן (לאחר המחיקה) יכול להגיע לשלושים אחוזים (30%) מהתמורה, כל עוד לא הומצא אישור מפקיד השומה המורה על שיעור אחר של ניכוי מס במקור (לרבות פטור מניכוי מס במקור).

4. שיעור המס שיחול על ריבית בגין אגרות החוב

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

4.2. במקרה בו אגרות החוב צמודות למדד, ככלל, יחיד יהיה פטור ממס על הפרשי ההצמדה או הפרשי השער לפי העניין שנצמחו בגין קרן אגרות החוב כאמור.

4.3. על - פי ס' 89(ה) לפקודה, הפרשי הצמדה המתקבלים מפדיון אגרות חוב או נייר ערך מסחרי, שההכנסה אינה מהווה הכנסה מ"עסק" או מ"משלח יד", יראו אותם כחייבים במס לפי הוראות חלק ה' לפקודה (בפדיון אגרת החוב יראו את הפרשי ההצמדה כחלק מהתמורה) ויחולו הוראות הפקודה הנוגעות לחישוב רווח ההון, כמפורט לעיל.

4.4. יצויין כי לעניין זה, יראו כמדד את מדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

4.5. שיעורי המס כאמור לא יחולו בהתקיים, בין היתר, אחד מהתנאים הבאים: (1) הריבית היא הכנסה מ"עסק" או מ"משלח יד" לפי סעיף 12(1) לפקודה או שהיא רשומה בספרי חשבונותיו של היחיד או חייבת ברישום כאמור; (2) היחיד תבע בניכוי הוצאות ריבית והפרשי הצמדה בשל אגרות החוב; (3) היחיד הוא בעל מניות מהותי בחברה המשלמת את הריבית; ו-(4) היחיד עובד בחבר בני אדם ששילם את הריבית, או שהוא נותן לו שירותים או מוכר לו מוצרים, או שיש לו יחסים מיוחדים אחרים עימו, אלא אם כן הוכח להנחת דעתו של פקיד השומה ששיעור הריבית נקבע בתום לב ובלי שהושפע מקיומם של יחסים כאמור בין היחיד לבין חבר בני האדם; ו-(5) מתקיים תנאי אחר שקבע שר האוצר באישור ועדת הכספים של הכנסת. במקרים אלו יחול מס שולי בהתאם לסעיף 121 לפקודה.⁹

⁹ שיעור המס השולי המרבי (לפני מס יסף) עומד על ארבעים ושמונה אחוזים (48%), בהתאם לחוק לשינוי סדרי עדיפויות לאומיים (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנים 2013 ו-2014) (תיקון), התשע"ג-2013.

- 4.6. יחיד יהיה פטור מהפרשי הצמדה שקיבל בשל נכס ובלבד שהתקיימו כל אלה: (1) הפרשי ההצמדה אינם הפרשי הצמדה חלקיים; (2) היחיד לא תבע ניכוי הוצאות ריבית או הפרשי הצמדה בשל הנכס; (3) הפרשי ההצמדה אינם הכנסה לפי ס' 12(1) ואינם רשומים בפנקסי חשבונותיו או חייבים ברישום כאמור.
- 4.7. שיעור המס החל על הכנסות הריבית (לרבות הפרשי הצמדה) או דמי הניכיון של חבר בני אדם תושב ישראל שאיננו חבר בני אדם שהוראות סעיף 9(2) לפקודה חלות בקביעת הכנסתו, למעט לעניין סעיף 3(ח) לפקודה לגבי ריבית שנצברה, הינו שיעור מס החברות.
- 4.8. קרן נאמנות פטורה, וכן קופות גמל וגופים הפטורים ממס לפי סעיף 9(2) לפקודה, פטורים ממס בגין הכנסת ריבית או דמי ניכיון כאמור, כפוף להוראות סעיף 3(ח) לפקודה בדבר ריבית או דמי ניכיון שנצברו בתקופת החזקתו של אחר. על הכנסותיה של קרן נאמנות חייבת מריבית או דמי ניכיון יחול שיעור המס החל על הכנסתו של יחיד שההכנסה אינה מהווה בידיו הכנסה מ"עסק" או מ"משלח יד", אלא אם נקבע אחרת. לא נקבע להכנסה שיעור מס מיוחד, תחוייב ההכנסה בשיעור המירבי הקבוע בסעיף 121 לפקודה.
- 4.9. בהתאם לסעיף 9(15ד) לפקודה, ריבית דמי ניכיון או הפרשי הצמדה המשולמים לתושב חוץ, על אגרת חוב הנסחרת בבורסה בישראל שהנפיק חבר בני אדם תושבי ישראל, בכפוף להוראות אמנות למניעת כפל מס שנכרתו בין מדינת ישראל לבין מדינת מושבו של תושב החוץ, פטורים ממס ובלבד שההכנסה אינה במפעל הקבע של תושב החוץ בישראל. תושב חוץ הינו מי שהוא תושב חוץ ביום קבלת הריבית דמי הניכיון או הפרשי ההצמדה, לפי העניין למעט אחד מאלה: (א) תושב החוץ הינו בעל מניות מהותי בחבר בני האדם המנפיק; או (ב) תושב החוץ קרוב כהגדרתו בפסקה (3) להגדרת קרוב בסעיף 88 לפקודה, של חבר בני האדם המנפיק; או (ג) תושב החוץ הינו עובד, נותן שירותים או מוכר מוצרים לחבר בני האדם המנפיק או שיש לו יחסים מיוחדים עמו (אלא אם הוכח כי שיעור הריבית נקבע בתום לב ובלי שהושפע מקיומם של יחסים מיוחדים).
- 4.10. האמור לעיל לא יחול לגבי חברה תושבת חוץ, אם היא מוחזקת בידי תושבי ישראל בהתאם לקבוע בסעיף 68א לפקודה. במקרה שלא חל הפטור כאמור לעיל, שיעור המס שיחול על הכנסות ריבית של תושבי חוץ (יחיד או חברה), שמקורן בניירות ערך יחוייב בהתאם להוראות הפקודה כמפורט לעיל או בהתאם להוראות האמנות למניעת כפל מס שנחתמו בין מדינת ישראל למדינת מושבו של תושב החוץ.
- 4.11. בהתאם לתקנות מס הכנסה (ניכוי מריבית, מדיבידנד ומרווחים מסוימים), התשס"ו-2005 ("תקנות הניכוי מריבית"), שיעור המס שיש לנכות במקור על ריבית (כהגדרתה בתקנות הנ"ל)¹⁰ המשולמת על אגרות החוב הצמודות במלואן למדד המחירים לצרכן, הינו עשרים וחמישה אחוזים (25%) לגבי יחיד שאינו בעל מניות מהותי בחברה המשלמת את הריבית. שיעור המס שיש לנכות במקור לגבי יחיד שהינו בעל מניות מהותי בחברה המשלמת את הריבית יהיה בהתאם לשיעור המס השולי המרבי לפי סעיף 121 לפקודה. לגבי חבר בני אדם

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

(תושב ישראל ותושב חוץ) ינוכה מס במקור בשיעור מס החברות הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה ובכפוף להוראות סעיף 9 לפקודה.

4.12. הפסדים בשנת המס, שמקורם במכירת אגרות החוב בשנת המס ושאלו היו רווחי הון היו חייבים במס בידי מקבלם, יקוזזו כנגד רווחי הון ושבח מקרקעין לרבות רווח ממכירת נייר ערך, נסחר או שאינו נסחר, ישראלי או זר, וכן, כנגד ריבית ודיבידנד ששולמו בגין אותו נייר ערך או בגין ניירות ערך אחרים (בתנאי ששיעור המס החל על ריבית או דיבידנד כאמור לא עלה על שיעור מס החברות), באותה שנת מס. קיזוז ההפסדים יבוצע בדרך של קיזוז הפסד ההון כנגד רווחי הון (למעט רווח הון אינפלציוני חייב אשר יקוזז ביחס של 1 ל-3.5) או הכנסות מריבית או מדיבידנד כאמור. יש לציין כי המס אשר חל על דיבידנד ליחיד שהוא בעל מניות מהותי הינו 30%. על כן, הפסד ההון שהתהווה בשנת המס ממכירת ניירות ערך לא יהיה בר קיזוז כנגד הכנסות דיבידנד או ריבית מניירות ערך אחרים בידי יחיד המוגדר כבעל מניות מהותי.

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

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

5. הנפקת אגרות נוספות בעתיד

לעניין הוראות המיסוי שיחולו במקרה של הרחבת סדרת אגרות החוב, צפויות לחול הוראות הסדר המס והוראות הדין כמתואר לעיל, וזאת, בין היתר, ככל שלא יאושר בעת ההרחבה העתידית לסדרת אגרות החוב הסדר אחר, או ישונו הוראות הדין באופן המשפיע על ההוראות שתוארו לעיל. לפרטים אודות שיעור הניכיון אשר ייקבע לאגרות החוב הנוספות, ראו סעיף 4.1.3 לשטר הנאמנות.

התיאור לעיל בקשר להיבטי המיסוי הכרוכים בניירות הערך המוצעים הינו כללי בלבד ואינו מהווה תחליף לייעוץ אינדיבידואלי על-ידי מומחים, בשים לב לנסיבות הייחודיות לכל משקיע. מומלץ לכל המבקש לרכוש את היחידות המוצעות על-פי דוח הצעת מדף זה, לפנות לייעוץ מקצועי על-מנת להבהיר את תוצאות המס אשר יחולו עליו בשים לב לנסיבותיו הייחודיות של המשקיע ושל ניירות הערך המוצעים.

נספח ה' - מכתב הסכמה להכללה של חברת הדירוג

נספח ו' - מכתב הסכמת רואי החשבון המבקרים של החברה

החברה

מליסרון בע"מ

הדירקטורים

ליאורה עופר

שוקי (יהושע) אורן

רינת גזית

שלמה זהר

יצחק נודרי זיזוב

עודד שמיר

שלמה שרף

שי וינברג

המוצעים או כדאיות ההשקעה בהם.

3.7. הנאמן ייצג את המחזיקים באגרות החוב (סדרה יח') בכל ענין הנובע מהתחייבויות החברה כלפיהם, והוא יהיה רשאי, לשם כך לפעול למימוש הזכויות הנתונות למחזיקים לפי החוק או לפי שטר הנאמנות. הנאמן רשאי לנקוט בכל הליך לשם הגנה על זכויות המחזיקים בהתאם לכל דין וההוראות המפורטות בשטר נאמנות זה.

3.8. 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.

3.9. בכפוף להוראות כל דין ולאמור בשטר נאמנות זה, הנאמן מתחייב, בחתימתו על שטר זה, לשמור בסודיות כל מידע שניתן לו מהחברה ו/או חברה קשורה לחברה ו/או מי מטעמן, לא יגלה אותו לאחר ולא יעשה בו כל שימוש, אלא אם כן גילוי או השימוש בו נדרש לשם מילוי תפקידו לפי חוק ניירות ערך, לפי שטר הנאמנות, או לפי צו של בית משפט (חובת הסודיות כאמור תחול גם על כל שלוח של הנאמן, לרבות כל יועץ, בא כוח וכדומה) או בכדי להגן על זכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה יח'), כמפורט בסעיף זה להלן. מובהר כי, העברת מידע למחזיקי אגרות החוב לצורך קבלת החלטה הנוגעת לזכויותיהם על-פי אגרות החוב או לצורך מתן דיווח על מצב החברה אינו מהווה הפרה של התחייבותו לסודיות כאמור, ובלבד שנמסר להם מידע הנחוץ לשמירת זכויותיהם על-פי שטר זה. העברת מידע כאמור לנציגיו המורשים ו/או ליועציו המקצועיים של הנאמן (להלן ביחד: "היועצים") תיעשה בכפוף לחתימתם של היועצים על כתב סודיות והיעדר ניגוד עניינים שבנספח א' לשטר זה. אין באמור בסעיף זה כדי להגביל את הנאמן בכל פעולה שעליו לבצע בהתאם להוראות שטר זה.

3.10. הנאמן רשאי להסתמך על נכונות הזהות של מחזיק לא רשום באגרות חוב כפי שזו תימסר לנאמן על ידי אדם ששמו רשום כמיופה כוח בייפוי כח, שהוציאה חברה לרישומים, ככל שזהות המחזיק לא נרשמה בייפוי הכח.

3.11. 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.

3.12. מובהר כי אין בסיום כהונתו של הנאמן כדי לגרוע מזכויות, תביעות או טענות שיהיו לחברה ו/או למחזיקי אגרות החוב (סדרה יח') 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 ו/או הנובעות מתביעה שעילתה קודמת למועד סיום כהונתו כנאמן, ואין בכך כדי לשחרר את החברה ו/או מחזיקי אגרות החוב מחבות כלשהי על פי כל דין.

4. הרחבת סדרה והנפקת אגרות חוב נוספות; רכישה עצמית

4.1. הרחבת סדרה והנפקת אגרות חוב נוספות

4.1.1.

בכפוף לקבלת אישור הבורסה לרישום למסחר, החברה תהיה רשאית, מעת לעת, על-פי שיקול דעתה הבלעדי, **וללא צורך בקבלת אישור הנאמן ו/או מהמחזיקים באגרות החוב (סדרה יח') הקיימים באותה עת**, להרחיב את סדרת אגרות החוב (סדרה יח') ולהנפיק אגרות חוב (סדרה יח') נוספות מאותה סדרה (בין בהצעה פרטית, בין במסגרת תשקיף, בין על-פי דוח הצעת מדף ובין בכל דרך אחרת), לרבות למחזיק קשור כהגדרתו בסעיף 4.2 לשטר, בכל מחיר ובכל אופן שייראו לחברה, לרבות בשיעור ניכיון או פרמיה (לרבות העדר ניכיון או העדר פרמיה) שונים מאלו שהיו (אם בכלל) בהנפקות אחרות שבוצעו מאותה סדרה, והכל בלבד שיתקיימו התנאים הבאים:

א. הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה יח') לא תגרום לירידה בדירוג אגרות החוב (סדרה יח'), כפי שהוא סמוך לפני מועד הרחבת הסדרה כאמור (ומובהר, כי במידה ואגרות החוב ידורגו על ידי יותר מחברת דירוג אחת, הרחבת הסדרה לא תפגע באף אחד מהדירוגים); וכן -

ב. החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות שבסעיף 5.5 לשטר זה בהתאם לדוחותיה הכספיים האחרונים המאוחדים של החברה, המבוקרים או הסקורים, שפורסמו עובר למועד ההרחבה ובהתחשב בהרחבת הסדרה, וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה המנויות בקשר עם אמות המידה הפיננסיות וכן לא מתקיימת עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה יח') לפירעון מיידי (לרבות כתוצאה ישירה מההרחבה כאמור), וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה המנויות בסעיף 8 לשטר; וכן -

ג. במועד הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה יח') עומדת החברה בהוראות שלהלן לעניין השווי הבטוחתי:

ביחס לנכסים המשועבדים באותה עת לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה יח') (אחד או יותר, לרבות הנכס המשועבד), השווי הבטוחתי של כלל הנכסים המשועבדים לא יפחת מיתרת הערך הנקוב בגין אגרות החוב (סדרה יח') שבמחזור (כולל ההרחבה המוצעת) בתוספת הפרשי ההצמדה בגינה על פי תנאי אגרות החוב (סדרה יח').

ד. טרם הנפקת אגרות החוב הנוספות נשוא ההרחבה כאמור (ובמקרה של קיום מכרז למשקיעים מסווגים - טרם המכרז למשקיעים מסווגים), תעביר החברה לידי הנאמן: (א) אישור החברה המדרגת (או דוח דירוג ממנו עולה כי הרחבת הסדרה לא תגרום לירידה בדירוג כאמור), לפיו הרחבת הסדרה לא תגרום לירידה בדירוג אגרות החוב (סדרה יח') כאמור, הקיים עובר למועד ביצוע הרחבת הסדרה. פרסום דוח הדירוג ייחשב כמסירה לנאמן על פי סעיף זה; (ב) אישור מאת נושא משרה בחברה כי לא מתקיימת עילה לפירעון מיידי של אגרות החוב (סדרה יח'); (ג) אישור מאת נושא המשרה הבכיר

בחברה בתחום הכספים המאשר כי החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות הקבועות בסעיף 5.5 לשטר בהתחשב בהרחבת הסדרה כאמור, בצירוף תחשיב; (ד) אישור מאת נושא המשרה הבכיר בחברה בתחום הכספים או מנכ"ל החברה בדבר השווי הבטוחתי, בהתאם וכאמור בסעיף 6.5.3 לשטר.

4.1.2. **הוספת בטוחות לצורך הרחבה** - בנוסף, החברה תהא רשאית בהתאם לשיקול דעתה וזאת ללא צורך בקבלת אישור הנאמן ו/או מהמחזיקים באגרות החוב (סדרה יח') ולצורך עמידה בשווי הבטוחתי כאמור בסעיף 4.1.1.ג לעיל לצורך הרחבת הסדרה, לפעול כאמור להלן:

א. לשעבד ו/או להפקיד ו/או להעמיד, לפי העניין, אילו מהנכסים המותרים לשעבוד כבטוחה (או כל שילוב ביניהם) ובלבד שהתקיימו התנאים המפורטים להלן:

(1) במידה והבטוחה הנוספת היא נכס מקרקעין משועבד - רמת הסיכון של נכס המקרקעין המשועבד כבטוחה נוספת אינה גבוהה באופן מהותי מזו של בטוחה קיימת שהיא מסוג נכס מקרקעין משועבד (וזאת גם אם באותה עת אגרות החוב מובטחות בחלקן גם באמצעות בטוחות פיננסיות), וזאת בהתאם לאישור דירקטוריון החברה לאחר שבחן את הבטוחה הנוספת וקבע כי האמור לעיל מתקיים. מובהר כי ככל שבמועד הוספת הבטוחה כלל הבטוחות הינן מסוג בטוחות פיננסיות, אזי תיבחן רמת הסיכון כאמור ביחס לנכס המקרקעין האחרון ששימש כבטוחה.

(2) החברה תעמוד בהוראות שלהלן לעניין השווי הבטוחתי:

השווי הבטוחתי של כלל הנכסים המשועבדים בתוספת הכספים מתוך התמורה נטו שהתקבלה מהנפקת אגרות החוב הנוספות אשר הופקדו בחשבון הנאמנות (אם וככל שיופקדו), לא יפחת מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה יח') שבמחזור (כולל אגרות החוב שתונפקנה במסגרת ההרחבה) בתוספת הפרשי הצמדה.

החברה תפרסם דיווח מיידי 3 ימים לפחות קודם לביצוע הרחבה שבה תשועבד בטוחה נוספת כאמור בסעיף זה לעיל, הכולל, בין היתר, את הפרטים הבאים: הערכת שווי לקביעת ערכה של הבטוחה הקיימת ושל הבטוחה הנוספת (אם הינה נכס מקרקעין משועבד) בהתאם לתנאים המתוארים בסעיף 6.5.2 לשטר; הסברי הדירקטוריון לעניין עמידה בתנאים של ס"ק א. זה לעיל.

ב. בנוסף, תהא החברה רשאית לעשות שימוש בתמורת ההנפקה נטו (כולה או חלקה) שתתקבל בשל הרחבת הסדרה כאמור בסעיף זה, יחד עם כספים נוספים המופקדים טרם ההרחבה בחשבון הנאמנות ויחד עם כספים שיופקדו בחשבון הנאמנות (ככל שיידרש), לצורך פירעון מלוא

החובות המובטחים בשעבוד קודם כלשהו על נכס מקרקעין משועבד מהנכסים המותרים לשעבוד כבטוחה, אחד או יותר, לפי העניין (בהתאם לשיקול דעת החברה) ("החוב המובטח בשעבוד קודם") ולשעבד את אותו נכס לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יח') בשעבוד מדרגה ראשונה ובמקרה כאמור תפעל החברה כדלקמן וזאת בתוך לא יאוחר מ- 60 ימים ממועד הנפקת אגרות החוב הנוספות, ובכפוף להתקיימות כל התנאים הבאים:

(1) תמורת הנפקת אגרות החוב הנוספות נטו וכל סכום נוסף שיידרש לצורך פירעון מלוא החוב המובטח בשעבוד קודם תופקד בחשבון הנאמנות;

(2) החברה תשעבד, בשעבודים נחותים לשעבודים הקיימים להבטחת כל חוב המובטח בשעבוד קודם, אחד או יותר (בהתאם לשיקול דעת החברה) מהנכסים המותרים לשעבוד כבטוחה, לרבות זכויות הממשכנת לקבלת תגמולי ביטוח בקשר עם הנכס הרלוונטי וכן את פירות הנכס הרלוונטי, אשר תנאיהם יהיו בהתאם לתנאי השעבוד על הנכס המשועבד כמפורט בשטר זה, בשינויים המחויבים, ותמציא לנאמן את כל המסמכים המפורטים בסעיף 6.3 להלן וכל מסמך נוסף שיידרש, אם יידרש, בקשר עם שעבוד זה, והכל בנוסח לשביעות רצון הנאמן; **יובהר כי, ביחס לשעבודים הנחותים יכול ויצוין כי כל עוד לא נפרע החוב המובטח בשעבוד קודם לא תהא לנאמן ו/או למחזיקי אגרות החוב כל זכות על-פי השעבודים הנחותים לשעבוד הקודם הנ"ל למעט מזכותם להיפרע מיתרת התמורה שתתקבל בגין מימוש הנכס הרלוונטי על ידי בעל השעבוד הבכיר, ככל שתיוותר.**

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

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

(5) עם פירעון החוב המובטח בשעבוד קודם והסרת השעבודים לטובת החוב המובטח בשעבוד קודם יהפוך השעבוד כאמור בס"ק (2) לעיל לשעבוד בדרגה ראשונה (לרבות על הפירות ועל והזכויות לקבלת תגמולי ביטוח) והחברה תמציא לחתימת הנאמן את כל המסמכים הרלוונטיים בקשר עם הפיכת השעבוד לשעבוד מדרגה ראשונה כאמור, והכל בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

ג. יובהר כי, במידה שבמועד הרחבת הסדרה הוסיפה החברה בטוחות נוספות, תידרש המצאת המסמכים הנדרשים בסעיף 6.3 לשטר זה לנאמן, בשינויים המחויבים, ולעניין העברת התמורה לחברה יחול האמור בסעיף 6.7 לשטר, בשינויים המחויבים, וזאת למעט במקרה כמפורט בסעיף 4.1.2 לעיל (למען הסר ספק, כאשר במועד ההרחבה החברה לא הוסיפה בטוחות נוספות כאמור שכן החברה עומדת בשווי הבטוחות כאמור בסעיף 4.1.1 לשטר), תועבר תמורת ההנפקה בגין הנפקת אגרות החוב במלואה על פירותיה לחשבון על פי הוראת החברה).

יובהר כי במקרה שלא ירשמו הבטוחות הנוספות, כולן או חלקן, כאמור בסעיף 6.3 לשטר ובתוך התקופות הנקובות בו (לרבות כל הארכה), החברה תבצע פדיון מוקדם חלקי של אגרות החוב (סדרה יח') בגין אותו חלק יחסי מאגרות החוב (סדרה יח') בגינו לא נרשם מי מהשעבודים כאמור לעיל אשר פדיונו נדרש לצורך עמידה בשווי הבטוחות כאמור בס"ק (2) לעיל. במקרה של פדיון מוקדם בהתאם לסעיף זה, תפעל החברה לביצוע פדיון מוקדם בהתאם לסעיף 7.2 לשטר (בשינויים המחויבים) ובלבד שהסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב יהיה בגובה התמורה שהתקבלה בפועל אצל החברה (קרי, התמורה בניכוי עמלת התחייבות מוקדמת, ככל ששולמה), בצירוף ריבית שנצברה (וטרם שולמה) עד למועד הפדיון המוקדם עבור החלק הנפדה בפדיון המוקדם החלקי (ולא על כל היתרה הבלתי מסולקת) ובצירוף הפרשי הצמדה שנצברו בלבד.

4.1.3. היה ושיעור הניכיון אשר ייקבע לאגרות החוב הנוספות, ככל שיהיו כאלה, יהיה שונה משיעור הניכיון של אגרות החוב (סדרה יח') הקיימות במחזור באותה עת (לרבות היעדר ניכיון), תפנה החברה לרשות המסים, לפני הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה יח') הקיימות במחזור באותה עת, על מנת לקבל את אישורה כי לעניין ניכוי המס במקור מדמי הניכיון בגין איגרות החוב (סדרה יח'), ייקבע לאיגרות החוב (סדרה יח') שיעור ניכיון אחיד לפי נוסחה המשקללת את שיעורי הניכיון השונים באותה סדרה, ככל שיהיו (להלן: **"שיעור הניכיון המשוקלל"**).

במקרה של קבלת אישור כאמור, החברה תחשב את שיעור הניכיון המשוקלל בגין כל איגרות החוב (סדרה יח'), ותפרסם בדיווח מיידי בדבר תוצאות ההנפקה את שיעור הניכיון המשוקלל האחיד לכל סדרת איגרות החוב (סדרה יח'), לפני הגדלת הסדרה, וינוכה מס במועדי הפירעון של

אגרות החוב (סדרה יח'), לפי שיעור הניכיון המשוקלל כאמור ובהתאם להוראות הדין. במקרה כאמור יחולו כל יתר הוראות הדין הנוגעות למיסוי דמי ניכיון. אם לא יתקבל אישור כאמור, החברה תודיע בדיווח מיידי, בסמוך לפני הנפקת איגרות החוב הנוספות, על שיעור הניכיון הגבוה ביותר שנוצר בגין סדרת איגרות החוב (סדרה יח'). המס ינוכה במקור בעת פירעון אגרות החוב (סדרה יח'), בהתאם לשיעור הניכיון שידווח כאמור. לפיכך, יתכנו מקרים בהם ינוכה מס במקור בגין דמי ניכיון בשיעור הגבוה מדמי הניכיון שנקבעו למי שהחזיק באגרות חוב (סדרה יח') טרם הרחבת הסדרה. במקרה זה, נישום שהחזיק אגרות חוב (סדרה יח') לפני הרחבת הסדרה ועד לפירעון אגרות החוב (סדרה יח'), יהיה זכאי להגיש דו"ח מס לרשות המסים ולקבל החזר של המס שנוכה מדמי הניכיון, ככל שהינו זכאי להחזר כאמור על פי דין.

4.1.4. הנאמן יכהן, בכפוף להוראות שטר הנאמנות, כנאמן עבור אגרות החוב (סדרה יח'), כפי שתהיינה מעת לעת במחזור, וזאת גם במקרה של הרחבת סדרה, והסכמת הנאמן לכהונתו כאמור לסדרה המורחבת לא תידרש. אגרות החוב (סדרה יח') שתהיינה במחזור ואגרות חוב הנוספות אשר תונפקנה (אם בכלל) כאמור בסעיף זה לעיל, תהווה (ממועד הנפקתן) סדרה אחת לכל דבר ועניין, ושטר הנאמנות יחול גם לגבי כל אגרות החוב הנוספות. אגרות החוב הנוספות לא תקנינה זכות לתשלום קרן ו/או ריבית בגין אגרות החוב (סדרה יח') שהמועד הקובע לתשלום חל קודם למועד הנפקתן.

4.1.5. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, החברה שומרת לעצמה את הזכות להנפיק בכל עת סדרות נוספות של אגרות חוב ו/או ניירות ערך אחרים, מכל מין וסוג שהוא, ללא צורך בקבלת אישור מהנאמן ו/או מהמחזיקים הקיימים באותה עת, או במתן הודעה למי מהם על כך, לרבות למחזיק קשור (בהתאם לאמור בסעיף 4.2 לשטר), בין שיקנו זכות המרה במניות החברה ובין שלא יקנו זכות כאמור, ובתנאי פירעון, ריבית, הצמדה, בטוחות, ותנאים אחרים כפי שתמצא לנכון, בין שהם עדיפים על פני תנאי אגרות החוב, שווים להם או נחותים מהם, וזאת מבלי לפגוע בחובת הפירעון המוטלת על החברה. אין באמור בסעיף זה לעיל, כדי לגרוע מזכויות כלשהן של הנאמן ומחזיקי אגרות החוב לפי שטר הנאמנות.

4.1.6. על אף האמור בסעיף 4.1.5 לעיל, במקרה בו החברה תנפיק אגרות חוב אחרות שאינן מובטחות בבטוחות, וכל עוד אינן מגובות בבטוחות, לא יהיו אגרות החוב האחרות עדיפות על אגרות החוב (סדרה יח') במקרה של פירוק החברה. במקרה של הנפקת סדרת אגרות חוב נוספת כאמור בסעיף 4.1 זה, תמסור החברה לנאמן אישור חתום על ידי נושא משרה בכירה בחברה בדבר עמידה בתנאי זה טרם הנפקת אותה סדרה.

4.2. רכישה עצמית

בכפוף לכל דין, החברה שומרת על זכותה לרכוש בכל עת, בין בבורסה ובין מחוצה לה,

אגרות חוב (סדרה יח'), במחיר ובתנאים שייראו לה (וממוכרים שייבחרו לפי שיקול דעתה וללא חובת פנייה לכלל המחזיקים), ובמקרה של רכישה כאמור תפקענה אגרות החוב הנרכשות באופן אוטומטי, תמחקנה מהמסחר בבורסה ותתבטלנה והחברה לא תהיה רשאית להנפיקן מחדש. במקרה שאגרות החוב תירכשנה על-ידי החברה כאמור לעיל, תפנה החברה, באמצעות החברה לרישומים, למסלקת הבורסה בבקשה למשיכת תעודות אגרות החוב. החברה תגיש דוח מיידי על רכישה של אגרות חוב, שבוצעה על-ידה כאמור, ככל שנדרש על-פי דין, וכן תודיע לנאמן על כך, ויראו בפרסום דיווח מיידי כמתן הודעה מספקת לנאמן. אין באמור בכדי לפגוע בזכויות החברה לפדות בפדיון מוקדם את אגרות החוב.

חברה בת של החברה, חברה קשורה של החברה, חברה כלולה של החברה, בעל שליטה בחברה (במישרין ו/או בעקיפין), בן משפחתו (בן זוג, וכן אח, הורה, הורה הורה, צאצא או צאצא של בן הזוג או בן זוגו של כל אחד מאלה), תאגיד בשליטת אחד מהם או תאגיד בשליטת החברה אך למעט החברה אשר לגביה יחול האמור בסעיף 4.2 לשר (כולם ביחד וכל אחד לחוד להלן: "**מחזיק קשור**") רשאים לרכוש ו/או למכור מעת לעת בבורסה, אגרות חוב (סדרה יח') על-פי שיקול דעתם בכל מחיר שייראה להם, ולמכור בהתאם (בכפוף לכל דין). אגרות החוב (סדרה יח') אשר תוחזקנה כאמור על-ידי מחזיק קשור בחברה תיחשבנה כנכס שלהם, הן לא תימחקנה מהמסחר בבורסה, וכן הן תהיינה ניתנות להעברה כיתר אגרות החוב. כל עוד אגרות החוב (סדרה יח') הן בבעלות מחזיק קשור, הן לא תקנינה למחזיק הקשור זכויות הצבעה באסיפות של מחזיקי אגרות החוב ולא יימנו לצורך קביעת קיומו של מניין חוקי הדרוש לפתיחת אסיפות אלה. אסיפות מחזיקים ייערכו על פי הוראות התוספת השנייה לשר הנאמנות.

אין באמור בסעיף זה לכשעצמו כדי לחייב את החברה ו/או מחזיק קשור לרכוש אגרות חוב (סדרה יח') או למכור את אגרות החוב שבידיהם.

5. התחייבויות החברה

עד למועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב ומילוי כל יתר התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב, מתחייבת החברה כדלקמן:

5.1 לשלם, במועדים הקבועים לכך בשר, את כל סכומי הקרן, הריבית (לרבות ריבית פיגורים או כל תוספת ריבית, ככל ותחול) והפרשי ההצמדה המשתלמים על פי תנאי אגרות החוב, אם וככל שתונפקנה, ולמלא אחר כל התנאים וההתחייבויות האחרים המוטלים עליה על פי תנאי אגרות החוב ועל פי שטר זה.

5.2 החברה תפנה לבורסה בבקשה לרשום למסחר בבורסה את אגרות החוב (סדרה יח'), שתונפקנה, אם וככל שתונפקנה בהתאם לדוח הצעת המדף.

5.3 התחייבויות החברה ביחס לדירוג אגרות החוב (סדרה יח')

5.3.1 החברה מתחייבת לפעול לכך כי כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה יח') במחזור, ככל שהדבר בשליטתה ובלבד שבאותה עת ישנה לפחות חברה דירוג אחת פעילה בישראל, תהיינה אגרות החוב במעקב דירוג בכל עת על ידי חברה מדרגת, ולצורך כך החברה תשלם לחברה המדרגת את

התשלומים אותם התחייבה לשלם לחברה המדרגת ותמסור לחברה המדרגת את הדיווחים והמידע הנדרשים על ידה במסגרת ההתקשרות בין החברה לבין החברה המדרגת. לעניין זה מובהר כי העברת אגרות החוב לרשימת מעקב ("Watch list") או כל פעולה דומה אחרת המבוצעת על ידי חברת הדירוג לא ייחשבו כהפסקת דירוג.

5.3.2. מבלי לגרוע מהתחייבויות החברה כאמור לעיל, במקרה של הפסקת דירוג של חברה מדרגת, גם במקרה בו אגרות החוב מדורגות על ידי יותר מחברת דירוג אחת, תפרסם החברה דיווח מיידי במועד הנדרש לפי חוק לפרסום דוח מיידי לאחר שנודע לחברה לראשונה על הפסקת הדירוג כאמור, ובו תציין את הסיבות להפסקת הדירוג.

5.3.3. מובהר כי החלפת חברה מדרגת הינה בשיקול דעתה הבלעדי של החברה, ועצם החלפת חברה מדרגת לא תהווה הפרה מצד החברה של הוראות שטר נאמנות זה ו/או עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה יח') לפירעון מיידי. במקרה בו תחליף החברה חברה מדרגת לאגרות חוב (סדרה יח'), גם במקרה בו אגרות החוב מדורגות על ידי יותר מחברת דירוג אחת, תמסור החברה הודעה בכתב על כך לנאמן ולמחזיקי אגרות החוב (סדרה יח'), באמצעות פרסום דיווח מיידי במועדים הקבועים בדיון ותציין בהודעתה את הסיבות לשינוי זהות החברה המדרגת. מובהר כי אין ולא יהיה באמור לעיל כדי לגרוע מזכותה של החברה להחליף בכל עת חברה מדרגת, לפי שיקול דעתה הבלעדי ומכל סיבה שתמצא לנכון.

5.3.4. אם אגרות החוב (סדרה יח') תדורגנה על ידי יותר מחברת מדרגת אחת, דירוג אגרות החוב לצורך שטר זה יקבע לפי הדירוג הנמוך.

5.4. התחייבות החברה בקשר עם חלוקה

5.4.1. החברה מתחייבת כי אם הונה העצמי של החברה יקטן מתחת ל-3.3 מיליארד ש"ח על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, הידועים במועד קבלת ההחלטה, היא תימנע מלבצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות) לבעלי מניותיה (לרבות אם החלוקה תביא לכך שהונה העצמי של החברה יפחת מהסכום האמור לעיל), וזאת עד שההון העצמי של החברה יעלה מעל הסכום הנ"ל על פי דוחותיה הכספיים כאמור. לעניין זה, "הונה העצמי של החברה" משמעו הונה העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, כולל זכויות שאינן מקנות שליטה.

5.4.2. כן, מתחייבת החברה כי לא תבצע חלוקה (כהגדרת מונח זה בחוק החברות), במידה ובמועד ההחלטה על החלוקה או כתוצאה מביצוע החלוקה וסמוך לאחר ביצועה מתקיימת עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה יח') לפירעון מיידי כמפורט בסעיף 8.1 לשטר (מבלי להביא בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה המנויות בסעיף 5.58 לשטר) או שהחברה אינה עומדת באמות

המידה הפיננסיות שבסעיף 5.5 לשטר (מבלי להביא בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה המנויות בסעיף 5.5 לשטר).

לאחר קבלת החלטה בדבר ביצוע חלוקה ולפני ביצוע חלוקה בפועל תעביר החברה לידי הנאמן, לא יאוחר מ-7 ימי עסקים לאחר בקשתו, אישור בכתב חתום על ידי נושא המשרה הבכיר בחברה בתחום הכספים או מנכ"ל החברה או רואה החשבון של החברה, המעיד על כך כי החברה עומדת בתנאי הקבוע בסעיף 5.4.1 לשטר בצירוף פירוט חישוב רלוונטי וכן אישור חתום על ידי נושא משרה בכירה בחברה בדבר עמידת החברה בסעיף 5.4.2 לשטר, בצירוף תחשיבים רלוונטיים בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

במקרה של חלוקה שבוצעה על דרך של רכישה עצמית של מניות החברה, תפרסם החברה דוח מיידי על רכישה עצמית של מניות, ובו תציין את עמידתה בהתחייבויות המפורטות בסעיף 5.4 זה והדבר ייחשב כמסירה לנאמן על פי הוראות ס"ק זה. הנאמן יסתמך על אישורי החברה ולא יידרש לבצע בדיקה נוספת.

יצוין כי, במסגרת סדרות אגרות חוב קיימות אחרות של החברה התחייבה החברה להימנע מביצוע חלוקה במקרה שבו ההון העצמי של החברה יקטן מתחת ל-3 מיליארד ש"ח (או הון עצמי נמוך יותר) על פי דוחותיה הכספיים האחרונים הידועים, תמנע החברה מלבצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות) לבעלי מניותיה (לרבות מצב שבעקבות חלוקה כאמור יפחת ההון העצמי של החברה כאמור לעיל), וזאת עד שההון העצמי של החברה יעלה מעל הסכום הנ"ל על פי דוחותיה הכספיים. כמו כן, התחייבה החברה במסגרת סדרות אגרות חוב קיימות אחרות של החברה כי לא תבצע חלוקה במידה שבמועד ההחלטה על החלוקה או כתוצאה מהחלוקה מתקיימת עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי, וכן במידה שבמועד ההחלטה על החלוקה או כתוצאה מהחלוקה, החברה לא תעמוד באמות המידה הפיננסיות שהוסכמו עם הנאמן בשטר הנאמנות⁸. מעבר למגבלות אלה ולמגבלות המפורטות בסעיף 5.4 זה לעיל, אין לחברה מגבלות נוספות בקשר עם חלוקה למועד שטר נאמנות זה.

5.5. אמות מידה פיננסיות

5.5.1 התחייבות לשמירה על הון עצמי מינימלי - החברה מתחייבת כי כל עוד אגרות החוב (סדרה יח') קיימות במחזור, הונה העצמי של החברה (הון המיוחס לבעלי המניות של החברה, כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים האחרונים שפורסמו, לא יפחת מסכום של 2.8 מיליארד ש"ח במשך שני רבעונים קלנדאריים רצופים.

⁸ יצוין כי החברה התחייבה לעמוד בהון עצמי שלא יפחת מ-2.5 מיליארד ש"ח, וכן בכך שההון העצמי כולל זכויות מיעוט שאינן מקנות שליטה ובתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו, לא יפחת מ-20% מסך המאזן של החברה (בניכוי מזומנים, שווי מזומנים ובטוחות סחירות).

5.5.2. יחס הון עצמי למאזן - החברה מתחייבת כי כל עוד אגרות החוב (סדרה יח') קיימות במחזור, יחס ההון העצמי של החברה כולל זכויות שאינן מקנות שליטה ובתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו, כפי שהם מפורטים בדוחותיה המאוחדים המבוקרים או הסקורים האחרונים שפורסמו, לא יפחת מ-23% מסך המאזן של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים האחרונים שפורסמו, במשך שני רבעונים קלנדאריים רצופים או יותר. לעניין סעיף זה, "סך המאזן" משמעו, סך המאזן של החברה, בניכוי מזומנים, שווי מזומנים ובטוחות סחירות.

5.5.3. בדיקת עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות בסעיף 5.5 זה תתבצע ביום פרסום הדוחות הכספיים המאוחדים הרבעוניים או השנתיים של החברה ביחס לרבעון הקלנדארי שהסתיים במועד לגביו נערכו הדוחות כאמור. החברה תכלול בכל דוח דירקטוריון שיפורסם על ידה התייחסות לעמידת החברה בהתחייבויות כאמור וזאת בצירוף הנתון המספרי. לבקשת הנאמן, ולא יאוחר מ-7 ימי עסקים ממועד בקשתו כאמור, החברה תעביר לנאמן אישור חתום על ידי נושא המשרה הבכיר בחברה בתחום הכספים בדבר עמידה באמות המידה הפיננסיות בצירוף תחשיב. הנאמן רשאי להסתמך על אישור החברה ולא יידרש לבצע בדיקה נוספת מטעמו.

6. בטחונות

6.1. לצורך הבטחת פירעון כל תשלומי הקרן והריבית (לרבות ריבית פיגורים, אם וככל שתהיה) והפרשי ההצמדה שהחברה מתחייבת לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה יח') על פי שטר הנאמנות במלואם ובמועד, ולהבטחת הקיום המלא והמדויק של כל יתר תנאי אגרות החוב (סדרה יח'), מתחייבת החברה לגרום לכך כי הממשכנת תשעבד לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה יח'), את הזכויות והנכסים כמפורט להלן:

6.1.1. משכנתה - ביחס לזכויות בעלות וחכירה רשומות
הממשכנת תיצור ותתקבל משכנתה מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על 50% בלתי מסוימים מזכויות הבעלות וזכויות החכירה הרשומות של הממשכנת בחוצות המפרץ, לפי העניין, המפורטות בס"ק (1) עד (11) בהגדרת חוצות המפרץ, לטובת הנאמן (בעבור מחזיקי אגרות החוב סדרה יח'), וכמפורט בסעיף 6.3 לשטר.

6.1.2. שעבוד קבוע - ביחס לזכויות להירשם כחוכרת
הממשכנת תיצור ותתקבל משכנתה מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, וכן תמחה בהמחאת זכות על דרך שעבוד קבוע, ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום, בספרי רשם החברות בלבד, על 50% בלתי מסוימים מזכויותיה של הממשכנת המפורטות בס"ק (12) עד (15) בהגדרת חוצות המפרץ, לרבות זכויות הממשכנת מכוח הסכמי המכר המפורטים שם וכמפורט בסעיף 6.3 לשטר.

6.1.3. שעבוד קבוע - ביחס לפירות הנכס המשועבד

שעבוד קבוע, בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על מלוא הזכויות (100%) של הממשכנת לקבלת פירות הנובעים ו/או שינבעו מהנכס המשועבד, לרבות מכוח הסכמי שכירות קיימים ו/או הסכמי שכירות עתידיים שיתווספו על ההסכמים הקיימים ו/או יחליפו אותם, על שינוייהם מעת לעת בקשר עם הנכס המשועבד, ולרבות הפירות שינבעו ככל שינבעו ממימוש זכויות בנייה נוספות קיימות או עתידיות בנכס המשועבד.

להסרת ספק, הפירות הנובעים ו/או שינבעו מהנכס המשועבד, הינם לרבות תקבולים כספיים הנובעים מהנכס המשועבד ולרבות דמי השכירות ו/או דמי פדיון ו/או דמי ניהול ו/או דמי שימוש ו/או כל תשלום שמשולם ו/או שישולם על ידי שוכרים בנכס המשועבד, הקיימים על פי הסכמי השכירות החלים כיום, על שינוייהם מעת לעת ולרבות הסכמי שכירות עתידיים שיתווספו על ההסכמים הקיימים ו/או יחליפו אותם, ובכלל זה פירות הנובעים מהשכרת אנטנות סלולריות ו/או ממכירת חשמל בצובר ו/או מהשכרת שטחי גגות לצורך הפקת חשמל, ככל שתהיינה.

פעם בשנה, בתוך תקופה של 90 ימים מתום כל שנה קלנדארית, אם וככל שנחתמו הסכמי שכירות חדשים יתוקן השעבוד המפורט בסעיף זה לעיל, באופן שיחיל את השעבוד האמור על זכויותיה של הממשכנת לפירות מכוח הסכמי שכירות חדשים שנחתמו, וזאת ממועד יצירת ורישום השעבוד האמור או ממועד התיקון האחרון בהתאם לפסקה זו, לפי המאוחר. ככל שלא נחתמו הסכמי שכירות חדשים במהלך התקופה האמורה תמסור החברה אישור חתום על ידי נושא משרה בכירה בחברה על כך ולא יתוקן השעבוד כאמור.

6.1.4. שעבוד קבוע - ביחס לתגמולי ביטוח

שעבוד קבוע, ראשון בדרגה, על מלוא תגמולי הביטוח המגיעים ו/או אשר יגיעו לממשכנת בקשר עם הנכס המשועבד, על פי פוליסת ביטוח אש מורחב כמפורט ובתנאים המצוינים בסעיף 6.6.4 להלן (לרבות מגבלת סכום מקסימלי של תגמולי ביטוח אשר יועברו ישירות לממשכנת), והכל בקשר עם הנכס המשועבד.

רישום השעבודים, כאמור בסעיפים 6.1.1 - 6.1.4 לעיל, ייעשה, לפי העניין ומהות השעבוד על ידי רישום משכנתאות בפנקסי לשכת רישום המקרקעין ורישומם של שטרי המשכנתאות המאושרים על ידי רשם המקרקעין כשעבודים בספרי רשם החברות של הממשכנת (סעיף 6.1.1 לעיל) או על ידי רישום שעבוד קבוע במרשם רשם החברות בלבד (סעיפים 6.1.2 - 6.1.4 לעיל). ככל שישתנו בעתיד הוראות הדין כך שיהיה צורך ברישום השעבודים במרשם נוסף, החברה תפעל כמתחייב על פי דין.

6.2. על-פי שומת חוצות המפרץ מיום 9.2.2020 (שנערכה ליום 31.12.2019), כפי שצורפה לדוח הצעת המדף (לרבות בדרך של הפנייה), שווי חוצות המפרץ הינו כ- 1,010,000,000 ש"ח (ללא הפחתות אפשריות כמפורט בהערכת השווי האמורה). החברה מתחייבת בזאת כי במועד הנפקתן לראשונה של אגרות החוב (סדרה יח'), השווי הבטוחתי של הנכס המשועבד לא יהיה נמוך מסך הע.נ. של אגרות החוב (סדרה יח') וזאת בכפוף לאמור בסעיף 6.7.4 לשטר.

6.3. רישום השעבודים כאמור בסעיף 6.1 לשטר, ייעשה לפי העניין ומהות השעבוד על ידי רישום משכנתאות בדרגה ראשונה בפנקסי לשכת רישום המקרקעין ורישומם של שטרי המשכנתאות המאושרים על ידי רשם המקרקעין כשעבודים בספרי רשם החברות של הממשכנת או על ידי רישום שעבוד קבוע במרשם רשם החברות בלבד. ככל שישתנו בעתיד הוראות הדין כך שיהיה צורך ברישום השעבודים במרשם נוסף, החברה תפעל כמתחייב על פי דין ותמציא מסמכים בנוסח לשביעות רצון הנאמן. להסרת ספק מובהר, כי לא תהיה על החברה ו/או על הממשכנת החובה לרשום משכנתה ו/או שעבוד ו/או הערת אזהרה ו/או משכון על חוצות המפרץ (ובכלל זה על הנכס המשועבד) בכל מרשם אחר (או לנקוט בכל פעולה דומה), זולת כמפורט בסעיף זה לעיל וכנדרש על פי דין.

עם המצאת המסמכים הבאים כולם לידי הנאמן יראו את השעבודים כ"נרשמו":

6.3.1. שטרי משכנתה והתנאים הנלווים להם, בנוסח כפי שיוסכם עם הנאמן ולשביעות רצונו של הנאמן, המתייחסים לשעבוד המפורט בסעיף 6.1.1 לעיל, חתומים במקור, ונושאים אישורו המקורי של רשם המקרקעין לרישום השעבוד במרשמו, בצירוף נסחים עדכניים מפנקסי הזכויות המתנהלים בלשכת רישום המקרקעין המעידים על רישום המשכנתאות בדרגה ראשונה כאמור לטובת הנאמן.

6.3.2. טופס פרטי משכנתאות ושעבודים (טופס 10) אליו יצורפו כחלק בלתי נפרד שטרי המשכנתה והתנאים הנלווים להם הנזכרים בסעיף 6.3.1 לעיל הנושאים אישורו המקורי של רשם המקרקעין לרישום השעבוד במרשמו (כמפורט בסעיף 6.3.1 לשטר) כשהם חתומים על ידי החברה ונושאים חותמת "הוגש לבדיקה" או "נתקבל" (או כל נוסח דומה אחר) של רשם החברות מתאריך שאינו מאוחר מ- 21 ימים ממועד החתימה על מסמך השעבוד.

6.3.3. טופס "פרטי משכנתאות ושעבודים" (טופס 10) אליו תצורף כחלק בלתי נפרד אגרת החוב ביחס לשעבוד הנזכר בסעיף 6.1.2 לעיל, כשהם חתומים על ידי החברה ונושאים חותמת "הוגש לבדיקה" או "נתקבל" (או כל נוסח דומה אחר) של רשם החברות מתאריך שאינו מאוחר מ- 21 ימים ממועד החתימה על אגרות החוב.

6.3.4. תעודות רישום השעבודים הנזכרים בס"ק 6.3.2 ו- 6.3.3 לשטר, בצירוף פלט עדכני מרשם החברות המעיד על רישום השעבודים; על אף האמור יובהר, כי ככל שיתקבל בידי הנאמן פלט עדכני מרשם החברות המעיד על רישום השעבודים, אי המצאת תעודת רישום השעבודים מרשם החברות לא יהווה כשלעצמו מגבלה שלא תאפשר העברת התמורה שתתקבל בגין הנפקת אגרות החוב (סדרה יח') לחברה. תעודת רישום השעבודים ברשם החברות יומצאו לנאמן עם קבלתם בחברה והחברה תעשה את מירב המאמצים להמציאם לנאמן עם קבלתם בחברה, מוקדם ככל שניתן.

6.3.5. חוות דעת חתומה במקור של עורך דין חיצוני של החברה בדבר זכויות הממשכנת בנכס המשועבד וכן על פיה השעבודים של הנכסים המשועבדים נרשמו כדן

בישראל, כי אין מגבלה על פי הדין על שעבוד, אכיפה, מימוש ומכירה אגב מימוש של הנכסים המשועבדים בישראל, למעט המגבלות המתוארות בחוות הדעת (ושהינן המגבלות המפורטות בשטר הנאמנות), והיות השעבודים על הנכסים המשועבדים בתוקף, בנוסח כפי שיוסכם עם הנאמן ולשביעות רצון הנאמן.

6.3.6. אישור ביטוח (מקורי או העתק נאמן למקור) מאת המבטח בדבר קיומה של פוליסת ביטוח לנכס המשועבד ובדבר קיומו של שעבוד כאמור בסעיף 6.1.4 לשטר לטובת הנאמן וכי הוא מתחייב להודיע לנאמן בכתב על ביטולה של פוליסת הביטוח ו/או על שינוי לרעה בהיקף הכיסוי, בהתאם לאמור בסעיף 6.4.4(ד) לשטר.

6.3.7. תצהיר חתום במקור של נושא משרה בכירה בחברה, כפי שידוע למצהיר על פי ידע אישי, כי אין השעבוד סותר או עומד בניגוד להתחייבויות החברה לצדדים שלישיים, בנוסח כפי שיוסכם עם הנאמן ולשביעות רצונו של הנאמן.

6.3.8. התחייבות חתומה במקור על ידי הממשכנת בנוסח **שנספח ב'** לשטר זה.

6.3.9. הסכמת החברה המרכזית לייצור משקאות קלים בע"מ לרישום השעבוד לטובת הנאמן על זכויות הממשכנת בחלקה 1 בגוש 11635.

6.3.10. אישור מאת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בדבר עמידה בשווי הבטוחתי במועד ההנפקה בהתאם להוראות סעיף 6.5.1 להלן.

ככל שלא יומצאו האישורים המנויים לעיל בתוך תקופה בת 120 ימים ממועד הנפקת אגרות החוב (סדרה יח') (להלן: "**התקופה ליצירת ורישום השעבודים**"), תפעל החברה לביצוע פדיון מוקדם מלא ומחיקה מן המסחר של אגרות החוב (סדרה יח') בהתאם לסעיף 7.2 לשטר (בשינויים המחויבים) ובלבד שהסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב יהיה הנקוב בסעיף 7.2.7(2) לשטר בלבד (קרי, קרן אגרות החוב (סדרה יח') בתוספת ריבית והפרשי הצמדה). הנאמן יהא רשאי לאשר לבקשת החברה, הארכה של התקופה ליצירת ורישום השעבודים ב- 30 ימים נוספים (היינו להאריכה ל- 150 ימים סך הכל) וזאת מבלי צורך בקבלת אישור מחזיקי אגרות החוב (סדרה יח'). הארכת התקופה ליצירת ורישום השעבודים מעבר לאמור לעיל (קרי, מעבר ל- 150 ימים) תתאפשר בהחלטה רגילה שתתקבל על ידי אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יח'), ובלבד שהארכה שתתקבל באסיפה כאמור תהא תחומה בזמן. החברה תהא 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. עם ביצוע הפדיון המוקדם הכפוי, יפקע שטר נאמנות זה ויהא חסר כל תוקף.

6.4. **שחרור, מכירה והחלפת נכסים משועבדים**

החברה תהיה זכאית, מעת לעת (וללא הגבלה במספר הפעמים), לשחרר את השעבוד על הנכס המשועבד בדרך של החלפת השעבוד על הנכס המשועבד (להלן: "**הנכס המוחלף**"), בשעבוד, משכנתה או משכון, בדרגה ראשונה, של אילו מהנכסים המותרים לשעבוד כבטוחה, אחד או יותר, מסוג אחד או מכמה סוגים וכל שילוב ביניהם, והכול - לפי שיקול דעתה של החברה

(לעיל ולהלן: "הנכס המחליף"), ובלבד שיתקיימו כל התנאים המפורטים בסעיף 6.4.1 ו/או 6.4.2 להלן, לפי העניין:

6.4.1. במידה שהנכס המחליף הינו "נכס מקרקעין משועבד" (כהגדרתו תחת ההגדרה של "הנכסים המותרים לשעבוד כבטוחה"):

א. מתקיים אחד מאלה:

(1) החלפת נכסים משועבדים באישור אסיפת מחזיקי אגרות חוב -

תתקבל מראש הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יח') באסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יח'), וזאת בהחלטה ברוב הקבוע בסעיף 24.2 לשטר; או -

(2) החלפת נכסים משועבדים תוך שימוש ב"מנגנון החלפה סביר" מבלי

להידרש להחלטת אסיפת מחזיקי אגרות חוב - על אף האמור בס"ק (1) לעיל והתנאים המנויים שם, החברה תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להחליף את הנכס המוחלף בנכס מקרקעין משועבד, **מבלי להידרש לאישור אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יח')**, ובלבד שבמועד השינוי -

(א) השווי הבטוחתי של הנכס המחליף יחד עם השווי הבטוחתי של כל יתר הנכסים המשועבדים ככל שקיימים נכסים נוספים לא יפחת מיתרת הערך הנקוב בגין אגרות החוב (סדרה יח'), בתוספת הפרשי ההצמדה בהתאם לתנאי אגרות החוב (סדרה יח'); ו

(ב) רמת הסיכון של הנכס המחליף אינה גבוהה באופן מהותי מזו של הנכס המוחלף, וזאת בהתאם לאישור דירקטוריון החברה לאחר שבחן את הנכס המחליף וקבע כי האמור לעיל מתקיים⁹; ו

(ג) סך הזכויות המשועבדות בנכס המחליף לא יפחתו מ-50% מסך הזכויות באותו נכס מחליף.

החברה תפרסם דיווח מיידי 14 יום לפחות קודם לביצוע ההחלפה בפועל, הכולל, בין היתר, את הפרטים הבאים: מועד שינוי הבטוחות; הערכת שווי לקביעת ערכה של הבטוחה הקיימת ושל הבטוחה החדשה בהתאם לתנאים המתוארים בסעיף 6.5.2 לשטר; הסברי הדירקטוריון לעניין עמידה בתנאים של סעיף 6.4.1(א)(2) זה.

לעמדת החברה המנגנון הקבוע בסעיף זה לעיל נקבע כמנגנון לפי סעיף 135 לחוק ניירות ערך.

⁹ ויובהר כי בחינת הדירקטוריון בדבר רמת הסיכון של הנכס תיעשה ביחס לנכס המוחלף עצמו לעומת הנכס המחליף.

ב. התחייבות של חברה משעבדת -

למען הסר ספק, מובהר כי בכל מקרה של החלפת נכסים (הן בהתאם לס"ק א(1) והן בהתאם לס"ק א(2)) שבו הנכס המחליף אינו בבעלות החברה במישרין, הרי שכתנאי להחלפת הנכס המוחלף תחתום החברה המשעבדת (בעלת הזכויות בנכס המחליף) על התחייבות בלתי חוזרת כלפי הנאמן לקיים את הוראות שטר נאמנות זה, בנוסח זהה לנוסח עליו חתמה הממשכנת בשולי שטר זה.

6.4.2. במידה שהנכס המחליף הינו אילו מהנכסים המותרים לשעבוד כבטוחה שאינו

"נכס מקרקעין משועבד" (כלומר, הינו בטוחות פיננסיות, אחת או יותר) - על אף האמור בסעיף 6.4.1 לעיל, תהא רשאית החברה להחליף את הנכס המוחלף בנכס מחליף שהינה בטוחה פיננסית אחת או יותר, מבלי שתידרש לאישור הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב ומבלי שתידרש לעמוד בתנאי סעיף 6.4.1 לעיל, ובלבד שהנכס המחליף ישועבד לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יח') בשעבוד יחיד מדרגה ראשונה (וזאת למעט ערבות בנקאית אשר תופקד בידי הנאמן) ושהחברה פרסמה דיווח מידי בדבר כוונתה לבצע החלפה כאמור לפחות 7 ימים טרם ביצוע ההחלפה בפועל וציינה בדיווח המידי הנ"ל כי ההחלפה כאמור בסעיף זה הינה לתקופה זמנית בלבד ואת המועד הצפוי להחלפת הבטוחות הפיננסיות בנכס מקרקעין משועבד, וכן כי השווי הבטוחתי של הנכס המחליף (כמפורט בסעיפים 6.5.1 ב ו- 6.5.1 ג לשטר זה) לא יפחת מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה יח') בתוספת הפרשי ההצמדה בהתאם לתנאי אגרות החוב (סדרה יח'), ויודגש כי במועד שבו תחליף החברה את הבטוחה הפיננסית בשעבוד על נכס מקרקעין משועבד כאמור לעיל, הבחינה בדבר רמת הסיכון כאמור בסעיף 6.4.1 א.(2)(ב) לשטר, תיערך ביחס לנכס המקרקעין האחרון ששימש כבטוחה לאגרות החוב.

6.4.3. דין הנכס המחליף יהיה כדין הנכס המוחלף, כאילו נכלל הנכס המוחלף מלכתחילה בהוראות שטר הנאמנות (לרבות בהגדרת "הנכס המשועבד"), לרבות זכותה של החברה לשוב ולהחליפו מעת לעת בהתאם לאמור לעיל.

6.4.4. הנאמן יהיה חייב לחתום תוך זמן סביר על כל מסמך או אישור שיהיו נחוצים או מועילים לביצועה של ההחלפה, וזאת בתנאי שהתקיימו כל התנאים המפורטים בסעיף 6.4 זה לעיל, לרבות לצורך הסרת השעבוד מעל הנכס המוחלף, ולאחר שהחברה השלימה את הליכי השעבוד של הנכס המחליף, להנחת דעתו של הנאמן והציגה בפניו את כל המסמכים המפורטים בסעיף 6.3 לשטר בקשר עם שעבוד הנכס המחליף, וכן כל מסמך אחר שיידרש בהתאם לשיקול דעתו הסביר של הנאמן לצורך יצירת ו/או רישום השעבוד על הנכס המחליף.

שעבודים שתיצור החברה על הנכסים המותרים כאמור בשטר נאמנות זה יפקעו מאליהם בכל מקרה בו נפרעה במלואה היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה יח'). עם מסירת הודעת החברה על כך ולבקשתה, הנאמן יחתום על כל מסמך, אם וככל שיידרש לצורך הסרת שעבודים כאמור וזאת בתוך 7 ימים ממועד שהתקבל בידי הנאמן אישור מאת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים

בחברה לפיו אגרות החוב (סדרה יח') נפרעו במלואן והכל בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

6.4.5. בנוסף, החברה תהא רשאית, בכל מועד, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי (לרבות במקרה של פירעון תשלום כלשהו על חשבון קרן אגרות החוב), לדרוש מהנאמן להסיר שעבוד מנכס משועבד כלשהו (שאינו בטוחה פיננסית, שאז תחולנה הוראות סעיף 6.9 להלן), כולו או חלקו, באופן שהשטח ממנו הוסר השעבוד לא ייכלל בנכסים המשועבדים מאותו מועד ו/או לשנות את רישום השעבוד כך שיחול רק על חלק מהנכסים המשועבדים או על חלק מנכס משועבד, לפי שיקול דעתה, מבלי שתידרש לשם כך לאישור הנאמן ו/או לאישור מחזיקי אגרות החוב (סדרה יח') (לרבות אישורם ביחס לזהות הנכסים שיוותרו משועבדים והנכסים שישוחררו כאמור), ובלבד שלאחר ההסרה כאמור, סך הזכויות המשועבדות בנכס המשועבד לא יפחתו מ-50% מסך הזכויות באותו נכס משועבד, והנאמן מתחייב בזאת לפעול בהתאם לדרישת החברה כאמור ולחתום על כל מסמך ו/או אישור שיהיו נחוצים או מועילים להסרת השעבודים. הסרת השעבודים כאמור תתאפשר רק במקרה שבו החברה תוכיח לנאמן, באמצעות חישובים מפורטים ואסמכתאות רלבנטיות המאושרים על ידי נושא המשרה הבכיר בחברה בתחום הכספים, כי לאחר גריעת הנכס/ים או כל חלק מהנכס כאמור, מהנכסים המשועבדים, השווי הבטוחתי של כלל הנכסים המשועבדים לטובת הנאמן אותה עת (לא כולל החלק או הנכס אותו מבקשת החברה לשחרר) אינו נמוך מיתרת הערך הנקוב בגין אגרות החוב (סדרה יח') בתוספת הפרשי הצמדה בגינה על פי תנאי אגרות החוב (סדרה יח') וכן בכפוף לאישור החברה כי במועד בקשת שחרור הנכסים משעבוד לא קמה עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי (וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה המנויות בסעיף 8 לשטר). החברה תפרסם דוח מיידי 7 ימים לפני מועד הסרת השעבוד כאמור בדבר הכוונה להסיר את השעבוד בעוד 7 ימים בו יפורט השווי הבטוחתי כפי שיהיה לאחר הסרת השעבוד כאמור.

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

6.4.6. מכירת נכסים משועבדים - החברה (לרבות באמצעות הממשכנת) תהיה רשאית, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, למכור לצדדים שלישיים את הנכס המשועבד, כולו או חלקו, ללא קבלת אישור הנאמן ו/או אסיפת המחזיקים לכך, ובלבד שיתקיימו התנאים שלהלן:

א. התמורה בגין מכירת הנכס המשועבד (שהינה התמורה שתתקבל ממכירת החלק המשועבד בלבד בנכס ולא מעבר לכך) נטו, היינו בניכוי המס והוצאות ישירות על הממשכנת בגין מכירת הנכס המשועבד ("התמורה נטו") תופקד ישירות בחשבון הנאמנות. החברה מתחייבת לדאוג לכך כי הסכם המכר יכלול הוראה בלתי חוזרת לפיה התמורה נטו כהגדרתה לעיל, תופקד ישירות בחשבון הנאמנות וכי היא תאכוף ביצוע הוראה זו.

- ב. בעת המכירה, לא קמה עילה לפירעון מיידי של אגרות החוב (סדרה יח') ו/או למימוש בטוחות, בהתאם לסעיף 8 לשטר, וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה המנויות בסעיף 8 לשטר. החברה תמציא לנאמן אישור בכתב בדבר עמידה בסעיף זה בנוסח לשביעות רצון הנאמן.
- ג. לאחר ביצוע המכירה והפקדת התמורה נטו בחשבון הנאמנות כאמור, השווי הבטוחתי של כלל הנכסים המשועבדים לא כולל הנכס או חלק הנכס שעתיד להימכר כאמור לא יפחת מיתרת הערך הנקוב בגין אגרות החוב (סדרה יח') שבמחזור בתוספת הפרשי הצמדה בגינה על פי תנאי אגרות החוב (סדרה יח'). החברה תמציא לנאמן קודם לביצוע המכירה תחשיב חתום על-ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בקשר עם התמורה הצפויה להתקבל בעסקת המכר, אישור כי לאחר ביצוע מכירה כאמור ובהתחשב בתמורה נטו שתופקד בחשבון הנאמנות כאמור, החברה תעמוד בשווי הבטוחתי כאמור, בצירוף תחשיב, אסמכתאות) וכל אישור או מסמך אחר שידרוש הנאמן בקשר עם האמור לעיל ולשביעות רצונו המלאה. יובהר כי הסכום העודף אשר יוותר בחשבון הנאמנות, מעבר לנדרש לצורך עמידה בשווי הבטוחתי, ישוחרר על ידי הנאמן לידי החברה ו/או הממשכנת (לפי העניין), על-פי הוראותיה של החברה.
- ד. בכפוף להתקיימות התנאים המפורטים בסעיף זה לעיל, הנאמן יהא חייב לחתום על כל מסמך ו/או אישור שיהיו נחוצים או מועילים לביצועה של המכירה. לצורך כך יחתום הנאמן על כתב התחייבות לפיו הוא יסכים לסילוק השעבוד הרשום לטובתו בגין אותו נכס משועבד שנמכר בכפוף לעמידה בתנאים המפורטים בסעיף זה לעיל כנגד ולאחר ביצוע העברת התמורה נטו לחשבון הנאמנות כקבוע בסעיף זה לעיל.

6.5. שווי הבטוחתי של הנכסים המשועבדים

- 6.5.1. באותם מקרים בהם נדרש בהתאם להוראות שטר זה לבחון את השווי הבטוחתי של "נכס המותר לשעבוד כבטוחה" ו/או של "הנכס המשועבד", לפי העניין, בהתאם להוראות שטר הנאמנות (היינו במקרים הבאים בלבד : במועד ההנפקה הראשונית של אגרות החוב (סדרה יח') (ונכון למועד ההנפקה כאמור), בעת הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה יח') כאמור בסעיף 4.1 לשטר ; בעת החלפת הנכסים המשועבדים כאמור בסעיף 6.4 לשטר או בעת שחרור בטוחות פיננסיות כאמור בסעיף 6.9 לשטר, יחולו הכללים הבאים :
- א. השווי הבטוחתי של הנכס המשועבד ו/או של אילו מנכסי המקרקעין המשועבדים, לפי העניין, יהא שווה לשווי הנכס כאמור על פי הערכת שווי (שומה), בהתאם לתנאים המתוארים בסעיף 6.5.2 לשטר, כשהוא מוכפל ב-0.8 ;
- ב. השווי הבטוחתי של הפיקדונות הכספיים המשועבדים ו/או ניירות ערך ממשלתיים ו/או מלווים קצרי מועד של מדינת ישראל בלבד (ככל שיהיו

כאלו) יהא שווה לסכום הפיקדונות הכספיים או לערך הנקוב של ניירות הערך או המלווים קצרי המועד כאמור, לפי העניין, לרבות פירות שנצברו בגינם, אם וככל שנצברו ;

ג. השווי הבטוחתי של הערבויות הבנקאיות יהא שווה לגובה הערבויות הבנקאיות על פי תנאיהן.

6.5.2. השווי של כל נכס מקרקעין משועבד ייקבע על פי הערכת שווי של נכס המקרקעין האמור, אשר תעמוד בכל התנאים הבאים :

א. הערכת השווי תיערך על-ידי מעריך שווי בלתי תלוי אשר ייבחר על ידי החברה, ובלבד שיהיה בעל ניסיון בביצוע שומות נדל"ן לחברות ציבוריות בהתאם לדרישות חוק ניירות ערך ותקנותיו וזהותו תוסכם על-ידי הנאמן מראש ובכתב. מבלי לגרוע מכלליות האמור, מוסכם, כי מעריכי השווי ברק, פרידמן קפלנר, שימקוביץ ושות', האושנר ושות', ירון ספקטור וכן גרינברג אולפיןר ושות' מקובלים ומוסכמים על ידי הנאמן ; יובהר, כי בהסכמתו לזהות המעריך, נסמך הנאמן לחלוטין על מצגי החברה ואישוריה לגבי ניסיונו של המעריך והיותו בלתי תלוי ולא חלה על הנאמן חובה לבחון דברים נוספים מעבר לכך.

ב. תאריך חתימת הערכת השווי יהיה לכל היותר 6 חודשים קודם למועד בחינת השווי או תקופה קצרה יותר ככל שיידרש עדכון להערכת השווי מכוח הוראות כל דין. מובהר כי מכתבי עדכון להערכת השווי אשר יתקבלו ממעריך השווי יחשבו כנכללים בהגדרת הערכת שווי לצורכי שטר הנאמנות.

ג. בהערכת השווי כאמור לא תילקחנה בחשבון הפחתות שווי בגין צורך במימוש מהיר או כל הפחתה אחרת שאינה נדרשת לפי התקן הרלבנטי לגבי הערכות שווי המבוצעות לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך ולצורך יישום תקינה חשבונאית (כיום, תקן 17.1). סוג השיטה אשר על בסיסה תבוצע הערכת השווי תצוין בהערכת השווי.

להסרת ספק, הערכת שווי אשר שימשה לצורך דוחותיהם הכספיים המבוקרים או הסקורים הרלוונטיים של החברה ו/או החברה המשעבדת, לפי העניין, תשמש גם לצורכי שטר זה, ובלבד שעמדה בכל התנאים המפורטים בסעיף 6.5.2 זה לעיל.

6.5.3. בכל מועד בו נדרשת החברה לבחון שווי בטוחתי (כאמור בסעיף 6.5.1 לשטר), תציג החברה לנאמן אישור של נושא המשורה הבכיר בתחום הכספים בחברה או של מנכ"ל החברה, אליו יצורף תחשיב בקובץ אקסל, בדבר עמידת החברה בשווי הבטוחתי הנדרש (קרי, כי השווי הבטוחתי של כלל הנכסים המשועבדים אינו נמוך מיתרת הערך הנקוב בגין אגרות החוב (סדרה יח') שבמחזור בתוספת הפרשי ההצמדה בגינה על פי תנאי אגרות החוב (סדרה יח') נכון למועד הרלוונטי), לפי העניין, ובמקרה של שווי בטוחתי של נכסי מקרקעין משועבדים, תצורף לתחשיב

גם את כל הערכות השווי שנערכו לנכסי המקרקעין המשועבדים, לפי העניין, כאמור בסעיף 6.5.2 לשטר שתאריכיהן הינן כמפורט בסעיף 6.5.2 לשטר, כאשר לעניין תחשיב השווי הבטוחתי כאמור בסעיף זה לעיל, תילקח בחשבון הערכת השווי אשר שימשה לצורך דוחותיהם הכספיים המבוקרים או הסקורים הרלוונטיים של החברה ו/או החברה המשעבדת, לפי העניין (ובלבד שהיא עומדת בתנאים המפורטים בסעיף 6.5.2 לעיל), והכל בנוסח לשבועות רצון הנאמן. הנאמן יהיה רשאי להסתמך על האישור שהועבר אליו ולא יבדוק את נכונות האמור בו או בצרופותיו.

6.5.4 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, החברה מתחייבת לכלול במסגרת דוחותיה הכספיים הרבעוניים והשנתיים ביחס לנכס המשועבד גילוי טבלאי כפי שנדרש ביחס לנכס מהותי מאוד בהתאם לעמדת סגל רשות ניירות ערך, כגון שווי נכס, שיעור תפוסה, דמי שכירות ממוצעים למ"ר ו-NOI, הכל כאמור בעמדה כאמור וכפי שתעודכן מעת לעת.

6.6 שונות

מוסכם כי ביחס לנכס המשועבד ו/או לנכסי מקרקעין משועבדים, לפי העניין, יתקיימו התנאים הבאים, כדלקמן:

6.6.1 החברה ו/או הממשכנת ו/או כל חברה משעבדת אחרת, תהיה רשאית לבצע כל פעולה (משפטית או אחרת) בנכס המשועבד ו/או בנכסי המקרקעין המשועבדים כאמור, ללא צורך בקבלת אישור כלשהו מהנאמן או ממחזיקי אגרות החוב (להלן: "**הפעולות המותרות**"), לרבות הפעולות הבאות:

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

ב. פעילויות השבחה, תכנון, לרבות שינוי לתב"ע החלה על הנכס המשועבד, פיצול המקרקעין או חוזי החכירה החלים על המקרקעין, הגשת בקשות להיתרים וכל הליך הקשור בהוצאת היתרים כאמור, מדידה ועדכון תשריטים החלים על הקרקע, מיזוג (או המרה של) זכויות חכירה של הממשכנת עם זכויות הבעלות שלה במקרקעין, רכישת בעלות במקרקעין, ייזום, בנייה (לרבות ניצול זכויות הקיימות למועד שטר הנאמנות או ניצול זכויות שלמועד שטר הנאמנות טרם קיימות), איחוד ו/או חלוקה וכן כל הכרוך בביצוע פעולות דלעיל לרבות הוצאת היתרי בניה וביצוע עבודות בניה/הריסה, ביצוע תשלומים, מתן התחייבויות לרשויות וכל פעולה הדרושה והמקובלת לביצוע הפעולות המפורטות לעיל (מובהר כי פעילויות כאמור בס"ק זה, עשויות לפגוע באופן זמני בהכנסות מהנכס המשועבד ו/או מנכסי מקרקעין משועבדים, לפי העניין);

ג. השכרה בשכירות חופשית ו/או בשכירות כלשהי שאינה שכירות מוגנת (אשר אין בה כדי למנוע או להגביל את רישום השעבוד או את מימושו או

להידרש לקבלת הסכמה או אישור כלשהו מאותם שוכרים בקשר עם יצירת השעבוד או מימושו לרבות העברת הזכויות בו לרוכש בהליך של מימוש) בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של החברה ו/או רשות שימוש ו/או זכות חזקה לתקופות קצובות ו/או ביטול שכירות, רשות שימוש או זכות חזקה, באופן מלא או חלקי ;

ד. כל פעולת ניהול והקניית זכויות שונות, לרבות זיקת הנאה ו/או עריכת שינויים לגביהן (לרבות עריכת שינויים לגבי זכויות וזיקות הנאה כאמור הקיימות במועד שטר הנאמנות) ו/או ביטולן באופן מלא או חלקי ;

ה. מכירה, שחרור או החלפת הנכס המשועבד על פי הוראות שטר הנאמנות (כנגד העמדת בטוחה אחרת בהתאם להוראות סעיף 6.4 לשטר, לרבות מכירת הנכס המשועבד ושימוש בתמורה לפדיון מוקדם של אגרות החוב) והכל בהתאם ובכפוף להוראות שטר זה ;

ו. כל פעולת רישום והסדרה ביחס לנכס המשועבד, לרבות פרצלציה, רה-פרצלציה, רישום בתים משותפים, רישום זכויות על שם החברה המשעבדת, רישום זכויות בעלות על שם החברה המשעבדת חלק זכויות חכירה, רישום בית משותף וכיו"ב. עם השלמת ביצוע פעולות כנ"ל יתוקנו הסכמי השעבוד ו/או שטרי המשכנתה באופן המשקף את השינויים הנ"ל ובנוסף לשביעות רצון הנאמן.

ז. התקשרות בהסכמי שיתוף ו/או איחוד ו/או חלוקה עם בעלי זכויות במקרקעין סמוכים ("הסכם שיתוף") ובלבד שלא יהיה בהסכם השיתוף כדי לעכב באופן ישיר את מימוש הנכס המשועבד ביחס למצב קודם להסכם השיתוף.

ח. שעבוד נכס מקרקעין משועבד לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יח') (לרבות, למען הסר ספק, הנכס המשועבד) בשעבוד נחות בלבד לטובת צד ג', בכפוף לאמור בסעיף 6.6.8 לשטר.

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

י. רישום הערות אזהרה לטובת רשויות מקומיות ו/או ממשלתיות ו/או חברות תשתית כאמור בס"ק (א) לעיל.

יא. העברת הנכס המשועבד, כולו או חלקו, לחברה או לחברה בת אחרת של החברה, שישועבד על ידה באותם התנאים המפורטים בשטר זה, ובלבד שבד בבד עם העברה כאמור, החברה תמציא לנאמן את כל המסמכים המפורטים בסעיף 6.3 לשטר.

והכל מעת לעת, במהלך העסקים הרגיל של החברה ביחס לנכס המשועבד ו/או לנכסי המקרקעין המשועבדים, במלואם או בחלקם, באופן שלא ייפגע השעבוד לרבות באופן שבו עצם ביצוע הפעולות המותרות לא יטיל מגבלות על האכיפה

והמימוש שאינה נזכרת בשטר זה שנרשם לטובת הנאמן ומחזיקי אגרות החוב (סדרה יח') בגין הנכס המשועבד ו/או נכסי המקרקעין המשועבדים כאמור.

יובהר כי נקיטת פעולה אשר אינה מצוינת לעיל במפורש כפעולה מותרת תתאפשר ובלבד שהחברה תמציא לידי הנאמן אישור עו"ד חיצוני עוד קודם נקיטת הפעולה, כי אין בפעולה כאמור כדי לפגוע בשעבוד ובתוקף השעבוד שנרשם לטובת הנאמן בגין נכסי המקרקעין המשועבדים כאמור.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הנאמן מתחייב בזאת, כי בכל מקרה בו תבקש זאת החברה, ימציא (תוך חמישה ימי עסקים ממועד הבקשה) מכתב המופנה לחברה ו/או למי מהצדדים השלישיים עליו תורה החברה ואשר מציין את הסכמת הנאמן לביצוע פעולה מהפעולות המותרות כאמור לעיל וכן יחתום וימציא לכל רשות את המסמך הדרוש בנוסח המקובל באותה רשות לביצוע איזו מהפעולות המותרות כאמור לעיל.

6.6.2. השעבוד לטובת הנאמן על הנכס המשועבד ו/או על נכסי מקרקעין משועבדים, לפי העניין, בהתאם לשטר זה, לא יחול לגבי מיטלטלין ו/או לגבי כל ציוד ו/או מתקן הקיים בנכס המשועבד, אשר אינו בגדר מחוברים של קבע ושאינו נכלל בשווי של נכס המקרקעין המשועבד בהתאם להערכת השווי שתינתן בהתאם לאמור בשטר זה, בין שאלה בבעלות החברה ו/או בבעלות כל צד ג', לרבות שוכר של יחידה או שטח בנכס המשועבד ו/או ספק של החברה ו/או מחוברים של קבע אשר בהתאם להסכם השכירות הרלוונטי רשאי השוכר לפרקם בתום תקופת השכירות (כל אלה ייקראו להלן יחדיו: "המיטלטלין"). ככל שהנאמן יתבקש לעשות כן על ידי החברה, הוא יחתום על מכתב כלפי החברה או כלפי מי שהיא תורה לגביו, לפיו המשכון והשעבוד לטובתו אינם חלים ביחס למיטלטלין.

6.6.3. ביחס לשעבוד פירות הנכס המשועבד כאמור בסעיף 6.1.3 לעיל מובהר, כי :

(א) עד למועד מימוש הנכס המשועבד, לא תחול על הממשכנת כל מגבלה בקשר להכנסות הנכס המשועבד, וכן לגבי התקשרות עם צדדים שלישיים שמכוחם קמה הזכות לפירות כאמור, לרבות על שינוי ההסכמים עמם, ביטולם, התקשרות בהסכמים אחרים עם אותם צדדים שלישיים או עם צדדים שלישיים אחרים וזאת בכפוף לאמור בסעיפים 6.6.1 ג' ו- 6.8.4 לשטר זה. עם זאת, ולהסרת ספק מובהר כי כל עוד הזכויות לפירות בגין הנכס המשועבד תהיינה משועבדות לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב, החברה ו/או הממשכנת לא תהיינה רשאיות למשכן או לשעבד או לבצע דיספוזיציה או להמחות את הזכויות לפירות כאמור לצד שלישי כלשהו, אלא בהתאם להוראות שטר זה.

(ב) עד למועד מימוש נכס המשועבד, לא תהיה על החברה כל חובה להודיע לשוכרים או לצד שלישי כלשהו על שעבוד נכס על פי שטר זה. כמו כן, במקרה של העברת הנכס המשועבד, כולו או חלקו, לחברה או לחברה בת

אחרת של החברה כאמור בסעיף יא לשטר, 6.6.1 לממשכנת הזכות להעביר את זכויותיה והתחייבויותיה על פי הסכמי השכירות.

לעניין סעיף זה, "מועד מימוש הנכס המשועבד" - ייחשב המועד בו התקבלה החלטת הנאמן ו/או אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יח') להעמיד את אגרות החוב (סדרה יח') לפירעון מיידי ו/או לממש בטוחות בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

6.6.4 החברה מתחייבת לכך כי הממשכנת תרכוש, בעצמה או באמצעות מי מטעמה, ותחזיק בתוקף, ביטוח רכוש מסוג "אש מורחב" המבטח את המבנים הבנויים על המקרקעין המהווים את חוצות המפרץ על פי שטר זה (להלן לפי העניין: "מבנה חוצות המפרץ" ו - "ביטוח מבנה חוצות המפרץ"). על הביטוח האמור יחולו הוראות כדלקמן:

50% מתקבולי ביטוח המגיעים בעקבות מקרה ביטוח למבנה חוצות המפרץ משועבדים לטובת המפורטים להלן:

(א) שעבוד מדרגה ראשונה לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה יח') של החברה בגין 50% בלתי מסוימים מתקבולי ביטוח מבנה חוצות המפרץ.

(ב) בכל מקרה של אבדן או נזק שנגרם למבנה חוצות המפרץ, ישולמו תגמולי ביטוח לפקודת הנאמן לאגרות החוב (סדרה יח') עד שיעור טובת הנאתו ברכוש המבוטח כפי שיהיה במועד קבלת תגמולי הביטוח ועד לסכום הנדרש לצורך פירעון מלוא חוב החברה בקשר עם אגרות החוב (סדרה יח').

(ג) על אף האמור בס"ק (ב) לעיל בכל מקרה של אבדן או נזק שייגרם למבנה חוצות המפרץ בעקבות מקרה ביטוח אחד, ישולמו תגמולי הביטוח עד לשיעור השווה ל-5% מהסכום המבוטח בגין עלות כינונו מחדש של מבנה חוצות המפרץ, ובלבד שלא יפחת מסכום הערכת שווי הכינון האחרונה שנערכה למבנה חוצות המפרץ, ישירות לממשכנת ו/או לפקודתה, ללא צורך באישור מוקדם של הנאמן, למעט במקרה בו מומש השעבוד (לפני קרות אירוע הביטוח) והנאמן הודיע על כך בכתב ומראש למבטח. הנאמן מתחייב כי תגמולי הביטוח שהנאמן זכאי לקבלם כאמור בגין נזקים שייגרמו (העולים על הסך השווה ל-5% כאמור, ישמשו לשם קימום האבדן או הנזק לחוצות המפרץ בלבד והם יומחו לממשכנת אשר מתחייבת כי תגמולי הביטוח ישמשו לשם ביצוע הקימום כאמור (ולחסרת ספק - תגמולי ביטוח בגין אובדן תוצאתי בקשר עם הפוליסה לא יכללו בשעבוד האמור לטובת הנאמן) וזאת עד למועד מימוש הנכס המשועבד (כהגדרת המונח בסעיף זה לעיל). למען הסר ספק מובהר בזאת כי אישור של סמנכ"ל ההנדסה של החברה או האיש הבכיר ביותר בתחום ההנדסה בחברה, בדבר גובה הכספים שהוצאו בפועל יהווה אסמכתא מספיקה

לצורך העברת הסכום הדרוש מתוך תגמולי הביטוח לקימום כאמור לידי החברה ו/או הממשכנת ו/או לידי הקבלן המבצע ישירות, לפי העניין.

(ד) ביטוח מבנה חוצות המפרץ יכלול סעיף לפיו, המבטח יודיע לנאמן, בכתב, 30 יום מראש או מיד לאחר היוודע למבטח על: (1) שינוי לרעה בהיקף הכיסוי הביטוחי על פי פוליסת הביטוח או - (2) ביטולה של פוליסת הביטוח (לעניין זה, מוסכם בזה כי לביטול הפוליסה (שאינה מוחלפת בפוליסה אחרת), יהיה תוקף רק ביום הנקוב בהודעה של המבטח, שהודעה עליה תימסר גם למחזיקי אגרות החוב (סדרה יח'), באמצעות הנאמן).

(ה) ככל שיוכח לנאמן, להנחת דעתו כי תגמולי הביטוח השתלמו בגין נזקים או תקלות שהממשכנת טיפלה בהם על חשבונה, יועברו תגמולי הביטוח דלעיל על ידי הנאמן לממשכנת. להסרת ספק, תגמולי ביטוח בגין אובדן תוצאתי בקשר עם הפוליסה לא יכללו סעיף שעבוד לטובת הנאמן.

לבקשת הנאמן החברה תמציא אישור ביטוח בחתימת המבטח, מדי תקופת ביטוח, בדבר תוקף הפוליסה, לרבות קיומו של סעיף שעבוד כנדרש על פי סעיף זה לעיל.

במקרה של העמדת אגרות החוב לפירעון מיידי או מימוש הנכס המשועבד, יודיע הנאמן לחברת הביטוח על ההעמדה לפירעון מיידי, או על מועד מימוש הנכס המשועבד, לפי העניין, וזאת בהתאם לפרטים אודות דרכי התקשרות עם חברת הביטוח שתמסור לו החברה. פרטים כאמור ימסרו על ידי החברה לנאמן תוך שני ימי עסקים ממועד הודעת הנאמן לחברה על העמדת אגרות החוב לפירעון מיידי או מימוש הנכס המשועבד.

6.6.5 עוד מובהר, כי שטר זה אינו יוצר, ולא יפורש כיוצר מגבלה כלשהי על עריכת שינויים בהחזקותיה של החברה בכל חברה בת שלה ו/או בחברה משעבדת אחרת אשר תעמיד בטוחות על פי שטר זה (לרבות מכירת כל או חלק ממניותיה בממשכנת או בכל חברה משעבדת אחרת), ובלבד שלא יהיה בשינוי כאמור פגיעה בבטוחה, לרבות יצירת מגבלה על האכיפה או המימוש שאינה נזכרת בשטר זה, שהועמדה לטובת מחזיקי אגרות חוב (סדרה יח'), ובזכויות של מחזיקי אגרות החוב (סדרה יח') בקשר עם בטוחה כאמור.

6.6.6 עד למועד פירעון המלא והסופי של אגרות החוב (סדרה יח'), החברה תבצע לכל נכס מקרקעין משועבד הערכות שווי עדכניות אשר תתפרסמנה לכל הפחות מדי שנה קלנדארית, אחת לשנה, במועד פרסום הדוחות הכספיים השנתיים. עם זאת, מובהר כי החברה לא תידרש להעמיד בטוחות נוספות ולא תהא רשאית לשחרר בטוחות (אלא במסגרת החלפת בטוחות בהתאם ובכפוף לאמור בסעיף 6.4 לשטר ובמסגרת שחרור בטוחות פיננסיות בהתאם ובכפוף לאמור בסעיף 6.9 לשטר) כתוצאה משינוי בשווי של נכס מקרקעין משועבד (לרבות במקרה בו על-פי הערכות שווי חדשות ו/או מעודכנות של נכס מקרקעין משועבד, חלה ירידה או

עלייה בשווי). להסרת ספק מובהר, כי אין באמור בסעיף קטן זה כדי לגרוע מהוראות שטר זה בדבר בחינת השווי הבטוחתי של נכסי מקרקעין משועבדים במקרים בהם נדרשת לפי השטר בחינה כאמור.

6.6.7 בכל מקום בו שטר נאמנות זה מתייחס לבטוחה בדרך של פיקדון כספי, תהא החברה רשאית להעמיד חלף הפיקדון הכספי או כל חלק ממנו, ערבות בנקאית ו/או ניירות ערך ממשלתיים ו/או מלווים קצרי מועד (מק"מ), והוראות שטר זה תחולנה גם על הערבויות הבנקאיות, ניירות הערך, או המלווים כאמור, בשינויים המחויבים.

6.6.8 להסרת ספק יובהר, כי החברה תהא רשאית לשעבד את רכושה שאינו משועבד אותה שעה לטובת הנאמן או שלא קיימת התחייבות לשעבדו לטובת הנאמן, כולו או מקצתו, בכל שיעבוד ובכל דרך שהיא, לטובת צד שלישי כלשהו, ללא צורך בהסכמה כלשהי מהנאמן או ממחזיקי אגרות החוב (סדרה יח').

עוד מובהר, כי החברה תהא רשאית לשעבד את נכסי המקרקעין המשועבדים אותה שעה לטובת הנאמן, כולם או מקצתם, לטובת צד שלישי כלשהו, בשעבוד נחות לשעבודים הניתנים ו/או שיינתנו על פי שטר נאמנות זה לנאמן, ללא צורך בהסכמה כלשהי מהנאמן או ממחזיקי אגרות החוב (סדרה יח') ובלבד שעל השעבוד הנחות לטובת צד שלישי כלשהו יחולו התנאים המפורטים בסעיף זה להלן ויימסר לנאמן אישור עו"ד כאמור בסעיף 6.6.1ח לשטר זה.

(1) השעבוד הנחות לא יהיה ניתן למימוש אלא בכפוף לקבלת הסכמת מחזיקי אגרות החוב מראש בהחלטה מיוחדת; (2) השעבוד הנחות יהיה נחות לשעבוד לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב באופן שכל תמורה שתתקבל במסגרת מימוש הנכס המשועבד תשולם קודם לנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב עד לפירעון המלא של כל התחייבויות החברה בקשר עם אגרות החוב, ורק לאחר פירעון מלוא התחייבויות החברה בקשר עם אגרות החוב יהיה בעל השעבוד הנחות זכאי לקבל כל יתרה שתיוותר, ככל שתיוותר; (3) בעל השעבוד הנחות או מי מטעמו, בין במישרין ובין בעקיפין, לא יהיה רשאי להתנגד ו/או למנוע ו/או לעכב ו/או להגביל את מימוש השעבוד הקודם לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב, והוא לא יהיה רשאי להתערב בשום צורה ואופן בהליכי מימוש השעבוד הקודם לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (4) החברה תודיע על השעבוד מדרגה שנייה בכתב לנאמן תוך התייחסות לעמידה בתנאים הנקובים בסעיף זה לעיל ותדווח על כך למחזיקי אגרות החוב בדוח מיידי. בנוסף, תכלול החברה במפורש במסמכי השעבוד בגין השעבוד הנחות את ההוראות שבסעיף זה לעיל. ככל שתיצור החברה שעבוד נחות כאמור בסעיף זה, תמסור לנאמן אישור עו"ד כי על השעבוד הנחות חלים כל התנאים שבסעיף זה.

6.6.9 למען הסר ספק מובהר, כי על הנאמן לא חלה חובה לבחון ובפועל הנאמן לא התבקש לבחון, לא בחן ולא יבחן, את הביטחונית אשר הועמדו ו/או יועמדו להבטחת התשלומים למחזיקי אגרות החוב, ובפועל הנאמן לא בחן את הצורך

בהעמדת בטחונות להבטחת התשלומים למחזיקי אגרות החוב ואת שוויים של הביטחונות. הנאמן לא נתבקש לערוך, והנאמן בפועל לא ערך ולא יערוך, בדיקת נאותות (Due Diligence) כלכלית, חשבונאית או משפטית באשר למצב עסקי החברה. כמו כן מובהר כי במסגרת תפקידו נסמך הנאמן אך ורק על הערכות השווי שהחברה תמציא לידיו על פי הוראות שטר זה ועל הצהרות שיינתנו לו, ככל שיינתנו, מהנהלת החברה. יובהר כי בהתאם לתנאי שטר זה, הנאמן אינו נדרש לבחון את השווי הבטוחתי של הנכסים המשועבדים על פי שטר זה, למעט במקרים המפורטים בסעיף 6.5.1 לשטר זה.

6.6.10. בהתקשרותו בשטר נאמנות זה, ובהסכמת הנאמן לשמש כנאמן למחזיקי אגרות החוב, הנאמן אינו מחווה דעתו, באופן מפורש או משתמע, באשר ליכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יח').

6.6.11. עוד מובהר, כי לנאמן תהא הסמכות להסכים לכל שינוי בנוסח שטר המשכנתה ו/או התנאים המיוחדים הנלווים לשטר המשכנתה ו/או הסכמי השעבוד, באותם התנאים בהם רשאי הנאמן להסכים לשינויים בשטר הנאמנות גופו, כמפורט בסעיף 24 לשטר, בשינויים המחויבים.

6.6.12. הנאמן רשאי להסתמך על אישור ו/או כל מסמך שהועבר לו הנחזה להיות חתום כדין על ידי החברה, ואינו נדרש לבדוק ובפועל לא יבדוק את נכונות ודיוק תוכנו וכן לא יאמת את החתימות האמורות. במידה והנאמן הסתמך על אישור ו/או כל מסמך כאמור ופעל או נמנע מפעולה עקב כך, לא תועלה כנגדו טענה כלשהי בדבר מהימנות האישור ו/או כל מסמך.

6.6.13. בנוסף, מובהר בזה, למרות כל דבר אחר האמור בתנאי שטר נאמנות זה, כדלקמן:

א. השעבודים בגין הנכס המשועבד כאמור בסעיף 6.1 לשטר נוצרו אך ורק להבטחת חיובי החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם וכי אין בחתימת הממשכנת על שטר נאמנות זה כדי להטיל על הממשכנת אחריות כלשהי לחובות ו/או להתחייבויות מכל מין וסוג שהוא של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם, למעט העמדת השעבודים בגין הנכס המשועבד כבטוחה לפירעון חובות והתחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם, וכי מעבר לתמורה שתקבל אצל הנאמן ו/או מי מטעמו בגין מימוש השעבודים כאמור, לא יחולו על הממשכנת כל עלות ו/או הוצאה ו/או תשלום כלשהו לרבות מסים ו/או אגרות ו/או היטלים (למעט אלו החלים כתוצאה ממימוש הנכס המשועבד ואשר מנוכים מהתמורה שתקבל בגין המימוש), מכל סיבה שהיא ומכל מין וסוג כלפי מחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם.

ב. למען הסר ספק, מובהר בזאת, שאך ורק הסכום שמחזיקי אגרות החוב יקבלו ממימוש השעבודים בגין הנכס המשועבד כאמור בשטר זה ישמש למילוי כל התחייבויות הממשכנת על פי שטר זה, ומחזיקי אגרות החוב

ו/או מי מטעמם לא יוכלו לבוא בדרישות נוספות כלשהן כלפי הממשכנת מכוח שטר זו.

ג. לפיכך, במקרה של אי כיבוד התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם יהיה מימוש השעבודים על הנכס המשועבד כאמור בסעיף 6.1 לשטר הסעד ו/או התרופה היחידים לו יהיו זכאים מחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם כלפי הממשכנת (NON-RECOURSE), ואם לא יהיה די בתמורת מימוש השעבודים על הנכס המשועבד לפירעון כל חובות והתחייבויות החברה - מחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם לא יתבעו ו/או ידרשו מהממשכנת לשלם להם סכום כלשהו ולא תהינה להם תביעות ו/או דרישות כלשהן, כספיות או אחרות, לרבות בכל הנוגע להוצאות ולתשלומים הנוגעים למימוש השעבודים על הנכס המשועבד. אין באמור כדי לשחרר את החברה מחבותה לעמוד בכל התחייבויותיה בהתאם לשטר ובכלל זה לשאת במלוא התשלומים המגיעים למחזיקי אגרות החוב.

6.6.14. האמור בסעיף 6.6.13 לעיל יחול בשינויים המחויבים גם על כל חברה משעבדת (שאינה החברה) אשר תשעבד את זכויותיה, כולן או חלקן, בנכס מהנכסים המותרים לשעבוד כבטוחה, להבטחת זכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה יח').

6.7. העברת התמורה לחברה

6.7.1. תמורת ההנפקה שתתקבל בידי רכז ההנפקה בגין הנפקת אגרות החוב (סדרה יח') (בניכוי עמלת התחייבות מוקדמת, ככל שייקבע שתשולם), תועבר על ידי רכז ההנפקה ביום המסחר השני שלאחר יום המכרז, במלואה, על פירותיה, לחשבון הנאמנות, כהגדרתו לעיל.

החברה תעביר לנאמן הוראות בכתב באשר לאופן השקעות הכספים המופקדים בחשבון הנאמנות והנאמן יפעל בהתאם להוראות אלה ובלבד שיושקעו הכספים כאמור בסעיף 16 לשטר. הנאמן לא יהיה אחראי לבחון את טיב השקעות הכספים בחשבון הנאמנות ולא יהיה אחראי לתוצאות ההשקעה. החברה תישא בהוצאות ובעמלות הכרוכות בפתיחת חשבון הנאמנות ניהולו וסגירתו.

6.7.2. הנאמן יעביר את תמורת ההנפקה שהתקבלה בחשבון הנאמנות לחשבון בנק על שם החברה או לחשבון בנק אחר עליו תורה החברה בכתב, תוך יום עסקים אחד, לאחר שהתקיימו כל התנאים המפורטים להלן:

א. רישום השעבודים המפורטים בסעיפים 6.1.1, 6.1.2, 6.1.3 ו- 6.1.4 לעיל והמצאה לנאמן של כל המסמכים המפורטים בסעיף 6.3 לשטר.

ב. אישור כאמור בסעיף 6.5.3 לשטר, בדבר השווי הבטוחתי, שייבדק למועד ההנפקה הראשונה, כאמור בסעיף 6.2 לשטר.

6.7.3. ככל שיתקיימו התנאים ויומצאו לנאמן המסמכים הנדרשים כאמור בסעיף 6.7.2 לשטר, קודם לביצוע הנפקת אגרות החוב (סדרה יח'), תועבר תמורת ההנפקה

שתקבל בידי רכז ההנפקה בגין הנפקת אגרות החוב (סדרה יח'), במלואה (בניכוי עמלת התחייבות מוקדמת, ככל שייקבע שתשולם), על פירותיה, לחשבון על פי הוראות החברה וזאת בכפוף לקבלת אישור הנאמן כי התקיימו התנאים האמורים. בכפוף לקבלת אישור הנאמן כאמור, רכז ההנפקה יפעל על פי הוראות החברה כאמור לעיל, ולא חלה עליו כל חובה לבדוק כי התקיימו התנאים המפורטים בסעיף זה לעיל.

6.7.4. על אף האמור לעיל, ככל שהשווי הבטוחתי של הנכס המשועבד יהיה נמוך מסך הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה יח'), בחשבון הנאמנות יוותר (ולא יועבר לחשבון עליו תורה החברה) סכום מתמורת ההנפקה נטו השווה לסך הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה יח') בניכוי השווי הבטוחתי של הנכס המשועבד. להוראות בקשר עם שחרור הסכום שיופקד בחשבון הנאמנות כאמור לחברה ראו סעיף 6.9 להלן.

החברה רואה בקבלת תמורת ההנפקה אצל רכז ההנפקה, כקבלת התמורה בחברה ולאור זאת תבקש את רישום אגרות החוב (סדרה יח') למסחר בבורסה עם קבלת התמורה אצל רכז ההנפקה.

6.8. הצהרות והתחייבויות החברה בקשר עם חוצות המפרץ

החברה מצהירה ומתחייבת כדלקמן (החברה מתחייבת כי הממשכנת תאשר במסמכי השעבוד את נכונות ההצהרות ביחס לנכס המשועבד על ידה):

6.8.1. הממשכנת הינה בעלת זכויות הבעלות או החכירה והזכאית להירשם כבעלת זכויות החכירה בחוצות המפרץ, והכל כמפורט בס"ק (1) - (15) להגדרת חוצות המפרץ שבסעיף 1 לעיל.

החברה מתחייבת כי בד בבד עם רישום הזכויות בחלק מחלקה 138 בגוש 11604 ובחלקות 13-9 בגוש 11635 על שם הממשכנת בלשכת רישום המקרקעין, תירשם משכנתה מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב על הזכויות האמורות.

מבלי שהדבר יהווה התחייבות של החברה, החברה תפעל לקבלת התחייבות רשות מקרקעי ישראל לרישום משכנתה לטובת הנאמן על זכויות הממשכנת בחלקה 138 הנ"ל, ולרישום הערת אזהרה בגינה בלשכת רישום המקרקעין, אך מודגש כי קבלת ההתחייבות או רישום ההערה בגינה אינם נמנים על האישורים הדרושים על פי סעיף 6.3 לשטר.

6.8.2. החברה מצהירה כי, נכון למועד חתימת שטר זה, זכויות החכירה בחלקות 13-9 בגוש 11635, רשומות בפנקסי לשכת רישום המקרקעין, באופן הבא:

6.8.2.1. זכויות החכירה בחלקה 9 בגוש 11635 רשומות על שם כור מתכת;

6.8.2.2. זכויות החכירה בחלקות 10 ו-11 בגוש 11635 רשומות על שם גרינסטון תעשיות וכור תעשיות;

6.8.2.3. זכויות החכירה בחלק מחלקות 12 ו-13 בגוש 11635 רשומות על שם כור מתכת (כאשר יתרת זכויות החכירה בחלקות אלו רשומות על שם הממשכנת).

הממשכנת הינה הזכאית להירשם כבעלת מלוא זכויות החכירה בחלקות הנ"ל, כמפורט בס"ק (13)-(15) להגדרת חוצות המפרץ בסעיף 1 לעיל, על פי הסכמי המכר, כדלקמן:

6.8.2.4. הסכם שנחתם מול הנאמנים של כור מתכת, אשר קיבל את אישור ביהמ"ש ביום 19.5.2016, בקשר לרכישת זכויות כור מתכת בחלקות 9, 12 ו-13 בגוש 11635. לעניין זה יובהר כי ביחס לחלקה 9 בגוש 11635, תקופת החכירה הסתיימה בשנת 1991 והנאמנים של כור מתכת פועלים מול הרשויות הרלוונטיות להארכת תקופת החכירה כאמור;

6.8.2.5. הסכם שנחתם מול גרינסטון תעשיות ביום 27.1.2011 בקשר לרכישת זכויות גרינסטון תעשיות בחלקות 10 ו-11 בגוש 11635;

6.8.2.6. הסכם שנחתם מול כור תעשיות ביום 15.5.2016 בקשר לרכישת זכויות כור תעשיות בחלקות 10 ו-11 בגוש 11635.

הממשכנת שילמה את מלוא התמורה בגין הרכישות הנ"ל ונרשמו לטובתה הערות אזהרה בגין הרכישות בפנקסי לשכת רישום המקרקעין.

6.8.3. הממשכנת ביצעה הליך "שינוי ייעוד וניצול" ביחס לחלקות 72, 93-96, 99, 101, 102 ו-157 בגוש 11604 ובידה חוזה חכירה מהוון עד ליום 7.11.2067 למטרת "מסחר" לגבי החלקות הנ"ל. מובהר כי נכון למועד חתימת שטר זה, חוזה החכירה כאמור טרם נחתם ורשומות לטובת הממשכנת, בגין החלקות הנ"ל, זכויות החכירה המפורטות בס"ק (9) - (10) להגדרת חוצות המפרץ שבסעיף 1 לעיל.

6.8.4. חלק מזכויות הממשכנת בחוצות המפרץ המשועבדות על פי שטר זה נגזרות גם מחוזי חכירה עם רשות מקרקעי ישראל; ועל כן בעת מימוש השעבודים על ידי הנאמן (אם וככל שימומשו) ייעשה אותו מימוש בכפוף להגבלות הנובעות מחוזי החכירה ו/או מנוהלי רשות מקרקעי ישראל.

6.8.5. במועד חתימת שטר זה, הזכויות במקרקעין הכלולים בנכס המשועבד אינן ממושכנות, משועבדות ולא נרשם עיקול לזכות אחר, וכן לא הוקנתה לכל צד שלישי כל זכות בהן ולמיטב ידיעת החברה גם לא קיים עיקול לא רשום, למעט כמפורט בסעיף 6.8.7 להלן.

6.8.6. זכויות הממשכנת בנכס המשועבד כפופות להוראות הסכמי שכירות בלתי מוגנת שנחתמו וככל שיחתמו הסכמים אחרים או נוספים ביחס לנכס המשועבד מתחייבת החברה כי לא יקנו הללו זכויות לשכירות מוגנת ו/או ימנעו ו/או יגבילו

את רישום השעבוד ו/או את מימושו ו/או יכללו תנאי לפיו תיזדרש קבלת הסכמה ו/או אישור כלשהו מאותם שוכרים בקשר ליצירת השעבוד ו/או מימושו לרבות העברת הזכויות בו לרוכש בהליך של מימוש.

אין בהסכמי השכירות כאמור (והחברה מתחייבת כי לא תהיה גם בהסכמי שכירות שייחתמו מעת לעת בעתיד) מניעה מלשעבד את זכויות הממשכנת לפירות מכוח אותם הסכמים, לטובת הנאמן, כאמור לעיל או מניעה על עבירות הזכויות כאמור בעת מימוש השעבוד ככל שימומש וכן לא נדרשת הסכמת השוכרים לשעבוד ו/או העברת הזכויות כאמור. עם זאת מובהר כי השעבוד שיירשם על זכות הממשכנת לפירות בגין הנכס המשועבד יהיה כפוף לזכויות השוכרים על פי הסכמי שכירות כפי שיהיו מעת לעת, באופן שבעת מימוש השעבוד על הפירות, ככל שימומש, ייעשה אותו מימוש כאמור רק בכפוף לזכויות השוכרים בנכס המשועבד כפי שיהיו בעת המימוש.

6.8.7.

כי נכון למועד חתימת שטר זה: (א) הנכס המשועבד (לרבות הפירות בגינו ותגמולי הביטוח בקשר עם הנכס המשועבד) נקי וחופשי מכל שעבוד, משכון, עיקול רשום וקיצוץ ולמיטב הידיעה גם מעיקול (שאינו רשום) וכן מזכות צד שלישי, למעט כמפורט בסעיפים 6.8.4 ו- 6.8.6 לעיל ולמעט: (1) משכנתה מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, לטובת בנק הפועלים בע"מ הרשומה לפי שטר מס' 35275/2002/2 מיום 23.12.2002 (בתנאי שטר מקורי 36792/1993/1) על החכירה של כור מתכת בע"מ בחלקות 12 ו- 13 בגוש 11635 (חלק במקרקעין) אשר על פי צו פורמאלי של בית המשפט המחוזי (מחוז מרכז) מיום 19.6.2016 (פר"ק 30893-12-15) תימחק בד בבד עם רישום הזכויות על שם הממשכנת; וכן (2) משכנתה מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, לטובת בנק הפועלים בע"מ, בנק לאומי לישראל בע"מ והבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ הרשומה לפי שטר מס' 20264/2004/1 מיום 27.6.2004 על החכירה של כור מתכת בע"מ בחלקות 12 ו- 13 בגוש 11635 (חלק במקרקעין) אשר על פי צו פורמאלי של בית המשפט המחוזי (מחוז מרכז) מיום 19.6.2016 (פר"ק 30893-12-15) תימחק בד בבד עם רישום הזכויות על שם הממשכנת; וכן (3) הערת אזהרה לטובת החברה המרכזית לייצור משקאות קלים בע"מ לפי שטר מס' 11621/2007/1 מיום 27.3.2007 בגין זכויותיה של החברה המרכזית לייצור משקאות קלים בע"מ להירשם כחוכרת בחלק מחלקה 1 בגוש 11635 (ביחס ל- 2,365 מ"ר מהחלקה כאמור) כמפורט בס"ק (1) תחת ההגדרה של חוצות המפרץ; וכן (4) הערה על הפקעת חלק מחלקה (בשטח של כ- 1,800 מ"ר) לפי סעיף 19 לפי שטר מס' 25355/1999/2 מיום 5.8.1999 הרשומה על חלקות 5-13 בגוש 11635 (ביחס להרחבת רחוב משה דיין); וכן (5) הערה על מינוי נאמן בפשיטת רגל לטובת לוי טילר דורית (עו"ד) וברדיצ'ב חן (רו"ח) הרשומה לפי שטר מס' 3322/2016/1 מיום 20.1.2016 על החכירה של כור מתכת בע"מ בחלקות 9, 12 ו- 13 בגוש 11635; וכן (6) הערה לפי צו בימ"ש סעיף 130 לטובת עו"ד דורית לוי טילר ורו"ח חן ברדיצ'ב הרשומה לפי שטר מס' 6410/2016/1 מיום 3.2.2016 על החכירה של כור מתכת בע"מ בחלקות 9, 12 ו- 13 בגוש 11635; וכן (7) זיקת הנאה לפי שטר מס' 1489/1940/100 מיום

16.12.1940 הרשומה על חלקות 1-3 ו- 5-13 בגוש 11635 וכן לפי שטר מס' 1487/1940/100 מיום 16.12.1940 הרשומה על חלקה 1 בגוש 11604, מהות הזיקה: חלקה נהנית מזכות מעבר למים, על פני חלקות 1-2 בגוש 11622, 1-1 בגוש 11623, 1 בגוש 11624 ו- 1-4 בגוש 11625; וכן (8) זיקת הנאה לפי שטר מס' 4135/1946/100 מיום 18.9.1946 הרשומה על חלקות 61-100, 102, 104-108 ו- 138 בגוש 11604, מהות הזיקה: חלקה נהנית מזכות מעבר למים מעל, על פני חלקות 1-2 בגוש 11622, 1 בגוש 11623, 1 בגוש 11624 ו- 1-4 בגוש 11625; וכן (9) זיקת הנאה לפי שטר מס' 4135/1946/100 מיום 18.9.1946 הרשומה על חלקות 56-70, 101 ו- 103 בגוש 11604, מהות הזיקה: חלקה נהנית מזכות מעבר למים, על פני חלקות 1-2 בגוש 11622, 1-2 בגוש 11623, 1 בגוש 11624 ו- 1-4 בגוש 11625; וכן (10) זכויות רמ"י מכוח חו"זי החכירה; וכן כי מבלי לגרוע מהאמור לעיל לא ידוע לחברה על כל מגבלה על פי דין ו/או הסכם לשעבודים נשוא שטר זה ו/או העלולה לפגוע בתוקף השעבודים (לרבות להטיל מגבלה על אכיפתם או מימושם מעבר למגבלות הקיימות כמפורט בשטר זה) לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה יח') כמפורט בשטר זה.

6.8.8. כי לא ידוע לחברה על כל מניעה ו/או הגבלה ו/או תנאי החלים על פי דין ו/או הסכם ו/או התחייבות על יצירת ו/או מתן תוקף לשעבודים בהתאם לשטר זה ולא נדרשת הסכמה ו/או אישור לעניין זה מצד ג' כלשהו, למעט קבלת הסכמת החברה המרכזית לייצור משקאות קלים בע"מ ("החברה המרכזית") לרישום השעבוד על זכויות הממשכנת בחלקה 1 בגוש 11635 בחיפה ולמעט כמפורט בסעיף 6.8.7 לשטר זה. החברה מתחייבת להודיע לנאמן במקרה בו ייודע לה כי חל שינוי באמור בס"ק זה, וזאת בתוך 3 ימי עסקים. בנוסף, למעט כמפורט בסעיף 6.6.9 לשטר זה, לא ידוע לחברה על כל הגבלה ו/או מניעה ו/או תנאי החלים על פי דין ו/או הסכם ו/או התחייבות על מימוש השעבודים בהתאם לשטר זה. החברה מתחייבת להודיע לנאמן במקרה בו ייודע לה על שינוי באמור בס"ק זה. לצורך קבלת הסכמת החברה המרכזית כמפורט לעיל, הנאמן יחתום על מכתב החרגה לטובת החברה המרכזית לפיו המשכנתה לטובת הנאמן אינה חלה על זכויות החברה המרכזית בחלקה 1 בגוש 11635 וכי מימוש המשכנתה לא יעשה אלא בכפוף לזכויות החברה המרכזית כאמור.

6.8.9. במועד חתימת שטר זה, לא הומצאה לחברה בקשה שהוגשה לבית-משפט נגד ו/או נגד החברה הממשכנת בקשה למינוי כונס נכסים או לפירוק או למינוי מפרק ו/או בקשות בעלות מאפיינים דומים או למינוי בעלי תפקיד אחרים בעלי משמעויות וסמכויות דומות בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון, וכן למיטב ידיעתה נכון למועד חתימת שטר זה לא עומדת להיות מוגשת שום בקשה כאמור.

6.8.10. במועד חתימת שטר זה, למיטב ידיעת החברה, לא הוצא צו כלשהו למינוי כונס נכסים ו/או מפרק ו/או צו כלשהו לפירוק החברה ו/או החברה הממשכנת ו/או בקשות בעלות מאפיינים דומים או למינוי בעלי תפקיד אחרים בעלי משמעויות וסמכויות דומות בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון. כמו כן, החברה והחברה

- הממשכנת לא קיבלו החלטת פירוק ואינן מתעתדות לקבל החלטה כזו.
- 6.8.11. במועד חתימת שטר זה, למיטב ידיעתה, לא נתקבלה אצלה ו/או אצל החברה הממשכנת דרישה בכתב ו/או תביעה ו/או צו כלשהם של רשות מוסמכת לטפל במפגעים סביבתיים שמקורם בנכס המשועבד, למעט דרישות לא מהותיות מעת לעת לגבי הזרמת שפכים.
- 6.8.12. כי התקבלו בכל מוסדותיה הרלוונטיים של החברה ו/או של החברה הממשכנת ההחלטות הנדרשות על פי כל דין לשם יצירת השעבוד מדרגה ראשונה על הנכס המשועבד לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה יח') בהתאם להוראות שטר זה.
- 6.8.13. להודיע לנאמן בכתב בתוך לא יותר מ-7 ימי עסקים ממועד שנודע לחברה על כל מקרה של הטלת עיקול בסכום העולה על שיעור של 10% משווי הנכס המשועבד (במקרה של הנכס המשועבד או נכס מקרקעין אחר משועבד - בהתאם להערכת שווי אחרונה אשר תיערך בהתאם לכללים המפורטים בשטר זה) ו/או נקיטת פעולה של הוצאה לפועל ו/או הליכי מימוש אחרים כנגד הנכס המשועבד ו/או מינוי כונס נכסים לנכס המשועבד ו/או בקשות בעלות מאפיינים דומים או למינוי בעלי תפקיד אחרים בעלי משמעות וסמכויות דומות בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון ו/או באם יועלו טענות מהותיות על ידי צדדים שלישיים אשר יש בהם כדי לפגוע בשווי הבטוחתי של הנכס המשועבד. החברה מתחייבת להודיע לכל גורם אשר נקט באיזו מהפעולות המפורטות בסעיף 6.8.13 זה (ללא קשר לסכום בגינו ננקטה אותה פעולה) כי הנכס המשועבד, משועבד לטובת הנאמן להבטחת זכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה יח') ולנקוט ללא דיחוי בכל הפעולות הנדרשות על מנת להסיר אותו עיקול ו/או תביעה ו/או טענה בקשר עם הנכס המשועבד (והכל מבלי לגרוע מחובת החברה לפעול ככלל להסרת עיקול ללא תלות בסכום העיקול).
- 6.8.14. הנכס המשועבד יוחזק ויישמר במצב טוב ותקין, ומבלי לגרוע מכלליות האמור, ישולמו במועדם כל המיסים המוטלים ושיוטלו כדין על הנכס המשועבד, על ידי הממשלה או על ידי הרשויות המקומיות וזאת מבלי לגרוע מזכותה של החברה לנקוט בכל הליך אל מול הרשויות בקשר לדרישות כאמור, שאז תקום חובת התשלום רק עם מיצוי ההליכים כאמור, אלא אם כן נקבע אחרת על ידי הרשות הרלבנטית במסגרת ההליך.
- 6.8.15. תהיה קיימת פוליסת ביטוח בתוקף כמפורט בסעיף 6.6.4 לשטר.
- 6.8.16. אלא אם נקבע בשטר זה אחרת, החברה לא תבצע כל דיספוזיציה בנכס המשועבד כל עוד לא שוחרר הנכס המשועבד מהשעבוד בהתאם להוראות שטר זה או לא נפרעו אגרות החוב (סדרה יח') ולא מולאו כל התחייבויות החברה בגין, ללא קבלת אישור מראש של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יח') לביצוע הדיספוזיציה בהחלטה מיוחדת, אלא בהתאם ובכפוף להוראות שטר זה, לרבות בכפוף להוראות סעיף 6.6.1 לשטר.

6.8.17. החברה לא תמשכן ולא תשעבד את הנכס המשועבד או כל חלק ממנו לטובת צד שלישי כלשהו באיזה אופן שהוא אלא בהתאם ובכפוף להוראות שטר זה.

6.8.18. לאפשר לנאמן לקבל פרטים בקשר עם הנכס המשועבד, ככל שידרוש על פי שיקול דעתו ובאופן סביר לרבות לצורך מימוש זכויותיו מכוח שטר זה.

6.8.19. בהתאם להסכם השיתוף, ביחס ליתרת 50% בלתי מסוימים מזכויות הממשכנת בחוצות המפרץ, אשר אינם משועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יח) בהתאם לשטר זה, לא תחול על הממשכנת כל מניעה למשכונם או לשעבודם לכל צד שהוא (בכפוף להסכם השיתוף), לרבות לטובת אשטרום ו/או מלווה מטעמה (לרבות נאמן למחזיקי אגרות חוב), ולנאמן לא תהא כל זכות ו/או טענה ו/או תביעה בגין כך.

החברה מצהירה כי, ככל שאשטרום או מממן של אשטרום, יבקש לממש את החלק בנכס המשועבד לו, אין באמור בהסכם השיתוף כדי לחייב את החברה ו/או הממשכנת ו/או את הנאמן לממש באותו מועד את החלק בנכס המשועבד לו (האמור יחול גם במקרה בו הנאמן יבקש לממש את החלק בנכס המשועבד לו).

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מתחייב הנאמן, כי בכל מקרה בו תבקש זאת הממשכנת, הוא ימציא (תוך חמישה ימי עסקים ממועד הבקשה), מכתב המופנה לממשכנת ו/או לרשות מקרקעי ישראל ו/או ללשכת רישום המקרקעין ו/או למי מהצדדים השלישיים עליו תורה, ואשר מציין את הסכמת הנאמן לרישום השעבודים כאמור בסעיף זה לעיל ו/או יחתום על כל מסמך סביר ומקובל שידרשו הגופים כאמור כדי להשלים את רישום השעבודים כאמור בסעיף זה לעיל, לרבות פרוטוקולים, תעודות התאגדות וכיו"ב. ככל שיידרש, יחתום הנאמן גם על הסכם בינבנקאי עם הגורם שיעמיד מימון ביחס ליתרת 50% בלתי מסוימים מזכויות הממשכנת בחוצות המפרץ, אשר אינם משועבדים לטובת הנאמן והכל באופן שלא ייפגע השעבוד (לרבות הטלת מגבלה על אכיפתו או מימושו) וככל שהתקשרות כאמור לא תגרע מזכויות מחזיקי אגרות החוב בקשר עם מימוש הנכס המשועבד. לעניין זה יסתמך הנאמן על אישור המופנה אליו מעורך הדין חיצוני אשר יטפל בהסכם מטעם החברה.

6.8.20. החברה מבהירה כי בהתאם להוראות הסכם השיתוף, היה וב"מועד מימוש הנכס המשועבד" (כהגדרתו בסעיף 6.8.23 להלן), הנכסים המשועבדים באותה עת יכללו את הנכס המשועבד (כהגדרתו בסעיף 1.9 לעיל), אזי לאשטרום תינתן האפשרות לבחור, על פי שיקול דעתה הבלעדי, לפעול על פי אחת משתי האפשרויות שלהלן, מבלי שתהיה לה חובה לעשות כן :

לצרכי סעיף זה (על סעיפי המשנה שבו) בלבד, המונח "שווי הוגן" משמעו שווי הנכס על פי כללי ה- IFRS ובהתאם למודל השווי ההוגן (על-פי שיטת ההשוואה או היוון ההכנסות) כפי שמופיע בדוחותיה האחרונים של הממשכנת, מסוקרים או מבוקרים, לפי העניין, קודם לביצוע ההשקעה/רכישה/מימוש.

(א) זכות קדימה להשקיע הון בממשכנת, בסך השווה לסכום הדרוש לביטול

השעבודים הרשומים לטובת הנאמן על הנכס המשועבד (כהגדרתו בסעיף 1.9 לעיל) עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה יח') או בסך השווה לשווי ההוגן של הנכס המשועבד, הנמוך מבין שתי האפשרויות לעיל (להלן: "סכום ההשקעה"), וזאת כנגד הקצאת מניות בממשכנת על שם אשטרום. סכום ההשקעה יועבר במלואו לנאמן לחשבון הנאמנות ו/או לכונס הנכסים שימונה למימוש השעבודים הרשומים לטובת הנאמן ועם העברת סכום ההשקעה כאמור יהא על הנאמן לסלק מלוא השעבודים הרשומים על הנכס המשועבד לטובת הנאמן ולא תהא עוד לממשכנת כל חבות כלפי הנאמן ו/או כלפי מחזיקי אגרות החוב. החברה מבקשת להבהיר כי יתכן ששווי ההוגן של הנכס המשועבד, שישולם על ידי אשטרום, על פי האפשרות השנייה שלעיל בהגדרת "סכום ההשקעה", לא יגיע כדי מלוא חוב החברה למחזיקים שהובטח בשעבודים האמורים. מספר המניות של הממשכנת אשר יוקצו לאשטרום במקרה זה יהא בהתאם להון שהושקע על ידי אשטרום כאמור לעיל ביחס להון העצמי של הממשכנת כפי שמופיע בדוחותיה האחרונים המסוקרים או המבוקרים קודם להשקעה. החברה מצהירה ומבהירה כי במקרה זה היא אינה רשאית ו/או זכאית להקצאת מניות בממשכנת וזאת בהתאם לקבוע בהסכם השיתוף.

(ב) לרכוש מהממשכנת את חוצות המפרץ (קרי, 50% הנותרים בחוצות המפרץ) (אשר אינם משועבדים לטובת בעלי אגרות החוב (סדרה יח')) על פי שטר זה) וכן 50% המשועבדים לטובת בעלי אגרות החוב (סדרה יח'), וזאת בתמורה לסכום שיחושב כדלקמן:

ביחס ל-50% שאינם משועבדים לטובת בעלי אגרות החוב (סדרה יח') -
השווי ההוגן (כהגדרתו לעיל) של המחצית הבלתי מסוימת בנכס של אשטרום או של איזה מהנכסים הכלולים במחצית הבלתי מסוימת של אשטרום, מוכפל ב-(1-X).

$X =$ שיעור מס הרכישה שיחול על העסקה באותו מועד. נכון למועד זה, $X = 6\%$.

מחצית הוצאות המימון (כהגדרתן בהוראות הסכם השיתוף) עקב הקדמת תשלום מס השבח של הממשכנת בגין המכירה האמורה, ככל שיחול, יחולו על החברה והיתרה על הממשכנת.

ביחס ל-50% שמשועבדים לטובת בעלי אגרות החוב (סדרה יח') - בתמורה
לסך השווה ל-100% מהשווי ההוגן של הנכס המשועבד, **מתוכו** תשלם אשטרום ישירות לחשבון הנאמנות ו/או לכונס הנכסים שימונה למימוש השעבודים הרשומים לטובת הנאמן סך השווה לסכום ההשקעה, ועם העברת סכום ההשקעה כאמור יהא על הנאמן לסלק את מלוא השעבודים הרשומים על הנכס המשועבד לטובת הנאמן ולא תהא עוד לממשכנת כל חבות כלפי הנאמן ו/או כלפי מחזיקי אגרות החוב.

(ג) אם אשטרום תבחר לפעול כאמור, הנאמן מתחייב בזאת לפעול בתיאום עם החברה ו/או אשטרום לשם הסרת השעבודים על הנכס המשועבד.

אין באמור בסעיפים 6.8.20 זה ו-6.8.23 להלן כדי לשחרר את החברה מחבותה לעמוד בכל התחייבויותיה בהתאם לשטר ובכלל זה לשאת במלוא התשלומים המגיעים למחזיקי אגרות החוב ואין באמור כדי לשחרר את הנאמן מחובתו לפעול באופן לקבלת הסכומים הנ"ל מהחברה.

6.8.21 במידה ואשטרום לא תממש את זכותה כאמור בסעיף 6.8.20 לעיל, הנאמן יהא רשאי לממש בעצמו/באמצעות כונס את הנכס המשועבד. תמורת המכירה של הנכס המשועבד בלבד, עד לגובה מלוא החוב בגין אגרות החוב (סדרה יח') תועבר לחשבון הנאמנות. יתרת תמורת המכירה של הנכס המשועבד, בניכוי מס ככל שיחול, עמלות ניהול החשבון והוצאות אחרות שיחולו לרבות שכ"ט הנאמן ו/או שכ"ט כונס הנכסים, ככל שתהיה יתרה כאמור, תועבר על-ידי הנאמן ו/או כונס הנכסים שימונה למימוש השעבוד שלטובת הנאמן, לידי החברה.

החברה מצהירה כי בהתאם לקבוע בהסכם השיתוף, אם מומשו הנכסים המשועבדים או איזה מהם כאמור לעיל, יוקצו לטובת אשטרום מניות בממשכנת. מספר המניות שיוקצו לטובת אשטרום כאמור יהא בהתאם למנגנון שנקבע בין הצדדים. מובהר כי במקרה זה לא יוקצו לחברה מניות בממשכנת ולא תחול כל זכות קדימה מכח דין או הסכם במקרה כאמור.

6.8.22 בנוסף לאמור לעיל, אשטרום תהא רשאית להשתתף, לפי שיקול דעתה הבלעדי, בכל התמחרות שתיערך, אם תיערך, בנוגע לחלק בחוצות המפרץ אשר לא ירכש על ידה קודם לכן, מכל סיבה שהיא.

6.8.23 החברה מבהירה כי בהתאם להסכם השיתוף, הפעלת זכויות אשטרום כמפורט בסעיף 6.8.20 לעיל הינן בכפוף לכך כי אשטרום מסרה הודעה בכתב לנאמן בו הודיעה על רצונה לפעול על פי אחת מהאפשרויות הקבועות בסעיפים אלו בתוך 60 ימים ממועד קבלת הודעה מהנאמן או מהחברה כי חל מועד מימוש הנכס המשועבד כהגדרתו בסעיף זה להלן, וכי פעלה כאמור באחד מהסעיפים האמורים בתוך 30 ימים נוספים ממועד מסירת הודעה כאמור לעיל. עוד יובהר כי הפעלת זכויות אשטרום כאמור תהא בהתאם להגדרת ה"שווי ההוגן" כאמור לעיל, גם אם תיאורטית, יתכן שבמסגרת הליך מימוש הנכס המשועבד על-ידי הנאמן כמפורט בסעיף 6.8.21 לעיל התמורה שהייתה משולמת בגין הנכס המשועבד, הייתה אחרת, גבוהה יותר או נמוכה יותר.

לעניין סעיף 6.8.23 זה בלבד, "מועד מימוש הנכס המשועבד" - ייחשב המועד בו זומנה אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יח') אשר על סדר יומה העמדה לפירעון מיידי ו/או מימוש בטוחות או המועד בו פנה הנאמן לבית המשפט בבקשה לממש את השעבוד על הנכסים המשועבדים או חלקם, או המועד בו אגרות החוב (סדרה יח') תועמדה לפירעון מיידי, או מועד קיום ההליכים האמורים ככל שינקטו על ידי הגורם אשר על שמו יירשם שיעבוד מדרגה שנייה

על הנכסים המשועבדים או חלקם, ככל שיירשם, המוקדם מביניהם.

6.8.24. בהתאם להוראות הסכם השיתוף, בכל מקרה בו ימומשו הנכסים המשועבדים (דהיינו כי אשטרום לא תממש את זכותה כאמור בסעיף 6.8.20 לעיל ובעל המשכנתה מימש את הנכס המשועבד), והזכויות בהם יוקנו לצד ג', יהיו הממשכנת וצד ג' האמור, וחליפיהם (בסעיף זה להלן: **"השותפים"**) קשורים בהסדר לניהול משותף של המקרקעין, אשר דינו כדין הסכם שיתוף במקרקעין, ועקרונותיו כדלקמן (להלן: **"הסדר השיתוף"**):

- א. השותפים ינהלו במשותף את המקרקעין, כנכס מניב.
 - ב. כל שותף יישא בעלויות הכרוכות בביצוע האמור, כפי חלקו בזכויות במקרקעין
 - ג. מכירה, העברה, הסבה, המחאה, השאלה, החכרה, שעבוד, משכון וכל פעולה אחרת שיש בה משום העברת בעלות, מלאה או חלקית (להלן: **"מכירה"**), של זכות מזכויותיו של שותף במקרקעין (להלן: **"הזכויות הנמכרות"** ו-**"השותף המוכר"**), תהא כפופה למגבלות הבאות
- (1) זכות סירוב ראשון.

(2) זכות הצטרפות למכירה (Tag Along).

- (3) מכר השותף המוכר לצד השלישי את הזכויות הנמכרות, יבוא הצד השלישי בנעלי השותף המוכר ביחס לזכויות הנמכרות, ובכלל זאת יהיה קשור בהסדר השיתוף לכל דבר ועניין.

והכל בהתאם להוראות הסכם השיתוף.

6.8.25. הוראות סעיף 6.8.20 עד 6.8.23 עשויות לחול גם ביחס לכל נכס מקרקעין משועבד ולשותף אחר, לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה.

6.9. בטוחות פיננסיות - שחרור או שימוש

6.9.1. החברה תהא רשאית בכל עת, בכפוף לאמור בסעיף זה להלן, לדרוש מהנאמן להסיר שעבודים מאחת או יותר מהבטוחות הפיננסיות, כפי שיהיו במועד הרלוונטי, והנאמן מתחייב בזאת לפעול בתיאום עם החברה לשם הסרת השעבודים והעברת אותן בטוחות פיננסיות לידי החברה וזאת אך ורק ובתנאי שהתקיימו כל התנאים המצטברים הבאים:

(א) לא קמה עילה להעמדת החוב למחזיקי אגרות החוב (סדרה יח') לפירעון מיידי, וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה המנויות בסעיף 8 לשטר, והחברה מסרה לנאמן אישור מאת נושא המשרה הבכיר בחברה בתחום הכספים, בנוסח לשביעות רצון הנאמן, כי לא מתקיימת עילה כאמור.

(ב) השווי הבטוחתי של כלל הנכסים המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב

(סדרה יח') אותה עת, לאחר השחרור המבוקש של הבטוחות הפיננסיות הרלבנטיות, לא יפחת מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה יח') בתוספת הפרשי ההצמדה בגין סדרה זו על פי תנאיה. החברה תעביר לנאמן תחשיב כאמור בסעיף 6.5.3 לשטר, בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

(ג) החברה פרסמה דוח מיידי 7 ימים לפני מועד שחרור הבטוחות הפיננסיות כאמור בדבר התקיימות מלוא התנאים האמורים והכוונה בעוד 7 ימים לשחרר את הבטוחות הפיננסיות האמורות בו יפורט השווי הבטוחתי כפי שיהיה לאחר השחרור כאמור.

למען הסר ספק מודגש בזאת כי אין באמור בסעיף זה לעיל כדי לחייב את החברה להעמיד בטוחות נוספות כתוצאה משינוי בשווי איזה מהנכסים המשועבדים או בשווי הבטוחתי של הנכסים המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יח') (לרבות במקרה בו על-פי הערכות שווי חדשות ו/או מעודכנות של נכס מקרקעין משועבד, חלה ירידה בשווי).

6.9.2. מובהר כי החברה תהיה רשאית לעשות שימוש באחת או יותר מהבטוחות הפיננסיות, כפי שיהיו במועד הרלוונטי, לצורך פירעון תשלומי קרן או ריבית (לרבות ריבית פיגורים), בגין אגרות החוב, לרבות לצורך ביצוע פדיון מוקדם או רכישה עצמית של אגרות החוב, על פי שיקול דעתה הבלעדי, ובלבד שלאחר ביצוע פירעון כאמור תעמוד בתנאי סעיף 6.9.1(ב) לשטר לעניין השווי הבטוחתי. אם וככל שהחברה תבקש לעשות שימוש בכספים כאמור לעיל, תמציא החברה לנאמן עובר למועד הפירעון או הפדיון המוקדם אישור חתום על ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה, בצירוף תחשיב ואסמכתאות רלוונטיות, לפיו לאחר שימוש בכספים כאמור תעמוד החברה בהוראת סעיף 6.9.1(ב) לשטר, אשר יהיו בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

7. פדיון מוקדם

7.1. פדיון מוקדם ביוזמת הבורסה

לאחר רישום איגרות החוב (סדרה יח') למסחר בבורסה כאמור לעיל, ואם וככל שלאחר רישום למסחר כאמור יוחלט על ידי הבורסה על מחיקה מרישום למסחר של איגרות החוב (סדרה יח') מפני ששווי סדרת איגרות החוב (סדרה יח') פחת מהסכום הקבוע בהנחיות הבורסה בדבר מחיקה מהמסחר, לא תאפשר החברה פדיון מוקדם של איגרות החוב (סדרה יח') והן תמחקנה מהרישום למסחר בבורסה, ותחולנה עליהן השלכות המס הנובעות מכך.

7.2. פדיון מוקדם ביוזמת החברה

מבלי לגרוע מהוראות סעיף 7.1 לעיל, החברה תהא רשאית (אך לא חייבת), לפי שיקול דעתה הבלעדי, החל מ-60 ימים לאחר מועד רישומן של אגרות החוב (סדרה יח') למסחר, לבצע פדיון מוקדם מלא או חלקי מרצון של אגרות החוב (סדרה יח'), ובמקרה כאמור יחולו ההוראות הבאות, והכל בכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, כפי שיהיו במועד הרלוונטי:

- 7.2.1. החליטה החברה לבצע פדיון מוקדם חלקי, תדירות הפדיונות המוקדמים לא תעלה על פדיון אחד לרבעון.
- אם נקבע פדיון מוקדם ברבעון שקבוע בו גם מועד לתשלום ריבית או מועד לביצוע תשלום פדיון חלקי או מועד לביצוע תשלום פדיון סופי, יבוצע הפדיון המוקדם במועד שנקבע לתשלום כאמור. לעניין זה "רבעון" משמעו כל אחת מהתקופות הבאות: ינואר-מרץ, אפריל-יוני, יולי-ספטמבר ואוקטובר-דצמבר.
- 7.2.2. הסכום המינימאלי של כל פדיון מוקדם יהיה סך של 5 (חמישה) מיליוני ש"ח (קרן). על אף האמור, תוכל החברה לפרוע בפירעון מיידי סכום הקטן מ- 5 מיליון ש"ח (ובלבד שלא לא יפחת מ-1 מיליון ש"ח), במידה ופירעון מוקטן זה יידרש לשם שמירה על תשלום אחרון של קרן אגרות החוב, בהתאם לאמור בסעיף 7.2.6 להלן. למרות האמור לעיל, תהא החברה רשאית לבצע פדיון מוקדם בהיקף הנמוך מ-1 מיליון ש"ח ובלבד שלא תבצע פדיון מוקדם יותר מפעם אחת בשנה.
- 7.2.3. כל סכום שיפרע בפירעון מוקדם על-ידי החברה, ייפרע ביחס לכלל מחזיקי אגרות החוב (סדרה יח'), פרו-רטה לפי הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה יח') המוחזקות באותה עת.
- 7.2.4. עם קבלת החלטה של דירקטוריון החברה בעניין ביצוע פדיון מוקדם כאמור לעיל, תודיע החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה יח') ולנאמן, על הפדיון המוקדם בדיווח מיידי. מועד ביצוע הפדיון המוקדם ייקבע בדיווח המיידי ויחול לא פחות משבעה עשר (17) ימים ולא יותר מארבעים וחמישה (45) ימים לפני מועד ביצוע הפדיון המוקדם. בדיווח מיידי זה תפרסם החברה את סכום הקרן שייפרע בפדיון המוקדם וכן את הריבית שתיצבר בגין סכום הקרן האמור עד למועד ביצוע הפדיון המוקדם.
- 7.2.5. מועד הפדיון המוקדם לא יחול בתקופה שבין המועד הקובע לתשלום ריבית בגין אגרות החוב (סדרה יח') (כהגדרתו באגרת החוב) לבין מועד תשלום הריבית בפועל.
- 7.2.6. 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. לא יעשה פדיון מוקדם לחלק מסדרת אגרות החוב (סדרה יח'), אם סכום הפדיון האחרון יפחת מ- 3.2 מיליון ש"ח. במועד פדיון מוקדם חלקי, ככל שיהיה, החברה תודיע בדוח מיידי על: (1) שיעור הפדיון החלקי במונחי היתרה הבלתי מסולקת; (2) שיעור הפדיון החלקי במונחי הסדרה המקורית; (3) שיעור הריבית בפדיון החלקי על החלק הנפדה; (4) שיעור הריבית שישולם בפדיון החלקי, מחושב לגבי היתרה הבלתי מסולקת; (5) עדכון שיעורי הפדיונות החלקיים שנותרו ושיעורי הריבית שנותרו לשלם, במונחי הסדרה המקורית; (6) המועד הקובע לזכאות לקבלת הפדיון המוקדם של קרן אגרות החוב שיהיה ששה (6) ימים לפני המועד שנקבע לפדיון המוקדם.

7.2.7.

הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב (סדרה יח') במקרה של פדיון מוקדם, יהיה הסכום הגבוה מבין הבאים: (1) שווי שוק של יתרת אגרות החוב העומדות לפדיון מוקדם, אשר ייקבע על פי שער הנעילה הממוצע של אגרות החוב (סדרה יח') בשלושים (30) ימי המסחר שקדמו למועד קבלת החלטת הדירקטוריון בדבר ביצוע הפדיון המוקדם מוכפל בשיעור הפדיון המוקדם של אגרות החוב שבמחזור (להלן: **"שווי השוק של יתרת אגרות החוב"** ו-**"תקופת הדגימה"**, בהתאמה). על אף האמור לעיל, במקרה והפדיון המוקדם (החלקי או המלא) ייקבע ברבעון שקבוע בו גם מועד לתשלום ריבית, או קרן של אגרות חוב (סדרה יח'), והפדיון המוקדם יבוצע באותו הרבעון ביחד עם תשלום הפדיון המוקדם בהתאם להוראת סעיף 7.2.1 לשטר, הרי שבמקרה זה, לצורך חישוב שווי השוק של אגרות החוב אשר ישולם למחזיקים על פי סעיף 7.2.1 לשטר, יופחת משווי השוק של יתרת אגרות החוב (כהגדרתו לעיל) העומדות לפדיון מוקדם, הסכום אשר משולם באותו רבעון על חשבון תשלום הריבית כאמור. עוד יובהר, כי במקרה שבמהלך תקופת הדגימה בוצע תשלום ריבית, אזי הסכום ששולם על חשבון הריבית יופחת ממחיר הנעילה שנקבע בימי המסחר הכלולים בתקופת הדגימה ואשר חלו טרם המועד הקובע לתשלום הריבית ששולמה כאמור; (2) הערך ההתחייבתי של אגרות החוב (סדרה יח') העומדות לפדיון מוקדם שבמחזור, דהיינו קרן אגרות החוב העומדות לפדיון מוקדם שבמחזור בתוספת ריבית שנצברת בגינה והפרשי הצמדה (לרבות ריבית פיגורים, ככל שתהיה, שנצברה עליה לפני מועד הפדיון בפועל וטרם שולמה); (3) יתרת תזרים המזומנים של אגרות החוב (סדרה יח') העומדות לפדיון מוקדם (קרן צמודה בתוספת ריבית לרבות ריבית פיגורים ככל שתהיה) כשהיא מהוונת לפי התשואה לפדיון של האג"ח הממשלתי (כהגדרתה להלן) בתוספת 1% (אחד אחוז) בחישוב שנתי. היוון אגרות החוב (סדרה יח') העומדות לפדיון מוקדם יחושב החל ממועד הפדיון המוקדם ועד ליום הקודם למועד הפירעון האחרון שנקבע ביחס לאגרות החוב (סדרה יח').

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

לעניין זה: **"תשואת האג"ח הממשלתי"** משמעה, ממוצע משוקלל של התשואה (ברוטו) לפדיון, בתקופה של שבעה (7) ימי עסקים, המסתיימת שני (2) ימי עסקים לפני מועד ההודעה על הפדיון המוקדם, של שתי סדרות אגרות חוב ממשלתיות של ממשלת ישראל צמודות מדד, נושאות ריבית בשיעור קבוע, שהינן בעלות המח"מ הקרוב ביותר למח"מ אגרות החוב במועד הרלוונטי, כך שסדרה אחת בעלת המח"מ הקרוב הגבוה למח"מ אגרות החוב במועד הרלוונטי וסדרה אחת בעלת המח"מ הקרוב הנמוך למח"מ אגרות החוב, ואשר שקלולן יסקף את מח"מ יתרת ההלוואה.

לדוגמא: אם מח"מ של אג"ח ממשלתי א' הוא 4 שנים, המח"מ של אג"ח ממשלתי ב' הוא 2 שנים ומח"מ יתרת ההלוואה הוא 3.5 שנים, יחושב משקל התשואה כדלקמן:

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

X = משקל התשואה של אג"ח ממשלתי א'.

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

על פי החישוב, התשואה השנתית של אג"ח ממשלתי א' תשוקלל בשיעור של שבעים וחמישה אחוזים (75%) מ"התשואה" ותשואה השנתית של אג"ח ממשלתי ב' תשוקלל בשיעור של עשרים וחמישה (25%) מ"התשואה".

"מח"מ" - משך חיים ממוצע.

ככל שתיבחר החלופה בסעיף קטן (1) או (3) לעיל שבסעיף 7.2.7, ההפרש בין השווי לפי החלופה שנבחרה כאמור, לבין ערך ההתחייבות, ישולם כריבית על החלק שנפדה בלבד.

פדיון מוקדם של אגרות חוב (סדרה יח') כאמור, לא יקנה למי שהחזיק באגרות החוב (סדרה יח') שתיפדנה כאמור את הזכות לתשלום ריבית, בגין התקופה שלאחר מועד הפדיון המוקדם.

פדיון מוקדם, חלקי או מלא, לסדרת אגרות חוב (סדרה יח'), יבוצע בתנאים זהים, היינו בשיעור זהה ובמחיר זהה, לכל אחד ממחזיקי אגרות החוב (סדרה יח'). תשלומים ששולמו במסגרת פדיון חלקי כאמור, ייחשבו כמבוצעים ראשית על חשבון תשלומי הריבית ולאחר מכן על חשבון תשלומי הקרן הקרובים, כפי שתודיע החברה בדיווח המידי כמפורט לעיל.

החברה תמציא לנאמן לבקשתו, תוך חמישה ימי עסקים ממועד קבלת החלטת הדירקטוריון בדבר הפדיון המוקדם, אישור נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בדבר חישוב הסכום לפירעון, בצירוף אסמכתאות וחישובים והכל בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

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

8. פירעון מידי ו/או מימוש בטוחות

8.1. בכפוף לאמור בסעיף 8 זה, הנאמן וכן המחזיקים רשאים להעמיד לפירעון מידי את היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה יח') או לממש בטוחות, והנאמן יהיה חייב לעשות כן במקרה שהתקבלה על כך החלטה באסיפה הכללית של מחזיקי אגרות החוב בהתאם לאמור בסעיף 8.2 לשטר, והכל בקרות אחד או יותר מהמקרים המנויים להלן:

8.1.1. אגרות החוב (סדרה יח') לא נפרעו במועדן או לא קוימה התחייבות מהותית אחרת שניתנה לטובת המחזיקים באגרות החוב (סדרה יח') והחברה לא תיקנה הפרה זו תוך 7 ימי עסקים.

8.1.2. אם יינתן לחברה צו פירוק קבוע וסופי על ידי בית המשפט או כל צו אחר בעל מאפיינים דומים בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון או נתמנה לחברה מפרק קבוע או כל בעל תפקיד אחר בעל משמעות וסמכויות דומות, בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון.

8.1.3. אם החברה תקבל החלטה לפירוקה (למעט פירוק כתוצאה ממיזוג עם חברה אחרת כאמור בסעיף 8.1.12 לשטר או שינוי במבנה החברה) או אם ימונה כונס

נכסים על נכסי החברה, כולם או רובם.

8.1.4 אם יינתן צו פירוק זמני על ידי בית המשפט או כל צד אחר בעל מאפיינים דומים בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון או ימונה לחברה מפרק זמני או כל בעל תפקיד אחר בעל משמעות וסמכויות דומות בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון או תתקבל כל החלטה שיפוטית בעלת אופי דומה וצד או החלטה כאמור לא בוטלו או נדחו, לפי העניין, תוך 45 יום ממועד מתן הצו או המינוי, לפי העניין. על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים כאמור שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.

8.1.5 אם הוגשה בקשה לכינוס נכסים או כל בקשה אחרת בעלת מאפיינים דומים על פי חוק חדלות פירעון, או למינוי כונס נכסים (זמני או קבוע) על נכסיה של החברה, כולם או רובם, או אם יינתן צו למינוי כונס נכסים זמני או למינוי כל בעל תפקיד אחר שימונה על פי הדין לרבות על פי חוק חדלות פירעון - אשר לא נדחו או בוטלו בתוך 45 ימים ממועד הגשתם או נתינתם, לפי העניין; או - אם ניתן צו למינוי כונס נכסים קבוע על נכסיה של החברה כולם או רובם או צד דומה על פי הדין החל על החברה לרבות על פי חוק חדלות פירעון. 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 אם יוטל עיקול על נכסיה של החברה, כולם או רובם, או תבוצע פעולה כלשהי של הוצאה לפועל (לרבות מימוש שעבודים) כנגד נכסי החברה, כולם או רובם, או ימומשו שעבודים על נכסיה של החברה, כולם או רובם, ולא יוסר העיקול או תבוטל הפעולה או יבוטל המימוש תוך 45 ימים לאחר שהוטל העיקול או שבוצעה הפעולה, לפי העניין. על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.

8.1.7 אם החברה תחוסל או תימחק מכל סיבה שהיא, למעט מיזוג בו החברה הקולטת נטלה על עצמה את מלוא התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יח') כאמור בסעיף 8.1.12 להלן.

8.1.8 אם החברה תגיש לבית המשפט בקשה לצד הקפאת הליכים או כל הליך דומה בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון או אם יינתן צד הקפאת הליכים או כל צד דומה בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון כאמור או אם החברה תגיש לבית המשפט בקשה לפשרה או להסדר עם נושיה לפי סעיף 350 לחוק החברות או בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון (למעט למטרת מיזוג עם ישות אחרת כאמור בסעיף 8.1.12 להלן ו/או שינוי במבנה החברה לרבות פיצול שאינם אסורים לפי תנאי שטר זה, ולמעט הסדרים בין החברה לבין בעלי מניותיה שאינם אסורים לפי תנאי שטר זה ושאינם בהם כדי להשפיע על יכולתה של החברה לפרוע את אגרות החוב (סדרה יח')), או אם החברה תציע לנושיה בדרך אחרת פשרה או הסדר כאמור, על רקע העדר יכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה במועדן; או - אם תוגש בקשה לבית המשפט לפי סעיף 350 לחוק החברות או לפי

חוק חדלות פירעון כנגד החברה (ושלא בהסכמתה) אשר לא נדחתה או בוטלה בתוך 45 ימים ממועד הגשתה.

8.1.9.

אם הועברה השליטה בחברה כך שחברת עופר השקעות בע"מ חדלה להיות בעלת השליטה בחברה, וכתוצאה ישירה מכך פחת דירוג אגרות החוב מדרגתו הקודמת ויהא נמוך מדירוג "A-" לפי סולם של חברת הדירוג מעלות (או בדירוג מקביל לו אשר ייקבע על-ידי חברה מדרגת אחרת, ככל שתבוא במקום מעלות), והכל למעט אם התקבלה לכך מראש הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יח') של החברה, בהחלטה רגילה. החברה מתחייבת לפרסם את דירוג אגרות החוב המתאימה להשפעת שינוי שליטה כאמור וזאת טרם שעופר השקעות בע"מ חדלה להיות בעלת השליטה כאמור. מובהר כי למעט הורדת דירוג בנסיבות כאמור בסעיף זה לעיל ובסעיף 8.1.26 להלן, הורדת דירוג של אגרות החוב (סדרה יח') לא תהווה עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה יח') לפירעון מיידי.

"שליטה" ו- "החזקה" - כהגדרת המונחים בחוק ניירות ערך, לרבות החזקה ביחד עם אחרים, ובלבד שכלל שמדובר בהחזקה יחד עם אחרים, על חברת עופר השקעות בע"מ להחזיק בשיעור ההחזקה הגדול ביותר מבין אלו המחזיקים ביחד איתה.

8.1.10.

אם הועמדו לפירעון מיידי כדין: (1) סדרת אגרות חוב סחירה אחרת שהנפיקה החברה; או (2) חוב לא מובטח (חוב ללא ביטחונות ו/או שעבודים) אחר של החברה או של חברה מאוחדת ו/או מספר חובות כאמור במצטבר (ובלבד שאם מדובר במספר חובות מצטברים כאמור הרי שהם הועמדו לפירעון מיידי בד בבד או בסמוך האחד לשני) שניטל על ידי החברה או על ידי חברה מאוחדת מתאגיד בנקאי או מוסד פיננסי ו/או כל גוף שעיסוקו במתן אשראי, ובלבד שהערך ההתחייבותי הכולל שהועמד לפירעון מיידי, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו סמוך לפני מועד ההעמדה לפירעון מיידי, עולה על סך המהווה 10% מהתחייבויות החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו סמוך לאותו מועד, המבוקרים או הסקורים, ובלבד שדרישה כאמור לא תבוטל בתוך 30 ימי עסקים ממועד ההעמדה לפירעון מיידי כאמור; או (3) אם הועמד לפירעון מיידי כדין חוב מובטח בשעבוד על נכס (או חובות מצטברים אחרים של החברה המובטחים בשעבוד על נכסים, אשר הועמדו לפירעון מיידי בד בבד או סמוך האחד לשני), שנטלה החברה, מתאגיד בנקאי או מוסדי פיננסי אחר, ובתנאי שהיקף הערך ההתחייבותי בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו סמוך לפני מועד ההעמדה לפירעון מיידי של החוב במועד העמדתו לפירעון מיידי לאחר ניכוי שווי הנכס המהווה בטוחה לו (בהתאם לספרי החברה) עולה על סך המהווה 10% מהתחייבויות החברה (במאוחד) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו סמוך לאותו מועד, המבוקרים או הסקורים, ובלבד (א) שדרישה כאמור לא תבוטל בתוך 30 ימי עסקים ממועד ההעמדה לפירעון מיידי כאמור ו- (ב) ככל

שמדובר בחוב כאמור בס"ק (3) זה לעיל, שנטלה חברה בשליטת החברה, החברה ערבה לחוב באופן שהיא מחויבת לשאת ביתרת חוב זה.

8.1.11. (א) אם עיקר פעילותה של החברה (בעצמה ו/או באמצעות תאגידים בשליטתה) אינו בתחום הנדל"ן המניב; או (ב) אם נמכרו מעל 50% מסך נכסי החברה על פי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה, מבוקרים או סקורים, בעסקה אחת או בסדרת עסקאות במהלך 9 (תשעה) חודשים רצופים (להלן: **"תקופת המכירה"**), למעט מכירה אשר תמורתה תשמש את החברה (או חברת בת שלה) לרכישת נכס או נכסים אחרים בתחום הנדל"ן המניב (כפי וככל שיפורט בדיווחי החברה) במהלך תקופה של 12 (שנים עשר) החודשים העוקבים לאחר תקופת המכירה.

8.1.12. אם בוצע מיזוג ללא קבלת אישור מוקדם של מחזיקי אגרות החוב (סדרה יח') בהחלטה מיוחדת אלא אם כן הצהירה הישות הקולטת בהליך המיזוג, כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יח') ולרבות באמצעות הנאמן, בדיווח מיידי, לפחות 10 ימי עסקים לפני מועד המיזוג, כי לא קיים חשש סביר שעקב המיזוג לא יהיה ביכולתה של הישות הקולטת לקיים את ההתחייבויות כלפי המחזיקים במלואן ובמועדן.

8.1.13. אם אגרות החוב (סדרה יח'), תפסקנה להיות מדורגות על ידי כל חברות הדירוג המדרגות את אגרות החוב (סדרה יח') לתקופה העולה על 60 ימים רצופים, עקב סיבות ו/או נסיבות שהינן בשליטת החברה, והכל בתנאי שבאותו מועד ישנה לפחות חברת דירוג אחת פעילה בישראל.

8.1.14. אם הבורסה השעתה את המסחר באגרות החוב (סדרה יח') למעט השעיה בעילה של היווצרות אי בהירות כמשמעות עילה זו בחלק הרביעי לתקנון הבורסה, וההשעיה לא בוטלה בתוך 60 ימים.

8.1.15. אם החברה תחדל מלהיות תאגיד מדווח, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך.

8.1.16. אם אגרות החוב (סדרה יח') נמחקו מהמסחר בבורסה.

8.1.17. אם החברה לא תפרסם דוחות כספיים שהיא חייבת בפרסומם לפי כל דין או לפי הוראות שטר זה, בתוך 30 ימים מהמועד האחרון שהיא חייבת בפרסומם (ואם החברה קיבלה ארכה מרשות מוסמכת - בתום תקופת הארכה, לפי המאוחר מביניהם).

8.1.18. אם החברה הפסיקה או הודיעה על כוונתה להפסיק את תשלומיה למחזיקי אגרות החוב (סדרה יח') או אם קיים חשש ממשי לדעת הנאמן, כי תפסיק את תשלומיה למחזיקי אגרות החוב (סדרה יח').

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

8.1.20. אם חלה הרעה מהותית בעסקי החברה לעומת מצבה במועד ההנפקה של אגרות

החוב (סדרה יח') וקיים חשש ממשי שהחברה לא תוכל לפרוע את אגרות החוב (סדרה יח') במועדן.

8.1.21. אם החברה תפר הפרה יסודית של תנאי אגרת החוב (סדרה יח') או שטר הנאמנות או אם יתברר כי מצג מהותי ממצגי החברה באגרת החוב (סדרה יח') או בשטר הנאמנות אינו נכון או אינו מלא, והכל אם נתן הנאמן הודעה בכתב לחברה ובה דרישה לתקן את ההפרה והחברה לא תיקנה ההפרה כאמור בדרישה וזאת בתוך תקופה של עד 14 ימים ממתן ההודעה.

8.1.22. אם בוצעה הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה יח') שלא בהתאם להוראות סעיף 4.1 לשטר זה.

8.1.23. אם בוצעה חלוקה שלא בהתאם להוראות סעיף 5.4 לשטר זה.

8.1.24. אם החברה לא עמדה באיזו מאמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 5.5 לשטר (התחייבות לשמירה על הון עצמי מינימלי או יחס הון עצמי למאזן) במשך שני רבעונים קלנדאריים רצופים, כאמור בסעיף 5.5 לשטר.

8.1.25. אם קיים חשש ממשי שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יח').

8.1.26. אם דירוג אגרת החוב יהיה נמוך מדירוג (ilBBB-) (טריפל B מינוס) של מעלות S&P או דירוג מקביל לדירוג זה אשר ייקבע על ידי חברת דירוג אחרת המדרגת או שתדרג את אגרות החוב. בסעיף זה, ככל שאגרות החוב (סדרה יח') תהיינה מדורגות בו זמנית על ידי יותר מחברת דירוג אחת, הדירוג הקובע יהיה הנמוך מביניהם.

8.1.27. אם חלו אילו מהאירועים המפורטים בסעיף 8.3 להלן בקשר עם הממשכנת או עם חברה משעבדת אחרת (שאינה החברה) והחברה לא שעבדה נכסים חלופיים, אחד או יותר, חלף הנכסים (אחד או יותר) ששועבדו על ידי הממשכנת או אותה חברה משעבדת, לפי העניין, בתוך התקופה המנויה בסעיף 8.3 להלן.

למען הסר ספק, מובהר כי אין בזכות ההעמדה לפירעון מיידי כאמור לעיל ו/או בהעמדה לפירעון מיידי כדי לגרוע או לפגוע בכל סעד אחר או נוסף העומד למחזיקי אגרות החוב או לנאמן על פי תנאי אגרות החוב והוראות שטר זה או על פי דין, ואי העמדת החוב לפירעון מיידי בקרות איזה מהמקרים המפורטים בסעיף 8.1 לעיל, לא תהווה ויתור כלשהו על זכויותיהם של מחזיקי אגרות החוב או של הנאמן כאמור.

לענין סעיף זה, "רובם" - נכסים ששווים המצטבר הינו למעלה מ- 50% מסך הנכסים של החברה במאוחד בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה עובר למועד האירוע הרלוונטי.

8.2. בקרות איזה מהאירועים בסעיף 8.1 לשטר זה :

8.2.1. בקרות איזה מהאירועים המנויים בסעיפים הקטנים של סעיף 8.1 לשטר, הנאמן יהיה חייב לזמן אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יח'), אשר מועד כינוסה יהיה בחלוף עשרים ואחד (21) ימים ממועד זימונה (או מועד קצר יותר בהתאם

להוראות התוספת השנייה לשטר) ואשר על סדר יומה תהיה החלטה בדבר העמדה לפירעון מיידי של כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה יח') או מימוש בטוחות בשל קרות איזה מהאירועים המפורטים בסעיפים הקטנים של סעיף 8.1 זה.

8.2.2 החלטת מחזיקים להעמיד אגרות חוב לפירעון מיידי או לממש בטוחות תתקבל באסיפת מחזיקים שנכחו בה, בעצמם או על-ידי באי-כוחם, מחזיקים של לפחות חמישים אחוזים (50%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור במועד הקובע לאסיפה, או באסיפה נדחית של אסיפה זו, שנכחו בה, בעצמם או על-ידי באי-כוחם, מחזיקים של לפחות עשרים אחוזים (20%) מן היתרה האמורה, ברוב רגיל של מחזיקים ביתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה יח') המיוצג בהצבעה (למעט הנמנעים).

8.2.3 במקרה בו עד למועד כינוס האסיפה לא בוטל או הוסר איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 8.1 לשטר זה לעיל בגינו/ם זומנה האסיפה, והחלטה באסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יח') כאמור התקבלה בהתאם לסעיף 8.2.2 לשטר, הנאמן יהיה חייב, ללא שיהוי, להעמיד לפירעון מיידי את כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה יח') או לממש בטוחות, לפי העניין.

8.2.4 הנאמן או המחזיקים לא יעמידו אגרות חוב (סדרה יח') לפירעון מיידי ולא יממשו בטוחות, כאמור בסעיף 8 זה לעיל, אלא לאחר שמסרו לחברה הודעה על כוונתם לעשות כן והחברה לא מילאה אחר האמור בהודעה תוך 21 ימים; ואולם הנאמן או המחזיקים אינם חייבים למסור לחברה הודעה כאמור או רשאים לקצר את משך ההודעה מראש, אם קיים חשש סביר כי מסירת ההודעה תפגע באפשרות להעמיד את אגרות החוב (סדרה יח') לפירעון מיידי או לממש בטוחות או אם יהיה הנאמן בדעה כי כל דחייה בהעמדה לפירעון מיידי ו/או במימוש בטוחות מסכנת את זכויות מחזיקי אגרות החוב, בהתאמה. העתק מהודעת זימון האסיפה כאמור שישלח על-ידי הנאמן לחברה מיד עם או לשם פרסום הזימון יהווה התראה מראש ובכתב לחברה על כוונתו לפעול כאמור. פרסום זימון האסיפה במערכת המגנ"א יהווה התראה כאמור לחברה.

8.2.5 נקבעה באיזה מסעיפי המשנה בסעיף 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 (סדרה יח') לפירעון מיידי או לממש בטוחות כאמור בסעיף 8 זה רק אם חלפה התקופה שנקבעה כאמור והעילה לא בוטלה. ואולם הנאמן רשאי לקצר את התקופה שנקבעה בשטר הנאמנות אם סבר שיש בה כדי לפגוע באופן מהותי בזכויות המחזיקים.

8.2.6 הנאמן רשאי בהתאם לשיקול דעתו לקצר את מנין 21 הימים האמורים לכינוס אסיפה עד ליום אחד לפחות ממועד זימון האסיפה, במקרה בו יהיה הנאמן בדעה כי כל דחייה בכינוס האסיפה מסכנת את זכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה יח'). במקרה של קיצור מועדים כאמור ינמק הנאמן בדוח בדבר זימון האסיפה את

הסיבות להקדמת מועד הכינוס.

8.2.7. יובהר, כי בכל מקרה בו נקבעה תקופה ריפוי באיזה מעילות פירעון מיידי המפורטות לעיל, רשאים הנאמן או המחזיקים להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי כאמור בסעיף זה, רק אם חלפה התקופה שנקבעה כאמור והעילה לא בוטלה.

8.3. במקרה בו אילו מהוראות סעיפים 8.1.2, 8.1.3, 8.1.4, 8.1.5, 8.1.6, 8.1.7 ו-8.1.8 לשטר יתקיימו ביחס לממשכנת או ביחס לכל חברה משעבדת, ככל שחברה זו תעמיד בטוחות להבטחת פירעון אגרות חוב (סדרה יח') על פי שטר זה, בתוך 90 יום מקרות האירוע החברה תחליף את הנכס המשועבד (המוחזק על ידי חברה אחרת, שאינה הממשכנת או החברה המשעבדת שביחס אליה חל האירוע כאמור), על פי העקרונות המנויים בסעיף 6.4 לשטר, בשינויים המחויבים. היה ובתום התקופה הנ"ל לא שועבד נכס חלופי לטובת הנאמן כאמור לעיל, יהווה הדבר עילה לפירעון מיידי או למימוש שעבודים.

8.4. על אף האמור לעיל, במקרה בו בנסיבות האירועים המפורטים בסעיף 8.1.24 לעיל, תבקש החברה מהנאמן בכתב, למנות נציגות דחופה, יש לפעול על פי ההוראות הקבועות בסעיף 33 לשטר.

9. תביעות והליכים בידי הנאמן

9.1. בנוסף לכל הוראה אחרת בשטר זה וכזכות וסמכות עצמאית, יהיה הנאמן רשאי, לפי שיקול דעתו, ובהודעה בכתב לחברה של 7 ימים מראש, לנקוט כלפי החברה בכל אותם הליכים, לרבות הליכים משפטיים כפי שימצא לנכון ובכפוף להוראות כל דין, לשם אכיפת התחייבויות החברה על-פי שטר הנאמנות ולשם מימוש זכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה יח') על-פי שטר הנאמנות ואכיפת הביצוע על החברה של התחייבויותיה על פי שטר נאמנות זה. למרות האמור לעיל, לנאמן זכות לקיצור תקופת ההודעה המוקדמת ואף לא לתיתה אם הנאמן בדעה כי כל דחייה בנקיטת הליכים כאמור מסכנת את זכויות מחזיקי אגרות החוב. על אף האמור לעיל, הזכות להעמדה לפירעון מיידי ו/או מימוש בטוחות תקום רק בהתאם להוראות סעיף 8 לשטר ולא מכוח סעיף זה.

9.2. כפוף להוראות סעיף 22 לשטר זה (להלן: "**שיפוי הנאמן**") הנאמן יהיה חייב לעשות כאמור בסעיף 8.2 לשטר אם יידרש לעשות כן על ידי החלטה רגילה שנתקבלה באסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב (סדרה יח'), אלא אם כן ראה כי בנסיבות העניין אין הדבר צודק ו/או סביר לעשות כן ופנה לבית המשפט המתאים בבקשה לקבלת הוראות בנדון במועד האפשרי הראשון. למרות האמור לעיל, החלטה בנוגע לפירוק החברה תתקבל באסיפת מחזיקים כהחלטה מיוחדת.

9.3. הנאמן רשאי בטרם ינקוט בהליכים כאמור לעיל, לכנס אסיפת מחזיקי אגרות חוב (סדרה יח'), בה יוחלט בהחלטה רגילה אילו הליכים לנקוט למימוש זכויותיהם על פי שטר זה. כן יהיה הנאמן רשאי לשוב ולכנס אסיפות מחזיקי אגרות החוב (סדרה יח') לצורך קבלת הוראות בכל הנוגע לניהול ההליכים כאמור. פעולת הנאמן תתבצע במקרים כאמור ללא שיהוי ובמועד האפשרי הראשון. על אף האמור לעיל, הנאמן יגיש בקשה לפירוק החברה רק לאחר שהתקבלה בעניין זה החלטה מיוחדת.

- 9.4. למען הסר ספק יובהר, כי הנאמן אינו רשאי לעכב ביצוע העמדה לפירעון מידי ו/או מימוש בטוחות עליו החליטה אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יח') על פי סעיף 8 לשטר, אם השיהוי עלול לפגוע בזכויות המחזיקים, למעט אם האירוע שבגינו התקבלה ההחלטה להעמדה לפירעון מידי ו/או מימוש בטוחות בוטל או הוסר.
- 9.5. כפוף להוראות שטר זה, רשאי הנאמן אך לא חייב, לכנס בכל עת, אסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב (סדרה יח') על מנת לדון ו/או לקבל את הוראותיה בכל עניין הנוגע לשטר הנאמנות.
- 9.6. הנאמן רשאי, על-פי שיקול דעתו הבלעדי, לעכב ביצוע של כל פעולה על-ידו על-פי שטר הנאמנות, לצורך פניה לאסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יח') ו/או לבית המשפט עד שיקבל הוראות מאסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יח') ו/או הוראות מבית המשפט כיצד לפעול.
- 9.7. למען הסר כל ספק מובהר בזאת כי אין באיזה מההוראות המפורטות לעיל כדי לפגוע ו/או לגרוע מזכותו של הנאמן המוקנית לו בזאת לפנות על-פי שיקול דעתו הבלעדי לערכאות משפטיות, גם לפני שאגרות החוב (סדרה יח') יעמדו לפירעון מידי ו/או ימומשו בטוחות, לצורך מתן כל צו באשר לענייני הנאמנות.

10. נאמנות על התקבולים

- 10.1. כל התקבולים שיתקבלו על-ידי הנאמן, למעט שכר טרחתו ופירעון כל חוב כלפיו, בכל דרך שהיא, לרבות אך לא רק, כתוצאה מהעמדת אגרות החוב (סדרה יח') לפירעון מידי ו/או מימוש בטוחות ו/או כתוצאה מהליכים שינקוט, אם ינקוט, כנגד החברה יוחזקו על-ידיו בנאמנות וישמשו בידיו למטרות ולפי סדר העדיפות הבא:
- תחילה** - לסילוק ההוצאות, התשלומים ההיטלים וההתחייבויות שהוצאו על-ידי הנאמן, הוטלו עליו, או נגרמו אגב או כתוצאה מפעולות ביצוע הנאמנות או באופן אחר בקשר אחר עם תנאי שטר זה, לרבות שכרו; **שנית** - לתשלום כל סכום אחר על פי ה'התחייבות השיפוי' (כהגדרת מונח זה בסעיף 22 לשטר); **שלישית** - לתשלום למחזיקים אשר נשאו בתשלומים לפי סעיף 22 לשטר.
- 10.2. היתרה תשמש, אלא אם הוחלט אחרת מראש בהחלטה שתתקבל בהתאם להוראות סעיף 24.3.2 להלן, למטרות לפי סדר העדיפות הבא, והכל בכפוף להוראות תקנון הבורסה כפי שיהיו אותה עת:
- 10.2.1. ראשית - כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה יח') את פיגורי הריבית (לרבות ריבית פיגורים ככל שתהיה) המגיעה להם לפי תנאי אגרות החוב ובכפיפות לתנאי ההצמדה שבאגרות החוב (סדרה יח') פרי-פסו ובאופן יחסי לסכום הריבית שבפיגור המגיע לכל אחד מהם ללא העדפה או זכות קדימה לגבי איזה מהם;
- 10.2.2. שנית - כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה יח') את פיגורי הקרן המגיעים להם לפי תנאי אגרות החוב (סדרה יח') ובכפיפות לתנאי ההצמדה שבאגרות החוב (סדרה יח') פרי-פסו ובאופן יחסי לסכום הקרן המגיע לכל אחד מהם ללא העדפה או זכות קדימה לגבי איזה מהם;
- 10.2.3. שלישית - כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה יח') את סכומי הריבית

המגיעים להם על-פי אגרות החוב (סדרה יח') המוחזקות על-ידיהם ובכפיפות לתנאי ההצמדה שבאגרות החוב (סדרה יח') פרי-פסו שמועד תשלומם טרם חל ובאופן יחסי לסכומים המגיעים להם, בלי כל העדפה בקשר לקדימות בזמן של הוצאת אגרות החוב (סדרה יח') על-ידי החברה או באופן אחר ;

10.2.4 רביעית - כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה יח') את סכומי הקרן המגיעים להם על-פי אגרות החוב (סדרה יח') המוחזקות על-ידם, ובכפיפות לתנאי ההצמדה שבאגרות החוב (סדרה יח') פרי-פסו ובאופן יחסי לסכומים המגיעים להם, בלי כל העדפה בקשר לקדימות בזמן של הוצאת אגרות החוב (סדרה יח') על-ידי החברה או באופן אחר ;

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

10.3 מהתשלומים למחזיקי אגרות החוב (סדרה יח') ינוכה מס במקור, ככל שיש חובה לנכותו על פי כל דין.

10.4 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.

11. סמכות לדרוש תשלום למחזיקים באמצעות הנאמן

הנאמן רשאי להורות לחברה בכתב, להעביר לחשבון הנאמן (עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה יח')) חלק מן תשלום הריבית (וככל שתשלום הריבית לא יספיק אז גם מתשלום הקרן), אותו על החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה יח') ("התשלום הרלוונטי"), כך שהסכום האמור המיועד לפירעון יועבר לחשבון הנאמן (עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה יח')), לא יאוחר מיום עסקים לפני מועד הפירעון למחזיקי אגרות החוב (סדרה יח') וזאת לשם מימון ההליכים ו/או ההוצאות ו/או שכר הנאמן על פי שטר זה ("סכום המימון"). 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 בסעיף זה כדי לשחרר את החברה מחבותה לשאת בתשלומי ההוצאות והשכר כאמור, מקום בו היא חייבת לשאת בהם על פי שטר זה או על פי דין ואין באמור כדי לשחרר את הנאמן מחובתו לפעול באופן סביר לקבלת הסכומים הנ"ל מהחברה. בנוסף, תפרסם החברה דיווח מיידי, שיפורסם עד לא יאוחר מ-4 ימי מסחר לפני המועד הקובע לביצוע התשלום הרלוונטי ממנו יופחת סכום המימון, אשר בו יפורטו סכום המימון, מטרתו והסכומים, את שיעורי הריבית ו/או הריבית העדכניים שישולמו למחזיקים במסגרת התשלום הרלוונטי. כמו כן, תציין החברה בדיווח כי סכום המימון אשר יועבר לידי הנאמן, יחשב לכל דבר ועניין כתשלום למחזיקי אגרות החוב (סדרה יח').

סכום המימון שיהא רשאי הנאמן להורות לחברה להעביר לידיו כאמור בסעיף זה לעיל ככל שלא התקבלה קודם לכן החלטת מחזיקים בעניין (לרבות החלטה בקשר עם נקיטת ההליכים ו/או ביצוע הפעולות בגינם נדרש סכום המימון) יוגבל לסך של 500,000 ש"ח (בצירוף מע"מ). למרות כל האמור לעיל, מודגש בזה כי החברה תעביר לנאמן את "התשלום הרלוונטי" רק במועד תשלום ריבית ו/או במועד תשלום קרן ו/או ריבית על פי תנאי לוח הסילוקין של אגרות החוב.

סמכות לעכב חלוקת כספים

.12

- 12.1. למרות האמור בסעיף 9 לשטר, היה והסכום הכספי אשר יתקבל כתוצאה מנקיטת ההליכים האמורים בסעיף 9 לשטר ואשר יעמוד בזמן כלשהו לחלוקה למחזיקי אגרות החוב (סדרה יח'), כאמור לעיל, יהיה נמוך מסך של 1 מיליון ש"ח, לא יהיה הנאמן חייב לחלקו ויהיה הוא רשאי להשקיע את הסכום האמור, כולו או מקצתו, בהשקעות המותרות על פי סעיף 16 לשטר הנאמנות.
- 12.2. לכשתגענה ההשקעות האמורות לעיל על רווחיהן, יחד עם כספים נוספים שיגיעו לידי הנאמן לצורך תשלומם למחזיקי אגרות החוב (סדרה יח'), אם יגיעו, לסכום של 1 מיליון ש"ח, יהיה הנאמן חייב לחלק את הסכום האמור למחזיקי אגרות החוב (סדרה יח') במועד תשלום הקרן או הריבית הקרוב ובכפוף לסדרי הקדימויות כמפורט בסעיף 10 לשטר.
- 12.3. על אף האמור בסעיף זה, רשאים מחזיקי אגרות החוב (סדרה יח'), לפי החלטה רגילה שתתקבל על ידם להורות לנאמן לשלם להם את הכספים שנתקבלו על-ידי הנאמן והעומדים לחלוקה כאמור בסעיף 10 לשטר, אף אם סכומם עומד על פחות מסכום של 1 מיליון ש"ח.

הודעה על חלוקה והפקדה אצל הנאמן

.13

- 13.1. הנאמן יודיע למחזיקי אגרות החוב (סדרה יח') על היום והמקום שבו יבוצע תשלום כל שהוא מבין התשלומים הנזכרים בסעיפים 10 ו-12 לשטר, וזאת בהודעה מוקדמת של 14 יום שתימסר באופן הקבוע בסעיף 23 לשטר.
- 13.2. לאחר היום הקבוע בהודעה יהיו מחזיקי אגרות החוב (סדרה יח') זכאים לריבית בגין לפי השיעור הקבוע באגרות החוב, אך ורק על יתרת סכום הקרן (אם תהיה כזו) לאחר ניכוי הסכום ששולם או שהוצע להם לתשלום כאמור.

הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה

.14

- 14.1. סכום כלשהו המגיע למחזיק באגרות החוב (סדרה יח') ואשר לא שולם בפועל במועד הקבוע לתשלום, מסיבה שאינה תלויה בחברה, בעוד שהיא הייתה מוכנה ויכולה לשלם במלואו ובמועדו (להלן: "המניעה"), יחדל לשאת ריבית והפרשי הצמדה מהמועד שנקבע לתשלום והמחזיק האמור יהיה זכאי אך ורק לאותם סכומים שהיה זכאי להם במועד שנקבע לפירעון אותו תשלום על חשבון הקרן ו/או הפרשי ההצמדה ו/או הריבית (לפי העניין).
- 14.2. החברה תפקיד בידי הנאמן תוך חמישה עשר (15) ימי עסקים מהמועד שנקבע לתשלום, את סכום התשלום שלא שולם במועדו, כאמור בסעיף 14.1 לעיל, אשר יחזיק את הסכום בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב, ותודיע למחזיקי אגרות החוב (סדרה יח') על הפקדה כאמור, וההפקדה הנ"ל תחשב כסילוק אותו תשלום ובמקרה של סילוק כל המגיע בגין אגרת החוב, גם כפדיון אגרות החוב בכפוף לאמור בסעיף 14.2 לשטר. הנאמן יפקיד בבנק כל סכום שיוחזק על-ידו בנאמנות עבור המחזיקים בהשקעות המותרות על-פי סעיף 16 לשטר הנאמנות. לאחר שיקבל מהמחזיק הודעה על הסרת המניעה, הנאמן יעביר למחזיק את הכספים שהצטברו בגין ההפקדה והנובעים מממוש השקעתם, בניכוי כל ההוצאות של הנאמן הקשורות בהשקעה האמורה ודמי ניהול חשבון הנאמנות והעמלות הסבירות ובניכוי תשלומי החובה וכל מס על-

פי דין. התשלום ייעשה כנגד הצגת אותן הוכחות, שיהיו מקובלות על דעת הנאמן, בדבר זכותו של המחזיק לקבלו. בתום שנה מהמועד הסופי לפירעון אגרות החוב (סדרה יח'), יעביר הנאמן את הסכומים שהצטברו בידו ונותרו בידו לחברה, בניכוי הוצאותיו של הנאמן הקשורות בהשקעה האמורה ובניהול חשבונות הנאמנות, העמלות הסבירות ובניכוי תשלומי החובה לרבות כל מס על-פי דין, והחברה תחזיקם בנאמנות ותשקיעם בהשקעות המותרות על פי סעיף 16 לשטר הנאמנות עבור המחזיק עד לתום שבע (7) שנים ממועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה יח'), ולא תעשה בהם כל שימוש במשך תקופה זו. בכל הנוגע לסכומים שיועברו אל החברה על-ידי הנאמן כאמור לעיל, יחול עליה האמור לעיל בסעיף 14 זה, בשינויים המחויבים. לאחר העברת הסכומים לחברה לא יהיה הנאמן חייב למחזיקי אגרות החוב (סדרה יח') תשלום כלשהו בגין הסכומים שהוחזקו על-ידו כאמור.

14.3. החברה תאשר בכתב לנאמן את העברת הסכומים האמורים לידה ואת דבר קבלתם בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה יח') כאמור.

14.4. כספים כאמור שלא יידרשו מאת החברה על ידי מחזיק אגרות החוב (סדרה יח') בתום שבע (7) השנים ממועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה יח'), יועברו לבעלות החברה והיא תהא רשאית להשתמש בכספים הנותרים לכל מטרה שהיא, ומחזיקי אגרות החוב לא יהיו זכאים לקבלת כספים נותרים.

15. קבלה מאת מחזיקי אגרות החוב ומאת הנאמן

15.1. קבלה מאת מחזיק אגרת החוב (סדרה יח') בגין סכומי הקרן והריבית ששולמו לו על ידי הנאמן או החברה בגין אגרת החוב (סדרה יח') תשחרר את הנאמן או החברה (בהתאמה) בשחרור סופי מוחלט בכל הקשור לתשלום הסכומים הנקובים בקבלה.

15.2. קבלה מאת הנאמן בדבר הפקדת סכומי הקרן והריבית אצלו לזכות מחזיקי אגרות החוב כאמור בסעיף 14.2 לשטר תחשב כקבלה מאת מחזיק אגרת החוב (סדרה יח') לצורך האמור בסעיף 15.1 לשטר.

15.3. כספים שחולקו כאמור בסעיף 14 לשטר ייחשבו כתשלום על חשבון הפירעון של אגרות החוב.

16. השקעות כספים

16.1. כל הכספים אשר רשאי הנאמן להשקיעם לפי שטר הנאמנות, יושקעו על ידיו בפיקדונות בנקאיים בבנק/ים בישראל או מוסד/ות פיננסי/ים בישראל המדורג/ים על ידי חברה מדרגת בדירוג שאינו פחות מדירוג של ("ilAA") (בדירוג חברת הדירוג S&P מעלות או בדירוג מקביל לו) בחשבון נאמנות בשמו או בפקודתו, או באגרות חוב של ממשלת ישראל או במק"מ וזאת כפי שימצא למתאים.

16.2. עשה כן הנאמן, לא יהיה חייב לזכאים בגין אותם סכומים אלא את התמורה שתקבל ממימוש ההשקעות בניכוי שכר טרחתו והוצאותיו, לרבות העמלות הקשורות בהשקעה האמורה ובניהול חשבונות הנאמנות ובניכוי תשלומי החובה החלים על חשבון הנאמנות, וביתרת הכספים כאמור יפעל הנאמן על פי הוראות סעיפים 10 ו/או 12 לשטר, לפי העניין.

17. התחייבויות החברה כלפי הנאמן

17.1. החברה מתחייבת בזאת כלפי הנאמן, לאחר שיפורסם דוח הצעת מדף, אם וככל שיפורסם ובכפוף לכך, כל זמן שסדרת אגרות החוב (סדרה יח') לה הוא משמש כנאמן לא נפרעו, כדלקמן:

17.1.1. להתמיד ולנהל את עסקי החברה בצורה סדירה ונאותה.

17.1.2. לתת ולהורות לרואי החשבון שלה לתת לנאמן ו/או לאנשים שיצווה, כל הסבר, מסמך, חישוב או מידע בנוגע לחברה, לעסקיה ו/או נכסיה של החברה שיהיה דרוש באופן סביר, על-פי שיקול דעתו של הנאמן, לשם בדיקות שנעשות על-ידי הנאמן לצורך הגנה על מחזיקי אגרות החוב (סדרה יח') וזאת לא יאוחר מ-7 ימי עסקים ממועד בקשת הנאמן.

17.1.3. לנהל פנקסי חשבונות סדירים בהתאם לעקרונות חשבונאים מקובלים. לשמור את הפנקסים והמסמכים המשמשים להם כאסמכתאות במשרדה, וכן לאפשר לנאמן ו/או למי שימנה הנאמן בכתב למטרה זו, לעיין לא יאוחר מ-7 ימים ממועד בקשתו של הנאמן, בכל פנקס ו/או מסמך ו/או אישור כאמור.

17.1.4. להודיע לנאמן בכתב בהקדם האפשרי לאחר שנודע לה, ולא יאוחר מחלוף 2 ימי עסקים, על כל מקרה בו הוטל עיקול ו/או בוצעה פעולה הוצאה לפועל כאמור בסעיף 8.1.6 לשטר, וכן בכל מקרה בו מונה לנכסי החברה, כולם או רובם כונס נכסים או בעל תפקיד אחר כאמור בסעיף 8.1.5 לשטר, מנהל מיוחד ו/או מפרק זמני או קבוע ו/או נאמן ו/או כל בעל תפקיד אחר שמונה במסגרת בקשה להקפאת הליכים לפי סעיף 350 לחוק החברות או במסגרת כל הליך דומה בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון, כנגד החברה, וכן לנקוט על חשבונה בכל האמצעים הסבירים הנדרשים לשם הסרת עיקול כזה או ביטול כינוס הנכסים, הפירוק או הניהול לפי העניין.

17.1.5. אחת לשנה, למסור לנאמן, הודעה בכתב חתומה בידי נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים בחברה, תוך 4 ימי עסקים מהמועד בו ביקש הנאמן, על ביצוע תשלום לבעלי אגרות החוב (סדרה יח') ועל יתרת הסכומים אותם חייבת החברה באותו מועד לבעלי אגרות החוב (סדרה יח') לאחר ביצוע התשלום הנ"ל.

17.1.6. לאפשר לנאמן להיות נוכח באסיפותיה הכלליות (בין אם באסיפות כלליות שנתיות ובין אם באסיפות כלליות מיוחדות של בעלי המניות של החברה) מבלי להעניק לנאמן זכות הצבעה באסיפות אלו.

17.1.7. להודיע לנאמן בהקדם האפשרי ובכתב, עם היוודע הדבר לחברה, ולא יאוחר מ-2 ימי עסקים לאחר שנודע לה על קרות כל אירוע מהאירועים המפורטים בסעיף 8.1 לשטר על סעיפיו הקטנים או על ידיעה ממשית של החברה כי אירוע כאמור עומד להתרחש, וזאת ללא התחשבות בתקופות הריפוי הקבועות בסעיף 8.1 (על סעיפי המשנה שלו), ככל שקיימות כאלו בסעיפים האמורים.

17.1.8. למסור לנאמן לאחר בקשתו, לא יאוחר מתום 30 ימים ממועד הנפקת אגרות החוב (סדרה יח') על פי דוח הצעת המדף ו/או ממועד הרחבת הסדרה, העתק נאמן למקור של תעודת אגרת החוב.

17.1.9. בנוסף על הדוחות או ההודעות אותם מחויבת החברה למסור על פי חוק ניירות ערך, ובכלל זה בהתאם להוראות סעיף 35(א) לחוק, למסור לנאמן, על-פי דרישתו, אישור של נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה ו/או מסמכים ו/או פרטים ו/או מידע המצויים בידי החברה לרבות הסברים למידע כאמור, כפי שידרשו באופן סביר על-ידי הנאמן, בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי.

17.1.10. לתת לנאמן העתק מכל מסמך או כל מידע שהחברה העבירה למחזיקים באגרות החוב, ככל שתעביר. כן תעביר החברה לנאמן או לנציג מורשה שלו שיכול שיהיה עו"ד או רו"ח במקצועו (ואשר הודעה על מינויו תימסר על ידי הנאמן לחברה עם מינויו) מידע נוסף בנוגע לחברה (לרבות הסברים, מסמכים וחשובים בנוגע לחברה, עסקיה או נכסיה) המצוי בידה או אשר ניתן להכניס באופן סביר ואף תורה לרואה החשבון שלה וליועציה המשפטיים לעשות כן, לפי דרישה סבירה בכתב של הנאמן, וזאת לא יאוחר משבעה (7) ימי עסקים ממועד קבלת בקשתו של הנאמן, ככל שלדעתו הסבירה של הנאמן המידע דרוש לו לשם יישום והפעלת הסמכויות, הכוחות וההרשאות של הנאמן ו/או בא כוחו על פי שטר הנאמנות, לרבות מידע אשר נדרש לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב ובלבד שהנאמן פועל בתום לב, וזאת בכפוף להתחייבויות לסודיות כאמור בשטר זה.

17.1.11. היה והחברה תחדל מלהיות "תאגיד מדווח" (כהגדרתו בחוק ניירות ערך) תמסור החברה לנאמן דיווחים שנתיים, רבעוניים ומידיים כמפורט בהוראות החוזר המאוחד של משרד האוצר - אגף שוק ההון, ביטוח וחיסכון - הוראות לעניין השקעת גופים מוסדיים באגרות חוב לא ממשלתיות, כפי שתהיינה מעת לעת. יובהר, כי אין באמור כדי לגרוע מכל חובת דיווח החלה או אשר תחול על החברה על פי כל דין.

17.1.12. כמו כן, תעדכן החברה את הנאמן בכתב על שינוי כתובתה ו/או שמה.

פרסום המידע כאמור במערכת המגנ"א, ייחשב כעדכון לנאמן לצורכי סעיף זה.

יובהר, כי גם על מידע שיימסר לנאמן ו/או נציגו המורשה, על פי הוראות סעיף 17 זה לעיל יחול האמור בסעיף 3.9 לעיל, לרבות חובת הנציג המורשה לחתום על כתב הסודיות שב**נספח א'** לשטר זה.

18. התחייבויות נוספות

לאחר שאגרות החוב תעמודנה לפירעון מיידי, כאמור בסעיף 8 לשטר, 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:

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

18.2. תצהיר את ההצהרות ו/או תחתום על כל המסמכים ו/או תבצע ו/או תגרום לביצוע כל הפעולות

הנחוצות ו/או הדרושות בהתאם לחוק לשם מתן תוקף להפעלת הסמכויות, הכוחות וההרשאות של הנאמן ו/או באי כוחו בקשר עם הפירעון המייד.

18.3. תיתן את כל ההודעות, הפקודות וההוראות שהנאמן יראה אותן למועילות, בקשר עם ביצוע הפירעון המייד, וידרשן.

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

19. דיווח על-ידי הנאמן

19.1. החל ממועד הנפקתן לראשונה של אגרות החוב על פי שטר זה, יערוך הנאמן עד תום הרבעון השני בכל שנה קלנדרית, דוח שנתי על ענייני הנאמנות של אגרות החוב (סדרה יח') (להלן: "הדוח השנתי"). הדוח השנתי יכלול פרוט הנושאים הבאים:

19.1.1. פירוט שוטף על מהלך ענייני הנאמנות בשנה שחלפה.

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

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

19.3. נודע לנאמן על הפרה מהותית של שטר זה מצד החברה יודיע למחזיקי אגרות החוב (סדרה יח') על ההפרה ועל הצעדים שנקט למניעתה או לקיום התחייבויות החברה, לפי העניין.

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

19.5. הנאמן ימסור דוח לגבי פעולות שביצע לפי הוראות פרק ה'1 לחוק ניירות ערך, לפי דרישה סבירה של המחזיקים ב- 10% (עשרה אחוזים) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב, בתוך זמן סביר ממועד הדרישה, והכל בכפוף לחובת סודיות שחב הנאמן כלפי החברה כאמור בסעיף 35(ד) לחוק ניירות ערך.

19.6. נכון למועד חתימת שטר זה, הנאמן מצהיר כי הנו מבוטח בביטוח אחריות מקצועית בסך של 40 מיליון ש"ח לתקופה (להלן: "סכום הכיסוי"). ככל שלפני הפירעון המלא של אגרות החוב יופחת סכום הכיסוי מסך של 32 מיליון ש"ח מסיבה כלשהי, אזי הנאמן יעדכן את החברה לא יאוחר מ- 7 ימי עסקים מהיום בו נודע על ההפחתה האמורה מהמבטח על מנת לפרסם דיווח מייד בנשוא. הוראות סעיף זה יחולו עד למועד כניסתן לתוקף של תקנות לחוק ניירות ערך אשר יסדירו את חובת הכיסוי הביטוחי של הנאמן. לאחר כניסתן לתוקף של תקנות כאמור תחול חובה על הנאמן לעדכן את החברה אך ורק במקרה בו הנאמן לא יעמוד בדרישות התקנות כאמור.

20. סמכויות מיוחדות

20.1. הנאמן לאגרות החוב (סדרה יח'), יהיה רשאי להפקיד את כל השטרות והמסמכים המעידים, המייצגים ו/או הקובעים את זכותו בקשר עם כל נכס הנמצא באותו זמן בידיו, בכספת אצל כל בנקאי ו/או כל חברה בנקאית ו/או אצל עורך דין. עשה כן הנאמן, הוא לא יהיה אחראי בגין

כל הפסד שיגרם בקשר להפקדה כזו, אלא אם כן - הנאמן פעל ברשלנות, בזדון או בחוסר תום לב.

20.2. הנאמן לאגרות החוב (סדרה יח') רשאי במסגרת ביצוע ענייני הנאמנות לפי שטר זה להזמין חוות דעתו ו/או עצתו של כל עורך דין, רואה חשבון, שמאי, מעריך, מודד, מתווך או מומחה אחר, ובלבד שחוות דעת כאמור לא תימסר על ידי מי שמצוי בניגוד עניינים ו/או בתחרות עם החברה, ולפעול בהתאם למסקנותיה, בין אם חוות דעת ו/או עצה כזו הוכנה לבקשת הנאמן ו/או על-ידי החברה. הנאמן לא יהיה אחראי בעד כל הפסד או נזק שייגרם כתוצאה מכל פעולה ו/או מחדל שנעשו על-ידו על סמך חוות דעת ו/או עצה כאמור, אלא אם כן נקבע בפסק דין חלוט כי פעל הנאמן ברשלנות ו/או בחוסר תום לב ו/או בזדון. הנאמן ימסור למחזיק אגרות החוב (סדרה יח'), לפי בקשתו וכן לחברה (במידת האפשר בנסיבות אותו עניין ובלבד שלא יפגעו כתוצאה מכך זכויות מחזיקי אגרות החוב), העתק של כל חוות דעת שקיבל בסמוך לאחר קבלתה בידי. החברה תישא במלוא הוצאות העסקת המומחים שימונו כאמור, ובלבד, ככל שהדבר אפשרי וככל שאין בכך כדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב, שהנאמן נתן לחברה הודעה מראש על כוונתו לקבלת חוות דעת מומחה או עצה כאמור וכי ההוצאות האמורות הינן סבירות בנסיבות העניין.

20.3. כל עצה או חוות דעת כזו יכולה להינתן, להישלח או להתקבל על-ידי מכתב, מברק, פקסימיליה ו/או כל אמצעי אלקטרוני אחר להעברת מידע.

20.4. כפוף להוראות שטר זה, רשאי הנאמן לאגרות החוב (סדרה יח'), אך לא חייב, לכנס בכל עת, אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יח') על מנת לדון ו/או לקבל את ההחלטות בכל עניין הנוגע לשטר זה ורשאי לשוב ולכנס.

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

20.6. בכפוף לכל דין ולהוראות שטר זה, 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.

21. סמכות הנאמן להעסיק שלוחים

21.1. הנאמן יהיה רשאי, במסגרת הנהלת עסקי הנאמנות, למנות שלוחים שיפעלו/ו במקומו, בין עורך דין ובין אחר, כדי לעשות או להשתתף בעשיית פעולות מיוחדות שיש לעשותן בקשר לנאמנות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל נקיטה בהליכים משפטיים, ובלבד שהנאמן נתן לחברה הודעה בכתב בדבר מינוי שלוחים כאמור, ככל שהדבר אפשרי וככל שאין בכך כדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב תוך פירוט העלויות הכרוכות בכך. כן יהיה הנאמן רשאי לסלק על חשבון החברה את שכר טרחתו הסביר של כל שלוח כזה (לרבות מראש), והחברה תחזיר לנאמן, תוך זמן סביר לאחר דרישתו הראשונה הוצאות אלו, ובלבד שככל שהדבר אינו פוגע בזכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה יח'), הנאמן נתן לחברה הודעה מראש בדבר מינוי שלוחים כאמור לעיל. החברה תהיה רשאית להתנגד למינוי שלוח מסוים כאמור מכל טעם

סביר, לרבות במקרה בו השלוח הינו מתחרה או מצוי בניגוד עניינים, בין במישרין ובין בעקיפין, בעסקי החברה (לרבות חברות בנות או קשורות של החברה) ובתנאי שהחברה תעביר לנאמן את נימוקיה הסבירים לכך תוך 5 ימי עסקים ממועד קבלת ההודעה על מינוי השלוח.

21.2. הנאמן, ככל הניתן, יתייעץ עם החברה, וככל הניתן ינסה להתחשב בעמדת החברה בעת מינוי שלוח כאמור לעיל. מובהר כי אין באמור בסעיף זה כדי להגביל את שיקול דעתו הבלעדי של הנאמן בעת מינוי שלוח.

21.3. הנאמן רשאי בכל עת להפעיל את הכוחות, ההרשאות והסמכויות הנתונים לו לפי שטר נאמנות זה, כולם או מקצתם, באמצעות אדם אחר או אנשים אחרים וכל הפעלת סמכויות או כוחות כזו תיעשה לפי התנאים וההוראות (כולל רשות לשלוח לעשות שלוח) שהנאמן יראה למתאימים, אך אין בהפעלת סמכויות כאמור כדי לשחרר את הנאמן מכל אחריות שהייתה מוטלת עליו אלמלא הפעלת הסמכויות באמצעות אחרים כמפורט לעיל.

למען הסר ספק מובהר כי החברה לא תשיב לנאמן את שכרו או את הוצאותיו של שלוח אשר נכח מטעם הנאמן במקומו, באסיפות של מחזיקי אגרות החוב (סדרה יח') או של שלוח אחר אשר מילא אחר הפעולות הרגילות שעל הנאמן לבצע מכוח שטר הנאמנות כאשר ביצוע פעולות אלו כלול בשכר שהנאמן מקבל מהחברה לפי הוראות סעיף 30 לשטר, למעט אם נדרשת לשם ביצוע פעולה מיוחדת, כמפורט בסעיף 30 לשטר. עוד מובהר כי לא יהיה במינוי שלוח כאמור כדי לגרוע מאחריות הנאמן בגין פעולותיו ופעולת שלוחיו.

22. שיפוי הנאמן

22.1. החברה ומחזיקי אגרות החוב (סדרה יח') (במועד הקובע הרלוונטי כאמור בסעיף 22.7 לשטר, כל אחד בגין התחייבותו כאמור בסעיף 22.5 לשטר), מתחייבים בזאת לשפות את הנאמן וכל נושאי משרה בו, עובדיו, שלוח או מומחה שימנה ו/או ימונה על ידי הנאמן על פי הוראות שטר נאמנות זה ו/או על פי החלטה כדין שהתקבלה באסיפה של מחזיקי אגרות החוב (סדרה יח') על פי הוראות שטר נאמנות זה (להלן כולם או חלקם, ביחד ו/או בנפרד: "**הזכאים לשיפוי**"):

22.1.1. בגין כל נזק ו/או הפסד ו/או הוצאה ו/או תשלום שייגרם לנאמן ו/או בגין חיוב כספי לרבות על-פי פסק דין (שלא ניתן לגביו עיכוב ביצוע) או פסק בורר (שלא ניתן לגביו עיכוב ביצוע) או על-פי פשרה (וככל שהפשרה נוגעת לחברה ניתנה הסכמת החברה לפשרה) אשר עילתו קשורה לפעולות שביצעו הזכאים לשיפוי או נמנעו מלבצע הזכאים לשיפוי (לפי העניין) 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 ו/או לתפקידם מכח שטר זה; וכן

22.1.2. 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, הליכי חדלות פירעון, הליכי גביה, הסדרי חוב, הערכת מצב החברה, הערכות שווי, בדיקה ו/או טיפול ו/או מימוש של איזה מהנכסים המשועבדים תחת הבטוחות, תביעות ודרישות בנוגע לכל עניין ו/או

דבר שנעשו ו/או לא נעשו באופן כלשהו ביחס לנדון ו/או לתפקידים מכוח שטר זה.

והכל בתנאי כי :

א. הזכאים לשיפוי לא ידרשו שיפוי מראש בעניין שאינו סובל דיחוי, וזאת מבלי לפגוע בזכותם לדרוש שיפוי בדיעבד, אם וכלל שתקום להם זכות כאמור ;

ב. לא נקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי הזכאים לשיפוי פעלו שלא בתום לב והפעולה נעשתה שלא במסגרת מילוי תפקידם, שלא בהתאם להוראות הדין ו/או שלא על-פי שטר נאמנות זה ;

ג. לא נקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי הזכאים לשיפוי התרשלו ;

ד. לא נקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי הזכאים לשיפוי פעלו בזדון.

זכויות השיפוי על פי סעיף 22.1 זה תקראנה **"התחייבות השיפוי"** או **"הזכאות לשיפוי"**.

22.2. מוסכם כי גם במקרה בו ייטען 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 ייקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי –לא קמה לזכאים לשיפוי זכות לשיפוי, ישיבו הזכאים לשיפוי את סכומי **"התחייבות השיפוי"** ככל ששולמו להם.

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

22.4. מבלי לגרוע מתוקף **"התחייבות השיפוי"** שבסעיף 22.1 לשטר, 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 (סדרה יח') ו/או לפי דרישת החברה, ו/או לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה יח') לעשות פעולה כלשהי, לרבות אך לא רק פתיחת הליכים או הגשת תביעות לפי דרישת בעלי אגרות החוב (סדרה יח'), כאמור בשטר זה, יהיה הנאמן רשאי להימנע מלנקוט כל פעולה כאמור, עד שיקבל לשביעות רצונו כתב שיפוי מן החברה - אם תבוצע הפעולה בשל דרישת החברה, או ממחזיקי אגרות החוב (סדרה יח') או ממי מהם - ככל שתבוצע הפעולה שלא בשל דרישת החברה או במקרה שהחברה לא תעמיד את כתב השיפוי, בגין כל אחריות לנזקים ו/או להוצאות שיכולים להיגרם לזכאים לשיפוי עקב עשיית הפעולה האמורה ו/או פיקדון כספי לכיסוי **"התחייבות השיפוי"** (**"כרית המימון"**) בסכום הנדרש, בעדיפות

ראשונה מהחברה, ובמקרה בו החברה לא תפקיד את כרית המימון במועד בו נדרשה לעשות זאת על ידי הנאמן יפנה הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה יח') שהחזיקו במועד הקובע (כאמור בסעיף 22.7 לשטר), בבקשה כי יפקידו בידיו את סכום 'כרית המימון', כל אחד את 'חלקו היחסי' (כהגדרת מונח זה להלן). במקרה בו מחזיקי אגרות החוב (סדרה יח') 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 (סדרה יח').

הנאמן מוסמך לקבוע את סכום 'כרית המימון' ויהיה רשאי לחזור ולפעול ליצירת כרית נוספת כאמור, מעת לעת, בסכום שיקבע על-ידו. הנאמן ישיב לחברה ו/או למחזיקי אגרות החוב (סדרה יח') (לפי העניין) כל סכום שלא ישתמש בו, בצירוף הפירות שהצטברו בגין סכום זה, ככל שנצברו ובניכוי הוצאותיו.

22.5. 'הזכאות לשיפוי':

22.5.1. **תחול על החברה** בכל מקרה של (1) פעולות שבוצעו על פי כל דין ו/או נדרשו על פי שיקול דעת הנאמן, ו/או נדרשו להתבצע לפי תנאי שטר הנאמנות או לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה יח') (לרבות בשל דרישת מחזיק הדרושה לשם הגנה כאמור) ו/או אם הזכאות לשיפוי קמה מכוח שטר נאמנות זה; וכן (2) פעולות שבוצעו ו/או נדרשו להתבצע לפי דרישת החברה.

22.5.2. **תחול על המחזיקים** שהחזיקו במועד הקובע (כאמור בסעיף 22.7 לשטר) באגרות החוב (סדרה יח'), בכל מקרה של (1) הזכאות לשיפוי קמה בשל דרישת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יח') (ולמעט זכאות הקמה בשל דרישת מחזיקים לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב); וכן (2) אי תשלום על-ידי החברה של סכום 'התחייבות השיפוי' או חלק ממנו החלה עליה על פי סעיף 23.5 לשטר (בכפוף להוראות סעיף 22.9 לשטר). מובהר כי, אין באי תשלום על ידי החברה כאמור בסעיף קטן (2) לעיל כדי לגרוע מחובת החברה לשאת ב'התחייבות השיפוי' בהתאם להוראות סעיף 22.5.1 לעיל.

22.6. בכל מקרה בו: (א) החברה לא תשלם את הסכומים הדרושים לכיסוי 'התחייבות השיפוי' ו/או לא תפקיד את סכום 'כרית המימון', לפי העניין; ו/או (ב) חובת השיפוי חלה על המחזיקים מכח הוראות סעיף 22.5.2 לשטר הנאמנות ו/או נקראו המחזיקים להפקיד את סכום 'כרית המימון' לפי סעיף 22.4 לשטר הנאמנות, יחולו ההוראות הבאות:

22.6.1. הכספים יגבו באופן הבא: **ראשית** - הסכום ימומן מתוך כספי הריבית וככל שלא יספיקו גם מתוך כספי הקרן שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה יח') לאחר תאריך הפעולה הנדרשת, ויחולו הוראות סעיף 11 לשטר הנאמנות;

22.6.2. **שנית** - ככל שלדעת הנאמן לא יהיה בסכומים המופקדים בכרית המימון כדי לכסות את 'התחייבות השיפוי', יפקידו המחזיקים שהחזיקו במועד הקובע (כאמור בסעיף 22.7 לשטר הנאמנות) כל אחד בהתאם לחלקו היחסי (כהגדרת מונח זה) בידי הנאמן את הסכום החסר. הסכום שיפקיד כל מחזיק יישא ריבית שנתית בשיעור השווה לריבית הקבועה על אגרות החוב (כאמור בתוספת

הראשונה לשטר זה) וישולם בקדימות כאמור בסעיף 22.9 לשטר הנאמנות.
"חלקו היחסי" משמעו: החלק היחסי של אגרות החוב (סדרה יח') אותם החזיק המחזיק במועד הקובע הרלוונטי כאמור בסעיף 22.7 לשטר הנאמנות מסך הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה יח') שבמחזור באותו מועד. מובהר כי חישוב החלק היחסי ייוותר קבוע אף אם לאחר אותו מועד יחול שינוי בערך הנקוב של אגרות החוב שבידי המחזיק.

יובהר, כי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יח') אשר יישאו באחריות לכיסוי הוצאות כאמור בסעיף זה לעיל יוכלו לשאת בהוצאות כאמור בסעיף זה לעיל מעבר לחלקם היחסי ובמקרה זה יחול על השבת הסכומים סדר העדיפות בהתאם לאמור בסעיף 10 לשטר זה.

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

22.7.1. 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 (סדרה יח') וזאת ללא החלטה מוקדמת של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יח') - יהיה המועד הקובע לחבות תום יום המסחר של יום נקיטת הפעולה או קבלת ההחלטה ואם אותו יום אינו יום מסחר, יום המסחר הקודם לו.

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

22.7.3. בכל מקרה אחר או במקרה של מחלוקות באשר למועד הקובע, כפי שיקבע על ידי הנאמן על פי שיקול דעתו הבלעדי.

22.8. אין בתשלום על ידי המחזיקים במקום החברה של סכום כלשהו המוטל על החברה על פי סעיף 22 זה, כדי לשחרר את החברה מחבותה לשאת בתשלום האמור.

22.9. לעניין קדימות ההחזר למחזיקים אשר נשאו בתשלומים לפי סעיף זה מתוך תקבולים בידי הנאמן ראו סעיף 10 לשטר.

23. הודעות

23.1. כל הודעה מטעם החברה ו/או הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה יח') תינתן על-ידי דיווח במערכת המגנ"א של רשות ניירות ערך; (הנאמן רשאי להורות לחברה והחברה תהיה חייבת לדווח במערכת המגנ"א בשם הנאמן כל דיווח בנוסחו כפי שיועבר בכתב על-ידי הנאמן לחברה בתוך 2 ימי מסחר), ובמקרים המתחייבים על פי הדין תפורסם מודעה בנוסף גם בדרך של פרסום מודעה בשני עיתונים יומיים בעלי תפוצה רחבה, היוצאים לאור בישראל בשפה העברית. כל הודעה שתפורסם או שתישלח כאמור תיחשב כהודעה שנמסרה לידי מחזיק אגרות החוב ביום פרסומה כאמור (במערכת המגנ"א או בעיתונות, לפי העניין).

- 23.2. העתקים מההודעות ומההזמנות שתיתן החברה למחזיקים (סדרה יח') ישלחו על-ידיה גם לנאמן לאותה סדרה. יובהר כי הודעות והזמנות כאמור אינן כוללות דיווחים שוטפים של החברה לציבור באמצעות המגנ"א. העתקים מההודעות ומההזמנות שיתן הנאמן (סדרה יח') למחזיקים באותה סדרה ישלחו על-ידיו גם לחברה. פרסום הודעות כאמור במערכת המגנ"א יפטור את הצד המפרסם ממשלוחם לצד האחר.
- 23.3. במקרה שבו תחדל החברה להיות "תאגיד מדווח" כמשמעותו בחוק, כל הודעה מטעם החברה ו/או הנאמן למחזיקי איגרות החוב תינתן על-ידי פרסומה בשני עיתונים יומיים הנפוצים בישראל בשפה העברית. כל הודעה שתפורסם כאמור תחשב כהודעה שנמסרה לידי מחזיקי איגרות החוב ביום פרסומה בעיתונים כאמור.
- 23.4. במקרה בו תחדל החברה מלהיות תאגיד מדווח (כמשמעות מונח זה בחוק ניירות ערך), תמסור החברה לנאמן את הדיווחים הנדרשים בקודקס הרגולציה או כל חוזר אחר ו/או מסמך אחר אשר יחליף אותו.
- 23.5. כל הודעה או דרישה מטעם הנאמן (סדרה יח') לחברה או מטעמה לנאמן תוכל להינתן על-ידי מכתב שישלח בדואר רשום או באמצעות שליח לפי כתובתה המפורטת בשטר הנאמנות לאותה סדרה, או לפי כתובת אחרת עליה יודיע צד אחד למשנהו בכתב, או באמצעות שיגורה בדואר אלקטרוני (שקבלתו אושרה בדואר אלקטרוני במענה חוזר לא אוטומטי על ידי הצד המקבל) או בפקסימיליה (בתוספת וידוא טלפוני בדבר קבלתה אצל הנמען). כל הודעה או דרישה שתישלח בדואר רשום תחשב כאילו נתקבלה על-ידי החברה או הנאמן (לפי העניין) כעבור חמישה ימי עסקים מיום מסירתה למשלוח בדואר. כל הודעה או דרישה שתישלח באמצעות שליח תיחשב כאילו נתקבלה על-ידי החברה או הנאמן (לפי העניין) ביום העסקים הראשון שלאחר מועד מסירתה לחברה. כל הודעה או דרישה שתישלח באמצעות פקסימיליה (בתוספת וידוא טלפוני בדבר קבלתה) תחשב כאילו נתקבלה על-ידי החברה או הנאמן (לפי העניין) כעבור יום עסקים אחד מיום שיגורה. כל הודעה שנשלחה באמצעות דואר אלקטרוני (שקבלתו אושרה בדואר אלקטרוני חוזר לא אוטומטי על ידי הצד המקבל) תחשב כאילו נתקבלה על-ידי החברה או הנאמן (לפי העניין) כעבור יום עסקים אחד מיום שליחתה.

24. ויתור, פשרות ו/או שינויים בשטר הנאמנות

- 24.1. בכפוף להוראות כל דין ולמעט שינוי במועדי התשלומים על-פי תנאי אגרות החוב (סדרה יח'), בשיעור הריבית של אגרות החוב (סדרה יח') (לרבות ריבית הפיגורים), בתנאי ההצמדה שלהן, בעילות להעמדה לפירעון מיידי, במגבלות על הרחבת סדרה, באמות המידה הפיננסיות, במגבלות על חלוקה, במנגנון התאמת הריבית בגין ירידת דירוג, בתנאים הנוגעים להחלפה, שחרור או מכירה של נכסים משועבדים, בהוראות בנוגע לשינוי של זהות הנאמן או שכרו של נאמן מחליף, לשם מינוי נאמן במקומו של נאמן שהסתיימה כהונתו, יהיה הנאמן רשאי מזמן לזמן ובכל עת, אם שוכנע כי אין בדבר משום פגיעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה יח'), לפי העניין, לוותר על כל הפרה או אי מילוי של כל תנאי מתנאי שטר הנאמנות על ידי החברה.
- 24.2. בכפוף להוראות כל דין לרבות חוק החברות והתקנות שהותקנו מכוחו ובכלל זה סעיף 350 לחוק החברות, ובאישור מוקדם בהחלטה שתתקבל ברוב של המחזיקים בשני שלישים לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה יח') המיוצג בהצבעה באסיפה שנכחו בה

המחזיקים בעצמם, או על ידי באי כוחם, בחמישים אחוזים (50%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של יתרת קרן אגרות החוב, או באסיפה נדחית, שנכחו בה המחזיקים בעצמם או על ידי באי כוחם, לפחות בעשרים אחוזים (20%) מן היתרה האמורה, יהיה הנאמן רשאי, בין לפני ובין אחרי שקרן אגרות החוב (סדרה יח') תעמוד לפירעון, להתפשר עם החברה בקשר לכל זכות או תביעה של מחזיקי אגרות החוב (סדרה יח') ולהסכים עם החברה לכל הסדר, לרבות ויתור על כל זכות או תביעה שלו ו/או של מחזיקי אגרות החוב.

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

24.3.1. אם הנאמן שוכנע כי השינוי אינו פוגע במחזיקי אגרות החוב (סדרה יח'). הוראות פסקה זו לא יחולו לעניין שינויים במועדי התשלומים על-פי תנאי אגרות החוב (סדרה יח'), בשיעור הריבית של אגרות החוב, בתנאי ההצמדה שלהן, בבסיסי ההצמדה, בעילות להעמדה לפירעון מיידי, במגבלות על הרחבת סדרה, באמות המידה הפיננסיות, במגבלות על חלוקה, במנגנון התאמת הריבית בגין ירידת דירוג, בהוראות הנוגעות להחלפה, שחרור או מכירה של נכסים משועבדים, וכן לעניין שינוי של זהות הנאמן או שכרו של נאמן מחליף, לשם מינוי נאמן במקומו של נאמן שהסתיימה כהונתו.

24.3.2. כפוף להוראות חוק ניירות ערך וחוק החברות והתקנות שהותקנו מכוחם ובכלל זה סעיף 350 לחוק החברות, ובאישור מוקדם של המחזיקים באגרות החוב (סדרה יח') שהסכימו לשינוי בהחלטה שהתקבלה ברוב של המחזיקים בשני שלישים לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב המיוצג בהצבעה באסיפה שנכחו בה המחזיקים בעצמם, או על ידי באי כוחם, בחמישים אחוזים (50%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של יתרת קרן אגרות החוב, או באסיפה נדחית, שנכחו בה המחזיקים בעצמם או על ידי באי כוחם, לפחות בעשרים אחוזים (20%) מן היתרה האמורה.

24.4. החברה ו/או הנאמן ימסרו לכל המחזיקים באגרות החוב (סדרה יח') הודעה באמצעות מערכת המגנ"א בלבד על כל שינוי ו/או ויתור כאמור בסעיף 24 לשטר, בסמוך לאחר ביצועו.

24.5. בכל מקרה של שימוש בזכות הנאמן על פי סעיף זה לעיל ביחס לסדרת אגרות החוב (סדרה יח'), יהיה הנאמן רשאי לדרוש מהמחזיקים באגרות החוב (סדרה יח') למסור לו או לחברה את תעודות אגרות החוב, לשם רישום הערה בדבר כל ויתור, פשרה, שינוי או תיקון כאמור, ולפי דרישת הנאמן, תרשום החברה הערה כאמור בתעודות שימסרו לה. בכל מקרה של שימוש בזכות הנאמן על פי סעיף זה, יודיע על כך, בכתב למחזיקי אגרות החוב (סדרה יח'), בהתאם להוראות סעיף 23 לשטר, תוך זמן סביר.

24.6. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, תנאי אגרות החוב (סדרה יח') יהיו ניתנים לשינוי גם במסגרת הסדר או פשרה, אשר אושר על-ידי בית המשפט, לפי סעיף 350 לחוק החברות.

25. מרשם מחזיקי אגרות החוב (סדרה יח')

החברה תנהל במשרדה הרשום מרשם מחזיקי אגרות חוב לגבי אגרות החוב (סדרה יח'), בהתאם

להוראות חוק ניירות ערך, אשר יהיה פתוח לעיונו של כל אדם. החברה לא תהיה חייבת לרשום במרשם מחזיקי אגרות החוב (סדרה יח') שום הודעה בדבר נאמנות מפורשת, מכללא או משוערת, או משכון או שעבוד מכל מין שהוא או כל זכות שביושר, תביעה או קיזוז או זכות אחרת כלשהי בקשר לאגרות החוב. החברה תכיר אך ורק בבעלותו של האדם שבשמו נרשמו אגרות החוב (סדרה יח'). יורשיו החוקיים, מנהלי עזבונו או מבצעי צוואתו של המחזיק הרשום וכל אדם שיהיה זכאי לאגרות חוב עקב פשיטת רגל של כל מחזיק רשום (ואם הוא תאגיד - עקב פירוקו) יהיו רשאים להירשם כמחזיקים בהן לאחר מתן הוכחות שלדעת החברה תספקנה להוכיח את זכותם להירשם כבעלים של אגרות החוב (סדרה יח').

26. שחרור

לכשיוכח לשביעות רצונו של הנאמן כי כל אגרות החוב (סדרה יח') נפרעו, נפדו או לכשתפקיד החברה בנאמנות בידי הנאמן סכומי כסף אשר יספיקו לפדיון אגרות החוב (ובכפיפות לתנאי ההצמדה והריבית) אשר לא הוצגו לפדיון בכפוף להוראות השטר, וכן לכשיוכח לשביעות רצונו של הנאמן כי כל ההתחייבויות וההוצאות שנעשו או נגרמו על ידי הנאמן בקשר לשטר זה ועל-פי הוראותיו שולמו במלואן, אזי יהיה הנאמן חייב, לפי דרישה ראשונה של החברה לפעול בכספים שהופקדו אצלו (ככל שהופקדו) בגין אגרות החוב שלא נדרש פדיון - על פי התנאים הקבועים בשטר זה.

27. מינוי נאמן חדש ופקיעת כהונת הנאמן

- 27.1. על סיום כהונת הנאמן יחולו הוראות חוק ניירות ערך.
- 27.2. 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.
- 27.3. למרות האמור לעיל, החלטת מחזיקים על סיום כהונת הנאמן והחלפתו בנאמן אחר תיעשה באסיפה אשר נכחו בה מחזיקים אשר להם 50% מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה יח'), או אסיפה נדחית אשר נכחו בה מחזיקים אשר להם 20% לפחות מהיתרה כאמור, וברוב של לפחות 75% מכלל הקולות של המשתתפים בהצבעה, למעט הנמנעים.
- 27.4. הנאמן מתחייב לפעול בשיתוף פעולה עם החברה והנאמן החדש לצורך העברה כאמור.
- 27.5. מובהר כי אין בסיום כהונתו של הנאמן כדי לגרוע מזכויות, תביעות או טענות שיהיו לחברה ו/או למחזיקי אגרות החוב (סדרה יח') כלפי הנאמן, ככל ויהיו, שעילתן קודמת למועד סיום כהונתו כנאמן, ואין בכך בכדי 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 (סדרה יח'), ככל שיהיו, שעילתן קודמת למועד סיום כהונתו כנאמן, ואין בכך כדי לשחרר את החברה ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה יח') מחבות כלשהי על פי כל דין.
- 27.6. 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 חוק ניירות ערך.

- 27.7. החברה תפרסם דוח מיידי בכל מקרה של התפטרות הנאמן ו/או מינוי נאמן אחר.
28. **אסיפות של מחזיקי אגרות חוב (סדרה יח')**
אסיפות מחזיקי אגרות חוב (סדרה יח') יתנהלו כאמור **בתוספת השנייה** לשטר זה.
29. **דיווח של החברה לנאמן**
בנוסף לאמור בסעיף 17 לשטר, החברה תמסור לנאמן, כל עוד לא נפרעו במלואן כל אגרות חוב (סדרה יח') (לרבות הפרשי ההצמדה עליהן):
- 29.1. לא יאוחר מהמועד הקבוע לחברות ציבוריות בדין לפרסומם (ללא קשר לסטאטוס המשפטי של החברה), דוחות כספיים שנתיים מבוקרים ומאוחדים של החברה לשנת הכספים שנתייה ביום 31 בדצמבר של השנה שחלפה ודוחות תקופתיים, מיד לאחר פרסומם.
- 29.2. לא יאוחר מהמועד הקבוע לחברות ציבוריות בדין לפרסומם (ללא קשר לסטאטוס המשפטי של החברה), כל דוח כספי ביניים וכל דוח רבעוני המסוקר והמאוחד של החברה, מיד לאחר פרסומו, בצירוף דוח סקירת רו"ח ביחס אליהם.
- 29.3. העתק מכל מסמך שהחברה מעבירה לכלל בעלי מניותיה או לכלל המחזיקים באגרות חוב (סדרה יח') פרטי כל מידע שהחברה מעבירה להם בדרך אחרת, לרבות כל דו"ח המוגש על פי דין לרשות ניירות ערך לשם פרסומו לציבור (דיווחים מיידיים), מיד עם פרסומו.
- 29.4. תוך 7 ימים מהמועד בו תועבר לחברה בקשת הנאמן, וכל עוד שטר זה בתוקף, תמציא החברה לנאמן אישור חתום על-ידי מנכ"ל החברה או דירקטור בחברה על כך, שלמיטב ידיעתו, בתקופה שמתאריך השטר ו/או מתאריך האישור הקודם שנמסר לנאמן, המאוחר מביניהם, ועד למועד מתן האישור לא קיימת מצד החברה הפרה של שטר זה (לרבות הפרה של תנאי איגרת החוב), אלא אם כן צוין בו במפורש אחרת.
- 29.5. תוך 7 ימים מהמועד בו תועבר לחברה בקשת הנאמן, וכל עוד שטר זה בתוקף, למסור לנאמן, אישור בכתב החתום על ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים של החברה כי כל התשלומים למחזיקי אגרות חוב שולמו במועדם וכן בדבר יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור.
- 29.6. דיווחים של החברה במערכת המגנ"א, ייחשבו כמסירה בפועל לנאמן ו/או זימון בפועל שלו ו/או מסירת כל הודעה, לרבות כל מסמך ו/או דוח, אותם מחויבת החברה למסור לנאמן לפי הוראות שטר זה, לפי העניין.
30. **שכר הנאמן**
החברה תשלם שכר לנאמן עבור שירותיו, בהתאם לשטר נאמנות זה, כמפורט להלן:
- 30.1. בגין שנת הנאמנות הראשונה שתחל במועד הנפקת סדרת אגרות חוב (סדרה יח') ישולם לנאמן שכר טרחה שנתי בסך של 30,000 ש"ח (כולל בגין הנפקה של אגרות חוב (סדרה יח') נוספות בדרך של הרחבת סדרה או בכל דרך אחרת).
- 30.2. החל משנת הנאמנות השנייה להנפקת סדרת אגרות חוב (סדרה יח'), ובגין כל שנה נוספת מהשנים בהן יהיו אגרות חוב (סדרה יח') שטרם נפרעו במחזור, ישולם לנאמן שכר טרחה שנתי בסך של 30,000 ש"ח (צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע ביום הנפקת סדרת אגרות החוב הזו) (כולל בגין הנפקה של אגרות חוב (סדרה יח') נוספות, בדרך של הרחבת סדרה או בכל דרך

אחרת).

30.3. כל אימת שתבוצע, לאחר ההנפקה המקורית של אגרות החוב (סדרה יח'), הנפקה של אגרות חוב נוספות (סדרה יח'), או שהיקף הסדרה יורחב בכל דרך אחרת, יוגדל שכר הטרחה השנתי של הנאמן בסכום המשקף מחצית (50%) משיעור הגידול בנפח הסדרה, באופן קבוע עד לתום תקופת הנאמנות ובלבד ששכר הטרחה השנתי של הנאמן בגין סדרת אגרות חוב (סדרה יח') לא יעלה על סך של 40,000 ש"ח.

הסכומים הנקובים בסעיפים 31.1 עד וכולל 31.3 לעיל יכוננו להלן: **"השכר השנתי"**.

30.4. השכר השנתי ישולם לנאמן בתחילת כל שנת נאמנות. השכר השנתי ישולם לנאמן בגין התקופה שעד תום תקופת הנאמנות על-פי תנאי שטר זה גם אם מונה לחברה כונס נכסים ו/או כונס נכסים מנהל ו/או באם הנאמנות על-פי שטר זה תנוהל בהשגחת בית משפט.

30.5. בנוסף יהיה הנאמן זכאי מהחברה להחזר ההוצאות הסבירות כהגדרתן להלן. **"הוצאות סבירות"** - סכומים אשר יוציא הנאמן במסגרת מילוי תפקידו ו/או מכוח הסמכויות המוענקות לו על פי שטר זה ובכלל זה: הוצאות ועלויות בגין זימון וכינוס אסיפה של מחזיקי אגרות החוב והוצאות בגין שליחויות ונסיעות, לרבות בגין פרסומים בעיתונות הקשורים לזימון אסיפה.

30.6. מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף 30 זה לעיל, יהיה הנאמן זכאי לתשלום שכר טרחה בסך של 600 ש"ח, בעבור כל שעת עבודה שיידרש לו בגין פעולות מיוחדות אשר יבצע במסגרת תפקידו כנאמן (הכל בכפוף להוראות שטר הנאמנות), ולרבות:

30.6.1. פעולות הנובעות מהפרה של השטר על ידי החברה;

30.6.2. פעולות בקשר להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או פעולות בקשר עם החלטת אסיפת מחזיקי אגרות חוב להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי;

30.6.3. פעולות מיוחדות שיידרש או שיהא צריך לבצע, לצורך מילוי תפקידיו על פי שטר זה בקשר עם זכויות מחזיקי אגרות החוב ולשם הגנה עליהן, לרבות בשל אי עמידת החברה בהתחייבויותיה על פי שטר זה, לרבות כינוסן של אסיפות מחזיקי אגרות חוב כאמור בשטר זה ולרבות בשל השתתפות באסיפות מחזיקי אגרות חוב;

30.6.4. עבודות מיוחדות (לרבות, אך לא רק, עבודה הנדרשת בשל שינוי במבנה החברה או עבודה בשל דרישת החברה) או בגין הצורך בביצוע פעולות נוספות לשם מילוי תפקידו כנאמן סביר, בשל שינוי בחוקים (לרבות תקנות שיותקנו בעקבות תיקונים 50 ו-51 לחוק ניירות ערך) ו/או תקנות ו/או הוראות מחייבות אחרות שיחולו בקשר לפעולות הנאמן ואחריותו לפי שטר נאמנות זה;

30.6.5. פעולות בקשר לרישום או ביטול רישום של בטוחות במרשם המתנהל על פי כל דין (לרבות בחו"ל), כמו כן, בדיקה, פיקוח בקרה, אכיפה וכיוצא"ב של התחייבויות (כגון: הגבלות על חופש הפעולה של החברה, שעבוד נכסים וכד'), שנטלה או שתיטול החברה או שינטלו על ידי מי מטעמה או עברה, בקשר להבטחת התחייבויות אחרות של החברה או מי מטעמה (כגון: ביצוע תשלומים לפי תנאי

אגרות החוב) כלפי מחזיקי אגרות החוב, לרבות באשר למהות תנאי בטוחות והתחייבויות כאמור והתקיימותם.

30.7. בגין כל אסיפת בעלי מניות שנתית שהנאמן יטול בה חלק, לרבות בגין נוכחותו באסיפה שלא נפתחה עקב העדרו של מניין חוקי מתאים, ישולם לנאמן שכר נוסף של 600 ש"ח לאסיפה.

30.8. מע"מ, אם יחול, יתווסף לכל אחד מהסכומים האמורים וישולם על ידי החברה.

30.9. כל הסכומים הנקובים בסעיף זה לעיל יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן הידוע במועד הנפקת כל סדרה ובכל מקרה לא יפחתו מהסכומים הנקובים לעיל בסעיף זה.

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

30.11. כל הסכומים האמורים בסעיף 30 זה, ייהנו מעדיפות על פני הכספים המגיעים למחזיקי אגרות החוב.

30.12. מונה נאמן במקומו של נאמן שהסתיימה כהונתו לפי סעיפים 35ב(א1) או 35ד(ד) לחוק ניירות ערך, יישאו המחזיקים באגרות החוב 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.

נשיאה של המחזיקים בהפרש כאמור תבוצע באופן של קיזוז החלק היחסי של ההפרש מכל תשלום שהחברה תבצע למחזיקי אגרות החוב בהתאם לתנאי שטר הנאמנות והעברתו על ידי החברה ישירות לנאמן.

30.13. במידה ופקעה כהונתו של הנאמן, כאמור בסעיף 27 לשטר הנאמנות, לא יהיה הנאמן זכאי לתשלום שכר טרחה החל מיום פקיעת כהונתו. במידה בו כהונת הנאמן פקעה במהלך שנת הנאמנות, יוחזר שכר הטרחה ששולם בגין החודשים בהם לא שימש הנאמן כנאמן. האמור בסעיף זה לא יחול לגבי שכר הנאמן בגין שנת הנאמנות הראשונה.

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

30.15. במקרה של ביטול ההנפקה של סדרת אגרות החוב (סדרה יח') או דחייתה (לתקופה של 3 חודשים או יותר), לאחר שהנאמן כבר ביצע עבודה בקשר עם גיבוש המסמכים הקשורים בנאמנות ו/או השתתף בדיונים עם רשות ניירות ערך, ישולם לנאמן שכר בתעריף של 600 ש"ח לשעה בהתאם לשעות העבודה שבוצעו על ידי הנאמן בפועל, לרבות החזר הוצאות נסיעה (התשלום על פי פסקה זו לא יהא מותנה בהנפקת אגרות חוב בפועל או בחתימה על שטר נאמנות).

30.16. כל הסכומים להם זכאי הנאמן על פי סעיף 30 זה ישולמו לנאמן תוך 60 ימים ממועד דרישת הנאמן בכתב.

31.1. הדין החל על שטר נאמנות זה, על נספחיו, הינו הדין הישראלי בלבד. לבתי המשפט בעיר תל אביב-יפו ובמחוז מרכז תהא סמכות שיפוט ייחודית ובלעדית בכל סכסוך הנוגע לשטר נאמנות זה (לרבות אגרת החוב המצורפת כנספח לו).

31.2. בכל עניין שלא נזכר בשטר נאמנות זה ובכל מקרה של סתירה בין הוראות הדין הישראלי שאינן ניתנות להתניה לבין שטר זה, יפעלו הצדדים בהתאם להוראות הדין.

32. באי כוח

החברה ממנה בזאת את הנאמן לאגרות החוב בתור בא כוחה, להוציא לפועל ולבצע בשמה ובמקומה את אותן הפעולות שתהיה חייבת לבצע לפי התנאים הכלולים בשטר זה, ובדרך כלל לפעול בשמה בהתייחס לאותן פעולות שהחברה חייבת לעשותן על פי שטר זה ולא ביצעה אותן או לבצע חלק מהסמכויות הנתונות לה, ולמנות כל אדם אחר כפי שהנאמן ימצא לנכון לביצוע תפקידיו על פי שטר זה וזאת בכפוף לכך שהחברה לא ביצעה את הפעולות שהיא חייבת לבצע לפי תנאי שטר זה תוך פרק זמן סביר על פי קביעת הנאמן ממועד דרישת הנאמן ובלבד שפעל באופן סביר.

אין במינוי לפי סעיף זה כדי לחייב את הנאמן לעשות כל פעולה והחברה פוטרת בזאת את הנאמן ושלוcho מראש במקרה שלא יעשו כל פעולה שהיא, והחברה מוותרת מראש על כל טענה כלפי הנאמן ושלוcho בגין כל נזק שנגרם או עלול להיגרם לחברה במישרין או בעקיפין, בגין זה, על סמך פעולה שלא נעשתה על ידי הנאמן ושלוcho כאמור לעיל.

33. נציגות דחופה

33.1. מינוי; תקופת כהונה

33.1.1. הנאמן, יהיה רשאי, או לבקשת החברה בכתב - יהיה חייב, למנות ולכנס נציגות דחופה מבין מחזיקי אגרות החוב, כפי שיפורט להלן (להלן: "**הנציגות**") וזאת במקרה בו קמה עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי בשל אי עמידת החברה באמות מידה פיננסיות, כאמור בסעיף 8.1.24 לשטר.

33.1.2. הנאמן ימנה לנציגות את שלושת (3) מחזיקי אגרות החוב, אשר למיטב ידיעת הנאמן הינם המחזיקים בערך הנקוב הגבוה ביותר מבין כלל מחזיקי אגרות החוב ואשר יצהירו כי מתקיימים לגביהם כל התנאים המפורטים להלן בסעיפים 33.1.2.1 עד 33.1.2.2 (להלן: "**חברי הנציגות**"). במקרה בו מי מבין אלו לא יוכל לכהן כחבר בנציגות כאמור, ימנה הנאמן במקומו את מחזיק אגרות החוב, המחזיק בשיעור הערך הנקוב הגבוה ביותר הבא בתור, אשר לגביו מתקיימים כל התנאים המפורטים להלן. ואלו התנאים:

33.1.2.1. מחזיק אגרות החוב אינו מצוי בניגוד עניינים מהותי בשל קיומו של כל עניין מהותי נוסף המנוגד לעניין הנובע מכהונתו בנציגות הדחופה ומהחזקתו באגרות החוב. למען הסר ספק, מובהר כי מחזיק שהינו צד קשור לחברה ייחשב כבעל ניגוד עניינים מהותי כאמור ולא יכהן בנציגות הדחופה;

33.1.2.2. במהלך אותה שנה קלנדרית, מחזיק אגרות החוב לא מכהן בנציגויות דומות של אגרות חוב אחרות ששווין המצרפי עולה

על השיעור מתוך תיק הנכסים המנוהל על ידו, אשר נקבע כשיעור המקסימלי המאפשר כהונה בנציגות דחופה לפי הוראות הממונה על הגבלים עסקיים בקשר עם כיוון נציגות דחופה;

33.1.3. היה ובמהלך כהונתה של הנציגות, חדלה להתקיים באחד מחבריה אחת הנסיבות המנויות בסעיפים 33.1.2.1 ו- 33.1.2.2 לעיל, תפקע כהונתו, והנאמן ימנה חבר אחד במקומו מבין מחזיקי אגרות החוב כאמור בסעיף 33.1.2.2 לעיל.

33.1.4. בטרם מינוי חברי הנציגות, יקבל הנאמן מן המועמדים לכהן כחברי הנציגות, הצהרה בדבר קיומם או היעדרם של ניגודי עניינים מהותיים כאמור בסעיף 33.1.2.1 לעיל ובדבר כהונה בנציגויות נוספות כאמור בסעיף 33.1.2.2 לעיל. כמו כן, הנאמן יהא רשאי לדרוש הצהרה כאמור מחברי הנציגות בכל עת במהלך כהונתה של הנציגות. מחזיק שלא ימסור הצהרה כאמור ייחשב כמי שיש לו ניגוד עניינים מהותי או מניעה לכהן מכוח הוראות הממונה על הגבלים עסקיים כאמור לעיל, לפי העניין. ביחס להצהרה בדבר ניגוד עניינים, הנאמן יבחן את קיומם של העניינים המנוגדים, ובמידת הצורך יחליט האם יש בניגוד העניינים בכדי לפסול את אותו המחזיר מכהונה בנציגות. מובהר, כי הנאמן רשאי להסתמך על ההצהרות כאמור ולא יהיה חייב לערוך בדיקה או חקירה עצמאית נוספת. קביעתו של הנאמן בעניינים אלו תהיה סופית.

33.1.5. תקופת כהונת הנציגות תסתיים במועד בו תפרסם החברה את החלטות הנציגות בקשר עם מתן ארכה לחברה לצורך עמידתה בתנאי שטר הנאמנות.

33.2. סמכות

33.2.1. לנציגות תהא הסמכות למתן ארכה חד פעמית לחברה בקשר למועדים לעמידה באמות מידה פיננסיות שנקבעה בשטר הנאמנות, וזאת לתקופה שעד למועד פרסום הדוחות הכספיים הקרובים או 90 ימים, לפי המוקדם מביניהם. יובהר, כי פרק הזמן שעד למינויה של הנציגות הדחופה יובא בחשבון במסגרת הארכה האמורה לעיל. יובהר, כי פעילות הנציגות הדחופה ושיתוף הפעולה בין חבריה יוגבל לדיון באפשרות של מתן ארכה כאמור, וכי לא יועבר בין חברי הנציגות כל מידע אחר שאינו נוגע למתן ארכה כאמור.

33.2.2. אם לא מונתה נציגות כאמור או החליטה הנציגות שלא לתת לחברה ארכה כאמור בסעיף 33.1.2.1 לעיל, הנאמן יפעל בהתאם להוראות סעיף 8 לשטר הנאמנות.

33.3. התחייבות החברה בקשר לנציגות הדחופה

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

33.3.2. בנוסף, החברה מתחייבת לפעול בשיתוף פעולה מלא עם הנציגות והנאמן ככל

הנדרש לצורך ביצוע הבדיקות הנדרשות על ידם וגיבוש החלטת הנציגות, ולהעביר לנציגות את כל הנתונים והמסמכים שיידרשו להם לגבי החברה, בכפוף למגבלות הדין ולחתימה על כתב סודיות. מבלי לגרוע מכלליות האמור, ובכפוף לחתימה על כתב סודיות כאמור, החברה תמסור לנציגות את המידע הרלוונטי לצורך גיבוש החלטתה, אשר לא יכלול כל פרט מטעה ולא יהיה חסר. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, העברת המידע למחזיקי אגרות החוב ולנציגות הדחופה, לפי שיקול דעתו הסביר של הנאמן בנסיבות העניין, לא תיחשב כהפרת חובת הסודיות.

33.3.3. החברה תישא בעלויות הנציגות, ובכלל זה בעלויות העסקת יועצים ומומחים על ידי הנציגות או מטעמה, בהתאם להוראת סעיף 21 לשטר זה.

33.4. אחריות

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

33.4.2. על פעולתם של חברי הנציגות ומי מטעמם יחולו הוראות השיפוי הקבועות בסעיף 22 לשטר זה כאילו היו הנאמן.

34. כללי

34.1. מבלי לגרוע מהוראותיו האחרות של שטר זה ושל אגרות החוב, הרי כל ויתור, ארכה, הנחה, שתיקה, הימנעות מפעולה (להלן: "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.

34.2. מבלי לגרוע מההוראות האחרות של שטר זה ואגרת החוב, הרי כל שינוי בהתחייבויות כלפי הנאמן מחייב קבלת הסכמת הנאמן מראש ובכתב.

34.3. 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).

35. אחריות הנאמן

35.1. על אף האמור בכל דין ובכל מקום בשטר הנאמנות, ככל שהנאמן פעל לשם מילוי תפקידו בתום לב ובתוך זמן סביר וכן בירר את העובדות שנאמן סביר היה מברר בנסיבות העניין, לא יהא אחראי לנזק שנגרם כתוצאה מכך שהנאמן הפעיל את שיקול דעתו לפי הוראות סעיף 35(ד) או 35ט1 לחוק ניירות ערך, אלא אם כן יוכיח התובע כי הנאמן פעל ברשלנות חמורה. מובהר כי ככל שתתעורר סתירה בין הוראת סעיף זה להוראה אחרת בשטר הנאמנות, תגבר הוראת סעיף זה.

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

36. **הסכמים אחרים**

בכפוף להוראות החוק ולמגבלות המוטלות על הנאמן בחוק לא יהיה במילוי תפקידו של הנאמן, לפי שטר זה, או בעצם מעמדו כנאמן, כדי למנוע אותו מלהתקשר עם החברה בחוזים שונים או מלבצע עמה עסקאות במהלך הרגיל של עסקיו.

37. **מענים**

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

38. **הסמכה לדיווח במגנ"א**

בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (חתימה ודיווח אלקטרוני) תשס"ג-2003, הנאמן מאשר בזאת לגורם המוסמך לכך מטעם החברה, לדווח באופן אלקטרוני בשם הנאמן לרשות לניירות ערך על חתימת שטר נאמנות זה ככל שהדבר נדרש על-פי דין.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ

מליסרון בע"מ

אני הח"מ, ענבל זכאי חורב, עו"ד, מאשרת בזאת, כי שטר נאמנות זה נחתם בשם מליסרון בע"מ על ידי ה"ה אורן הילינגר וגיא כשר וכי חתימתם מחייבת את מליסרון בע"מ בקשר עם שטר נאמנות זה לכל דבר ועניין.

ענבל זכאי חורב, עו"ד

אני הח"מ, הגר שאול, עו"ד, מאשר בזאת כי, שטר נאמנות זה נחתם בשם רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ על ידי מיכל אבטליון - ראשוני וכי חתימתה מחייבת את רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ בקשר עם שטר נאמנות זה לכל דבר ועניין.

הגר שאול, עו"ד

מליסרון בע"מ

תוספת ראשונה לשטר הנאמנות

תעודת אגרות חוב (סדרה יח')

מונפקת בזה אגרת חוב העומדת לפירעון ב-17 תשלומים בשנים 2020 עד 2028 (כולל), והנושאת ריבית שנתית והצמדה כאמור להלן.

אגרות חוב (סדרה יח') רשומות על שם

מספר: _____

ערך נקוב של אגרת זו: _____ ש"ח

שיעור ריבית שנתי: _____ %

המחזיק הרשום של אגרת חוב זו: החברה לרישומים של בנק הפועלים בע"מ.

1. תעודה זו מעידה כי מליסרון בע"מ ("החברה") תשלם לחברה לרישומים של בנק הפועלים בע"מ או למי שיהיה הבעלים הרשום של אגרת חוב זו ("מחזיק אגרת החוב") תשלומי קרן במועד הקובע (כהגדרתו בסעיף 6.1 לתנאים הרשומים מעבר לדף), והכל בכפיפות לשטר הנאמנות ויתר התנאים המפורטים בתנאים שמעבר לדף.
2. אגרת חוב זו נושאת ריבית בשיעור הריבית השנתי הנקוב לעיל אשר תשולם במועדים, והכל כמפורט בתנאים שמעבר לדף. אגרת החוב תהיה צמודה (קרן וריבית), והכל כמפורט בתנאים שמעבר לדף.
3. התשלום האחרון יעשה כנגד מסירת תעודת אגרת החוב לידי החברה במשרדה הרשום של החברה או בכל מקום אחר עליו תודיע החברה, לא יאוחר מחמישה ימי עסקים לפני מועד תשלומו על-פי תנאי אגרות החוב.
4. אגרת חוב זו מונפקת כחלק מסדרה של אגרות חוב רשומות על שם, בתנאים זהים לתנאי אגרת זו, המונפקת בהתאם לשטר נאמנות מיום _____ ("שטר נאמנות") אשר נחתם בין החברה ובין רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ. מובהר כי הוראות שטר הנאמנות יהיו חלק בלתי נפרד מהוראות אגרת חוב זו, ויחייבו את החברה ואת המחזיקים באגרות החוב הכלולות בסדרה הנ"ל.
5. כל אגרות החוב מסדרה זו תעמודנה בדרגת בטחון שווה בין לבין עצמן (פרי-פסו), מבלי שתהיה כל זכות עדיפה לאחת על פני האחרת.
6. אגרת חוב זו מונפקת בכפיפות לתנאים המפורטים מעבר לדף ולתנאים המפורטים בשטר הנאמנות המהווים חלק בלתי נפרד מאגרות החוב.

מליסרון בע"מ

נחתם בחותמת החברה שהוטבעה ביום _____

התנאים הרשומים מעבר לדף

1. כללי
 - 1.1. באגרת חוב זו תהיינה לביטויים שבסעיף 1.9 לשטר הנאמנות המשמעות שלצידם, אלא אם משתמעת כוונה אחרת מתוכן הדברים או הקשרם.
 - 1.2. אגרת חוב זו היא אחת מסדרה של אגרות חוב (סדרה יח') רשומות על שם. אגרות החוב מסדרה זו תעמודנה בדרגת בטחון שווה פרי פסו, בינן לבין עצמן בקשר עם התחייבויות החברה על-פי אגרות החוב מסדרה זו וללא זכות בכורה או עדיפות של האחת על פני האחרת ביחס לסכומים המגיעים.
 - 1.3. תנאי אגרות החוב (התנאים הרשומים מעבר לדף) הינם חלק בלתי נפרד מהוראות שטר הנאמנות ויראו את הוראות שטר הנאמנות כאילו נכללו במפורש בתנאי אגרות חוב אלו.
2. הבטחת אגרות החוב (סדרה יח')

אגרות החוב מובטחות בבטוחות ובהתחייבות כמפורט בסעיף 6 לשטר הנאמנות.
3. קריאת אגרות החוב (סדרה יח')

קריאת אגרות החוב (סדרה יח') תיפרע ב-17 תשלומים, כמפורט להלן: 16 תשלומים שווים של 1% כל אחד מקריאת אגרות החוב ישולמו פעמיים בשנה, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי, החל מיום 1 ביולי 2020 ועד ליום 1 בינואר 2028 (כולל), ותשלום קריאת אחרון בשווי של 84% מקריאת אגרות החוב ישולם ביום 1 ביולי 2028.
4. הריבית של אגרות החוב (סדרה יח')
 - 4.1. הריבית בגין אגרות החוב (סדרה יח') תשולם פעמיים בשנה, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי, החל מיום 1 ביולי 2020 ועד ליום 1 ביולי 2028 (כולל) וזאת בגין ששת החודשים שהסתיימו ביום האחרון שלפני מועד התשלום, למעט תשלום הריבית הראשון בגין אגרות החוב (סדרה יח') שישולם ביום 1 ביולי 2020, בגין התקופה המתחילה ביום המסחר הראשון שלמחרת המכרז ומסתיימת ביום האחרון שלפני מועד התשלום הראשון של הריבית (קרי תקופה המסתיימת ביום 30 ביוני 2020) (להלן: "תקופת הריבית הראשונה") כשהיא מחושבת על פי מספר הימים בתקופה זו על בסיס 365 ימים בשנה. תשלום הריבית האחרון יבוצע ביום 1 ביולי 2028, במועד תשלום יתרת קריאת אגרות החוב (סדרה יח').
 - שיעור הריבית שתשולם בעד תקופת ריבית מסוימת (למעט תקופת הריבית הראשונה) (קרי התקופה המתחילה במועד התשלום של תקופת הריבית הסמוכה לפניה ומסתיימת ביום האחרון שלפני מועד התשלום הסמוך אחרי תחילתה יחושב כשיעור הריבית השנתית חלקי 2 (להלן: "שיעור הריבית החצי שנתי").
 - החברה תפרסם את שיעור הריבית השנתית שייקבע במכרז, שיעור הריבית שישולם בתשלום הריבית הראשון ואת שיעור הריבית החצי שנתי בדוח מיידי בדבר תוצאות ההנפקה
 - אגרות החוב תהיינה צמודות (קרי וריבית) למדד היסודי בהתאם להוראות סעיף 5 לתנאים שמעבר לדף שבתוספת הראשונה לשטר זה.
 - 4.2. התשלום האחרון של הריבית על הקריאת של אגרות החוב (סדרה יח') ישולם ביחד עם התשלום

האחרון על חשבון הקרן של אגרות החוב (סדרה יח') וזאת כנגד מסירת תעודות אגרות החוב (סדרה יח') לידי החברה.

4.3. התאמת שיעור הריבית בגין אגרות החוב (סדרה יח') במקרה של שינויים בדירוג

4.3.1. ככל שדירוג אגרות החוב (סדרה יח') על ידי מעלות או כל חברה מדרגת אחרת שתבוא במקומה (במקרה של החלפת חברה מדרגת, תעביר החברה לידי הנאמן השוואה בין סולם הדירוג של חברת הדירוג המוחלפת לבין סולם הדירוג של חברת הדירוג החדשה ובמקרה בו תהיה יותר מחברה מדרגת אחת, ייקבע הדירוג לפי הדירוג הנמוך מבין שתי חברות הדירוג), יעודכן במהלך תקופת ריבית כלשהי, כך שהדירוג שייקבע לאגרות החוב (סדרה יח') לאחר העדכון כאמור, יהיה נמוך בדרגה אחת או יותר (להלן: "**הדירוג המופחת**") מדירוג "ilA+" על פי דירוג מעלות (או דירוג מקביל לדירוג זה אשר ייקבע על ידי חברת דירוג אחרת שתדרג את אגרות החוב) (להלן: "**דירוג הבסיס**") (היינו יהיה "ilA" על פי דירוג מעלות, ומטה) (או דירוג מקביל לו שייבוא במקומו אשר ייקבע על-ידי חברה מדרגת אחרת, ככל שתבוא במקום מעלות), אזי שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה יח') יעלה בשיעור הריבית הנוסף (כהגדרתו להלן), עד לעלייה כוללת מקסימאלית בשיעור הריבית שלא תעלה בכל מקרה על 1%, מעל שיעור הריבית בגין אגרות החוב (סדרה יח'), כפי שייקבע במכרז (כמפורט בסעיף 4.1 לעיל), וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד פרסום הדירוג המופחת על-ידי חברת הדירוג ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה יח') או עד לעדכון הדירוג כלפי מעלה כמפורט בסעיף 4.3.5 להלן, לפי המוקדם.

לעניין זה, "**שיעור הריבית הנוסף**", משמעו: שיעור של 0.25% לשנה לכל מדרגה (notch) מתחת לדירוג הבסיס (קרי, מתחת לדירוג של "ilA+" על פי דירוג מעלות). יובהר, כי בכל מקרה לא תוגדל ריבית הבסיס ביותר מ-1% כתוצאה מירידת דירוג לעומת דירוג הבסיס.

יודגש כי ככל שאגרות החוב ידורגו במועד הנפקתן או במועד אחר במהלך תקופת ריבית כלשהי בדירוג הגבוה או השווה לדירוג הבסיס, אזי ירידה בדירוגן של אגרות החוב עד לדירוג הבסיס כאמור, לא תביא לעלייה בשיעור הריבית מעל שיעור הריבית שנקבע במכרז.

4.3.2. לא יאוחר מתום יום עסקים אחד (1) מקבלת הודעת חברת הדירוג בדבר הורדת דירוג אגרות החוב (סדרה יח') לדירוג המופחת כהגדרתו לעיל, תפרסם החברה דוח מיידי, בו תציין החברה: (א) את דבר הורדת הדירוג, את הדירוג המופחת ואת מועד תחילת דירוג אגרות החוב (סדרה יח') בדירוג המופחת (להלן: "**מועד הורדת הדירוג**"); (ב) את שיעור הריבית המדויקת שתישא יתרת קרן אגרות החוב (סדרה יח') לתקופה שמתחילת תקופת הריבית הנוכחית ועד למועד הורדת הדירוג (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) (להלן: "**ריבית המקורי**"); (ג) את שיעור הריבית שתישא יתרת קרן אגרות החוב (סדרה יח') החל ממועד הורדת הדירוג ועד מועד תשלום הריבית הקרוב בפועל, דהיינו: ריבית המקור בתוספת

שיעור הריבית הנוסף לשנה או חלקו (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה); (ד) את שיעור הריבית המשוקללת שתשלם החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה יח') במועד תשלום הריבית הקרוב, הנובעת מן האמור בסעיפים (ב) ו- (ג) לעיל; (ה) את שיעור הריבית השנתית המשתקפת משיעור הריבית המשוקללת; (ו) את שיעור הריבית השנתית ואת שיעור הריבית החצי שנתי (אשר תחושב כריבית השנתית חלקי מספר תשלומי הריבית לשנה) לתקופות הבאות.

4.3.3 היה ומועד תחילת דירוג אגרות החוב (סדרה יח') בדירוג המופחת יחול במהלך הימים שתחילתם ארבעה (4) ימים לפני המועד הקובע לתשלום ריבית כלשהו וסיומם במועד תשלום הריבית הקרוב למועד הקובע הנ"ל (להלן: **"תקופת הדחייה"**), תשלם החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה יח'), במועד תשלום הריבית הקרוב, את ריבית המקור טרם השינוי 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.

4.3.4 במקרה של עדכון הדירוג של אגרות החוב (סדרה יח') על-ידי חברת הדירוג, באופן שישפיע על שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה יח') כאמור בסעיף 4.3.1 לעיל, תודיע החברה על כך לנאמן בכתב תוך יום עסקים אחד ממועד קבלת הודעת חברת הדירוג. פרסום דיווח מיידי במערכת המגאנא על ידי החברה כאמור בסעיף 4.3 זה לעיל, ייחשב כמתן הודעה לנאמן כנדרש בסעיף זה.

4.3.5 יובהר, כי במקרה שלאחר הורדת הדירוג באופן שהשפיע על שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה יח') כאמור לעיל, תעלה חברת הדירוג את הדירוג לאגרות החוב (סדרה יח'), אזי יופחת שיעור הריבית שישולם על ידי החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה יח') בשיעור הריבית הנוסף או בחלקו, בהתאם למדרגות כמפורט בסעיף 4.3.1 לעיל (קרי, במדרגות בשיעור של 0.25%), עד שתגיע בחזרה לשיעור הריבית המקורית שנקבעה במכרז לפיו הונפקו לראשונה אגרות החוב (סדרה יח') (ולא תרד ממנו); וזאת החל ממועד פרסום דוח הדירוג ממנו עולה כי התקיימה העלאת הדירוג כאמור עד לפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה יח') או עד לשינוי אחר בדירוג (ככל ויתרחש) המשפיע על שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה יח'), לפי המוקדם. במקרה כאמור תפעל החברה בהתאם לאמור בסעיפים 4.3.2 עד 4.3.4 לעיל, בשינויים המחויבים.

יובהר, כי בכל מקרה לא יפחת שיעור הריבית על אגרות החוב (סדרה יח') משיעור הריבית המקורית שנקבעה במכרז לפיו הונפקו לראשונה אגרות החוב (סדרה יח'), לרבות במקרה בו יעלה דירוג אגרות החוב (סדרה יח') על דירוג הבסיס.

4.3.6 התאמת שיעור הריבית בגין אגרות חוב (סדרה יח') בהתאם לאמור בסעיף 4.3 זה, לא תחול במקרה שבו הורדת הדירוג נבעה כתוצאה ישירה משינוי סולם הדירוגים של חברות מדרגות שונות, כחלק מהתאמתם של הדירוגים המקומיים לדירוגים בינלאומיים, אם וככל שיהיה רלוונטי.

4.3.7. למען הסר ספק יובהר כי שינוי אופן הדירוג של אגרות החוב (סדרה יח') לא יגרור שינוי בשיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה יח') כאמור בסעיף 4.3 זה.

4.3.8. ככל ואגרות החוב תפסקנה להיות מדורגות לתקופה העולה על 60 ימים כתוצאה מסיבות או נסיבות שהינן בשליטתה של החברה, תיחשב הפסקת הדירוג כהורדת דירוג המקנה תוספת ריבית שנתית בשיעור של 1% לשיעור הריבית באותה עת, ובנוסף לכך יחול האמור בסעיף 8.1.13 לשטר הנאמנות, והכל בתנאי שבאותו מועד ישנה לפחות חברת דירוג אחת פעילה בישראל.

5. תנאי ההצמדה של הקרן והריבית

קרן אגרות החוב (סדרה יח') והריבית עליה, יהיו צמודות לעלייה במדד היסודי כך שאם יתברר במועד תשלום כלשהו על חשבון קרן ו/או ריבית בגין אגרות חוב אלה כי מדד התשלום גבוה מהמדד היסודי, כי אז תשלם החברה אותו תשלום של קרן ו/או ריבית, כשהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור העלייה במדד התשלום לעומת המדד היסודי. אם יתברר כי מדד התשלום ירד לעומת המדד היסודי יהא מדד התשלום המדד היסודי. תנאי ההצמדה לא ישונו במהלך תקופת אגרות החוב.

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

6. תשלומי הקרן והריבית של אגרות החוב

6.1. התשלומים על חשבון הקרן ו/או הריבית של אגרות החוב (סדרה יח') ישולמו לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם מחזיקי אגרות החוב כבעלים של אגרות החוב (סדרה יח') ביום 26 בדצמבר לגבי תשלומים המשולמים ביום 1 בינואר וביום 25 ביוני לגבי תשלומים המשולמים ביום 1 ביולי ("המועד הקובע"), פרט לתשלום האחרון של הקרן והריבית שישולם לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם ביום התשלום האחרון (קרי, ה-1 ביולי 2028) ושיעשה כנגד מסירת תעודות אגרות החוב (סדרה יח') לידי החברה ביום התשלום, במשרדה הרשום של החברה או בכל מקום אחר עליו תודיע החברה. הודעת החברה כאמור תפורסם לאוחר מחמישה (5) ימי עסקים לפני מועד התשלום האחרון.

6.2. מובהר, כי מי שאינו רשום במרשם אגרות החוב (סדרה יח') במועד הקובע, לא יהיה זכאי לתשלום בגין התקופה שהתחילה לפני אותו מועד.

7. בכל מקרה שבו מועד פירעון התשלום על חשבון קרן ו/או ריבית יחול ביום שאינו יום עסקים, יידחה מועד התשלום ליום העסקים הראשון הבא אחריו ללא תוספת תשלום, ריבית או הצמדה, והמועד הקובע לצורך קביעת הזכאות לפדיון או לריבית לא ישתנה בשל כך.

8. תשלום הקרן והריבית ייעשה בכפוף לתנאי ההצמדה כאמור בסעיף 5 לעיל.

9. כל תשלום על חשבון קרן ו/או ריבית, אשר ישולם באיחור העולה על 7 ימי עסקים מהמועד הקבוע לתשלום על פי תעודת אגרת חוב זה, וזאת מסיבות התלויות בחברה, יישא ריבית פיגורים, החל מהמועד הקובע לתשלום ועד למועד תשלומם בפועל. שיעור ריבית הפיגורים יהיה שיעור הריבית על אגרות החוב (סדרה יח') כאמור בשטר הנאמנות בתוספת 3%, והכל על בסיס שנתי, מחושבת פרו-רטו

לתקופה שמהמועד הקובע לתשלום עד למועד ביצוע התשלום בפועל. החברה תפרסם דוח מיידי אודות שיעור ריבית הפיגורים ומועד התשלום, וזאת שני (2) ימי מסחר לפני מועד התשלום (קרן ו/או ריבית) בפועל.

9.1. התשלום לזכאים ייעשה בשיקים או בהעברה בנקאית לזכות חשבון הבנק של האנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם אגרות החוב (סדרה יח') ושיצוין בפרטים שימסרו בכתב לחברה בעוד מועד, בהתאם לאמור בסעיף 9.2 להלן. אם החברה לא תוכל לשלם סכום כלשהו לזכאים לכך, מסיבה שאינה תלויה בה, תחולנה הוראות סעיף 14 לשטר הנאמנות. במקרה שהסליקה תבוצע באמצעות מסלקת הבורסה - באמצעות המסלקה.

9.2. מחזיק באגרות החוב (סדרה יח') יודיע לחברה את פרטי חשבון הבנק לזיכוי בתשלומים על-פי אגרות החוב (סדרה יח') כאמור לעיל, או על שינוי בפרטי החשבון האמור או בכתובתו, לפי העניין, בהודעה בכתב שישלח בדואר רשום לחברה. החברה תהא חייבת לפעול על-פי הודעתו של המחזיק בדבר שינוי כאמור לאחר חלוף חמישה-עשר (15) ימי עסקים מיום שהודעתו של המחזיק הגיעה לחברה.

9.3. לא מסר מחזיק אגרות החוב הזכאי לתשלום כאמור בעוד מועד לחברה פרטים בדבר חשבון הבנק שלו, ייעשה כל תשלום על חשבון הקרן ו/או הריבית בשיק שישלח בדואר רשום לכתובתו האחרונה הרשומה במרשם אגרות החוב (סדרה יח'). משלוח שיק לזכאי בדואר רשום כאמור ייחשב לכל דבר ועניין כתשלום הסכום הנקוב בו בתאריך שיגורו בדואר, ובלבד שנפרע עם הצגתו כהלכה לגביה.

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

10. הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה

לפרטים בעניין הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה ראה סעיף 14 לשטר הנאמנות.

11. מרשם מחזיקי אגרות החוב

12. להוראות בדבר מרשם מחזיקי אגרות החוב ראו סעיף 25 לשטר הנאמנות.

13. העברה ופיצול של אגרות החוב

אגרות החוב ניתנות להעברה לגבי כל סכום ערך נקוב ובלבד שיהיה בשקלים חדשים שלמים. כל העברה של אגרות החוב (למעט העברה המתבצעת באמצעות מסלקת הבורסה) תיעשה על-פי כתב העברה הערוך בנוסח מקובל להעברת מניות, חתום כיאות על-ידי הבעלים הרשום או נציגיו החוקיים, וכן על-ידי מקבל ההעברה או נציגיו החוקיים, שיימסר לחברה במשרדה הרשום בצרף תעודות אגרות החוב המועברות על-פיו, וכל הוכחה סבירה אחרת שתידרש על-ידי החברה לשם הוכחת זכותו של המעביר להעברתן.

14. בכפוף לאמור לעיל, הוראות פרוצדוראליות הנכללות בתקנון ההתאגדות של החברה ביחס לאופן העברת מניות ועל הסבתן תחולנה, בשינויים המתחייבים לפי העניין, ביחס לאופן העברת אגרות החוב ועל הסבתן.

15. אם יחול כל תשלום חובה שהוא, לרבות תשלומי מסים והיטלים אחרים, על כתב ההעברה של אגרות החוב, יימסרו לחברה הוכחות סבירות על תשלומם על-ידי מבקש ההעברה.

16. במקרה של העברת חלק בלבד מסכום הקרן הנקוב של אגרות החוב שבתעודת אגרות החוב, תפוצל תחילה תעודת אגרת החוב למספר תעודות אגרות חוב, באופן שסך כל סכומי הקרן הנקובים בהן יהיה שווה לסכום הקרן הנקוב של תעודת אגרות החוב האמורה וכן בכפוף לכך שתוצע למחזיק אגרות החוב תעודה אחת או מספר תעודות אגרות חוב, ובלבד שתעודות כאמור לו תוצאנה אלא בכמות סבירה. הפיצול ייעשה כנגד מסירת אותה תעודת אגרת חוב לחברה במשרדה הרשום לשם ביצוע הפיצול יחד עם בקשת פיצול חתומה כדין על-ידי המבקש. תעודות אגרות החוב החדשות שיוצאו בעקבות הפיצול תהיינה בסכומי ערך נקוב בשקלים חדשים שלמים וככל שניתן, תהיינה בסכומים שלא יפחתו מ- 1,000 ש"ח ע.נ. כל אחת.

17. כל ההוצאות והעמלות הכרוכות בהעברה ו/או הפיצול, כולל תשלומי חובה, אם יהיו כאלה, יחולו על מבקש ההעברה ו/או הפיצול.

18. לאחר קיום כל התנאים האלה תירשם ההעברה במרשם, והחברה תהא רשאית לדרוש כי הערה בדבר ההעברה כאמור תירשם על תעודת אגרת החוב המועברת שתימסר למקבל ההעברה או כי תוצא לו במקומה תעודת אגרת חוב חדשה, ויחולו על הנעבר כל התנאים המפורטים בשטר הנאמנות ובתעודת אגרת החוב המועברת, כך שבכל מקום בו נאמר "מחזיק" יראו כאילו נאמר "הנעבר", והוא ייחשב כ"מחזיק" לצורכי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה יח').

19. **ויתור ; פשרה ושינויים בתנאי אגרות החוב**

לפרטים אודות סמכותם של החברה ו/או הנאמן לערוך, ויתור, פשרה ושינויים בתנאי אגרות החוב ראו סעיף 24 לשטר הנאמנות.

20. **אסיפות מחזיקי אגרות החוב**

אסיפות מחזיקי אגרות החוב (סדרה יח') תתכנסנה ותתנהלנה בהתאם לאמור בתוספת השנייה לשטר הנאמנות.

21. **קבלות כהוכחה**

מבלי לגרוע מכל תנאי אחר מתנאי אגרות החוב, קבלה חתומה על-ידי מחזיק כלשהו של אגרת חוב זו תהווה הוכחה לסילוק מלא של כל תשלום אשר נעשה על-ידי החברה או על ידי הנאמן, לפי העניין, בגין אגרת חוב (סדרה יח').

22. **החלפת תעודות אגרות חוב**

במקרה שתעודת אגרות החוב תתבלה, תאבד או תושמד תהיה החברה רשאית להוציא במקומה (כפוף, בין היתר, לקבלת הוכחות להנחת דעתה בדבר בעלותו של המחזיק באגרות החוב וליתר התנאים האמורים בסעיף זה) תעודה חדשה של אגרות החוב, וזאת באותם תנאים של אגרות החוב (סדרה יח'). במקרה של בלאי, תעודת אגרות החוב הבלויה תוחזר לחברה לפני שתוצא התעודה החדשה. מסים והיטלים אחרים, וכן הוצאות אחרות הכרוכות בהוצאת התעודה החדשה, ככל שיחולו, יחולו על מבקש התעודה האמורה (לרבות הוצאות בקשר להוכחת בעלותו באגרות החוב, ובקשר לשיפוי ו/או כיסוי ביטוחי שתבקש החברה, אם תבקש, בקשר לכך).

23. **פירעון מיידי**

לעניין פירעון מיידי של אגרות החוב, יחולו הוראות סעיף 8 לשטר הנאמנות והכלולות בתוספת זו על

דרך ההפניה.

24. **הודעות**

לעניין הודעות, יחולו הוראות סעיף 23 לשטר הנאמנות והכלולות בתוספת זו על דרך ההפניה.

מליסרון בע"מ

תוספת שנייה לשטר הנאמנות

אסיפות מחזיקי אגרות החוב (סדרה יח') (להלן: "המחזיקים" ו-"אגרות החוב" בהתאמה)

1. הנאמן או החברה רשאים לזמן אסיפות של מחזיקי אגרות החוב. זימנה החברה אסיפה של מחזיקי אגרות החוב, עליה לשלוח מיד הודעה בכתב לנאמן על המקום, היום והשעה בה תתקיים האסיפה וכן על העניינים שיובאו לדיון בה, והנאמן או נציג מטעמו יהיו רשאים להשתתף באסיפה כאמור מבלי שתהיה להם זכות הצבעה.
2. הנאמן יכנס אסיפת מחזיקי אגרות חוב אם ראה בכך צורך או לדרישת החברה או לפי דרישה בכתב של מחזיק אגרות חוב, אחד או יותר, שלו חמישה אחוזים (5%) מיתרת הערך הנקוב של היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב שבמחזור. במקרה שהמבקשים את זימון האסיפה הינם מחזיקי אגרות החוב, יהיה הנאמן רשאי לדרוש מהמבקשים שיפיו עבור ההוצאות הסבירות הכרוכות בכך.
3. החברה וכל אדם אחר למעט הנאמן יהיו מנועים מלהשתתף באסיפת מחזיקי אגרות החוב או בכל חלק ממנה, לפי החלטת הנאמן או לפי החלטה ברוב רגיל של מחזיקי אגרות החוב הנוכחים באסיפה. על אף האמור בסעיף 3 זה, החברה תוכל להשתתף בפתיחת אסיפה לשם הבעת עמדתה בקשר עם כל נושא שעל סדר היום של האסיפה ו/או הצגת נושא מסוים (לפי העניין).
4. יובהר כי, דרישת השיפוי על ידי הנאמן, לא תפגע בזימון אסיפה אשר זומנה לצורך נקיטת פעולה שנועדה למנוע פגיעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב ולא יהיה בדרישת שיפוי זו כדי לגרוע מחובת החברה לשאת בהוצאות הכרוכות בזימון האסיפה.
5. הנאמן יזמן אסיפת מחזיקים בתוך 21 ימים מיום שהוגשה לו הדרישה לכנסה, למועד שיקבע בהזמנה, ובלבד שמועד כינוס 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 15 להלן; עשה כן, ינמק הנאמן בדוח בדבר זימון האסיפה את הסיבות להקדמת מועד הכינוס. על אף כל האמור לעיל, עם מסירת דרישת החברה לכינוס אסיפה כאמור יתאמו החברה והנאמן את מועד כינוס האסיפה ופרסום הזימון בהתאם להוראות הדין.
6. הנאמן רשאי לשנות את מועד כינוס האסיפה בכפוף להוראות הדין.
7. 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.

הודעה על כינוס אסיפה

8. זימון לאסיפה מטעם הנאמן לשם התייעצות בלבד עם מחזיקי אגרות החוב יפורסם לפחות יום אחד לפני מועד כינוסה ("אסיפת התייעצות"). לאסיפת התייעצות לא יפורסם סדר יום ולא יתקבלו בה החלטות.
9. הודעה על אסיפת מחזיקים תפורסם בהתאם להוראות חוק ניירות ערך כפי שיהיו מעת לעת ותימסר לחברה על ידי הנאמן.
10. הודעת הזימון תכלול את סדר היום, ההחלטות המוצעות וכן הסדרים לעניין הצבעה בכתב.

סדר היום באסיפה

11. מחזיק באגרות חוב (סדרה יח'), אחד או יותר, שלו חמישה אחוזים לפחות מיתרת הערך הנקוב של סדרת אגרות החוב, רשאי לבקש מהנאמן לכלול נושא בסדר היום של אסיפת מחזיקים שתתכנס בעתיד, ובלבד שהנושא מתאים להיות נדון באסיפה כאמור.
12. באסיפת מחזיקים יתקבלו החלטות בנושאים שפורטו בסדר היום בלבד.

מקום כינוס אסיפה

13. כל אסיפת מחזיקי אגרות החוב תתקיים בישראל, במשרדה הרשום של החברה בישראל או במקום אחר בישראל עליו תודיע החברה ו/או הנאמן, והחברה תישא בעלויות סבירות של המקום החלופי רק במידה ומשרדי החברה לא יוכלו להחיל את מספר המשתתפים הצפוי ולא תספק מקום חלופי אחר.
14. מחזיקים הזכאים להשתתף ולהצביע באסיפת המחזיקים הם מחזיקים באגרות החוב 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.
15. מחזיק באגרות חוב (סדרה יח') רשאי להצביע באסיפת מחזיקים, בעצמו או באמצעות שלוח וכן בכתב הצבעה שבו יציין את אופן הצבעתו.
16. בכל אסיפה יכהן הנאמן או מי שהוא מינה כיושב ראש האסיפה.
17. לא תיפסל החלטה כלשהי שנתקבלה כדין באסיפה שזומנה כאמור לעיל גם אם מחמת שגגה לא ניתנה עליה הודעה לכל מחזיקי אגרות חוב, או שהודעה כאמור לא נתקבלה על-ידי כל מחזיקי אגרות החוב. האמור בסעיף זה יתקיים ככל שההזמנה לאסיפה (או לאסיפה נדחית, לפי העניין) נשלחה במערכת המגנ"א.
18. כל הודעה מטעם החברה ו/או הנאמן למחזיקי אגרות החוב תינתן בהתאם להוראות סעיף 22 לשטר הנאמנות.

מניין חוקי ; אסיפה נדחית ואסיפה נמשכת

19. אסיפת בעלי אגרות החוב תיפתח לאחר שיוכח כי קיים המניין החוקי הדרוש להתחלת הדיון, כדלקמן:
- 19.1 כפוף למניין החוקי הנדרש באסיפה שכונסה לקבלת החלטה מיוחדת, וכפוף להוראות חוק ניירות ערך אשר אינן ניתנות להתניה ולהוראות שטר הנאמנות, יהוו מנין חוקי באסיפה כללית לפחות שני (2) מחזיקי אגרות חוב, הנוכחים בעצמם או על-ידי בא-כוח, המחזיקים או המייצגים יחדיו לפחות 25% מהיתרה הבלתי מסולקת של הערך הנקוב של אגרות החוב הנמצאות במחזור אותה עת; ובאסיפה נדחית - אם נכחו בה שני (2) מחזיקים כאמור מבלי להתחשב בערך הנקוב המוחזק על-ידיהם.
- 19.2 באסיפה שכונסה לקבלת החלטה מיוחדת יהוו מניין חוקי אם נכחו באסיפה מחזיקי אגרות חוב, הנוכחים בעצמם או על-ידי בא-כוח, המחזיקים או המייצגים יחדיו לפחות 50% מהיתרה הבלתי מסולקת של הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור אותה עת, ובאסיפה נדחית - אם נכחו בה מחזיקים כאמור של לפחות עשרה אחוזים (10%) מהערך הנקוב מן היתרה האמורה.
- 19.3 על קבלת החלטה להעמדה לפירעון מיידי ו/או מימוש בטוחות יחולו הוראות סעיף 8 לשטר הנאמנות.
20. אגרות חוב המוחזקות בידי מחזיק שהינו מחזיק קשור כהגדרת מונח זה בסעיף 4.2 לשטר הנאמנות, לא

יובאו בחשבון לצורך קביעת המניין החוקי באסיפת מחזיקים, וקולותיו לא יובאו במניין הקולות בהצבעה באסיפה כאמור.

21. כתב הצבעה מלא וחתום, אשר הגיע לנאמן עד למועד האחרון שנקבע לכך, ייחשב כנוכחות באסיפה לעניין קיום המניין החוקי כאמור בסעיף 19 לעיל. בהתאם, יהיה הנאמן רשאי, בהתאם לשיקול דעתו ובכפוף לכל דין, לקיים אספות באמצעות כתבי הצבעה וללא התכנסות, וכן לקיים הצבעה באמצעות כתבי הצבעה באסיפה נדחית אשר לא נכח בה המניין החוקי הנדרש לצורך קבלת החלטה, ובלבד שיתקבלו אצל הנאמן, עד למועד אשר ייקבע לכך בהודעה על כינוס האסיפה או קיום ההצבעה, לפי העניין, כתבי הצבעה מאת מחזיקים המהווים מניין חוקי הדרוש לצורך קבלת ההחלטה באסיפה מקורית או אסיפה נדחית, לפי העניין.

22. לא נכח באסיפת מחזיקים, בתום מחצית השעה מהמועד שנקבע לתחילת האסיפה, מניין חוקי, תידחה האסיפה למועד אחר שלא יקדם משני ימי עסקים לאחר המועד הקובע שנקבע לקיום האסיפה המקורית או מיום עסקים אחד, אם סבר הנאמן כי הדבר דרוש לשם הגנה על זכויות המחזיקים; נדחתה האסיפה, ינמק הנאמן בדוח בדבר זימון האסיפה את הסיבות לכך.

23. לא נכח באסיפת המחזיקים הנדחית כאמור בסעיף 22 לעיל, מניין חוקי כעבור מחצית השעה לאחר המועד שנקבע לה, תתקיים האסיפה בכל מספר משתתפים שהוא, אלא אם כן נקבעה דרישה אחרת בחוק ניירות ערך.

24. על אף האמור בסעיף 23 לעיל, כונסה אסיפת המחזיקים על פי דרישת מחזיקים המחזיקים בחמישה אחוז (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור (כאמור בסעיף 2 לעיל), תתקיים אסיפת המחזיקים הנדחית רק אם נכחו בה מחזיקים באגרות החוב לפחות במספר הדרוש לצורך כינוס אסיפה כאמור (קרי: בחמישה אחוז (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור).

25. לא ידונו באסיפה נדחית אלא עניינים שבהם אפשר היה לדון באסיפה המקורית.

26. לפי החלטה של הנאמן או החלטה ברוב רגיל של המצביעים באסיפה שנכח בה מנין חוקי, יידחה המשכה של האסיפה ("האסיפה המקורית") מפעם לפעם, הדיון או קבלת החלטה בנושא שפורט בסדר היום, למועד אחר ולמקום שייקבע כפי שהנאמן או האסיפה כאמור יחליטו ("אסיפה נמשכת"). באסיפה נמשכת לא יידון אלא נושא שהיה על סדר היום של האסיפה המקורית ושלא נתקבלה לגביו החלטה.

27. 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 סעיפים 8 ו-9 לעיל.

28. אדם או אנשים שיתמנו על ידי הנאמן וכל אדם או אנשים אחרים שיורשו לכך על ידי החברה, יהיו רשאים להיות נוכחים באסיפות של מחזיקי אגרות החוב ללא זכות הצבעה.

החלטות

29. כל החלטה תתקבל בהצבעה במניין קולות.

30. יו"ר האסיפה רשאי לקבוע כי הצבעות יהיו בדרך של כתבי הצבעה או בהצבעה במהלך האסיפה. במקרה בו קבע היו"ר כי ההצבעה תהיה בדרך של כתב הצבעה ידאג הנאמן, כי נוסח כתב ההצבעה יפורסם

במערכת המגנ"א, ויקבע את מועד נעילת ההצבעה שעד אליו על המחזיקים לשלוח לנאמן את כתב ההצבעה מלא וחתום כדין. הנאמן רשאי לדרוש ממחזיק להצהיר במסגרת כתב ההצבעה באשר לקיומו או היעדרו של עניין מנוגד (כהגדרתו להלן) שיש לו, בהתאם לשיקול דעתו של הנאמן. מחזיק אשר לא ימלא את כתב ההצבעה במלואו ו/או אשר לא יוכיח את זכאותו להשתתף ולהצביע באסיפה, ייחשב כמי שלא מסר כתב הצבעה, ולפיכך בחר שלא להצביע על הנושאים שבכתב ההצבעה.

31. כונסה אסיפת מחזיקי אגרות חוב, (בין שזומנה על ידי החברה, מחזיק או הנאמן), יבחן הנאמן קיומו של ניגוד עניינים אצל מחזיקי אגרות החוב, בין עניין הנובע מהחזקתם באגרות החוב לבין עניין אחר שלהם, כפי שיקבע הנאמן ("עניין מנוגד"). הנאמן רשאי לדרוש ממחזיק המשתתף באסיפה להודיע לו, לפני ההצבעה, על עניין אחר שלו וכן אם יש לו ניגוד עניינים כאמור.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ייחשב כל אחד מאלה כבעל עניין מנוגד:

- 31.1 מחזיק אשר הנו מחזיק קשור (כהגדרת מונח זה בסעיף 4.2 לשטר הנאמנות);
- 31.2 מחזיק אשר כיהן כנושא משרה בחברה בסמוך למועד האירוע שבבסיס ההחלטה באסיפה;
- 31.3 כל מחזיק אשר קבע הנאמן לגביו כי הינו בעל "עניין מנוגד" לפי האמור להלן בכפוף לכל דין ו/או הוראת רשות מוסמכת ובכלל כך: כל מחזיק אשר יצהיר בכתב לנאמן כי הינו בעל עניין אישי מהותי כלשהו אשר חורג מעניינים של כלל מחזיקי אגרות החוב באסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יח'). מחזיק אשר לא ימסור הצהרה בכתב לאחר שהתבקש לעשות כן על-ידי הנאמן, ייחשב כמי שהצהיר שיש לו עניין אישי כאמור, ולגביו יקבע הנאמן הרלוונטי כי הינו מחזיק בעל עניין מנוגד. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 31 זה, הנאמן יבחן אם מחזיק הינו מחזיק בעל "עניין מנוגד", גם בהתחשב בהחזקותיו של אותו מחזיק בניירות ערך אחרים של החברה ו/או ניירות ערך של כל תאגיד רלוונטי אחר להחלטה המובאת לאישור באסיפה (כפי שיפורט בכתב ההצבעה), בהתאם להצהרת אותו מחזיק.

קביעת קיומו של עניין מנוגד תיעשה גם על סמך מבחן כללי של ניגודי עניינים שיערוך הנאמן. כמו כן, להסרת ספק מובהר, כי אין בהוראות לעניין הגדרת מחזיקי אגרות חוב בעלי עניין מנוגד כדי לגרוע מהוראות הדין, הפסיקה והנחיות מחייבות של רשות ניירות ערך, לעניין הגדרת מחזיקי אגרות חוב בעלי עניין מנוגד, כפי שיחולו במועד הבחינה.

32. לצורך בחינת ניגוד עניינים כאמור יהא הנאמן רשאי להסתמך על חוות דעת משפטית שיוזמין, ויחולו עליה הוראות שטר הנאמנות לעניין נשיאה בהוצאות.

33. יובהר, כי בחינת ניגוד עניינים כאמור לעיל, ככל והיא דרושה לדעת הנאמן, תיערך בנפרד ביחס לכל החלטה על סדר יומה של האסיפה וכן ביחס לכל אסיפה בנפרד. עוד יובהר, כי אין בהכרזה על מחזיק כעל בעל עניין מנוגד בהחלטה או אסיפה כלשהי, כשלעצמה, כדי להראות על עניין מנוגד של אותו מחזיק בהחלטה אחרת אשר על סדר יומה של האסיפה או על עניין מנוגד שלו באסיפות אחרות.

34. בספירת מניין הקולות בהצבעה שהתקיימה באסיפת מחזיקים, לא יביא הנאמן בחשבון את קולותיהם של מחזיקים שלא נענו לדרישתו כאמור בסעיף 31.3 לעיל או של מחזיקים שלגביהם מצא כי מתקיים ניגוד עניינים כאמור באותו סעיף. על אף האמור, פחת סך החזקות המשתתפים בהצבעה, שאינם מחזיקים בעלי עניין מנוגד, משיעור של חמישה אחוזים (5%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב, יביא הנאמן בחשבון בספירת מניין הקולות בהצבעה גם את קולותיהם של המחזיקים בעלי עניין מנוגד

35. בהצבעה יהיה לכל מחזיק, הנוכח בעצמו או על-ידי בא-כוחו, קול אחד בגין כל 1 ש"ח ערך נקוב מהקרן הכוללת הנקובה שטרם נפרעה של אגרות החוב שמכוחן רשאי הוא להצביע.
36. במקרה של מחזיקים במשותף באגרת חוב יתקבל רק קולו של מי שרשום ראשון מביניהם במרשם.
37. בעל אגרת חוב רשאי להצביע בגין חלק מהקולות שלו בעד הצעת החלטה, בגין חלק אחר נגד ובגין חלק אחר להימנע, והכל כפי ראות עיניו.
38. הרוב הדרוש לאישור החלטה רגילה הוא רוב רגיל של מספר הקולות המשתתפים בהצבעה מבלי להביא בחשבון את קולות הנמנעים. הרוב הדרוש לאישור החלטה מיוחדת באסיפה כזו הוא רוב של לא פחות מ-75% ממספר הקולות המשתתפים בהצבעה מבלי להביא בחשבון את קולות הנמנעים.
39. כל החלטה העומדת על סדר היום של אסיפת מחזיקים ונערכת בגינה הצבעה, תתקבל ברוב רגיל, למעט אם קבוע אחרת בשטר הנאמנות, והכול בכפוף להוראות הדין.
40. במספר הקולות המשתתפים בהצבעה לא ימנו קולות הנמנעים מהצבעה.
41. החלטה בדבר החלפת נאמן תתקבל בהתאם להוראות סעיף 35(ד) לחוק ובתנאי כי התקבלה ברוב של 75% מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב באותו מועד.
42. כתב מינוי הממנה שלוח יהיה בכתב וייחתם על-ידי הממנה או על-ידי בא-כוחו שיש לו הסמכה לעשות כן בכתב כהלכה. אם הממנה הוא תאגיד, ייעשה המינוי בכתב ויהא חתום בחותמת התאגיד, בצירוף חתימת מורשי החתימה של התאגיד, והממונה יהא רשאי לפעול בשם התאגיד שהוא מייצג.
43. כתב מינוי של שלוח ייערך בכל צורה אשר תהיה מקובלת על הנאמן.
- 43.1 שלוח אינו חייב להיות בעצמו מחזיק אגרת חוב.
- 43.2 כתב מינוי וייפוי הכוח או התעודה האחרת שעל-פיה נחתם כתב המינוי או העתק מאושר של ייפוי כוח כזה, יימסר לנאמן עד למועד פתיחת האסיפה, אלא אם כן נקבע אחרת בהודעה המזמנת את האסיפה.
44. קול שניתן ו/או הצבעה שנעשתה בהתאם לתנאים שבמסמך הממנה בא-כוח, יהיה בר תוקף אף אם: (1) קודם לכן נפטר הממנה או הוכרז פסול דין; או (2) לאחר ההצבעה בוטל כתב המינוי; או (3) לאחר ההצבעה הועברה אגרת החוב שלגביה ניתן הקול, אלא אם נתקבלה במשרדה הרשום של החברה או במען אחר עליו תודיע החברה או בידי הנאמן, לפני האסיפה או ההצבעה, הודעה בכתב בדבר פטירת הממנה, היותו פסול דין, או בדבר הביטול או ההעברה כאמור לעיל.
45. הנאמן יערוך פרוטוקול של האסיפה של מחזיקי אגרות החוב לרבות בדרך של הקלטה, שיירשם במרשם הפרוטוקולים ושיישמר במשרדו הרשום של הנאמן לתקופה של שבע שנים ממועד האסיפה. כל פרוטוקול כזה ייחתם על-ידי יושב הראש של האסיפה, וכל פרוטוקול חתום כאמור ישמש ראיה לכאורה לאמור בו, וכל עוד לא יוכח ההפך, הרי כל החלטה שנתקבלה באסיפה כזו תיחשב כאילו נתקבלה כדין.
46. מרשם הפרוטוקולים של אסיפות המחזיקים יישמר במשרדו של הנאמן, יהיה פתוח לעיון מחזיקי אגרות החוב ולחברה רק ביחס לחלק בו השתתפה באסיפה והעתק ממנו יישלח לכל מחזיק באגרות החוב שביקש זאת.
- הכרזת יושב ראש האסיפה בדבר קבלת החלטה או דחייתה והרישום בעניין זה במרשם הפרוטוקולים, ישמשו ראיה לכאורה על עובדה זו.

נספח א' - כתב סודיות

_____ ב

לכבוד

מליסרון בע"מ

א.ג.נ.

הנדון: התחייבות לסודיות

1. במסגרת או בקשר למילוי תפקידי כ_____ למחזיקי אגרות החוב (סדרה יח') של מליסרון בע"מ (להלן: "**החברה**") (להלן: "**העבודה**"), אני עשוי לקבל או להיחשף למידע שאינו נחלת הכלל, לרבות, אך מבלי לגרוע, אינפורמציה, מידע או ידיעות מקצועיות, טכניות, כספיות, טכנולוגיות, מסחריות או אחרות הקשורות במישרין ו/או בעקיפין לחברה, לחברות בנות או קשורות של החברה (כהגדרת מונחים אלה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "**חוק ניירות ערך**")), לתאגידים בקבוצת החברה, ו/או לבעלי עניין בחברה (להלן ביחד: "**הקבוצה**"), נהלי ו/או דרכי עבודה ו/או פעילות של הקבוצה וכן מידע מסחרי ועסקי מכל סוג אחר שאינו נחלת הכלל (להלן ביחד: "**מידע סודי**"). על אף האמור המונח "מידע סודי" לא יכלול מידע כאמור לעיל שאני אוכל להוכיח, כי: (1) הינו נחלת הכלל (ובכלל זה מידע שפורסם ברבים על ידיכם או על ידי בעלי עניין בכם) או שיהפוך לנחלת הכלל שלא בשל הפרת הוראות כתב התחייבות זה; או - (2) שהיה ידוע לנו טרם גילוי על ידי החברה ואנו יכולים לספק הוכחה סבירה לכך; או - (3) שנמסר לנו על ידי צד ג', ובלבד שבמועד קבלת המידע כאמור לא היה ידוע לנו, לאחר ששאלנו את נותנו, כי גילוי המידע על ידי אותו צד ג' מהווה הפרה של חובת אמון שחב אותו צד ג' לחברה.
 2. ידוע לי כי אסור לי לגלות המידע הסודי לכל אדם וכן לא אהיה רשאי לעשות שימוש במידע הסודי לכל מטרה, אלא לשם העבודה.
- על אף האמור לעיל, אהיה רשאי (א) למסור מסקנות והערכות המבוססות על המידע הסודי למחזיקי אגרות החוב (סדרה יח') של החברה (לרבות הצגתו באסיפות מחזיקי אגרות חוב לשם קבלת החלטה הנוגעת ליכויותיהם) ובלבד שההסתמכות על מידע כאמור תצומצם למידה וההיקף המינימאליים הנדרשים כדי לעמוד בדרישות הדין ושנתתי הודעה לחברה בקשר לכך זמן סביר מראש, על מנת להותיר בידי החברה שהות סבירה לפנות לערכאות ולמנוע את העברת המסקנות והערכות כאמור; (ב) למסור מסקנות והערכות המבוססות על המידע הסודי לנציגות מחזיקי אגרות החוב שתמונה כדין על ידי מחזיקי אגרות החוב ובלבד שכל חברי הנציגות (ככל שתהא) חתמו על התחייבות לסודיות כלפי החברה, בנוסח כתב סודיות זה וכן על הצהרה בדבר העדר ניגוד עניינים או העדר תחרות עם החברה, וכן לאפשר לנציגות מחזיקי אגרות החוב כאמור לעיין במידע הסודי במשרדינו, בכפוף לחתימת כתב סודיות בנוסח האמור על ידי כל חברי הנציגות, וזאת בכפוף להוראות סעיף 18.1 לשטר הנאמנות. יובהר, כי אם כל חברי נציגות מחזיקי אגרות החוב יחתמו על התחייבות לסודיות כאמור, מסירת המידע הסודי לבאי כוחם, לעובדיהם, לרבות חברי הדירקטוריון ולרבות חברי וועדות השקעה וועדות אשראי, הינה מותרת מבלי שיחתמו על ידם כתבי סודיות נוספים, בכפוף להתחייבות נציגות מחזיקי אגרות החוב שכל גורמים אלה וכל מי שפועל מטעמם, לרבות קבלני משנה הפועלים מטעמם, ימלאו אף הם את ההתחייבויות המפורטות במסמך זה; (ג) לגלות מידע סודי, ככל שאהיה חייב לעשות כן לפי דרישת הדין או לפי דרישת רשות מוסמכת על פי דין ו/או לפי צו שיפוטי ובלבד שהגילוי יצומצם למידה וההיקף המינימאליים הנדרשים כדי לעמוד בדרישות הדין ואתאם עמכם מראש, ככל שניתן ומותר, את תוכן

- ועיתוי הגילוי כדי להותיר בידיכם שהות סבירה להתגונן בפני דרישה מעין זאת.
3. בנוסף למסירה מותרת של מידע סודי כאמור בסעיף 2 ומבלי לגרוע מהאמור שם, גילוי מידע סודי יעשה על ידי אך ורק לעובדים שלי ו/או לנציגים מורשים מטעמי ובכלל זה ליועצי המקצועיים בלבד. ידוע לי, כי גילוי או שימוש ("need to know basis") (להלן: "מקבל מורשה") לפי הצורך במידע סודי על ידי מקבל מורשה שלא בהתאם להוראות מכתב זה דינו כדין גילוי או שימוש כאמור על ידי ואנקוט בכל האמצעים הדרושים להבטיח שמירת סודיותו של המידע הסודי. התחייבותי זו לא תחול לגבי מקבל מורשה אשר יחתום על התחייבות לסודיות הדומה מכל הבחינות המהותיות להתחייבות המפורטת בכתב זה.
4. ידוע לי, כי גילוי המידע הסודי לכל אדם או גוף עלול להיות בניגוד לחוקי ניירות ערך בישראל. ידוע לי, כי עקב היחשפותי למידע הסודי עלולות לחול עלי הגבלות שונות אם יגיע אלי מידע פנים כמשמעו בחוקי ניירות ערך בישראל ואני נוקט ואנקוט בכל האמצעים הסבירים להבטיח שלא יהיה שימוש אסור במידע פנים בקשר למידע הסודי.
5. כל המסמכים שיימסרו לי על ידיכם או שיגיעו לידי כתוצאה ו/או בקשר עם התקשרותי עמכם והקשורים, במישרין או בעקיפין, בקבוצה ו/או פעילותה (לרבות כל העתק או עיבוד שלהם), (להלן ביחד "המסמכים") יהיו שייכים לכם בכל עת וייחשבו כרכושכם לכל צורך ועניין והם יוחזרו לכם על ידי לפי דרישתכם מיד עם סיום העבודה, למעט המידע, אשר יישמר אצלי בהתאם להוראות כל דין, ובכלל זה הנחיות של רשות מוסמכת, או בהתאם לנהלים פנימיים, ככל הנדרש לצורך תיעוד תהליכי עבודה. לצורך האמור בהתחייבותי זו, המונח "מסמכים" יפורש ככולל כל אמצעי אגירת מידע שהוא, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, אמצעי פיזי, מכני, מגנטי, אלקטרוני, אופטי ו/או אלקטרו-אופטי.
6. התחייבותי לפי כתב זה תעמודנה בתוקפן גם לאחר סיום העבודה מכל סיבה שהיא ועד הפיכת המידע הסודי לפומבי (שלא עקב הפרת ההתחייבות לפי כתב זה, ככל שיהיה). התחייבותי לפי כתב סודיות זה הן בלתי חוזרות ובלתי ניתנות לביטול והן באות בנוסף, ולא במקום, כל חובה המוטלת עלי מכוח דין ו/או כל הסכם אחר. חתימת התחייבות זו על ידי אינה מקנה לי זכות לביצוע העבודה ותנאי העבודה יוסדרו במסמכים נפרדים בינינו.
7. אני אשמור את המידע בסודיות מוחלטת, לפחות באותה רמת זהירות בה אני שומר מידע סודי שלי, ואנקוט לשם כך לא פחות מרמת זהירות סבירה.
8. מובהר, כי בכפוף להוראות חוק ניירות ערך, אין באמור בהתחייבות זו כדי לחייב את החברה לגלות מידע כלשהו, וכל גילוי ומסירה לנו יהיו בשקול דעתה המוחלט של החברה.
9. התחייבותי במסמך זה הן כלפי כל אחד ואחד מהתאגידים בקבוצה אשר מידע סודי שלו יימסר לידי.
10. היה וייקבע על ידי ערכאה או רשות כל שהיא כי אין להתחייבות מההתחייבות מסמך זה תוקף - תצומצם ההתחייבות, כדי השיעור המותר על פי דין באותה עת ולא יהיה בקביעה כאמור כדי לפגוע ביתר ההתחייבות והזכויות על פי מסמך זה.

בכבוד רב,

שם מלא מספר זהות חתימה

נספח ב' - התחייבות ממשכנת / חברה משעבדת

לכבוד

רזניק פז נבו נאמניות בע"מ

אנו הח"מ, חוצות המפרץ חיפה בע"מ, ח.פ. 511878241, מסכימות ומתחייבות, בין היתר בהתאם להחלטות הדירקטוריון שהתקבלו ביום _____, כי נקיים את הוראות שטר הנאמנות מיום 1.3.2020 (להלן: "**שטר הנאמנות**") בכל הקשור אלינו. אנו מסכימות ומתחייבות בהתחייבות בלתי חוזרת לשעבד לטובת הנאמן בעבור מחזיקי אגרות החוב את הנכסים המשועבדים, כהגדרתם בשטר הנאמנות, להבטחת התחייבויות מליסרון בע"מ ("**החברה**") למחזיקי אגרות החוב (סדרה יח') שהנפיקה החברה (להלן: "**אגרות החוב**") ובכללן להבטחת הפירעון המלא והמדויק של אגרות החוב. ידוע לנו כי התחייבותנו זו הינה בלתי חוזרת הואיל וניתנה להבטחת זכויות צדדים שלישיים. מובהר כי התחייבותנו זו מוגבלת לנכסים המשועבדים בלבד והתמורה שתקבל בגינם, וכי בשום מקרה לא יהיו מחזיקי אגרות החוב רשאים לתבוע מאתנו כל סכום אחר ו/או נוסף אותו תהיה חייבת החברה למחזיקי אגרות החוב ואשר יהיה מעבר לאותו/ם נכס/ים משועבד/ים. עוד מובהר כי אין באמור לעיל משום מתן התחייבות על ידינו לשעבד את זכויותינו בנכסים אחרים לרבות במקרה בו החברה תידרש או תבקש להעמיד בטוחות נוספות ו/או חלופיות על פי שטר הנאמנות. מובהר כי האמור לעיל עומד בבסיס התחייבותנו זו. כמו כן כל עוד לא נפרעו הסכומים המובטחים במלואם וכן כל עוד לא נפרעו אגרות החוב במלואן, יישארו כל התחייבויותינו בתוקפן המלא, וזאת גם במקרה של הסדר חובות, פשיטת רגל או פירוק של החברה, לרבות פשרה או הסדר על ידי בית משפט או פשרה או הסדר אחר של החברה וגם אם ישונו או יתוקנו תנאי שטר הנאמנות וגם אם מחזיקי אגרות החוב יוותרו על איזו מזכויותיהם כלפי החברה.

אנו מוותרות בזאת מראש על כל זכויות או טענות שחוק הערבות, תשכ"ז-1967 (או כל הוראת חוק שתבוא במקומו) (להלן בנספח זה: "**חוק הערבות**") מעניקים, ובכלל זה על זכויות, פטורים והפטרים מכוח סעיפים 5, 6, 7(ב), 8, 11 ו-15(א) לחוק הערבות, אלא אם מדובר בזכויות ו/או טענות קוגנטיות על פי חוק הערבות ו/או באם שטר הנאמנות מקנה לחברה זכויות או טענות כאמור, כי אז יוקנה גם לנו.

אנו מסכימות כי זכויות חזרה לחברה שיהיו לנו לפי חוק הערבות או לפי כל דין בקשר לחוב וכן כל זכות לקבל בהעברה או להשתתף בבטוחות כלשהן שהועמדו על ידינו ו/או על ידי החברה לטובת הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב, תהיינה נחותות ונדחות לזכויות הנאמן.

בנוסף, אנו מוותרות על כל זכות לקבל בהעברה או להשתתף בבטוחות כלשהן שהועמדו על ידי החברה לנאמן ולא נבצע כל פעולה שתכליתה להשיג זכויות כלשהן בבטוחות הללו לרבות, אך לא רק, תביעה והוכחת חוב בפשיטת רגל, פירוק או הסדר תשלום אחר, בקשר לחברה, וזאת על אף כל תשלום שיבוצע על ידן בקשר לסכומים המובטחים. על אף האמור לעיל, נהיה זכאיות להגיש תביעה ו/או הוכחת חוב בהליכי חדלות פירעון (לרבות הסדר) בקשר עם כל תשלום שיבוצע על ידינו בקשר עם אגרות החוב, ככל ויבוצע, ובלבד שיצוין בהן מפורשות כי זכויותינו על פיהן תהיינה נחותות ונדחות לזכויות הנאמן ומחזיקי אגרות החוב.

התחייבות זו אינה עומדת בסתירה להחלטות הח"מ ו/או להסכמים עליהם היא חתומה.

לכל המונחים בהתחייבותנו זו אשר לא הוגדרו במפורש תהא המשמעות שניתנה להם בשטר הנאמנות.

חוצות המפרץ חיפה בע"מ, ח.פ. 511878241

אני הח"מ _____, עו"ד, מאשר כי התחייבות זו נחתם על ידי מורשי החתימה של חוצות המפרץ חיפה בע"מ, ח.פ. 511878241 ("**חוצות המפרץ**") באמצעות ה"ה _____ וחתימתם בצירוף חותמת או על גבי שמה המודפס מחייבת את חוצות המפרץ חיפה בע"מ בקשר עם התחייבויותיה אלו בהתאם למסמכי ההתאגדות שלה. כן הריני לאשר כי התקבלו במוסדות חוצות המפרץ חיפה בע"מ כל ההחלטות הנדרשות על פי הדין ומסמכי ההתאגדות שלה. כן הריני לאשר כי החלטות אלה התקבלו בהתאם להוראות הפרק החמישי בחלק השישי של חוק החברות, התשנ"ט-1999.

ענבל זכאי חורב, עו"ד

נספח ב' - גילוי טבלאי אודות חוצות המפרץ

פירוט ליום 31 בדצמבר 2019	
שם הנכס	חוצות המפרץ אאוטלט
מיקום הנכס	אזור התעשייה חוצות המפרץ, חיפה
שטחי הנכס - פיצול לפי שימושים	מסחר - כ- 65,000 מ"ר
מבנה האחזקה בנכס	הנכס מוחזק במלואו על ידי חברת חוצות המפרץ חיפה בע"מ ("הממשכנת") (כמפורט להלן) אשר 50% מהון מניותיה מוחזק על ידי החברה ו-50% מהון מניותיה מוחזק על ידי אשטרום נכסים בע"מ.
חלק התאגיד בפועל בנכס	50% (בעקיפין)
שמות השותפים לנכס	אשטרום נכסים בע"מ - 50% (באמצעות ההחזקה בהון המניות של הממשכנת)
תאריך רכישת הנכס	רכישת 50% מהון המניות של הממשכנת ביום 30.6.2009
זכויות משפטיות בנכס	הממשכנת מחזיקה בזכויות כדלקמן: (1) זכויות בעלות הרשומות בלשכת רישום המקרקעין על שם הממשכנת, בחלק מחלקה 1 ובחלקות 2, 3 ו-5-8 בגוש 11635 בשטח כולל של כ-60,135 מ"ר בחיפה. יודגש, כי יתרת חלקה 1 בשטח של כ-2,365 מ"ר הוחכרה בחכירה לדורות (שטרם נרשמה) לצד שלישי ואינו מהווה חלק מחוצות המפרץ וכמו כן החברה מצהירה כי אין לאותו צד שלישי כל זכות בחוצות המפרץ לרבות כל אופציה שהיא. (2) זכויות בעלות הרשומות בלשכת רישום המקרקעין על שם הממשכנת, בחלקות 1 ו-83-80 בגוש 11604 בשטח כולל של כ-25,025 מ"ר בחיפה; (3) זכויות חכירה הרשומות בלשכת רישום המקרקעין על שם הממשכנת, על פי חוזה חכירה מהוון עד ליום 31.5.2041, במקרקעין הידועים כחלקות 77, 73 ו-78 בגוש 11604 בשטח כולל של כ-4,663 מ"ר בחיפה; (4) זכויות חכירה הרשומות בלשכת רישום המקרקעין על שם הממשכנת, על פי חוזה חכירה מהוון עד ליום 6.12.2043, במקרקעין הידועים כחלקות 59-65 ו-69-71 בגוש 11604 בשטח כולל של כ-20,126 מ"ר בחיפה; (5) זכויות חכירה הרשומות בלשכת רישום המקרקעין על שם הממשכנת, על פי חוזה חכירה מהוון עד ליום 19.9.2044, במקרקעין הידועים כחלקות 56-58, 66-68, 74-76, 84-86, ו-97-98 בגוש 11604 בשטח כולל של כ-34,283 מ"ר בחיפה; (6) זכויות חכירה הרשומות בלשכת רישום המקרקעין על שם הממשכנת, על פי חוזה חכירה מהוון עד ליום 30.4.2045, במקרקעין הידועים כחלקות 100 ו-103-108 בגוש 11604 בשטח כולל של כ-14,519 מ"ר בחיפה; (7) זכויות חכירה הרשומות בלשכת רישום המקרקעין על שם הממשכנת, על פי חוזה חכירה מהוון עד ליום 29.6.2051, במקרקעין הידועים כחלקות 87-91 בגוש 11604 בשטח כולל של כ-14,550 מ"ר בחיפה; (8) זכויות חכירה הרשומות בלשכת רישום המקרקעין על שם הממשכנת, על פי מס' חוזי חכירה מהוונים עד ליום 30.9.2051, במקרקעין הידועים כחלקות 79, 141 ו-142 בגוש 11604

בשטח כולל של כ- 3,688 מ"ר בחיפה ; (9) זכויות חכירה הרשומות בלשכת רישום המקרקעין על שם הממשכנת, על פי חוזה חכירה מהוון עד ליום 30.9.2055, במקרקעין הידועים כחלקות 72, 96, 99, 101 ו- 102 בגוש 11604 בשטח כולל של כ- 12,696 מ"ר בחיפה ; (10) זכויות חכירה הרשומות בלשכת רישום המקרקעין על שם הממשכנת, על פי חוזה חכירה מהוון עד ליום 31.12.2057, במקרקעין הידועים כחלקות 95-93 ו- 157 בגוש 11604 בשטח כולל של כ- 14,642 מ"ר בחיפה ; (11) זכויות חכירה הרשומות בלשכת רישום המקרקעין על שם הממשכנת, על פי חוזה חכירה מהוון עד ליום 24.12.2062, במקרקעין הידועים כחלק מחלקות 12 ו- 13 בגוש 11635, בשטח כולל של כ- 5,400 מ"ר בחיפה ; (12) זכויות להירשם כחוכרת, על פי חוזה חכירה מהוון עד ליום 19.9.2044, בחלק מסוים מחלקה 138 בגוש 11604 בחיפה, בשטח של כ- 2,251 מ"ר ; (13) זכויות להירשם כחוכרת על פי חוזה חכירה מהוון עד ליום 31.8.2040 בחלק מחלקה 10 בגוש 11635 בחיפה, וזכויות להירשם כחוכרת על פי חוזה חכירה מהוון עד ליום 28.2.2040 בחלק מחלקה 11 בגוש 11635 בחיפה, הכל על פי הסכם מכר שנחתם בין הממשכנת לבין גרינסטון תעשיות בע"מ (להלן: "גרינסטון תעשיות") בקשר לרכישת זכויותיה של גרינסטון תעשיות בחלקות הנ"ל, בשטח כולל של כ- 1,697 מ"ר ; (14) זכויות להירשם כחוכרת על פי חוזה חכירה לא מהוון עד ליום 31.8.2040 בחלק מחלקה 10 בגוש 11635 בחיפה (בשטח של כ- 4,933 מ"ר) ; זכויות להירשם כחוכרת על פי חוזה חכירה לא מהוון עד ליום 28.2.2040 בחלק מחלקה 11 בגוש 11635 בחיפה (בשטח של כ- 3,880 מ"ר) ; זכויות להירשם כחוכרת על פי חוזה חכירה לא¹ מהוון עד ליום 28.2.2040, בחלק מחלקה 12 בגוש 11635 בחיפה (בשטח של כ- 3,398 מ"ר) ; וזכויות להירשם כחוכרת על פי חוזה חכירה לא² מהוון עד ליום 28.2.2040 בחלק מחלקה 13 בגוש 11635 בחיפה (בשטח של כ- 3,000 מ"ר) ; הכל על פי הסכם מכר שנחתם בין הממשכנת לבין נאמני חברת כור מתכת בע"מ (להלן: "כור מתכת") ביום 19.5.2016 בקשר לרכישת זכויות כור מתכת בחלקות הנ"ל, וכן על פי הסכם מכר שנחתם בין הממשכנת לבין כור תעשיות בע"מ (להלן: "כור תעשיות")³ ביום 15.5.2016 בקשר לרכישת זכויות כור תעשיות בחלקות הנ"ל.. (15) זכויות להירשם כחוכרת בחלקה 9 בגוש 11635 בשטח של כ- 3,794 מ"ר על פי הסכם מכר שנחתם בין הממשכנת לבין נאמני כור מתכת. החברה מבהירה כי כור מתכת רשומה כבעלת זכויות החכירה בחלקה 9 בגוש 11635 הנ"ל בלשכת רישום המקרקעין וזאת על אף שהסכם החכירה מכוחו נרשמה כבעלת זכויות החכירה האמורות הסתיים. נאמני כור מתכת התחייבו,	
--	--

¹ יצוין כי שולמו דמי היוון אך טרם התקבלו חוזי חכירה מהוונים.

² יצוין כי שולמו דמי היוון אך טרם התקבלו חוזי חכירה מהוונים.

³ החברה מבהירה כי כור תעשיות התחייבה על פי הסכם המכר לשאת בדמי היוון, לפי הנמוך מבין השניים, אשר יידרשו לצורך העברת הזכויות על שם הממשכנת במקרקעין הנ"ל.

כי יפעלו לחידוש תוקפו של חוזה חכירה בין כור מתכת לרשות מקרקעי ישראל והיוונו של חוזה החכירה ⁴ .	
מצב רישום זכויות משפטיות	ראו לעיל בשורת "זכויות משפטיות בנכס"
זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות	הנכס כולל מגרשים לא מבונוים המיועדים לבניה לתעשייה בהיקף של כ- 134.7 דונם
נושאים מיוחדים	--
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	שווי מאזני

⁴ החברה מבהירה כי נאמני כור מתכת התחייבו על פי הסכם המכר לשאת בדמי הסכמה או בדמי היוון, לפי הנמוך מבין השניים, אשר יידרשו לצורך העברת הזכויות על שם הממשכנת במקרקעין הנ"ל.

2. נתונים עיקריים

2017	2018	2019	נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 50%
807	907	1,010	שווי הוגן בסוף שנה (במיליוני ש"ח)
29	65	63	רווחי שערוד בתקופה (במיליוני ש"ח)
94%	94%	94%	שיעור תפוסה ממוצע (באחוזים)
51,777	51,884	60,594	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
48	46	49	סה"כ הכנסות שכירות (במיליוני ש"ח)
77	73	74	דמי שכירות ממוצעים למטר, לחודש (ש"ח) - מסחר ⁵
102	106	111	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש בחוזים שנחתמו בתקופה, לחודש (ש"ח) - מסחר ⁶
49	48	51	NOI (במיליוני ש"ח) ⁷
47	47	54	NOI מותאם (במיליוני ש"ח) ⁸
48	56	59	NOI מייצג לפי הערכת השווי (במיליוני ש"ח) ⁹
7.60%	7.18%	6.63%	שיעור תשואה בפועל (באחוזים)
7.29%	7.09%	6.73%	שיעור תשואה מותאם (באחוזים)
7.57%	7.62%	7.12%	שיעור תשואה מייצג (באחוזים)
129	130	138	מספר שוכרים לתום שנת דיווח
1,219	1,240	1,215	פדיון ממוצע למ"ר לחודש בקניון - מסחר (בש"ח) ¹⁰

בתאריך רכישת הנכס:

- עלות הרכישה - 517 מיליוני ש"ח¹¹.
- NOI - 28.5 מיליוני ש"ח (על בסיס שנתי).

1 בטבלה זו - חישוב דמי שכירות ממוצעים נעשה ביחס להכנסות התאגיד מדמי שכירות בלבד, לא כולל הכנסות מדמי ניהול וחניה.
2 לא כולל עוגנים ודוכנים.
3 נתוני ה- NOI מייצגים 100% מהתוצאות של הקניון עבור כל התקופות.
8 לא כולל הכנסות שכירות משטחים פנויים.
9 כולל הכנסות שכירות משטחים פנויים.
10 יובהר כי הנתונים בדבר פדיון ממוצע למ"ר הינם למיטב ידיעת התאגיד, על בסיס מידע שהתקבל משוכרים או מצדדים שלישיים וכי אין ביכולת התאגיד לוודא אמיתות מידע זה.
11 מייצג את השווי ההוגן של הנכס בעת רכישת 50% ממניות התאגיד המחזיק בנכס בתוספת עלות רכישת הקרקעות המוזכרות בסעיפים 13 עד 15 לתיאור הזכויות המשפטיות בנכס ועלות השבחות מהותיות שבוצעו בנכס מאז הרכישה.

3. פילוח מבנה הכנסות¹² ועלויות

2017	2018	2019	נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 50%
הכנסות (במיליוני ש"ח)			
48	46	49	מדמי שכירות - קבועות
9	10	10	מדמי ניהול
1	1	1	אחרות
58	57	60	סה"כ הכנסות
עלויות (במיליוני ש"ח)			
9	9	9	ניהול, אחזקה ותפעול
9	9	9	סה"כ עלויות
49	48	51	רווח גולמי / NOI

4. אין שוכרים עיקריים בנכס.

5. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים (מיליוני ש"ח)

לשנה שנתית ביום 31.12.2024 ואילך	לשנה שנתית ביום 31.12.2023	לשנה שנתית ביום 31.12.2022	לשנה שנתית ביום 31.12.2021	לשנה שנתית ביום 31.12.2020	נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 50%
15	18	25	33	48	בהנחה של אי מימוש אופציות שוכרים

ההכנסות הצפויות כוללות רק הכנסות מדמי שכירות וחניה אשר בגין קיימים חוזים חתומים ליום 31.12.2019 ללא הכנסות מפדיון וללא הכנסות הנובעות מחוזי שכירות המשולמות כאחוז מהפדיון.

הנתונים הנוגעים לצפי הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים בשנים הקרובות מהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, המבוסס על הסכמי שכירות בין הקבוצה לבין השוכרים, נכון למועד זה. נתונים אלו עשויים להשתנות, בין היתר, כתוצאה מביטול או הפרת הסכמי השכירות ו/או שינוי במצבם הכלכלי של השוכרים באופן שלא יוכלו לשאת בדמי השכירות (לרבות אך לא רק, כניסתם להליכי פשיטת רגל, כינוס נכסים וכיו"ב), מבלי לגרוע מיתר גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 30 לדוח התקופתי לשנת 2019 של החברה.

6. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

למועד מסמך זה, לא מתקיימות ולא צפויות להתחיל במהלך השנה הקרובה פעולות השבחה מהותיות בנכס.

7. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

סוג	פירוט	הסכום המובטח על ידי השעבוד ליום 31 בדצמבר 2019 (במיליוני ש"ח)
מגבלה רישומית	חלק מהנכס (ראו ס"ק (12), (13) ו-(14) להגדרת הנכס) לא רשום עדיין על שם הממשכנת והזכויות בנכס ישועבדו	

¹² רכיב ההכנסות מרכיבים משתנים אינו מהותי עבור התאגיד ואין בידי הנהלת התאגיד נתונים בדבר הכנסותיו מרכיב זה.

	בשעבוד חוזי בלבד בספרי רשם החברות, תוך התחייבות של החברה כי בד בבד עם רישום זכויות הבעלות/חכירה של החברה בשטחים אלו, יירשם גם שעבוד קנייני (משכנתה בדרגה ראשונה).	
--	---	--

8. פרטים אודות הערכת השווי

2017	2018	ליום 31 בדצמבר 2019	נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 50%
803	904	1,010	השווי שנקבע (במיליוני ש"ח)
ברק, פרידמן, קפלנר, שימקביץ ושות'			זהות מעריך השווי
כן			האם המעריך בלתי תלוי?
כן			האם קיים הסכם שיפוי?
31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)
היוון ההכנסות			מודל הערכת השווי
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי			
כ- 84 דונם + כ- 56 דונם זכויות בניה	כ- 84 דונם + כ- 50 דונם זכויות בניה	כ- 84 דונם + כ- 50 דונם זכויות בניה	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
כ- 1,050 א' ש"ח	כ- 1,100 א' ש"ח	כ- 1,350 א' ש"ח	מחיר מכירה לדונם בר השכרה שנלקח בחישוב
1,930 א' ש"ח - 2,040 א' ש"ח	1,700 א' ש"ח - 2,000 א' ש"ח	1,300 א' ש"ח - 2,650 א' ש"ח	טווח מחירים לדונם בר השכרה של נכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב
4	4	9	מספרי הנכסים בני השוואה שנלקחו בחישוב
נכס 1: רח' המוסכים, גו"ח 11661/37, 4,239 מ"ר נכס 2: רח' יוחנן הסנדלר, גו"ח 11668/62, 1,790 מ"ר	נכס 1: רח' המוסכים, גו"ח 11661/64, 2,061 מ"ר נכס 2: רח' ענבר, גו"ח 11657/80, 929 מ"ר	נכס 1: צ'ק פוסט, גו"ח 11656/43, 911 מ"ר נכס 2: דרך בר יהודה ישראל, גוש 10903, חלקה 38, 8,756 מ"ר	לגבי הנכסים העיקריים שנלקחו לצורך השוואה יצוינו: שם/זיהוי הנכס, מיקום, שטח
הפחתה לגודל המגרשים ומיקומם. הפחתה לניצול זכויות הבנייה בבנייה לא רציפה	הפחתה לגודל המגרשים ומיקומם. הפחתה לניצול זכויות הבנייה בבנייה לא רציפה	הפחתה לגודל המגרשים ומיקומם. הפחתה לניצול זכויות הבנייה בבנייה לא רציפה	משתנים מרכזיים אחרים
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי			

אם התערכה בגישת החשוואה (approach) sales comparison

הערכה בוצעה בנישת היוון תזרימי מזומנים (Income Approach)	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) בחשבון בחישוב (מ"ר)			64,971	61,061	55,624
	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר ההשכרה לצורך הערכת השווי (באחוזים) ¹³			90%	93%	92%
	דמי שכירות חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת השווי (ש"ח)			75	75	73
	תזרים מייצג / NOI מייצג לצורך הערכת השווי (באלפי ש"ח)			59,498	56,010	48,367
	הוצאות תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים			רווח / הפסד מניהול ואחזקה מובא בחישוב NOI מייצג כאמור לעיל		
	שיעור היוון / שיעור תשואה/מכפיל שנקח לצורך הערכת שווי (באחוזים)			7.12%	7.62%	7.61%
	ניתוחי רגישות לשווי¹⁴					
שיעורי היוון				שינוי בשווי באלפי ש"ח		
				-42,000	-49,000	- 54,000
דמי שכירות ממוצעים למטר				+48,000	+56,000	+63,000
				+30,000	+31,000	+38,000
				-30,000	-31,000	-37,000

שטחים פנויים הובאו בחשבון לפי דמי שכירות ראויים ובשיעור היוון גבוה מהממוצע ובתוספת מקדם דחייה. לא נערכו ניתוחי רגישות לשיעורי התפוסה, מאחר שדמי השכירות בשמאות מחושבים לכלל השטחים כך שלמעשה, ניתוחי הרגישות האחרים שחושבו מגלמים את השינויים בשיעורי התפוסה.

¹³

¹⁴

נספח ג' - הערכת שווי - חוצות המפרץ

יוסי ברק

שמאי מקרקעין

משה פרידמן

מהנדס ושמואי מקרקעין

נעמי קפלנר

שמאית מקרקעין

מיכל שימקביץ

שמאית מקרקעין

רענן דוד

כלכלן (M.A) ושמואי מקרקעין

יואב שיינקין

שמאי מקרקעין

ארנון גולדברג

שמאי מקרקעין ומוסמך במנהל עסקים (B.O.B)

דורית גבר רוט

עורכת דין (LL.B)

ושמואית מקרקעין

אבנר גזפן

כלכלן ושמואי מקרקעין

אלי כהן

כלכלן, שמאי מקרקעין

ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)

שרית צייציאן

שמאית מקרקעין

ומוסמכת במנהל עסקים (M.B.A)

גיא יופה

ד"ר (C.P.A) ושמואי מקרקעין

רונן רוזנטל

כלכלן (B.A) ושמואי מקרקעין

עידו כהן

כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין

ומוסמך בלימודי משפט (M.A)

שרון רומי

כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין

ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)

יהונתן קמר

עורך דין (LL.B) שמאי מקרקעין

ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)

לילך נוה

כלכלנית (B.A), שמאית מקרקעין

ומוסמכת בלימודי משפט (M.A)

עידו צברי

כלכלן (B.A) ושמואי מקרקעין

שרית אלוני קיסרי

שמאית מקרקעין

איתי חן

כלכלן (B.A) ושמואי מקרקעין

יהונתן ונונו

כלכלן (B.A) ושמואי מקרקעין

מתן יעקב

בוגר מנהל עסקים (B.A)

ושמואי מקרקעין

יונתן הלחמי

בוגר מדעי המחשב (B.sc)

ושמואי מקרקעין

שיי טנרי

כלכלן (B.A) ושמואי מקרקעין

רן בכר

כלכלן (B.A) ושמואי מקרקעין

אלירן עמר

כלכלן (B.A) ושמואי מקרקעין

אלון דולב

כלכלן ובוגר מנהל עסקים (B.A)

קרולינה גרון

כלכלנית (B.A)

רועי כהן

כלכלן (B.A)

נופר לוי

כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים

(B.A)

נופר שמש

כלכלנית (B.A)

יובל ארבל

מהנדס תעשייה וניהול ומוסמך

מנהל עסקים (M.B.A)

01 מרץ 2020
 מספרנו: 35560.23-1

לכבוד

מליסרון בע"מ

ג.א.נ,

הסכמה לפרסום הערכת שווי בציבור

לבקשתכם, אנו הח"מ, נותנים בזה את הסכמתנו למליסרון בע"מ (להלן: **"החברה"**), כי הערכת השווי לפרויקט "חוצות המפרץ" (מספרנו: 35560.23/30.503), שהוכנה על ידנו למועד הקובע 31.12.2019 ואשר נחתמה בתאריך 9.2.2020, תכלול בדוח הצעת מדף של החברה (לרבות על דרך ההפניה) שיפורסם לציבור במהלך חודשים פברואר - מרץ 2020.

בכבוד רב,

רענן דוד

כלכלן (MA) ושמואי מקרקעין

עידו כהן

כלכלן ושמואי מקרקעין

יוסי ברק

שמאי מקרקעין

משה פרידמן

מהנדס ושמאי מקרקעין

נעמי קפלנר

שמאית מקרקעין

מיכל שימקביץ

שמאית מקרקעין

רענן דוד

כלכלן (M.A) ושמאי מקרקעין

יואב שיינקין

שמאי מקרקעין

ארנון גולדברג

שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (B.O.B)

דורית גבר רוט

עורכת דין (LL.B)

ושמאית מקרקעין

אבנר גזפן

כלכלן ושמאי מקרקעין

אלי כהן

כלכלן, שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)

שרית צייציאן

שמאית מקרקעין

ומוסמכת במנהל עסקים (M.B.A)

גיא יופה

ד"ר (C.P.A) ושמאי מקרקעין

רונן רוזנטל

כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין

עידו כהן

כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך בלימודי משפט (M.A)

שרון רומי

כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין

ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)

יהונתן קמר

עורך דין (LL.B) שמאי מקרקעין

ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)

לילך נוה

כלכלנית (B.A), שמאית מקרקעין

ומוסמכת בלימודי משפט (M.A)

עידו צברי

כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין

שרית אלוני קיסרי

שמאית מקרקעין

איתי חן

כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין

יהונתן ונונו

כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין

מתן יעקב

בוגר מנהל עסקים (B.A)

ושמאי מקרקעין

יונתן הלחמי

בוגר מדעי המחשב (B.sc)

ושמאי מקרקעין

שיי טנרי

כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין

רן בכר

כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין

אלירן עמר

כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין

אלון דולב

כלכלן ובוגר מנהל עסקים (B.A)

קרולינה גרון

כלכלנית (B.A)

רועי כהן

כלכלן (B.A)

נופר לוי

כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים

(B.A)

נופר שמש

כלכלנית (B.A)

יובל ארבל

מהנדס תעשייה וניהול ומוסמך

מנהל עסקים (M.B.A)

שומת מקרקעין מקיפה

פרויקט "חוצות המפרץ"

אזור התעשייה חוצות המפרץ, חיפה

(חלקות שונות בגושים 11604 ו- 11635)

הערכה ליום 31.12.2019

9 בפברואר 2020
מספרנו: 35560.23/30.503

לכבוד
חוצות המפרץ חיפה בע"מ

ג.א.נ,

הערכת שווי – פרויקט "חוצות המפרץ"
אזור התעשייה חוצות המפרץ, חיפה
(חלקות שונות בגושים 11604 ו- 11635)

1. מטרת הערכה

התבקשנו על - ידי מר פליקס שופמן - סמנכ"ל פיתוח עסקי בחברת מליסרון בע"מ וכן על ידי מר דודו דולה - סמנכ"ל כספים בחברת אשטרום נכסים בע"מ¹, להעריך את שווי השוק של הנכס הנדון, כמפורט בסעיף 5 להלן.

ההערכה התבקשה לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של חברת חוצות המפרץ חיפה בע"מ (להלן: "החברה") והחברות המחזיקות בחברה (להלן: "החברות").

חוות דעת זו נערכה בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית), ולצורך קביעת "השווי ההוגן" של הנכס - כמשמעותו בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 - מדידת שווי הוגן (IFRS13), ולצורך יישום בתקן חשבונאות בינלאומי 40 - נדל"ן להשקעה (IAS40).

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי הערכתנו זו תצורף לדו"חות הכספיים של החברות.

כמו כן, הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי חוות דעת זו תפורסם בציבור.

2. המועד הקובע

המועד הקובע להערכה זו - הינו 31.12.2019.

¹ החברות מליסרון בע"מ ואשטרום נכסים בע"מ הינן בעלות זכויות שוות (50% כ"א) בחב' חוצות המפרץ חיפה בע"מ המחזיקה במלוא הזכויות בנכס.

3. פרטי המשרד והשמאים המעריכים

משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' פעיל מאז שנת 1998.

המשרד עוסק בהערכות שווי נכסי מקרקעין ומשמש כיועץ בנושאי מקרקעין לחברות וגופים ציבוריים, לרשויות מקומיות, לחברות בניה, למוסדות פיננסיים ולחברות ביטוח.

הערכת השווי לצורך חוות דעת זו נערכה ע"י שמאי המקרקעין ה"ה רענן דוד ועידו כהן.

להלן פרטי השכלתם וניסיונם:

רענן דוד – שותף במשרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' – כלכלה ושמאות מקרקעין. שמאי מקרקעין, בעל תואר שני בכלכלה (MA) מהאוניברסיטה העברית בירושלים משנת 2000. בוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים ביחידה ללימודי חוץ - הטכניון משנת 2005. עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2004 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2005 (רישיון מס' 1389).

עידו כהן – שמאי מקרקעין, בעל תואר ראשון בכלכלה ובמנהל עסקים, התמחות בשמאות מקרקעין, אוניברסיטת אריאל. מוסמך תואר שני בלימודי משפט בפקולטה למשפטים באוניברסיטת בר אילן. בוגר התכנית לשמאות מקרקעין באוניברסיטת אריאל. עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2010 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2012 (רישיון מס' 1915).

4. פרטי ההתקשרות בין החברה לשמאים

- א. ההתקשרות בין החברה לבין משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' (להלן: "**משרדנו**") בוצעה ביום 24.11.2019.
- ב. הננו להבהיר, כי שכר טרחתו של משרדנו בגין ההערכה אינו מותנה בתוצאות ההערכה.
- ג. במסגרת ההתקשרות ניתן למשרדנו כתב התחייבות לשיפוי, בכפוף לתנאים מוסכמים, במסגרתו אנו מקבלים על עצמנו את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בעמדת סגל משפטית 105-30 של רשות ניירות ערך.
- ד. הננו מצהירים בזאת, כי משרדנו מספק שירותי שמאות מקרקעין לחברה וכן לחברות המחזיקות בחברה, כהגדרתן לעיל, ואולם אין למשרדנו עניין אישי או תלות (לרבות על פי עמדת סגל משפטית 105-30 של רשות ניירות ערך) בחברה ובחברות.

5. פרטי הנכס

11635		11604		גושים:
10-13, 5-9, 3, 2, 1		84-91, 56-79, 138, 93-108, 157, 142, 141	83-80, 1	חלקות:
44,406 מ"ר	41,372 מ"ר ²	121,418 מ"ר	25,025 מ"ר	שטח קרקע:
קרקע מבונה (בחלקה) בייעוד לתעשייה ("מתחם וולקן")	קרקע בייעוד לתעשייה ("מגרש גרינסטון")	מרכז מסחרי "חוצות המפרץ"		סוג הנכס:
-----	-----	כ- 65,000 מ"ר		שטח בנוי לשיווק:
בעלות פרטית וחכירה מרשות מקרקעי ישראל		חכירה מרשות מקרקעי ישראל	בעלות פרטית	הזכויות בקרקע:
סמוך לצומת וולקן, אזה"ת חוצות המפרץ, חיפה				מיקום:
זכויותיה של חב' חוצות המפרץ חיפה בע"מ, המחזיקה במלוא הזכויות בפרויקט				הזכויות המוערכות:

6. מועד הביקור בנכס

ביקור במקום נערך ע"י עידו כהן ואלירן עמר – שמאים ממשרדנו, ביום 6.1.2020.
 הביקור נערך בליווי גב' ריטה ישראלי - מנהלת הכספים של חב' "חוצות המפרץ".

² שטחו ברוטו של מגרש גרינסטון הינו כ- 41,790 מ"ר. בהתאם למידע שהועבר מהחברה, במהלך שנת 2018 הופקע שטח של כ- 418 מ"ר לטובת רכבת ישראל בע"מ (טרם נרשמה ההפקעה בנסח הרישום).

7. תיאור הסביבה

הסביבה היא אזור עם שימושים של תעשייה, מלאכה, מסחר ומשרדים במרכז מפרץ חיפה - בסמוך לצומת וולקן.

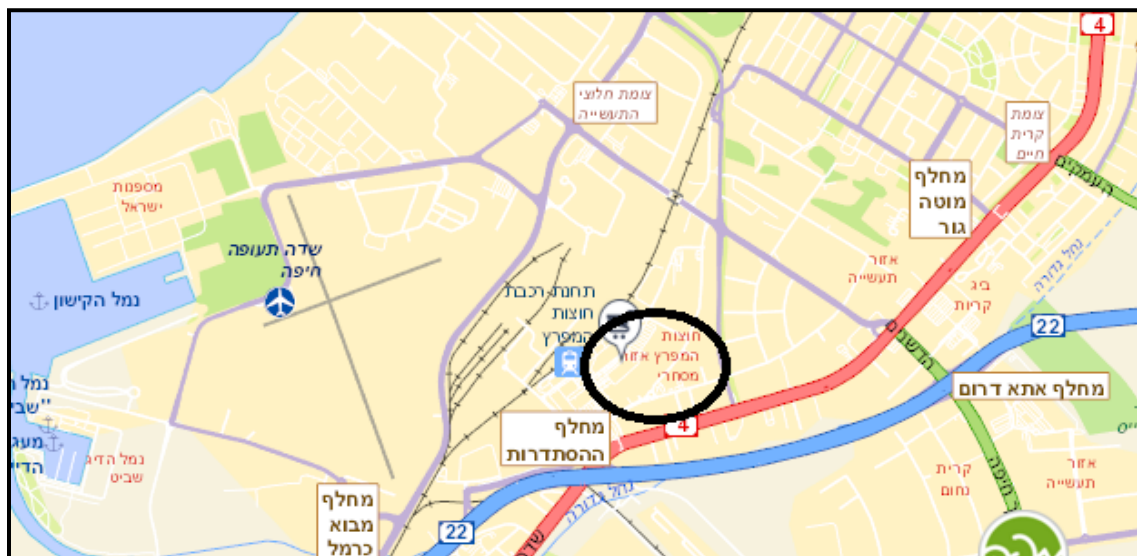
הסביבה מאופיינת במבני תעשיה בני שלוש קומות - מעל קומת קרקע מסחרית, ובמבני תעשיה ישנים - חד-קומתיים, אשר הוסבו לאולמות מסחר גדולים המאוכלסים ע"י חנויות רשת, מסעדות, סניפי בנקים ועסקים קמעוניים שונים.

הנכס הנדון נמצא במרכז אזור התעשייה - "חוצות המפרץ", בצד הצפוני של שד' ההסתדרות, המהוות ציר תנועה ראשי, המחבר את העיר חיפה עם אזור הקריות.

בחלקו המערבי של הנכס נמצאת תחנת הרכבת - "חוצות המפרץ", המשמשת כתחנת מעבר מרכזית לנוסעים לחיפה וממנה.

מערבית לנכס נמצא שדה התעופה של העיר חיפה ואחריו מחלף "מבוא כרמל" המתחבר לכביש המנהרות החדש.

תרשים הסביבה עם סימון מיקום הנכס



דרכי גישה תחבורה ציבורית בסביבה:

מדרום לנכס נמצאת נקודת הכניסה והיציאה הצפונית של "מנהרות הכרמל" - מערכת כבישי אגרה מתקדמת, החוצה את העיר חיפה ומקשרת בין חוף הכרמל, כביש רופין (הסמוך ל"גרנד קניון") וצומת הקריות (הצ'ק פוסט). המנהרות מקצרות משמעותית את הזמן הנדרש לחציית העיר ומשפרות משמעותית את הגישה לנכס הנדון.

דרומית למתחם עובר כביש "עוקף קריות" (כביש מס' 22). הכביש באורך כולל של כ- 19 ק"מ הינו כביש פרברי מהיר במטרופולין חיפה, המקשר את העיר התחתית של חיפה עם אזור צפון הקריות ועם העיר עכו. אחד מחמשת המחלפים הבנויים לאורך הכביש הינו "מחלף ההסתדרות" הצמוד לנכס הנדון.

לפני כשבע שנים החלה הפעלת קווי "המטרונית" - אוטובוסים ארוכים, הנעים לאורך רוב דרכם על מסלולים ייעודיים לתחבורה ציבורית ומשרתים את תושבי חיפה והקריות, תחנה של קו 3 ממוקמת בסמוך לנכס בשדרות ההסתדרות. בתוך המתחם תחנת אוטובוסים בה עוצרים שלושה קווי אוטובוס.

8. הסביבה העסקית

המרכז המסחרי חוצות המפרץ פועל בסביבה עסקית תחרותית במיוחד הכוללת מספר רב יחסית של מרכזי קניות.

המרכזים העיקריים המהווים תחרות לנכס הנדון הינם: "הקריון" בקריית ביאליק, שהינו אחד הקניונים המובילים בארץ, "קניון עזריאלי" בקריית אתא (כ- 9,200 מ"ר), מתחם "ביג" בקריית ביאליק, פרויקט CINEMALL המשלב קניון ובתי קולנוע, הממוקם ממזרח לנכס, "גרנד קניון", קניון גדול (כ- 50,000 מ"ר) הממוקם בלב העיר חיפה, ו"קניון חיפה".

צפונית מזרחית לנכס, בסמוך לצומת קריית אתא ממוקם קניון "שער הצפון", שהינו חלק מקומפלקס מסחרי שנפתח במרץ 2014 ומשלב קניון וסניף של "איקאה" בשטח של כ- 60,000 מ"ר. ממזרח מערב לנכס הנדון, נפתח במהלך שנת 2015 מתחם פאואר סנטר "ביג צ'ק פוסט", בשטח של כ- 13,000 מ"ר.

במהלך שנת 2014 נפתח מתחם העיצוב "I-WAY חיפה-קריות", הממוקם בסמוך לכניסה הצפונית לכביש הקריות. הפרויקט הינו בשטח בנוי של כ- 22,000 מ"ר וכולל מרכז מסחרי בן שתי קומות ומעליהן קומת משרדים.

בסמיכות לנכס ממזרח מתוכנן להבנות פרויקט מסחרי "REDESIGN", המיועד להוות מתחם קונספט לתכנון ועיצוב הבית. הפרויקט מצוי בשלבי תכנון מתקדמים לקראת קבלת היתר בניה והוא עתיד לכלול 3 קומות מסחר בשטח ברוטו כולל של כ- 35,500 מ"ר. הפרויקט עתיד להיפתח ברבעון השני של שנת 2020.

תשריט מרכזי המסחר בסביבת הנכס



9. תיאור הנכס

הנכס נשוא חוות הדעת, הידוע כמתחם קניות "חוצות המפרץ", מורכב משני חלקים - כדלקמן:

☒ המרכז המסחרי.

☒ חטיבת קרקע הכוללת שני מגרשים צמודים:

א. קרקע ריקה צמודה למרכז המסחרי שנרכשה בינואר 2011 - המכונה "**מגרש גרינסטון**".

ב. קרקע הממוקמת דרומית ובצמוד למגרש גרינסטון שנרכשה במאי 2016, הידועה כמתחם 'מפעל הנדסה וולקן' (להלן: "**מתחם וולקן**").

המרכז המסחרי:

המרכז המסחרי בנוי על חטיבת קרקע המורכבת מחלקות שונות בגוש 11604, בשטח כולל של כ- 146.5 דונם, ממוקם צפונית מערבית לצומת וולקן, בעל צורה לא רגולארית, עם חזית דרומית ארוכה לשד' ההסתדרות.

בצמוד ומצפון למתחם עובר תוואי מסילת הברזל, עם תחנת רכבת הצמודה למרכז המסחרי (תחנת "חוצות המפרץ"). יצוין, כי התחנה בנויה באופן שתנועת הנוסעים אל תחנת הרכבת וממנה עוברת דרך המרכז המסחרי.

על חטיבת הקרקע בנויים 16 מבני תעשייה, אשר שימשו בעבר את מפעלי "וולקן" ו"פניציה" והוסבו למבנים מסחריים, וכן מבנים מסחריים חדשים ומודרניים: "פקטורי" ו- "סלע". מבנה פקטורי הושלם לפני כ- 6 שנים ומבנה סלע הושלם בשנה האחרונה.

בתחילת שנת 2016 הסתיימו עבודות במבנה מס' 7 (מבנה ה'אאוטלט'), שכללו בין השאר, חלוקה של חנות גדולה תוך יצירת מעבר מקורה שמשני צידיו יחידות מסחר ("פסאז").

הקרקע מפותחת וכוללת כבישים סלולים, מגרשי חניה גדולים, מדרכות, תאורת רכב וגינות מפותחות. המתחם כולל כ- 2,550 מקומות חניה.

תשריט חטיבת הקרקע ע"ג תצלום אוויר (התייחסו בקו כחול הינו להמחשה בלבד)



תיאור מתחמי המשנה במרכז המסחרי:

המרכז המסחרי מחולק ל - 8 מתחמי משנה - כמפורט להלן:

מתחם בילויים והכל לבית - מבנה מס' 2 ו-3 – המתחם בשטח בנוי כולל של כ- 19,800 מ"ר, כולל 6 מבנים ישנים, אשר עברו שיפוץ והתאמות לצרכי השוכרים.

המתחם ממוקם בחלקו המזרחי של המרכז המסחרי, כולל, בין היתר, חנויות מהרשתות ACE, סופר פארם, רשת הרהיטים ביתלי ועוד.

בנוסף, בחלקו הצפוני של המתחם קיים מבנה בן 3 קומות המשמש לאולמות אירועים - "הנסיכה".

מתחם לשכת התעסוקה – מבנה מס' 4 ו-5 – המתחם בשטח בנוי כולל של כ- 5,400 מ"ר, כולל את מבנה לשכת התעסוקה אשר שופץ (מבנה מס' 5) ומבנה נוסף (מבנה מס' 4) בו יושבת הנהלת המתחם (בקומה העליונה) וכן שטחי מסחר בקומת הקרקע המושכרים לרנואר, ניופאן (Outlet), גוד נייט ועוד. בנוסף, על גג המבנה מותקנת מערכת סולארית לייצור חשמל.

המתחם ממוקם בחלק המערבי של המרכז המסחרי ומושכר כמעט במלואו.

"מתחם המותגים" (OUTLET) – מבנה מס' 7 – המתחם בשטח בנוי של כ- 16,500 מ"ר כולל 4 מבנים ישנים, אשר שופצו והוסבו למדרחוב מקורה ומשני צדדיו חנויות מותגים. המתחם הדומה לקניון בצורתו ותמהיל שימושיו, מאוכלס כמעט במלואו.

המתחם ממוקם בחלק הצפוני של המרכז המסחרי ממערב למתחם האוכל.

"מתחם האוכל" – מבנה מס' 8 – המתחם בשטח בנוי של כ- 7,040 מ"ר כולל מבנה חד - קומתי בתוספת גלריה, המושכר למרכז מהרשת "יוחננוף". חלק מהמתחם אינו מאוכלס.

מדרום למבנה קיים מגרש חניה פתוח הצמוד למבנה המסחרי החדש "סלע". המתחם ממוקם בחלק הצפוני ביותר של המרכז המסחרי.

"מבנה סלע" – מבנה מס' 9 – מבנה מסחרי חדש, אשר בנייתו הושלמה בסוף שנת 2019, המבנה כולל שתי קומות, בשטח של כ- 9,500 מ"ר לשיווק. המבנה כולל שוכרים מתחום האופנה כגון: אורבניקה, פוט לוקר, שילב, אליטל, קולומביה ועוד.

"מבנה פקטורי" – מבנה מס' 10 – במהלך שנת 2014 הושלמה בנייתו של מבנה מסחרי חדש הכולל שתי קומות, בשטח בניה כולל של 5,230 מ"ר, המהווה חלק ממתחם המותגים.

שטחי המסחר מושכרים בתפוסה כמעט מלאה: השטח בקומה השנייה מושכר במלואו לחנות מרשת "Factory 54" והשטח בקומת הקרקע מושכר לרשתות שונות מתחום האופנה, כגון: אמריקן איגל, קרייזי ליון, פוקס הום, ג'ק קובה ועוד. בחלק המזרחי של המבנה, נמצאה יחידה מסחרית לא פעילה, אשר שימשה כמסעדה.

"מתחם ביג שופ" – מבנה מס' 11 – המתחם בשטח בנוי של כ- 7,720 מ"ר, כולל מבנה מסחרי הבנוי בשתי קומות המשמשות, בין היתר, למרכזי השירות של חב' הסלולר השונות, לבאולינג ולחנות הכל בו "ביג שופ". יתר שטח המתחם משמש כמגרש חניה.

המתחם ממוקם באמצע המרכז המסחרי, בחלק הדרומי.

"מתחם הקארטינג ומבנה מס' 1 – בנוסף לשטחי המסחר, כולל המרכז המסחרי מגרש פתוח בשטח של 3,500 מ"ר המושכר למתחם "קארטינג" וכן מגרש המיועד למבחני נהיגה בשטח של 615 מ"ר. בנוסף, כולל המתחם מבנה מסחרי (מבנה מס' 1) המושכר לרשת מקדונלד'ס.

סטנדרט הבניה והגמר:

מרבית המבנים הקיימים במרכז המסחרי הינם בני קומה אחת ושתי קומות, אשר שימשו בעבר לצרכי תעשייה והוסבו לשימוש מסחרי ע"י ביצוע עבודות הכוללות ריצוף, תקרות אקוסטיות, החלפת ויטרינות והגבהתן, התקנת מערכות מזג אוויר, מערכות גילוי וכיבוי אש וכיוצ"ב.

מבנה "פקטורי" ומבנה "סלע" הינם מבנים חדשים בני שתי קומות, הבנויים בסטנדרט בניה גבוה, כמקובל במרכזי מסחר חדשים.

סטנדרט הגמר – ביחידות המסחריות משתנה בין שוכר לשוכר, בהתאם לצרכיו ולסטנדרטים המקובלים ברשת – במקרים של יחידות מסחריות מרשתות ארציות.

תמונות מייצגות של המתחם המסחרי



תיאור חטיבת הקרקע:

חטיבת קרקע כוללת שני מגרשים צמודים – כמפורט להלן:

"מגרש גרינסטון":

לפני כתשע שנים רכשה החברה מגרש נוסף, הממוקם ממזרח למרכז המסחרי בסמוך לגבול הצפון-מערבי של מתחם הקניות – המכונה "מגרש גרינסטון".

המגרש בשטח כולל של כ- 41,790 מ"ר (עפ"י הסכם הרכישה), מהווה חלקים מחלקות 1, 2 ו- 13-10 בגוש 11635. שטחו נטו של מגרש גרינסטון הינו כ- 41.37 דונם³.

על המגרש, ששימש בעבר את חברת וולקן, היו בנויים מס' מבני תעשייה והקרקע במקום הייתה מזוהמת.

במהלך שנת 2014 בוצע במגרש הליך שיקום הקרקע שכלל הריסת מבנים, חפירה ופינוי קרקע מזוהמת לאתרים מורשים. לאחר פינוי הקרקע ביצע המשרד להגנת הסביבה דיגום מודא בבורות חפירה ונמצא כי הקרקע נקייה מזיהום ומתאימה לשימושי מסחר/תעשייה.

הקרקע אינה מפותחת ואינה בשימוש.

"מגרש וולקן":

מגרש וולקן מהווה חטיבת קרקע בשטח קרקע כולל של כ- 44.4 דונם (שטח ברוטו, עפ"י הסכמי הרכישה) המורכבת מחלקות 3, 9-5 בשלמות וחלק מחלקות 2, 10, 11, 12, 13, בגוש 11635, ממוקם צפונית-מערבית לצומת וולקן.

חטיבת הקרקע תחומה מצפון ע"י "מגרש גרינסטון", ממזרח ע"י דרך גישה – רח' החרושת, ומעברו מתחם "חוצות המפרץ", מדרום ע"י דרך משה דיין ומעברה כביש מס' 22 – נתיבי המפרץ, וממערב ע"י מתחם לוגיסטי של חב' "קוקה קולה".

לאחרונה פונו מבני תעשייה וסככות אשר היו בנויים על המגרש.

במתחם בוצע חקירת זיהום קרקע, ממצאי הדו"ח מעידים כי אין צורך בטיפול בקרקע או בנקיטת פעולות לניהול הסיכון באתר או בסביבתו⁴.

³ בהתאם למידע שהועבר מהחברה, במהלך שנת 2018 הופקע שטח של כ- 418 מ"ר לטובת רכבת ישראל בע"מ.

⁴ הוצג בפנינו מכתב מיום 3.10.2019 חתום ע"י אנה מדינה – מרכזת בכירה שפכי תעשייה וקרקעות מזוהמות, מחוז חיפה, המשרד לאיכות הסביבה.

תשריט מתחמי הקרקע ע"ג תצלום אוויר

(ראה סימון גבולות המגרשים באדום)

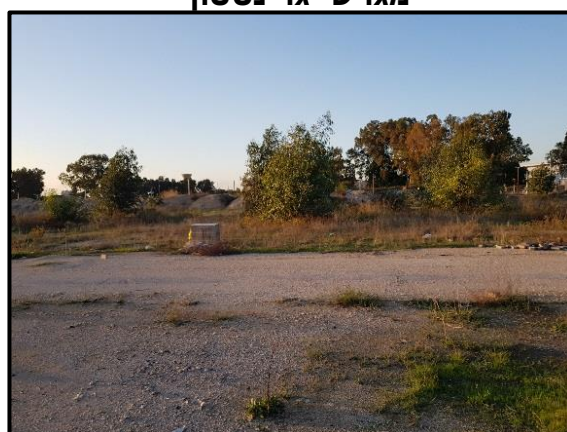


תמונות מייצגות של מתחמי חטיבת הקרקע

מגרש "וולקן"



מגרש "גרינסטון"



10. המצב התכנוני

10.1 התכנוניות החלות על המתחם⁵

מהות	תאריך פרסום מתן תוקף	ילקוט פרסומים	מס' התכנית
עמק זבולון - מפרץ חיפה	12.5.1938	782	חפ/222
תכנית מתאר שדה תעופה - חיפה.	3.5.1962	927	חפ/1091
פניציה - מפעלי זכוכית ישראלים בע"מ	9.1.1964	1062	חפ/1119
תכנית מתאר מנדטורית	15.2.1973	-	חפ/229
מרווחים צדדיים באזור האזור תעשיה	11.8.1994	4239	חפ/1400/מר
הוראות בינוי באזור האזור תעשיה.	15.8.1996	4436	חפ/1400/יג
שטחי שירות ופטורים	30.3.1997	4508	חפ/1400/שש
קביעת המרווח האחורי באזור אזור תעשיה	21.11.2002	5131	חפ/מק/229/מר/1
שטחי שירות בבניה שלא למגורים	22.2.2019	8106	חפ/1400/שש/1
תכנית מתאר כוללנית חיפה	22.3.2019	8137	חפ/2000
תכניות תשתית לאומית			
קביעת סטנדרטים לחישמול מערך המסילות	15.12.2014	6942	תתל/18
תכניות מתאר מחוזיות			
תכנית מתאר מחוזית - מחוז חיפה	13.5.2013	6591	תממ/6
תכניות מופקדות (מועד פרסום ההפקדה)			
תכנית מתאר חיפה	3.7.1980	2642	חפ/1400

להלן פרוט התכנוניות הרלוונטיות:

על המתחם חלה תכנית מתאר מנדטורית מס' **חפ/229**, אשר פורסמה למתן תוקף בתאריך 15.2.1934.

תקנון התכנית קובע, בין היתר, את השימושים המותרים באזורים השונים:

בתי מעון א': בתי דירה נפרדים ובנייני שיכון.

בתי מעון ב' ו-ג': כמו באזור מעון א' וכן גם בתי דירה, בתי מעונות, בתי דירה מחוברים על מגרש אחד או שניים, בתי אכסניה וכו'.

אזור מסחרי: השימוש כדלעיל וכן גם חנויות, בתי מסחר, בתי מלאכה וגראז'ים ציבוריים.

תעשייה קלה: השימוש כדלעיל וכן גם תעשיות בלתי מזיקות⁵.

תעשייה מזיקה: השימוש כדלעיל חוץ מבתי מעון וכן גם מלאכות.

תכנית מס' **חפ/222**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 782 מיום 12.5.1938, מסווגת את חטיבת הקרקע הנדונה כ"**אזור תעשייה**".

עפ"י התכנית, התכליות המותרות באזור תעשיה, הינן התכליות שנקבעו בתכנית מנדטורית חפ/229, כמפורט לעיל.

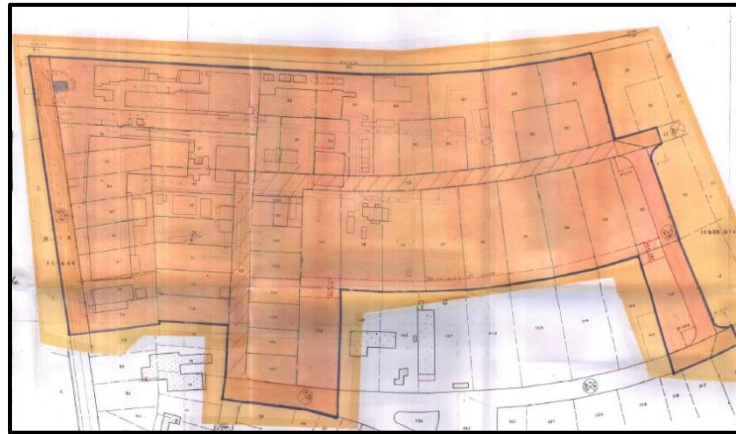
⁵ עפ"י מידע שנאסף מאתרי האינטרנט הרשמיים של עיריית חיפה, משרד האוצר ורמ"י.

⁶ בהסכמת הועדה המקומית לתכנון ובנייה.

תכנית מס' **חפ/1091**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 927 מיום 3.5.1962, קבעה הגבלות בנייה באזור שדה תעופה.

תכנית מס' **חפ/1119**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 1062 מיום 9.1.1964, הינה תכנית מפורטת ליצירת שטח רצוף לפיתוח מפעל "פניציה".
 בתשריט התכנית שטח המרכז המסחרי כולו מסומן בייעוד לתעשייה. זכויות הבניה בהתאם לתכנית המתאר.

סימון המרכז המסחרי ע"ג תשריט התכנית



בתכנית מס' **חפ/1400/מר**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4239 מיום 11.8.1994, נקבעו הוראות בנושא מרווחים צדדיים.

בתכנית מתאר מס' **חפ/1400/יג**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4436 מיום 15.8.1996, נקבע כי גובה המבנה המרבי יהיה 20 מ' והתכנית המרבית תהיה 50% משטח המגרש.

בתכנית מתאר מס' **חפ/1400/ש"ש**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4508 מיום 30.3.1997, נקבעו שטחי שרות בכל הבניינים, שאינם מיועדים למגורים.

בתכנית מתאר מס' **חפ/מק/229/מר/1**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5131 מיום 21.11.2002, בוטלה הוראת תכנית חפ/1400 בנוגע למרווח אחורי באזור תעשייה.

בתכנית נקבע, כי מרווח אחורי עילי בתחום התכנית - יהיה 5 מ'.

בתכנית מתאר מס' **חפ/1400/ש"ש/1**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 8106 מיום 22.2.2019, נקבעו שטחי שירות לשטחים שאינם מגורים. התכנית מחליפה את תכנית חפ/1400/ש"ש, התכנית קובעת בין היתר שטחי שירות עיליים עד 40% מהשטח העיקרי לא כולל חניה מקורה, שטחי שירות תת קרקעיים עד 100% משטח המגרש. שטחי שירות נוספים: חדרי טרנספורמציה, מתקנים טכניים וכו'.

בתכנית מתאר מחוזית **תמ"מ 6**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6591 מיום 13.5.2013, מסווגת חטיבת הקרקע הנדונה כאזור תעסוקה מטרופוליני מפרץ חיפה.

בהוראות התכנית נקבע, כי באזור תעסוקה במפרץ חיפה יתאפשר ריכוז שימושים אשר קיים יתרון למיקומם בגלעין המטרופולין ובכללם בתחומי השירותים העסקיים והפיננסיים, המחקר והפיתוח הטכנולוגי והמדעי, מוסדות מבני ציבור ומסחר.

תכנית תשתית לאומית **תת"ל 18**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 6942 מיום 15.12.2014, כוללת בתחומה את חטיבת הקרקע הנדונה.

מטרות התכנית כוללות, בין היתר, קביעת סטנדרטים לחשמול מערך המסילות הארצי, ואישור הסבת המסילות הקיימות והמתוכננות למערכת חשמלית עילית, מתוך מטרה ליעל את השימוש ברכבות ולהפחית את זיהום האוויר. התכנית מתייחסת לקווים קיימים ובהליכי אישור, שלאורכם תבנה מערכת הולכת החשמל לשרות הרכבות.

על מנת לאפשר את המעבר מקרונות מונעי דיזל להנעה חשמלית, מציעה התכנית הקמת מערכת חשמול תומכת לאורך מסילות הרכבת, בהתבסס על האלמנטים להלן:

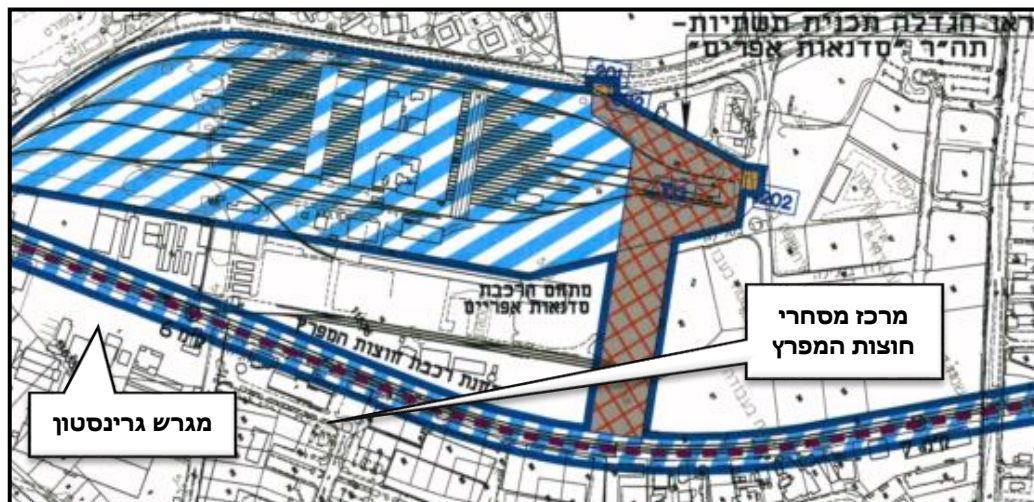
- עמודי חשמול לאורך 420 ק"מ אורך המסילה.
- 14 תחנות השנאה רכבתיות (תה"ר) לאורך הצירים המחושמלים, במרחקים של כ- 40 ק"מ ביניהן. הקמת התה"רים תותר בשטחים המסומנים בתשריט כ"שטח לתפעול מסילה".
- שטחים לפרוזדורי חשמל לחיבור תחנות ההשנאה למערכת הולכת החשמל הארצית.

כמו כן, כוללת התכנית הוראות בינוי, עיצוב מערכת החשמול וכן מגבלות בנייה.

מימוש התכנית:

התחלת ביצוע התכנית - בתוך 5 שנים מיום אישורה.

תשריט ייעודי קרקע בתת"ל 18 – מקטע חוצות המפרץ



10.2 תכניות מופקדות

בתכנית מתאר מס' **חפ/1400**, שהודעה על הפקדתה – לפי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה, פורסמה בילקוט הפרסומים 2642 מיום 3.7.1980, נקבע ייעוד החלקות הנדונות לאזור 'תעשייה ת-2'.

עפ"י הוראות התכנית, מותרת באזור תעשייה ת-2 הקמת מבני תעשייה בגובה של שלוש קומות (עד גובה של 15 מ') עם בנייה בשיעור של 150% משטח המגרש נטו.

השימושים המותרים: מסחר ומלאכה צרכנית, מסחר ועסקים, תחנות דלק, מלאכה ותעשייה זעירה, תעשייה, תעשייה מיוחדת, תעשיות עתירות מדע, תחבורה א', תחבורה ב' תחבורה ג' ושירותים עירוניים.
יצוין, כי הועדה המקומית נהגה לאשר היתרי בניה עפ"י תכנית זו.

סימון חטיבת הקרקע ע"ג תשריט התכנית

(התיחום בקו כחול להמחשה)



תכנית מתאר מס' **חפ/2000**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 8137 מיום 22.3.2019, מהווה תכנית מתאר כוללנית לעיר חיפה, התכנית קובעת הוראות להכנת תכניות מפורטות ולא ניתן להפיק מכוחה היתרי בניה.

התכנית חלה על שטח של 66,935 דונם, המהווה את גבול מרחב התכנון של העיר חיפה.

שטח הנכס הנדון כלול בתכנית במתחם מס' 2 "מפרץ חיפה": מתחם 2.3 "מתחם הל"ט" (אזור תעסוקה מצפון לצומת הל"ט).

עיקרי תכנית המתאר הינן כדלקמן:

- פיתוח חיפה כמרכז תעסוקה מטרופוליני.
 - פיתוח מרכז עסקים ראשי עירוני ומטרופוליני דומיננטי.
 - פיתוח העיר כאזור שירותים, בילוי תרבות ופנאי מטרופוליני.
- בהתאם לתשריט התכנית המופקדת, מסומנת חטיבת הקרקע הנדונה ביעוד **'מסחר ותעסוקה'**, בו יותרו בין היתר, השימושים להלן:
- (1) תעשיה עתירת ידע, תעשיה ומלאה שאינה יוצרת מטרדים סביבתיים, מרכזיים לוגיסטיים, משרדים ושימושים נלווים, שירותים עסקיים.
 - (2) מסחר לרבות מסעדות ובתי קפה, בילוי בידור ואולמות אירועים.
 - (3) לא יותרו שימושי מגורים מכל סוג שהוא לרבות מגורים במבני ציבור.
 - (4) לא יותר שימוש בית חולים.
 - (5) שטחי נופש או ספורט, מבנים לצרכי חינוך, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, מרפאות, מקלטים ומחסים ציבוריים, שווקים, בתי מטבחים, תחנות כיבוי אש, מתקנים לתפעול, ותחזוקה של רכבת ורכבת קלה, וכל מטרה ציבורית אחרת המתאימה לאזור המסחר ותעסוקה.
 - (6) פארק/גן ציבורי – בהתאם להוראות התכנית.
 - (7) דרכים, חניה ותשתיות, לרבות מתקנים הנדסיים ומנהרות תשתית.

הערות:

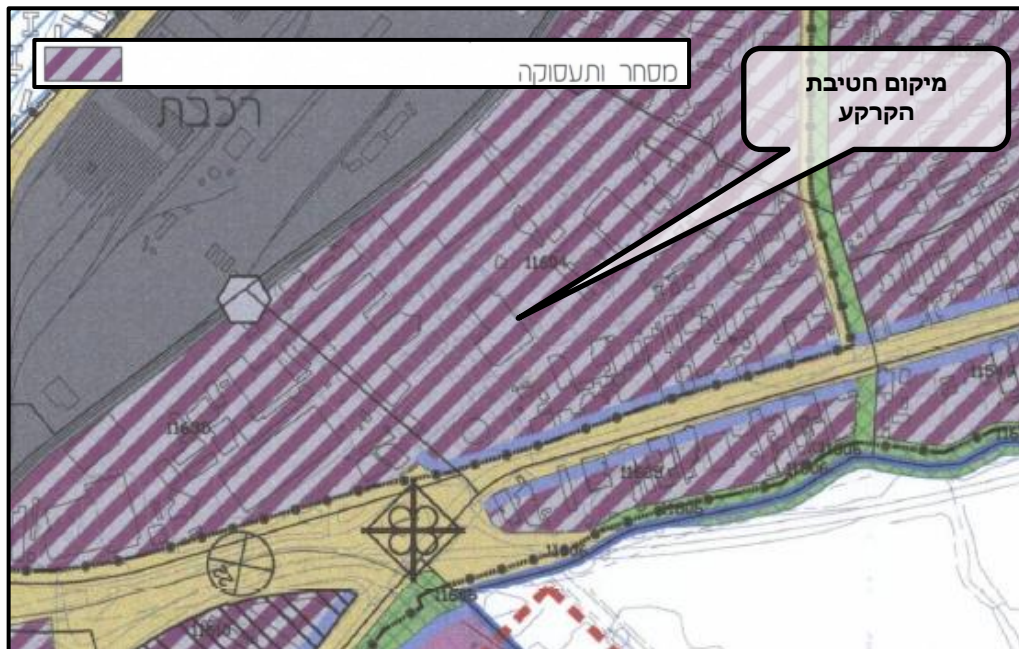
- תכנית המתאר של חיפה הינה תכנית מתארית שלא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה. תכניות מפורטות אשר תאושרנה מכוח תכנית המתאר, תיישמנה את עקרונות וכוונות התכנון, המפורטים בתכנית המתאר.
- אין בכוונת תכנית המתאר לפגוע בתכניות **מאושרות** קודמות, אלא כאשר נקבע מפורשות אחרת במסמכי תכנית זו.
- היקף שטחי הקרקע לצרכי ציבור (מבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים, חניה ותשתיות) יחושב משטח תת המתחם ויהיה 40% משטחו. במסגרת

תכנית באיזורים בנויים, בסמכות מוסד תכנון להמיר שטחי קרקע נדרשים לצרכי ציבור, בשטחי רצפה בנויים לצרכי ציבור.

- הוראות לשטחים עיקריים – בתת מתחם 2.3 סה"כ שטח בניה לתעסוקה ומסחר עד 5,370,000 מ"ר.
- לאורך שדרות ההסתדרות יותר מסחר בכל הקומות. בשאר שטחי התת מתחם יותר מסחר בקומת הקרקע ובקומה א'. שטח הבניה לתעסוקה ומסחר לא יפחת מ- 200% משטח המגרש.
- הוראות לשטחי שירות – שטחי שירות עילי לתעסוקה ומסחר יהיו עד 35% משטח הבניה למטרות עיקריות. מוסד התכנון יהיה רשאי להגדיל את שטח השירות עד ל- 45% לשימושים של מעברים ציבוריים רחבים, סגורים או פתוחים. שטחי שירות תת קרקעיים יהיו עד 50% משטח קומה תחתית.
- גובה הבניינים יהיה עד 10 קומות.
- תקן החנייה לכל ייעודי הקרקע יהיה בהתאם לתקן החניה שיהיה תקף לאותה עת. החניה תהיה בתחום המגרש, עילית, תת קרקעית או בחלק מהמבנה. מוסד התכנון יהיה רשאי לשקול במסגרת תכנית להגדיל/להקטין את מספר החניות.

תשריט ומקרא רלוונטי תכנית חפ/2000

(ראה סימון משוער של מיקום הנכס הנדון)



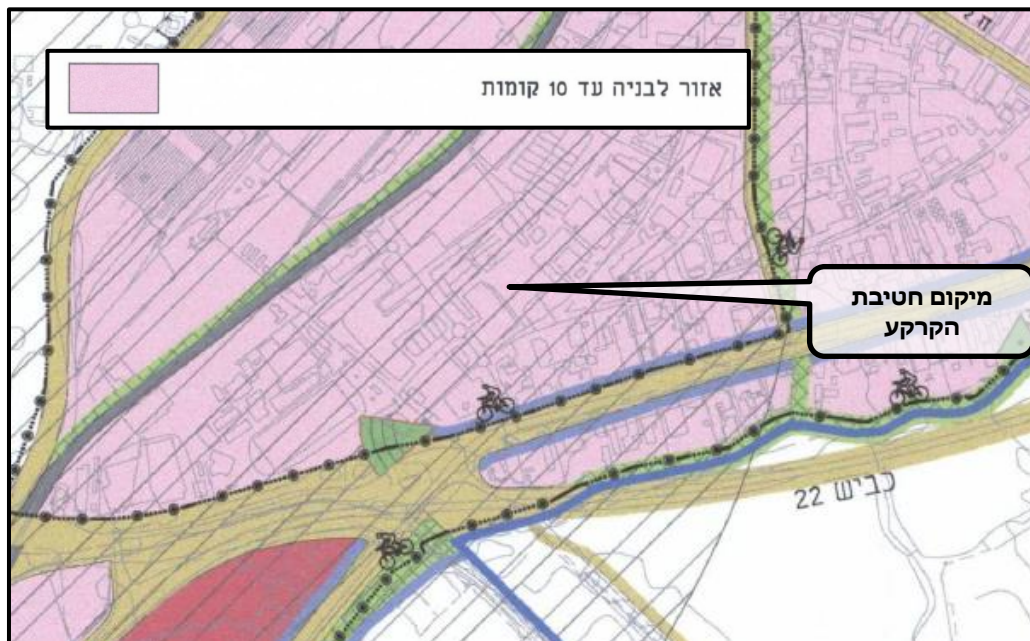
נספח מתחמי תכנון

(ראה סימון משוער של מיקום הנכס הנדון)



נספח המבנה העירוני

(ראה סימון משוער של מיקום הנכס הנדון)



התייחסות למתחם 'וולקן':

המתחם מסומן בעיקרו באזור תעשיה וחלקים ממנו מסומנים בייעוד דרך (קיימת/מאושרת) לצורך הרחבת רח' משה דיין.

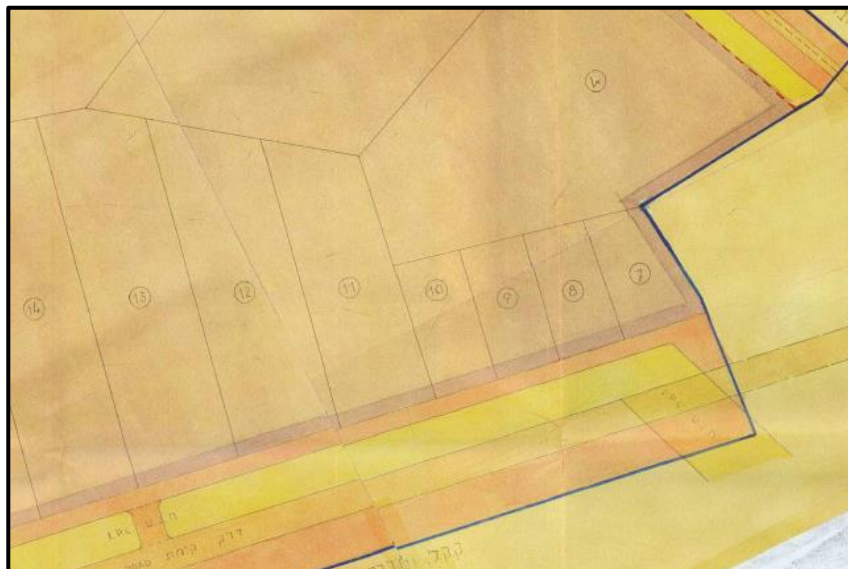
להלן ריכוז התכניות החלות על המקרקעין שבנדון (עפ"י מידע מאתר האינטרנט של עיריית חיפה):

מס' התכנית	ילקוט פרסומים	תאריך פרסום מתן תוקף	מהות
חפ/222	782	12.5.1938	עמק זבולון - מפרץ חיפה
חפ/1091	927	3.5.1962	תכנית מתאר שדה תעופה - חיפה.
חפ/1119	1062	9.1.1964	פניציה - מפעלי זכוכית ישראלים בע"מ
חפ/229	-	15.2.1973	תכנית מתאר מנדטורית
חפ/1400/יב	4402	21.4.1996	מבנים במרווחים
חפ/1400/מר	4239	11.8.1994	מרווחים צדדיים באזור האזור תעשיה
חפ/1400/יג	4436	15.8.1996	הוראות בינוי באזור האזור תעשיה.
חפ/1400/שש	4508	30.3.1997	שטחי שירות ופטורים
חפ/1400/יב/1	4626	8.3.1998	בניה במרווחים - תיקון 1
חפ/1400/מק/תט	4536	26.6.1997	תחנות טרנספורמציה (השנאה)
חפ/מק/229/מר/1	5131	21.11.2002	קביעת המרווח האחורי באזור אזור תעשיה
חפ/1400/שש/1	8106	22.2.2019	שטחי שירות בבניה שלא למגורים
חפ/2000	8137	22.3.2019	תכנית מתאר כוללנית חיפה
תכניות מתאר ארציות			
תמא/15		25.5.2000	תכנית מתאר ארצית לפריסת שדות תעופה
תכניות תשתית לאומית			
תתל/18	6942	15.12.2014	קביעת סטנדרטים לחישמול מערך המסילות
תכניות מתאר מחוזיות			
תממ/6	6591	13.5.2013	תכנית מתאר מחוזית - מחוז חיפה
תכנית מופקדת (מועד פרסום ההפקדה)			
חפ/1400	2642	3.7.1980	תכנית מתאר חיפה

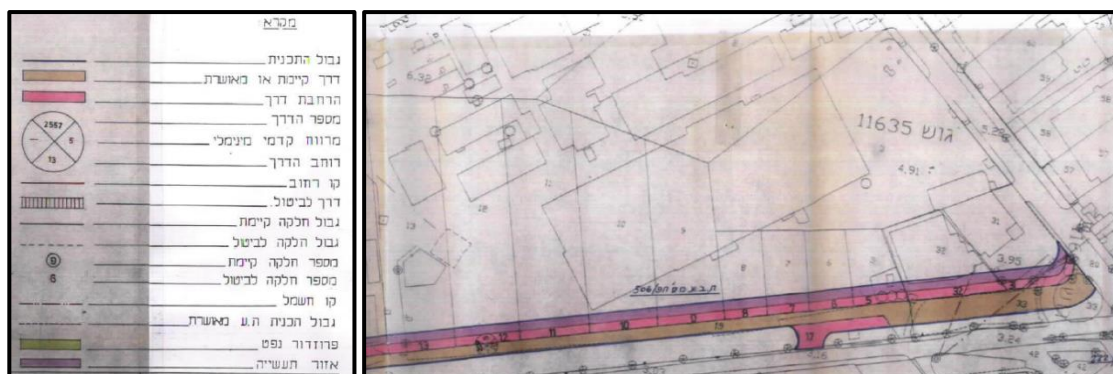
להלן ריכוז הייעודים ושטחי הקרקע של מגרש וולקן ומגרש גרינסטון (עפ"י מידע מאתר האינטרנט של עיריית חיפה):

שטח (מ"ר)	מספר מגרש כמצוין באתר	ייעוד	חלקה	
			חלק	בשלמות
29,348	-	אזור תעשייה		1
15,419	-	אזור תעשייה		2
12,722	-	אזור תעשייה		3
1,053	2003	אזור תעשייה	5	
191	2025	דרך קיימת/מאושרת	5	
1,062	2004	אזור תעשייה	6	
158	2026	דרך קיימת/מאושרת	6	
1,092	2005	אזור תעשייה	7	
146	2027	דרך קיימת/מאושרת	7	
1,166	2006	אזור תעשייה	8	
143	2028	דרך קיימת/מאושרת	8	
3,567	2007	אזור תעשייה	9	
227	2029	דרך קיימת/מאושרת	9	
4,722	2008	אזור תעשייה	10	
227	2030	דרך קיימת/מאושרת	10	
5,324	2009	אזור תעשייה	11	
238	2031	דרך קיימת/מאושרת	11	
5,478	2010	אזור תעשייה	12	
220	2032	דרך קיימת/מאושרת	12	
5,877	2011	אזור תעשייה	13	
223	2033	דרך קיימת/מאושרת	13	
88,603	סה"כ			
86,830	סה"כ תעשייה			
1,773	סה"כ דרך			

קטע רלוונטי מתשריט תכנית חפ/506



תשריט ומקרא תכנית (חלק) חפ/1953



10.3 רישוי הבניה

בתיק הבניין במשרדי עיריית חיפה, נמצאו מספר היתרי בניה לנכס הנדון, להלן פירוט היתרי הבניה הרלוונטיים:

המתחם המסחרי:

מתחם	מס' היתר	תאריך נתינת/הפקת היתר	מהות
מתחם האוכל	207	05/04/1995	שינוי ייעוד מתעשייה למסחר תוך שינויים פנימיים וחיצוניים בשטח כולל של 6,300 מ"ר לפי תכנית חפ/1400
	205	05/04/1995	שינוי ייעוד מתעשייה למסחר בשטח של 3,623 מ"ר וכן תוספת בניה מעבר (חדר שרות) בשטח של 356 מ"ר תוך שינויים פנימיים וחיצוניים
	637	15/11/1995	תכנית מצב סופי באותם התנאים של ההיתר המקורי
	733	28/11/1996	תכנית מצב סופי באותם התנאים של ההיתר המקורי
מתחם בילויים והכל לבית	641	26/10/1994	שינוי ייעוד מתעשייה למסחר בשטח של 4,735 מ"ר ושינויים פנימיים
	642	27/11/1994	שינוי ייעוד מתעשייה למסחר בשטח של 1,398 מ"ר ושינויים פנימיים
	643	11/01/1995	שינוי ייעוד מתעשייה למסחר ושיפוץ המבנה מבפנים ומבחוץ
	215	05/04/1995	שינוי ייעוד מתעשייה למסחר בשטח כולל של 8,571 מ"ר
	758	31/12/1995	תכנית מצב סופי באותם התנאים של ההיתר המקורי
	161	11/03/1996	הריסת בנין בן 2 קומות
	10331	15/10/2001	הקמת מדרגות מילוט לאולם ארועים
	197	28/03/1995	תכנית מצב סופי למבנה 27 באותם התנאים של ההיתר המקורי
	11	05/04/1995	הקמת בנין בן קומה אחת שישמש לבית קפה באתר חוצות המפרץ
		05/04/1995	שינוי ייעוד מתעשייה למסחר לבנין בן 3 קומות בשטח כולל של 8,571 מ"ר גובה של הקומות, קומת הקרקע 5.7 מ' קומה א' 9.00 מ' גובה קומה ג' 10.00 מ'
	206	05/04/1995	שינוי ייעוד מתעשייה למסחר ב-3 קומות בשטח כולל של 8,574 מ"ר. קומת הקרקע תשמש לחנויות ו-2 הקומות העליוניות תשמשנה לאולמי אירועים, שמחות.
	13	31/12/1995	תכנית מצב סופי באותם התנאים של ההיתר המקורי
	18	31/12/1995	תכנית מצב סופי באותם התנאים של ההיתר המקורי
	16	14/01/1996	הקמת בנין בן קומה אחת שישמש לבית הקפה באתר חוצות המפרץ לפי התכנית חפ/1400
	33	26/01/1996	הגדלת קומה ב' וכן 2 גלריות. הבניין כולו ישמש למסחר
	80225	01/09/2008	הריסת גג ומחיצה ובניה מחדש
	94069490	31/12/2017	מרפסת לאולם אירועים ("הנסיכה") המהווה גגון מעל חנייה בשטח של 500 מ"ר.
	94069496	24/05/2018	תכנית שינויים תוספת לבנין קיים - הוספת ממ"מ.
	19	18/04/1996	תוכנית מצב סופי באותם התנאים של ההיתר המקורי
מתחם לשכת התעסוקה	970387	23/08/1998	שינוי ייעוד מתעשייה למסחר וכן שינויים בתוך המבנה, המבנה ישמש ל-2 מסעדות ו-2 חנויות
	110819	15/11/2011	שימוש חורג ממבנה מסחר למשרדי לשכת התעסוקה כולל הריסת גלריות ומהלך מדרגות וכן בניית מדרגות מעלית
מבנה פקטורי (מתחם אוטו סנטר לשעבר)	152	02/05/2000	הקמת בנין בן קומה אחת שישמש לתצוגת מכוניות והתקנת אביזרי רכב
	94069481	12/09/2013	הריסת 2 מבנים וכן אישור יסודות ועבודות עפר עבור מבנה מסחרי חדש
	9406982	20/03/2014	הקמת בנין בן 2 קומות שישמש למסחר וכן מדרגות נעות
	94069484	01/09/2014	תכנית שינויים
קיוסק	980185	07/09/1998	הקמת 4 דוכנים למכירה שישמשו לקיוסקים
קרטינג	94069485	17/12/2014	הקמת מתחם שעשועים "קרטינג", הקמת מכולה שתשמש למשרדים ומקלטים
מתחם האוכל	94069487	02/03/2016	הקמת שלט פרסום עבור יוהננוף בע"מ
	94069488	02/03/2016	הקמת שלט פרסום אלקטרוני חוצות המפרץ
מבנה 7	94069489	14/02/2016	שינויים פנימיים - חלוקה של חנות גדולה למס' חנויות ומעבר
	94069491	23/07/2017	הפירה והקמת יסודות למבנה מסחר חדש במתחם חוצות המפרץ
	94069494	12/03/2018	הקמת מבנה מסחרי חדש בן 2 קומות במתחם חוצות המפרץ
	94069492	23/12/2018	שינוי שימוש מהיתר במבנה קיים בן 2 קומות, משימוש תעשייה לשימוש מסחרי במתחם חוצות המפרץ.
			תכנית שינויים להיתר קודם: סגירה חלקית בקומת עמודים, כולל שינויים פנימיים
	2019002400	14/07/2019	

מבנה מסחרי חדש:

ביום 12.03.2018 התקבל היתר מס' **94069494** ל"הקמת מבנה תעשייה במתחם חוצות המפרץ".

ביום 14.07.2019 התקבל היתר שינויים מס' **2019002400**.

להלן טבלת השטחים בהיתר בניה מס' 2019002400:

סה"כ הבניין (מ"ר)	חלקי שירות (מ"ר)					שטח עיקרי	קומה
	סה"כ	קומות עמודים מפולשת	מבואות וחדרי מדרגות	מערכות טכניות ומתקני שירות	ממ"מ		
5,030.0	1,049.4	838.1		32.2	179.1	3,980.5	+0.00
5,062.1	389.1		210.0		179.1	4,673.0	+5.90
10,092.1	1,438.5					8,653.6	סה"כ

טופס 4 למבנה החדש: ביום 18/09/2019 התקבל טופס 4 למבנה ברמת מעטפת בלבד.

ריכוז השטחים הבנויים (מתחם המסחרי):

להלן ריכוז שטחי הבניה בפרויקט עפ"י תכניות מאושרות להיתרי בניה:

סה"כ שטח בנוי במ"ר	שטח בנוי במ"ר		מתחם
	שירות	עיקרי	
7,040	1,685	5,355	מתחם האוכל
5,739	2,835	2,904	מתחם המותגים
7,719	314	7,405	ביג שופ
29,211	1,550	27,661	בילויים והכל לבית
5,386	317	5,069	לשכת התעסוקה
1,402	16	1,386	אוטו סנטר ופלאפון (לשעבר)
5,230	1,087	4,143	מבנה חדש פקטורי
10,092	1,438	8,654	מבנה מסחרי חדש
71,819	9,242	62,577	סה"כ

10.4 סיכום המצב התכנוני

ניצול הבנייה בפועל בפרויקט מותיר זכויות בנייה בהיקף משמעותי בהתאם לתכניות בניין - עיר החלות על הפרויקט נשוא חוות הדעת.

11. המצב המשפטי

11.1 הרישום בלשכת רישום המקרקעין - המרכז המסחרי

חלקות בעלות פרטית:

עפ"י דפי מידע מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חיפה, אשר הופקו באמצעות האינטרנט ביום 21.1.2020, רשומות חלקות 1, 80-83 בגוש 11604 - בבעלות - א.כ.א לפיתוח בע"מ⁷.

להלן פרטי רישום החלקות בנסחי הרישום:

גוש	חלקה	שטח רשום במ"ר
11604	1	13,241
	80	3,929
	81	1,958
	82	1,958
	83	3,939
סה"כ		25,025

הערות:

- על הבעלים (בכל החלקות) רשומה משכנתא מדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, על הנכס בשלמות, לטובת מנורה מבטחים ביטוח בע"מ, מנורה מבטחים פנסיה בע"מ ומנורה מבטחים גמל בע"מ. הערות: ביחד עם חלקות 100, 103-108, 77-78, 71-69, 59-65, 80-83 בגוש הנ"ל.
- על חלקות 80-83 רשומה זיקת הנאה מתאריך 18.9.1946 – מהות הזיקה: חלקה נהנית מזכות מעבר למים מעל. על פני חלקות: 1-2/11622, 1/11623, 1/11624, 1-4/11625.
- על חלקה 1 רשומה זיקת הנאה מתאריך 16.12.1940 – מהות הזיקה: חלקה נהנית מזכות מעבר למים עפ"י שטרות 1642/36, 1639/36. על פני חלקות: 1-2/11622, 1-2/11623, 1/11624, 1-4/11625.

חלקות בחכירה מרשות מקרקעי ישראל:

עפ"י דפי מידע מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חיפה, אשר הופקו באמצעות האינטרנט ביום 21.1.2020, רשומות החלקות הכלולות במרכז המסחרי שהינן בחכירה מרשות מקרקעי ישראל – כדלקמן:
 בעלות - קרן קיימת לישראל, בשלמות.
 חכירה - חוצות המפרץ חיפה בע"מ.

⁷ שמה של החברה שונה בתאריך 30.9.2009 ל"חוצות המפרץ חיפה בע"מ".

להלן פרטי רישום החלקות בנסחי הרישום:

גוש	חלקות	שטח רשום במ"ר	משכנתא / הערה	זיקת הנאה
11604	61-65 ,69-71 ,73 ,77-78 ,100	24,859	(1)	(5)
	59-60, 103-108	14,449		(6)
	79, 93-95	13,960	(2)	(5)
	141, 142, 157	4,370		-
	66-68, 74-76, 84-91, 97-98	43,432	(3)	(5)
	56-58	5,401		(6)
	72, 96, 99	10,212	(4)	(5)
	101-102	2,484		(6)
	138	6,122	(7)	(5)
		125,289		
סה"כ				

הערות:

(1) על החוכרים רשומה משכנתא מדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, לטובת מנורה מבטחים ביטוח בע"מ, מנורה מבטחים פנסיה בע"מ ומנורה מבטחים גמל בע"מ. הערות: ביחד עם חלקות 103-108, 100, 77-78, 73, 69-71, 65-59, 83-80.

(2) על החוכרים רשומה משכנתא מדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, לטובת מנורה מבטחים ביטוח בע"מ, מנורה מבטחים פנסיה וגמל בע"מ. הערות: ביחד עם חלקות 79, 93-95, 141, 142, 157.

(3) על החוכרים רשומה משכנתא מדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, לטובת מנורה מבטחים ביטוח בע"מ, מנורה מבטחים פנסיה וגמל בע"מ. הערות: ביחד עם חלקות 56-58, 66-68, 74-76, 84-91, 97, 98.

(4) על החוכרים רשומה משכנתא מדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, לטובת מנורה מבטחים ביטוח בע"מ, מנורה מבטחים פנסיה וגמל בע"מ. הערות: ביחד עם חלקות 72, 96, 99, 101, 102.

(5) על חלקות 61-65, 70-100, 138 רשומה זיקת הנאה מתאריך 18.9.1946 – מהות הזיקה: חלקה נהנית מזכות מעבר למים מעל. על פני חלקות: 1-2/11622, 1/11623, 1/11624, 1-4/11625.

(6) על חלקות 56-60, 66-68, 101-108 רשומה זיקת הנאה מתאריך 18.9.1946 – מהות הזיקה: חלקה נהנית מזכות מעבר למים מעל עפ"י שטרות 1642/36, 1639/36. על פני חלקות: 1-2/11622, 1-2/11623, 1/11624, 1-4/11625.

(7) זכויות החברה הינן בחלק מהחלקה בשטח של 2,251 מ"ר. על החלקה לא רשומה חכירה לטובת החברה⁸.

כפי שנמסר מהחברה, לגבי המשכנתאות הרשומות לטובת החברות מקבוצת מנורה (הן בחלקות שבבעלות פרטית והן בחלקות שבחכירה מרמ"י), ההלוואה סולקה במלואה והחברה פועלת למחיקת המשכנתאות הנ"ל.

⁸ עפ"י מידע שהועבר מהחברה, מאחר וזכויות החברה הינן בחלק מהחלקה, רמ"י מעכבת את החתימה על שטרי החכירה עד לביצוע הליך איחוד וחלוקה מחדש לגבי שטח זה.

11.2 חוזה החכירה

חטיבת הקרקע הינה ברובה בבעלות ה"קרן הקיימת לישראל" ובחכירה לתקופות שונות לטובת חברת א.כ.א לפיתוח בע"מ או חוצות המפרץ חיפה בע"מ⁹.

להלן ריכוז חוזה החכירה במרכז המסחרי (הוצגו בפנינו):

זכויות בניה - בהיקף של 150%.

גוש	חלקות	שטח במ"ר	תאריך סיום	יעוד עפ"י חוזה חכירה	קיבולת בניה בחוזה החכירה במ"ר	הערות
11604	59-65, 69-71	20,126	6.12.2043	תעשיה, מלאכה ומסחר	30,189	
	87-91	14,550	29.6.2051	תעשיה, מלאכה ומסחר	21,825	
	100, 103-108	14,519	30.4.2045	תעשיה, מלאכה ומסחר	21,778	
	79	1,468	30.9.2051	תעשיה ומלאכה	2,202	(1)
	84-86, 74-76, 66-68, 56-58, 138, 98, 97 (בחלק)	36,534	19.9.2044	תעשיה, מלאכה ומסחר	54,801	
	141	689	30.9.2051	תעשיה ומלאכה	1,034	(1)
	142	1,531	30.9.2051	תעשיה + חנות מסחר	2,297	
	93-95, 157	14,642	31.12.2057	תעשיה ומלאכה	21,963	(2)
	73, 77, 78	4,663	31.5.2041	תעשיה ומלאכה	6,995	(1)
	72, 96, 99, 101, 102	12,696	30.9.2055	תעשיה ומלאכה	19,044	(2)
סה"כ		121,418			182,127	

הערות:

(1) נותרו כ- 7 דונם בחוזה חכירה למטרת תעשיה ומלאכה, כאשר על חלקות אלו לא בנויים מבנים.

(2) חוזה חכירה לגביהם נעשתה עסקת שינוי יעוד וניצול ושולמו דמי ההיתר. הזכויות הונו ליעוד של תעשיה, מלאכה ומסחר, לתקופת חכירה של עד 7.11.2067. חוזה החכירה החדש טרם נחתם.

⁹ כאמור, מדובר בחברה אחת ששמה שונה.

11.3 הרישום בלשכת רישום המקרקעין - מגרש גרינסטון ומתחם וולקן

עפ"י דפי מידע מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חיפה, שהופקו באמצעות האינטרנט ביום 21.1.2020, החלקות המהוות את מגרש גרינסטון רשומות - בלשכת רישום המקרקעין - כדלקמן:

גוש	חלקה	שטח רשום במ"ר	בעלות	חכירה	הערות
11635	1	29,348	חוצות המפרץ חיפה בע"מ	-	(1)
	2	15,419		חוצות המפרץ חיפה בע"מ (חלק במקרקעין) חוצות המפרץ חיפה בע"מ (חלק במקרקעין)	
	3	12,722		-	
	5	1,244		-	(2)
	6	1,220		-	(2)
	7	1,238		-	(2)
	8	1,309		-	(2)
	9	3,794		קק"ל	כור מתכת בע"מ
	10	4,949	כור תעשיות בע"מ (49333/49490) גרינסטון תעשיות בע"מ (157/49490)		(2) - (4)
	11	5,562	כור תעשיות בע"מ (175/17000) גרינסטון תעשיות בע"מ (673/680) כור תעשיות בע"מ (חלק במקרקעין)		(2) - (4)
	12	5,698	חוצות המפרץ חיפה בע"מ (חלק במקרקעין) כור מתכת בע"מ (חלק במקרקעין)		(2), (5) - (8)
	13	6,100	חוצות המפרץ חיפה בע"מ (חלק במקרקעין) כור מתכת בע"מ (חלק במקרקעין)		(2), (5) - (8)
סה"כ	88,603				

הערות:

- (1) על הבעלים רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין לטובת החברה המרכזית לייצור משקאות קלים בע"מ. הערות: חלק במקרקעין¹⁰.
- (2) על חלקות 13-5 רשומה הערה על הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19. הערה: ילקוט פרסומים מס' 4788 עמ' 4923 מיום 26.7.1999¹¹.
- (3) על החכירה של גרינסטון תעשיות בע"מ רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין לטובת **חוצות המפרץ חיפה בע"מ**.
- (4) על החכירה של כור תעשיות בע"מ רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין לטובת **חוצות המפרץ חיפה בע"מ**
- (5) על החכירה של כור מתכת בע"מ רשומות 2 משכנתאות מדרגה ראשונה (חלק במקרקעין), ללא הגבלה בסכום – מיום 23.12.2002 לטובת בנק הפועלים ומיום 27.6.2004 לטובת בנק הפועלים, בנק לאומי לישראל והבנק הבינלאומי הראשון לישראל¹².
- (6) על החכירה של כור מתכת בע"מ רשומה הערה על מינוי נאמן בפשיטת רגל לטובת לוי טילר דורית (עו"ד) וחן ברדיצ'ב (רו"ח). הערות: פר"ק 15-12-30893 מיום 20.12.2015, ניתן ע"י בית המשפט המחוזי מרכז.

¹⁰ הוצג בפנינו העתק שטר חתום ע"י "בית יציקה וולקן בע"מ" וע"י "החברה המרכזית לייצור משקאות קלים בע"מ", לשטר מצורף תשריט לפיו חלק מהחלקה (בחלק הצפון-מערבי) בשטח 2,365 מ"ר הוחכר לחברה המרכזית לייצור משקאות קלים בע"מ.

¹¹ בהתאם לפרסום ברשומות (י.פ. 4788), ההפקעה נדרשת לצורך הרחבת דרך לפי תכנית חפ/1953.

¹² בהתאם לצו בית המשפט, אשר פיקח על הליך המכירה, הזכויות יהיו נקיות מכל חוב ושיעבוד בעת העברת הזכויות לחברה.

(7) על החכירה של כור מתכת בע"מ רשומה הערה לפי צו בימ"ש סעיף 130, לטובת עו"ד דורית לוי טילר ורו"ח חן ברדיצ'ב. הערות: תיק בימ"ש המחוזי חיפה פר"ק 15-12-30893, מיום 20.12.2015.

(8) על החכירה של כור מתכת בע"מ רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין לטובת **חוצות המפרץ חיפה בע"מ**.

זיקת הנאה: על כל החלקות רשומה זיקת הנאה מתאריך 16.12.1940 – מהות הזיקה: חלקה נהנית מזכות מעבר למים על פני חלקות 11622/2-1, 11623/2-1, 11624/1, 11625/1-4.

11.4 הסכם מכר מגרש גרינסטון

הוצג בפנינו הסכם מכר שנחתם ביום 27.1.2011, בין גרינסטון תעשיות בע"מ (להלן: "המוכרת") לבין חוצות המפרץ חיפה בע"מ (להלן: "הרוכשת"). להלן עיקריו:

חב' בתי יציקה וולקן בע"מ (בפירוק מרצון), שהינה חברה בבעלות מלאה של המוכרת, החלה בהליכי פירוק מרצון במסגרתם, בין היתר, העבירה למוכרת ביום 25.1.2011 את הזכויות בממכר. המוכרת הינה בעלת זכות אובליגטורית להיות בעלת הזכויות בשטח המפורט בסעיף 2.2 בחוזה.

החלקות - חלקות 1, 2 ו-13-10 בגוש 11635, באזור התעשייה במפרץ חיפה.

השטח - שטח כולל בן 41,789.7 מ"ר, משטח החלקות.

הממכר - זכויות המושכרת בשטח, דהיינו: זכויותיה לחזקה, לבעלות או לחכירה, לפי המקרה, כאמור בהסכם זה.

התמורה - התמורה בעבור הממכר הינה 22,900,000 ₪.

מיסים ותשלומים - כל צד יישא בתשלומים החלים עליו על פי החוק. ניקוי הקרקע מרעלים (ככל שקיימים) ו/או משאריות אסבסט יחול על הרוכשת.

11.5 "מתחם וולקן"

מתחם וולקן המורכב מחלקות וחלקי חלקות שונים בגוש 11635, בהיקף קרקע כולל של כ- 44.5 דונם, נרכש ע"י החברה במסגרת הקפאת ההליכים של חברת כור מתכת בע"מ מנאמניה של החברה, בתמורה מצרפית בסך של **59,500,000 ₪**.

הוצגו בפנינו מסמכים שונים בקשר לרכישת הזכויות במתחם, המוחזקות ע"י שתי חברות שונות: "כור מתכת" ו"כור תעשיות", ובכללם שני הסכמי הרכישה:

(1) הסכם מיום 15.5.2016 שנחתם עם חברת כור תעשיות בע"מ לרכישת זכויות כור תעשיות בע"מ במתחם.

(2) הסכם מיום 19.5.2016 שנחתם עם נאמני חברת כור מתכת בע"מ לרכישת זכויות כור מתכת בע"מ במתחם.

להלן סיכום פרטי הממכר בהתאם להסכמי המכר וכן סטטוס הרישום העדכני:

שטחי כור מתכת:

גוש	חלקה	שם הבעלים	סוג הזכויות	השטח הכלול בממכר במ"ר	הערות
11635	2	חוצות המפרץ חיפה בע"מ	בעלות	7,710	(1)
	3	חוצות המפרץ חיפה בע"מ	בעלות	12,722	
	5	חוצות המפרץ חיפה בע"מ	בעלות	1,244	
	6	חוצות המפרץ חיפה בע"מ	בעלות	1,220	
	7	חוצות המפרץ חיפה בע"מ	בעלות	1,238	
	8	חוצות המפרץ חיפה בע"מ	בעלות	1,309	
	9	קק"ל	חכירה לא מהוונת, ראה הערה	3,794	(2)
	12	קק"ל	חכירה לא מהוונת, עד 28.2.2040	3,398	(3)
	13	קק"ל		3,000	
	סה"כ			35,635	

שטחי כור תעשיות:

גוש	חלקה	שם הבעלים	סוג הזכויות	השטח הכלול בממכר במ"ר	הערות
11635	2	חוצות המפרץ חיפה בע"מ	בעלות	138	(1)
	10	קק"ל	חכירה לא מהוונת, עד 31.8.2040	4,933	(4)
	11	קק"ל	חכירה לא מהוונת, עד 28.2.2040	3,700	
	סה"כ			8,771	

הערות:

- (1) יצוין כי בחלקה רשומות שתי חכירות ע"ש חוצות המפרץ חיפה בע"מ (עד ליום 27.6.2083) – נובע מרכישת זכויות החוכרים הקודמים: כור מתכת בע"מ וכור תעשיות בע"מ ע"י החברה.
- (2) החכירה הסתיימה בשנת 1991. כפי שנמסר לנו ע"י עו"ד עופר שוויצר, ב"כ החברה, לאחר הסדרת החוב ע"י הנאמנים יוארך חוזה החכירה וניתן יהיה לסיים את הליך העברת הזכויות לחברה (יחד עם תשלום דמי היוון / דמי הסכמה ע"י הנאמנים).
- (3) הוצג בפנינו שובר תשלום מחדש דצמבר 2019 בגין דמי היוון. כפי שנמסר לנו מהחברה, רשות מקרקע ישראל צפויה להפיק חוזה חכירה מהוון בתקופה הקרובה ולאחר חתימתו ניתן יהיה לסיים את הליך העברת הזכויות.
- (4) כפי שנמסר מהחברה, בתקופה הקרובה צפויה להתקבל דרישת תשלום לחב' כור תעשיות מרמ"י לדמי היוון / דמי הסכמה לצורך העברת הזכויות ע"ש החברה.

הערה: בהתאם למידע שנמסר ממזמין ההערכה עולה, כי לאור מורכבות הזכויות הנרכשות, הערות אזהרה ו/או רישומי הזכויות בלשכת רישום המקרקעין לטובת החברה טרם הוסדרו בשלמותם והם נמצאים בטיפול יועציה המשפטיים.

12. הפעילות הכלכלית במרכז המסחרי

12.1 המרכז המסחרי

המרכז המסחרי "חוצות המפרץ" הינו מרכז מסחרי פעיל, בשטח בנוי לשיווק של כ- 65,000 מ"ר, המשתרע על חטיבת קרקע של כ- 146 דונם.

במרכז המסחרי פועלים מעל ל- 170 עסקים שונים, בשיעור תפוסה של כ- 90%, בתמהיל מגוון, הכוללים בעיקר חנויות רשת ובתי עסק הדורשים שטחי מסחר גדולים יחסית.

דמי השכירות משתנים בעיקר בהתאם לגודל המושכר, סוג המבנה - סטנדרט הבניה, שימוש וכיוצ"ב.

במרבית מהחוזים מחושבים דמי השכירות לפי מנגנון של דמי שכירות בסיסיים, או לחילופין אחוז מסוים מהפדיון, לפי הגבוה מבניהם.

להלן ריכוז ההכנסות משכירות וחוזים חדשים (הוצגו בפנינו), כפי שנמסרו לנו מהחברה (מבוססים בעיקרם על נתונים שהתקבלו מתקציב החברה לשנת 2020):

ממוצע דמ"ש למ"ר לחודש	הכנסה שנתית	שטח במ"ר	מקור הכנסה
76 ₪	52,314,176 ₪	57,519	הכנסות משכ"ד מסחר, משרדים ושונות
5 ₪	230,890 ₪	4,115	הכנסה ממגרש מושכר
	1,076,000 ₪		רווח ממכירת חשמל
	53,621,066 ₪		סה"כ מניב (ללא מערכת סולארית)

הערה לטבלה: ההכנסות ממגרשים מושכרים הינן עבור הקארטינג ומגרש המיועד למבחני נהיגה.

שטחים פנויים ומתפנים – קיימים כ- 6,600 מ"ר שטחי מסחר פנויים ושטחים העתידיים להתפנות במהלך שנת 2020 המיועדים לשיווק.

עפ"י הערכת החברה, ההכנסה הצפויה בגין שטחים אלו הינה בסך כולל של כ- **5,800 אלפי ₪**.

הוצאות חד פעמיות – ההוצאה השנתית הצפויה בגין השטחים הפנויים, גרייסים, ארנונה בגין שטחים פנויים והשקעות בשוכרים נכון למועד הקובע, לחוות הדעת הינה בסך של כ- **1,100 אלפי ₪**.

12.2 חברת הניהול

הפרויקט מנוהל ע"י חב' חוצות המפרץ חב' ניהול בע"מ.

החברה משכירה את השטחים בפרויקט, גובה מהשוכרים דמי שכירות ודמי ניהול ומבצעת את פעולות האחזקה הנדרשות.

בחוזי הניהול של שוכרי השטחים בפרויקט נקבע, כי דמי הניהול יגבו על בסיס COST+ (בחוזים החדשים) ו/או כסכום קבוע.

עפ"י תקציב החברה לשנת 2020, צפוי עודף תפעולי, כאשר הבעלים נושאים בהוצאות חד-פעמיות בגין ארנונה לשטחים הפנויים. ההוצאה השנתית הצפויה בגין השטחים הפנויים נכון למועד הקובע לחוות הדעת הינה בסך של כ- **1,100 אלפי ₪**.

12.3 מכירת חשמל לדיירים

אספקת החשמל לשטחים המושכרים בפרויקט נעשית ישירות ע"י המשכיר בדרך של אספקת חשמל בצובר.

המשכיר משלם לחברת החשמל עבור אספקת החשמל בתעריף מסוים וגובה מהדיירים בתעריף גבוה יותר. הפער בין התעריפים (מתח גבוה ומתח נמוך) מהווה מקור הכנסה נוסף לבעלים.

עפ"י תקציב החברה לשנת 2020, סך ההכנסה הצפויה ממכירת חשמל לדיירים הינה **כ- 1,080 אלפי ₪**.

12.4 הכנסה ממערכת סולארית

הכנסה ממערכת סולארית - על גג מבנה מס' 30 מותקנת מערכת סולארית ליצור חשמל, שצפויה להניב הכנסה נטו של כ- 1,340 אלפי ₪ בשנה.

13. עקרונות ההערכה

הנכס הנדון כולל שני מרכיבים:

- (א) מרכז מסחרי בנוי המשמש כנכס מניב הכנסות שוטפות לבעלים.
(ב) מתחמי קרקע לא בנויים (קרקע לתעשייה ויתרת זכויות בניה במתחם המסחרי).
שווי הנכס יכלול את שני המרכיבים הנ"ל במצטבר.

שווי המרכז המסחרי הבנוי:

הגישה המועדפת להערכת שווי נכסי מקרקעין מניבי תשואה הינה **גישת היוון ההכנסות**, שכן ההכנסות המתקבלות מהשכרת השטחים מהוות אינדיקציה ישירה לסכום שמשקיע פוטנציאלי סביר יהיה מוכן לשלם בגין הנכס.

המרכז מסחרי הינו מרכז מסחרי פעיל ורחב היקף, הנמצא בסמוך לעורקי תנועה ראשיים, עם אפשרויות נגישות נוחות ובצמוד לתחנת רכבת.

המרכז מאופיין בתדמית עממית ובפעילות מסחרית אינטנסיבית, פתוח בשבתות ומשרת את תושבי חיפה והקריות.

מבני המרכז המסחרי הינם מבנים הבנויים ברובם משלד בטון, קירות בלוקים וגגות קלים, ששמשו בעבר לאחסנה ותעשייה, והוסבו לשימושים של מסחר. בנוסף, קיימים מספר מבנים חדשים הבנויים בבניה קשיחה.

החזיתות של חלק גדול מהמבנים עברו שיפוץ הכולל החלפת ויטרינות, ציפוי חזיתות בגרניט פורצלן בשילוב רפפות אלומיניום. כמו כן, בוצעו עבודות פיתוח מקיפות לחידוש פני האתר.

המרכז המסחרי מושכר בתפוסה של כ- 90%, לחנויות ועסקים מסחריים מגוונים, כאשר חלק ניכר מהשטחים מושכר לרשתות ארציות.

כיום פועלים במתחם למעלה מ- 170 עסקים, כאשר מספרם הרב של העסקים ומגוון העסקים מהווה גורם משיכה לקהל הקונים הפוטנציאלי וגם מקטין את רמת הסיכון של זרם ההכנסות הצפוי מהשכרת השטחים.

השינויים התחבורתיים בסביבה שיפרו את הנגישות למרכז המסחרי הנדון ויחד עם העלייה הצפויה באכלוסו צפויים להביא לשיפור ברמת הפעילות.

יחד עם זאת, יש לציין שהמרכז המסחרי ניצב בפני תחרות מקניונים ושטחי המסחר הגדולים של אזור מפרץ חיפה והקריות. במהלך השנה הקרובה צפוי להיפתח מרכז מסחרי חדש המגדיל את התחרות לפרויקט – מתחם "REDESIGN".

קביעת שיעורי ההיוון:

ככלל, שיעור ההיוון משקף את התשואה הדרושה, כדי להוות כוח משיכה להשקעת הון. מכאן, שבחירת השער המתאים מהווה גורם מכריע בקביעת השווי.

שיעורי ההיוון להכנסות הצפויות להתקבל מהנכס הינם פועל יוצא של שיעורי ההיוון המקובלים כיום לנכסים מניבי תשואה, כאשר שיעור ההיוון המקובל בשוק נקבע בנקודת זמן מסוימת, לסוג נכסים מסוים, ובהקשר של שיעור הריבית והציפיות האינפלציוניות במשק באותה עת.

יובהר, כי שיעור התשואה תלוי גם ברמת הפעילות הכלכלית בנכס עצמו – דהיינו, גובה דמי השכירות ביחס לרמות השכירות לנכסים דומים בנקודת הזמן ושיעורי התפוסה.

לצורך קביעת שיעורי ההיוון למרכיבי ההכנסה השונים הצפויים להתקבל בנכס משתמשים בגישת ההשוואה – לפיה בוחנים עסקאות לנכסים מניבים בעלי מאפיינים דומים, ככל הניתן, תוך ביצוע התאמות נדרשות.

השוק מאופיין במגבלה גדולה של שקיפות המידע, שכן על מנת לנתח באופן מהימן עסקאות רכישה של נכסים מניבים יש צורך במידע רב על הפעילות הכלכלית של הנכס הנרכש.

יחד עם זאת, העסקאות שיצאו לפועל במהלך השנה האחרונה ואשר לגביהן פורסם מידע משלים שממנו ניתן להסיק על שיעור התשואה המגולם בעסקה משקפים שיעורי תשואה נמוכים מאלו שבאו לידי ביטוי בהערכות השווי של אותם נכסים, או אותו סוג נכסים, בעיקר ברכישה של נכסים בשוק הלוגיסטיקה.

עסקאות לרכישת נכסים מניבים:

- עפ"י סקירת השמאי הממשלתי של שיעורי תשואה בנכסים מניבים – מחצית הראשונה של שנת 2019 (פורסם בדצמבר 2019) עולה, כי שיעור התשואה הממוצע בעסקאות לנכסים מסחריים הינו 7.0%.

עפ"י הסקירה, במחצית הראשונה של שנת 2019 נצפתה ירידה בשיעורי התשואה בכל סוגי הנכסים המניבים לעומת השיעורים שנצפו במחצית שקדמה לה (המחצית השניה של שנת 2018). מגמה זו מהווה המשך למגמות ירידה מתונות, שנצפו בחלק מהנכסים בשנים האחרונות. הירידה, שנצפתה בחציון זה, מעידה על התגברות המגמה הקיימת בשלוש השנים האחרונות.

- מניתוח עסקאות השוואה של נכסים מסחריים בשנים האחרונות עולה, כי שיעור התשואה שנקבע בעסקאות למרכזים מסחריים הינו בטווח של 6.32% עד 7.35%.
- ההבדלים בעסקאות נובעים בעיקרם מגובה דמי השכירות ביחס לשוק, כמות השוכרים (יחיד או רבים), איכותם, מיקומו של הנכס וגילו.

להלן מספר עסקות מכר של נכסים מסחריים שנערכו במהלך השנים האחרונות¹³:

מרכזים מסחריים:

- "עסקת קניון קרית אונו": עפ"י דיווחים של חב' אמות מיום 19.9.2019 ו-18.11.2019, החברה התקשרה עם חב' נכסים ובנין לרכישת זכויותיה של נכסים ובנין המהוות 50% בקומפלקס הכולל קניון, שני מגדלי משרדים וחניון תת-קרקעי בקרית אונו, תמורת סך של 538 מיליון ₪. עם ובכפוף להשלמת העסקה, תחזיק אמות במלוא הזכויות בנכס.
 עפ"י הדיווח, שיעור התפוסה בנכס הינו כ- 96% והינו קבוע ויציב לאורך השנים. להערכת החברה, ה- NOI השנתי החזוי בתפוסה מלאה הינו כ- 68 מיליון ₪. שיעור התשואה המשתקף לנכס בתפוסה מלאה הינו כ- **6.32%**.
- בנובמבר 2019 רכשה חברה פרטית את הזכויות במרכז מסחרי בשטח של כ- 3,700 מ"ר הממוקם במרכז העיר טירת הכרמל תמורת סך של כ- 50 מיליון ₪. הנכס בתפוסה מלאה ומניב הכנסה שנתית של כ- 3.5 מיליון ₪. שיעור התשואה בעסקה הינו כ- **7%**.
- מרכז מסחרי ברמלה: עפ"י דיווח של חב' סלע קפיטל מיום 14.2.2019, החברה התקשרה בהסכם לפיו רכשה 50% מזכויות במרכז מסחרי חדש בשלבי אכלוס מתקדמים, בשטח של כ- 4,800 מ"ר ברמלה, תמורת סך של 21 מיליון ₪.
 עפ"י הדיווח, ה- NOI השנתי במועד השלמת האכלוס צפוי להסתכם בכ- 1.67 מיליון ₪, המהווה שיעור תשואה ברוטו של כ- **7.25%**.
- בחודש ינואר 2019 רכשה חברת ג'יי.טי.אל.וי 1 20% מהזכויות במרכז המסחרי "פרנדלי עפולה" הממוקם בעפולה, תמורת 81.3 מיליון ₪. התמורה בעסקה משקפת שיעור תשואה של כ- **6.80%**.
- בחודש מרץ 2018 רכשה חברת סלע קפיטל מרכז מסחרי הממוקם באזור התעשייה החדש ראשון לציון. עפ"י הדיווח של סלע קפיטל, הקניון מניב NOI שנתי של כ- 12.3 מיליון ₪, והתמורה נקבעה לפי שווי של 178 מיליון ₪. התמורה בעסקה משקפת שיעור תשואה של כ- **7.28%**.
- בחודש ינואר 2018 רכשה חברת ביג מרכזי קניות 50% מהזכויות בחברה המחזיקה בקניון בת ים. עפ"י הדיווח של ביג, הקניון מניב NOI שנתי של כ- 39 מיליון ₪, והתמורה נקבעה לפי שווי של כ- 555 מיליון ₪. התמורה בעסקה משקפת שיעור תשואה של כ- **7.03%**.
- בחודש יולי 2017 רכשה חברת כלל ביטוח 75% ממרכז מסחרי הממוקם באזור התעשייה נווה נאמן הוד השרון, תמורת 75 מיליון ₪. שטחו של המרכז המסחרי 5,000 מ"ר. התמורה בעסקה משקפת שיעור תשואה של **7.35%**.

¹³ מקור המידע: פרסומים במגנא וכן מידע הקיים במשרדנו לגבי נכסים שמטופלים על ידנו. שיעורי התשואה המוצגים בטבלה לעיל מבטאים את היחס בין דמי השכירות המתקבלים בפועל נכון למועד הרכישה לבין מחיר הרכישה, ואינם מעידים על שיעורי התפוסה בנכס, וכן מרכיבי שווי אחרים, כגון יתרת זכויות בניה לניצול.

נכסים מניבים אחרים:

להלן דוגמאות לעסקאות רכישה בולטות של נכסים מניבים נוספים שנערכו בשנה האחרונה:

☒ **"עסקאות סלע נדל"ן":** עפ"י דיווח של חב' סלע נדל"ן מיום 17.12.2019, התקשרה החברה בהסכמים לפיהם רכשה החברה את מלוא הזכויות בקומות 4, 15 ו-16 בשטח כולל של 2,605 מ"ר וכן 59 מקומות חניה בחניון המגדל; וכן- מרכז מסחרי שכונתי בבני ברק בשטח כולל של כ-4,000 מ"ר וכן 53 מקומות חניה.

עפ"י הדיווח, שיעור התפוסה בנכסים הינו כ-100%. ה-NOI השנתי החזוי מהנכסים במועד העסקה הינו כ-10.45 מיליון ₪. שיעור התשואה המשתקף לנכסים בתפוסה מלאה הינו כ-**6.92%**.

☒ **"עסקת טוטנאור":** באוגוסט 2019 נערכה עסקת Sale&Lease Back, לפיה רכשה חברת כלל מחברת טוטנאור מבנה תעשייה הממוקם באזור התעשייה הר טוב בבית שמש, תמורת סך של 98 מיליון ₪, ובד בבד חתמה כלל עם המוכרת על הסכם שכירות ביחס לנכס הנמכר לתקופה של 12 שנה לפחות, תמורת דמי שכירות שנתיים של כ-6 מיליון ₪. שיעור התשואה בעסקה הינו **6.12%**.

☒ **"עסקת מגה אור":** עפ"י דיווח של חב' מגה אור מיום 24.6.2019, החברה התקשרה בהסכם מכר למכירת מלוא זכויות החכירה ב"מרכז מגה לעסקים" באזור התעסוקה במודיעין תמורת סך של 470 מיליון ₪. בהתאם לדיווח של החברה, המרכז בשטח של כ-59 אלף מ"ר (ברוטו) מושכר בתפוסה כמעט מלאה לשני שוכרים, המצויים בשלבי אכלוס שונים, ביניהם חברת דואר ישראל לתקופת שכירות ארוכת טווח. שווי הממכר נגזר לפי תשואה של **5.0%**.

☒ **"עסקת אמות וטבע":** עפ"י דיווח של חב' אמות מיום 10.10.2019, התקשרה החברה בהסכם עם חב' טבע לפיו רכשה החברה את מלוא הזכויות במרכז לוגיסטי באזור התעשייה חבל מודיעין בשוהם תמורת סך של 445 מיליון ₪.

בד בבד חתמה החברה עם חברה בת של טבע על הסכם שכירות לתקופה של 10 שנים כולל אופציות להארכת תקופת השכירות, תמורת דמי שכירות שנתיים בסך של כ-22 מיליון ₪. העסקה משקפת שיעור תשואה של כ-**5.0%**.

התייחסות לנכס הנדון:

מרכיבי ההכנסה ואופן קביעת שיעורי ההיוון לגביהם:

מקור הכנסה	שיקולים עיקריים בבחירת שיעור ההיוון	שיעור ההיוון שנקבע
הכנסות משכירות שטחי מסחר, משרדים ושונות	גודל - הפרויקט מהווה מוקד משיכה אזורי; הפעילות הכלכלית - מגוון העסקים; פרמטרים כלכליים של הפעילות העסקית, כגון: רמת פדיונות; השינויים התחבורתיים בסביבה צפויים לשפר את הפעילות במתחם; המבנים החדשים ¹⁴ - מהווים גורם משיכה ללקוחות פוטנציאליים נוספים; הפרויקט פועל בסביבה עם תחרות גדולה.	7.0% (בסיס)
הכנסות ממגרשים מושכרים	מושכר לשני שוכרים עם אפשרות פינוי בהתראה קצרה. נבחן השווי המתקבל של המגרשים התפוסים ביחס לשווי הקרקע כריקה בהתאם לעסקאות מכר של קרקעות בסביבה	5.0%
רווח ממכירת חשמל	סיכון שונה מסיכון נדל"ני רגיל. הרווח תלוי מחירי אנרגיה. למיטב הכרותינו, בעסקאות שליוונו - לגב מרכיב זה מתבקש שיעור תשואה גבוה, המטה כלפי מעלה את שיעור התשואה הכולל.	9.0%
הכנסות משטחים פנויים ומתפנים	סך השטחים הפנויים. הובאו בחשבון הסיכון ואי הוודאות עד למציאת שוכרים מתאימים, בתוספת מקדם דחייה לאכלוס	7.5% תוספת סיכון של 0.5% לבסיס בתוספת מקדם דחייה לאכלוס

מתחמי קרקע לא בנויים (קרקע לתעשייה ויתרת זכויות בניה במתחם המסחרי):

השיטה הנכונה להערכת יתרת זכויות הבניה והקרקע הסמוכה הינה **שיטת ההשוואה**.

יתרת זכויות הבניה במרכז המסחרי, מתחם גרינסטון ומתחם "וולקן" - שיטת ההשוואה מבוססת, בין היתר, על עסקאות מכר ותוצאות מכרזי רמ"י למגרשים ביעוד תעשייה. המגרשים בנתוני ההשוואה קטנים משמעותית ביחס לנכס הנדון - הובאה בחשבון הפחתה לגודל. בנוסף, במרכז המסחרי הובאה בחשבון הפחתה בגין צורת המבנים הקיימים המגבילה ניצול מלא של הזכויות ופזרון במתחם.

"מתחם גרינסטון" ו-"מתחם וולקן" - המתחם מהווה חטיבת קרקע, ללא מבנים, ששטחה כ- 84 דונם.

הוצגו בפנינו מסמכים לעניין "סקר זיהום קרקע" לפיהם הקרקע אינה מזוהמת.

¹⁴ מבנה "פקטורי" ומבנה "סלע".

14. גורמים ושיקולים בהערכה

בבואנו להעריך את שווי הנכס הנדון התחשבנו, בין היתר, בגורמים ובשיקולים הבאים:

א. הנכס נשוא חוות הדעת כולל את מתחם המרכז המסחרי בשטח של כ- 65,000 מ"ר לשיווק ואת מתחם חטיבת הקרקע הכוללת שני מגרשים צמודים. שטח כל המתחמים נשוא ההערכה הינו כ- 230 דונם.

ב. הנכס ממוקם בסמוך לצומת וולקן לאורך שד' ההסתדרות, המהוות ציר תנועה ראשי המחבר את העיר חיפה עם אזור הקריות.

ג. המבנים הקיימים במרכז המסחרי - גודלם, מצבם הפיסי ואפשרויות ניצולם.

ד. ייעודי הקרקע וזכויות הבניה המותרות - עפ"י תכניות בנין-עיר ועפ"י היתרי הבניה שניתנו למבנים במרכז המסחרי.

ה. בשטח חטיבת הקרקע עליה ניצב המרכז המסחרי קיים פיתוח ומגרשי חניה סלולים. יצוין כי במהלך השנים האחרונות בוצעו עבודות פיתוח נרחבות הכוללות חידוש מגרשי החניה, סלילת כבישים, תאורה, גינון, שערי כניסה, שילוט וכיוצ"ב.

ו. הזכויות המשפטיות בקרקע חלקן בבעלות פרטית וחלקן בחכירה מרשות מקרקעי ישראל, כמפורט לעיל. יצוין, כי חלק קטן מזכויות החברה במתחם הפרויקט (כ- 10% מכלל הזכויות) הינן זכויות חוזיות (טרם הועברו ע"ש החברה)¹⁵.

ז. הזכויות המוערכות - זכויותיה של חב' חוצות המפרץ חיפה בע"מ, המחזיקה במלוא הזכויות בפרויקט.

ח. הפעילות הכלכלית במרכז המסחרי:

- השטחים המיועדים להשכרה מאוכלסים בשיעור תפוסה של כ- 90%.
- הובאו בחשבון התפלגות ותמהיל השימושים והשוכרים בשטחי המרכז המסחרי.
- שטחים פנויים - שווים של שטחים אלו, חושב על סמך נתוני השכירות הצפויים להתקבל עפ"י הערכת החברה ועפ"י הערכתנו בהתאם לדמי שכירות ראויים ובהתחשב במיקומם ובזמן השיווק הצפוי עד להשכרתם. כמו כן, הובאה בחשבון עלות אחזקת שטחים אלו הכוללת תשלום ארנונה ודמי ניהול החלים על הבעלים.
- הובאו בחשבון הכנסות צפויות ממכירת חשמל לשוכרים.

¹⁵ כאמור בפרק המשפטי לעיל, לאור מורכבות הזכויות הנרכשות, הערות אזהרה ו/או רישומי הזכויות בלשכת רישום המקרקעין לטובת החברה טרם הוסדרו בשלמותם והם נמצאים בטיפול יעציה המשפטיים.

- הכנסה ממערכת סולארית - כאמור, על גג אחד המבנים מותקנת מערכת סולארית המניבה הכנסה שנתית נטו של כ- 1,340 אלפי ₪. לבקשת החברה, הכנסה זו לא הובאה בחשבון בהערכת השווי.

ט. יתרת זכויות הבניה – כאמור, ניצול הבניה בפועל בפרויקט, לרבות הבניה המתוכננת של המבנה המסחרי בהקמה, מותיר זכויות בניה בהיקף משמעותי בהתאם לתכניות בנין- עיר החלות על מתחם המרכז המסחרי.

חישוב הקרקע הפנויה לניצול זכויות הבניה (במ"ר):

146,443	סה"כ שטח מתחם המרכז המסחרי במ"ר
(81,778)	בניכוי פעמיים תכסית הבינוי
(10,136)	בניכוי פעמיים תכסית הבינוי במבנה "סלע"
(4,115)	בניכוי מגרשים מושכרים
50,414	יתרת שטח לחישוב זכויות בניה

כאמור, החברה שילמה דמי היתר בגין שינוי ייעוד ו/או ניצול עבור מרבית השטחים במתחם ונותרו כ- 7 דונם בחוזה חכירה למטרת תעשייה ומלאכה, כאשר על חלקות אלו לא בנויים מבנים.

י. מגרש גרינסטון:

כאמור, בתחילת שנת 2011 רכשה החברה את המגרש, ששטחו כ- 41.37 דונם (נטו), וייעודו לתעשייה, לצורך הרחבת הפרויקט.

במהלך שנת 2014 בוצע הליך שיקום הקרקע שכלל הריסת מבנים, חפירה ופינוי קרקע מזהמת לאתרים מורשים.

בבדיקה שנערכה ע"י המשרד להגנת הסביבה נמצאה הקרקע נקייה מזיהומים ומתאימה לשימושי מסחר/תעשייה. כיום הקרקע אינה מפותחת ואינה בשימוש.

יא. מתחם וולקן:

המתחם מהווה חטיבת קרקע ששטחה כ- 44.4 דונם.

לאחרונה פונו מבני תעשייה וסככות אשר היו בנויים על המגרש. במתחם בוצע חקירת זיהום קרקע, ממצאי הדו"ח מעידים כי אין צורך בטיפול בקרקע או בנקיטת פעולות לניהול הסיכון באתר או בסביבתו.

15. נתוני השוואה

• שווי מגרשי תעשייה בחיפה – בשנים האחרונות נצפתה עלייה במחירי מגרשי תעשייה בחיפה. נציין כי, בשומת הכרעה בהשגה ראשונה מיום 26.9.2019 שנערכה עבור קביעת דמי היתר במרכז המסחרי "חוצות המפרץ" נקבע שווי דונם לתעשייה ממוצע בסך של 1.48 מיליון ₪ ושווי דונם לתעשייה עם פוטנציאל מסחרי ממוצע בסך של 2 מיליון ₪. כמו כן, בשומתו של השמאי המכריע אריה אריאל מיום 1.8.2018 (מועד קובע 2.8.2017) נקבע שווי דונם לתעשייה בעל אופי מסחרי ממוצע בסך של 1.835 מיליון ₪.

• בהתאם לסקר "נת"מ – נדל"ן עסקי" לחציון ראשון לשנת עולה 2019 עולה, כי מחיר לדונם עבור מגרשים לתעשייה ולוגיסטיקה בחיפה בגבולות של 2,000,000 ₪.

• נתוני השוואה לעסקות מכר [מערכת מידע נדל"ן של רשות מיסוי מקרקעין]:

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שטח (מ"ר)	מחיר	מחיר ממוצע לדונם	מיקום
6.6.2019	11656	43	צ'ק פוסט	911	1,500,000	1,646,542	מגרש פנימי. מערבית לנכס
24.5.2018	11661	24	המוסכים	1,000	2,600,000	2,600,000	חזית לרחוב המוסכים
22.2.2018	10903	38	חפ 1705	8,756	13,593,689	1,552,500	צפונית לצ'ק פוסט

• תוצאות מכרזי רמ"י לקרקעות ביעוד לתעשייה:

מס' מכרז	תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שטח במ"ר	מחיר (ללא פיתוח)	מחיר ממוצע לדונם קרקע כולל פיתוח	הערות
חי/30/2019	19.5.2019	11610	64	ניוטון אייזיק	3,900	4,247,501 ₪	1,324,103 ₪	
חי/36/2019	15.5.2019	11610	66	ניוטון אייזיק	2,724	3,400,000 ₪	1,483,164 ₪	
חי/363/2018	7.4.2019	11610	16	ניוטון אייזיק	4,236	7,334,669 ₪	1,966,508 ₪	
חי/273/2018	10.2.2019	11646	13-17	בל אלכסנדר גרהם	5,781	10,058,000 ₪	1,974,837 ₪	
חי/338/2018	26.12.2018	11646	18-19	ניוטון אייזיק	2,664	4,500,000 ₪	1,924,189 ₪	
חי/250/2018	24.12.2018	11646	7	שדרות ההסתדרות	857	2,073,018 ₪	2,653,924 ₪	הוגשה תכנית לבניין משרדים ומסחר

16. תחשיב השווי

א. הכנסות משטחים מניבים

מקור הכנסה	סה"כ שנתי	שיעור היוון	שווי כזמין	מקדם דחייה	סה"כ שווי בערכים נוכחיים
הכנסות משכ"ד מסחר	52,375,098 ₪	7.00%	748,215,683 ₪	1.0	748,215,683 ₪
הכנסות ממגרשים מושכרים	230,890 ₪	5.00%	4,617,801 ₪	1.0	4,617,801 ₪
רווח ממכירת חשמל	1,076,000 ₪	9.00%	11,955,556 ₪	1.0	11,955,556 ₪
סה"כ שטח מניב	53,681,988 ₪	7.02%	764,789,040 ₪		764,789,040 ₪
הכנסות משטחי בניה פנויים	5,816,092 ₪	7.50%	77,547,894 ₪	0.93	72,137,576 ₪
סה"כ הפרויקט בתפוסה מלאה	59,498,080 ₪		842,336,934 ₪		836,926,616 ₪
הוצאות חד פעמיות			-1,107,975 ₪		-1,107,975 ₪
סה"כ נטו	59,498,080 ₪	7.12%	841,228,959 ₪		835,818,641 ₪

ב. שווי מתחמי קרקע לא בנויים:

סעיף	שטח בדונם	שווי לדונם	סה"כ שווי
מגרשים גרינסטון ווולקן	84.33	1,350,000 ₪	113,847,120 ₪
זכויות נוספות	50.41	1,350,000 ₪	68,058,252 ₪
סה"כ	134.74		181,905,372 ₪
בניכוי אומדן תשלומים לרמ"י			-7,000,000 ₪
סה"כ נטו			174,905,372 ₪

ג. סיכום תחשיב

הכנסות משטחים מניבים	(א)	835,818,641 ₪
שווי מתחמי קרקע לא בנויים	(ב)	174,905,372 ₪
סה"כ שווי הנכס ובמעגל		1,010,724,013 ₪
		1,010,000,000 ₪

ניתוח רגישות:

להלן בחינת השפעה של שינוי הנחה מהותית בשומה - שיעור ההיוון להכנסות משטחי מסחר על שווי הנכס:

שווי הנכס	7.50%	7.25%	7.00%	6.75%	6.50%
	956,000,000 ₪	982,000,000 ₪	1,010,000,000 ₪	1,041,000,000 ₪	1,073,000,000 ₪

17. ההערכה

לאור האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי הנכס הנדון - במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', למעט השוכרים החופשיים - בסך של **1,010,000,000 ₪ (מיליארד ועשרה מיליון שקלים חדשים)**.

הערות:

- א. השווי המוערך, המפורט לעיל, אינו כולל מס ערך מוסף.
- ב. הערכה זו הוכנה בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של הועדה לתקינה שמאית של מועצת שמאי המקרקעין (גילוי מינימאלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968).

18. נתונים נוספים

- א. הנכס הוערך על ידנו בעבר לצורך הדו"חות הכספיים של החברה, בשלוש השנים האחרונות - כדלקמן:

מועד קובע	שווי באלפים	מטרת ההערכה
30/06/2019	928,000 ₪	דוחות כספיים
31/12/2018	904,000 ₪	דוחות כספיים
30/06/2018	829,000 ₪	דוחות כספיים
31/12/2017	803,000 ₪	דוחות כספיים
30/06/2017	771,000 ₪	דוחות כספיים
31/12/2016	765,000 ₪	דוחות כספיים

- ב. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 30.9.2019 בסך של 928,000 אלפי ₪.

19. הצהרות

- א. הננו מצהירים בזאת, כי אנו בעלי ידע וניסיון רלוונטיים לביצוע הערכת השווי של הנכס נשוא השומה.
- ב. הננו מצהירים כי אין לנו כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.
- ג. הדו"ח הוכן על-פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966.
- ד. השומה הוכנה לצרכי מזמין השומה ולמטרת השומה בלבד. השומה אינה מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שאינו מזמין השומה, ועורך השומה לא יהיה אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.

בכבוד רב,



רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין

עידו כהן
כלכלן ושמאי מקרקעין

נספח ד' - הוראות מיסוי נוספות

1. אגרות החוב (סדרה יח') מונפקות בערך הנקוב וללא ניכיון. לפי הדין הקיים כיום, חלים על ניירות הערך המוצעים לציבור על פי דוח הצעת מדף זה הסדרי מס המתוארים בתמצית להלן.

2. כללי

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

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

2.3. ביום 6 בדצמבר 2011 פורסם ברשומות החוק לשינוי נטל המס (תיקוני חקיקה), התשע"ב-2011 ("החוק לשינוי נטל המס"). בהתאם לחוק לשינוי נטל המס אשר נכנס לתוקף ככלל החל משנת 2012, בוטלה המגמה להפחתת שיעורי המס ליחידים ולחברות, כפי שנקבע בחוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום התוכנית הכלכלית לשנים 2009-2010), התשס"ט-2009. ואף נקבע העלאת שיעורי המס על הכנסות בידי יחידים בגין רווחי הון, ריבית ודיבידנד מ-20% ל-25%, ולבעל מניות מהותי⁸ מ-25% ל-30%.

2.4. ביום 6 באוגוסט 2012 אישרה הכנסת את תיקון 195 לפקודה, אשר פורסם ברשומות ביום 13 באוגוסט 2012 (ונכנס לתוקף ביום 1 בינואר 2013), במסגרת התיקון נוסף סעיף 121ב לפקודה, שתוקן ביום 29 בדצמבר 2016, ואשר קובע כי יחיד אשר הכנסתו החייבת עלתה על 641,880 שקלים חדשים (בשנת 2018; הסכום מתעדכן מידי שנה בהתאם לעליית מדד המחירים לצרכן), יהיה חייב במס נוסף על חלק הכנסתו החייבת העולה על הסכום כאמור בשיעור של 3% נוספים על האמור לעיל ("מס יסף"). הכנסה חייבת כוללת את כל סוגי ההכנסות לרבות הכנסה מרווח הון ושבח מקרקעין (מכירת זכות במקרקעין בדירת מגורים תכלול רק אם שווי מכירתה עולה על 4 מיליון ₪ והמכירה אינה פטורה ממס לפי כל דין), למעט סכום אינפלציוני כהגדרתו בסעיף 88 לפקודה וסכום אינפלציוני כהגדרתו בסעיף 47 לחוק מיסוי מקרקעין.

2.5. ב-5 בינואר 2016 פורסם ברשומות החוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 216), התשע"ו-2016, במסגרתו הופחת שיעור מס החברות ב-1.5% (ל-25%) החל מה-1.1.2016. בחודש דצמבר 2016 פורסם חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות התקציב 2017 ו-2018), התשע"ז-2016, שקבע, בין היתר, כי שיעור מס החברות בשנת 2017 יופחת ב-1% והחל משנת 2018 ואילך ב-2%, כך שהוא יעמוד בשנת 2017 על 24% והחל משנת 2018 על

⁸ יחיד המחזיק, במישרין או בעקיפין, לבדו או ביחד עם אחר (כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה), ב-10% לפחות באחד או יותר מסוג כלשהו מאמצעי השליטה (כהגדרת נוח זה בסעיף 88 לפקודה) בחברה, במועד מכירת נייר הערך או במועד כלשהו ב-12 החודשים שקדמו למכירה כאמור (להלן: "בעל מניות מהותי").

23%. בנוסף קבע כי שיעור המס ליחידים יופחת מיום 1.1.2017 ואילך לשיעור של 47% וכן את השינוי במס היסף כפי שתואר בסעיף 1.4 לעיל.

3. רווח הון ממכירת ניירות ערך מוצעים

3.1. בהתאם לסעיף 91 לפקודה, רווח הון ריאלי ממכירת ניירות ערך על-ידי יחיד תושב ישראל חייב במס בשיעור המס השולי של היחיד בהתאם לסעיף 121 לפקודה, אך בשיעור שלא יעלה על עשרים וחמישה אחוזים (25%), ויראו את רווח ההון כשלב הגבוה ביותר בסולם הכנסתו החייבת. זאת, למעט לגבי מכירת ניירות ערך על-ידי יחיד שהינו "בעל מניות מהותי" בחברה (כהגדרת מונח זה כפי שתוארה לעיל), אשר שיעור המס לגבי רווח הון בידיו יהיה בשיעור שלא יעלה על שלושים אחוזים (30%).

3.2. כמו-כן, לגבי יחיד שתבע הוצאות ריבית ריאלית והפרשי הצמדה בשל ניירות הערך, יחויב רווח ההון ממכירת ניירות הערך במס בשיעור של שלושים אחוזים (30%), עד קביעת הוראות ותנאים לניכוי הוצאות ריבית ריאלית לפי סעיפים 101א(א) ו-101א(ב) לפקודה. שיעור המס המופחת כאמור לא יחול לגבי יחיד שההכנסה בידיו ממכירת ניירות הערך היא בגדר הכנסה מ"עסק", בהתאם להוראות סעיף 12(1) לפקודה.

3.3. חבר בני אדם יהיה חייב במס על רווח הון ריאלי ממכירת ניירות ערך בשיעור מס החברות (23% משנת 2018 ואילך).

3.4. קרן נאמנות פטורה וכן קופות גמל וגופים הפטורים ממס לפי סעיף 9(2) לפקודה, פטורים ממס בגין רווחי הון ממכירת ניירות ערך כאמור. על הכנסותיה של קרן נאמנות חייבת ממכירת ניירות ערך יחול שיעור המס החל על הכנסתו של יחיד שההכנסה אינה מהווה בידו הכנסה מ"עסק" או "משלח יד", אלא אם כן נקבע מפורשות אחרת. לא נקבע להכנסה שיעור מס מיוחד, תחויב ההכנסה במס בשיעור המרבי הקבוע בסעיף 121 לפקודה.

3.5. ככלל, תושב חוץ (יחיד וחברה) פטור ממס על רווחי הון ממכירת ניירות ערך הנסחרים בבורסה, אם רווח ההון אינו במפעל הקבע שלו בישראל ובהתאם לתנאים ולמגבלות של סעיף 97 לפקודה. במקרה שפטור כאמור אינו חל, יחולו הוראות אמנת המס (אם קיימת) בין ישראל למדינת התושבות של תושב החוץ, בכפוף להמצאה מראש של אישור מתאים מרשות המיסים. האמור לעיל לא יחול לגבי חברה תושבת חוץ המוחזקת בידי תושבי ישראל, בהתאם לקבוע בסעיף 68א לפקודה.

3.6. בתקנה 4 לתקנות מס הכנסה (חישוב רווח הון במכירת נייר ערך הנסחר בבורסה, מלווה מדינה או יחידה בקרן נאמנות), התשס"ג-2002, נקבע כי בפדיון של אגרת חוב הנסחרת בבורסה שבו משולמים גם דמי ניכיון, יראו כתמורת הפדיון את התמורה בתוספת דמי הניכיון, אם התקיימו כל אלה: (1) רווח ההון במכירת אגרת החוב אינו פטור ממס; (2) במועד הפדיון נוצר הפסד הון; ו-(3) הפדיון אינו בידי בעל שליטה או בידי מי שהחזיק באגרת החוב מיום שהוקצתה או הוצאה, והכל עד גובה הפסד ההון. דמי הניכיון שרואים אותם כתמורה לפי הוראות אלה, לא ייחשבו כהכנסה לפי סעיף 12(4) לפקודה.

3.7. לעניין ניכוי המס במקור מרווח ההון הריאלי במכירת ניירות הערך המוצעים, בהתאם לתקנות הניכוי מתמורה, חייב (כהגדרת מונח זה בתקנות האמורות) המשלם למוכר תמורה במכירת

ניירות הערך, ינכה מס בשיעור של עשרים וחמישה אחוזים (25%) מרווח ההון הריאלי, הכל כאשר המוכר הינו יחיד, ובשיעור מס חברות (23% משנת 2018 ואילך) מרווח ההון הריאלי כאשר המוכר הינו חבר בני אדם. זאת, כפוף לאישורי פטור (או שיעור מופחת) מניכוי מס במקור וכפוף לקיזוז הפסדים שרשאי המנכה במקור לבצע. כמו-כן, לא ינוכה מס במקור לקופות גמל, קרנות נאמנות וגופים נוספים הפטורים מניכוי מס במקור לפי הדין.

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

3.9. אם במועד המכירה לא נוכה מלוא המס במקור מרווח ההון הריאלי, יחולו הוראות סעיף 91(ד) לפקודה וההוראות מכוחו בדבר דיווח ותשלום מקדמה על-ידי המוכר בגין מכירה כאמור.

3.10. ככל שאגרות החוב המוצעות על-פי דוח מדף זה יימחקו ממסחר בבורסה, שיעור הניכוי במקור שינוכה בעת מכירתן (לאחר המחיקה) יכול להגיע לשלושים אחוזים (30%) מהתמורה, כל עוד לא הומצא אישור מפקיד השומה המורה על שיעור אחר של ניכוי מס במקור (לרבות פטור מניכוי מס במקור).

4. שיעור המס שיחול על ריבית בגין אגרות החוב

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

4.2. במקרה בו אגרות החוב צמודות למדד, ככלל, יחיד יהיה פטור ממס על הפרשי ההצמדה או הפרשי השער לפי העניין שנצמחו בגין קרן אגרות החוב כאמור.

4.3. על - פי ס' 89(ה) לפקודה, הפרשי הצמדה המתקבלים מפדיון אגרות חוב או נייר ערך מסחרי, שההכנסה אינה מהווה הכנסה מ"עסק" או מ"משלח יד", יראו אותם כחייבים במס לפי הוראות חלק ה' לפקודה (בפדיון אגרת החוב יראו את הפרשי ההצמדה כחלק מהתמורה) ויחולו הוראות הפקודה הנוגעות לחישוב רווח ההון, כמפורט לעיל.

4.4. יצויין כי לעניין זה, יראו כמדד את מדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

4.5. שיעורי המס כאמור לא יחולו בהתקיים, בין היתר, אחד מהתנאים הבאים: (1) הריבית היא הכנסה מ"עסק" או מ"משלח יד" לפי סעיף 12(1) לפקודה או שהיא רשומה בספרי חשבונותיו של היחיד או חייבת ברישום כאמור; (2) היחיד תבע בניכוי הוצאות ריבית והפרשי הצמדה בשל אגרות החוב; (3) היחיד הוא בעל מניות מהותי בחברה המשלמת את הריבית; ו-(4) היחיד עובד בחבר בני אדם ששילם את הריבית, או שהוא נותן לו שירותים או מוכר לו מוצרים, או שיש לו יחסים מיוחדים אחרים עימו, אלא אם כן הוכח להנחת דעתו של פקיד השומה ששיעור הריבית נקבע בתום לב ובלי שהושפע מקיומם של יחסים כאמור בין היחיד לבין חבר בני האדם; ו-(5)

מתקיים תנאי אחר שקבע שר האוצר באישור ועדת הכספים של הכנסת. במקרים אלו יחול מס שולי בהתאם לסעיף 121 לפקודה.⁹

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

4.7. שיעור המס החל על הכנסות הריבית (לרבות הפרשי הצמדה) או דמי הניכיון של חבר בני אדם תושב ישראל שאיננו חבר בני אדם שהוראות סעיף 9(2) לפקודה חלות בקביעת הכנסתו, למעט לענין סעיף 3(ח) לפקודה לגבי ריבית שנצברה, הינו שיעור מס החברות.

4.8. קרן נאמנות פטורה, וכן קופות גמל וגופים הפטורים ממס לפי סעיף 9(2) לפקודה, פטורים ממס בגין הכנסת ריבית או דמי ניכיון כאמור, כפוף להוראות סעיף 3(ח) לפקודה בדבר ריבית או דמי ניכיון שנצברו בתקופת החזקתו של אחר. על הכנסותיה של קרן נאמנות חייבת מריבית או דמי ניכיון יחול שיעור המס החל על הכנסתו של יחיד שההכנסה אינה מהווה בידיו הכנסה מ"עסק" או מ"משלח יד", אלא אם נקבע אחרת. לא נקבע להכנסה שיעור מס מיוחד, תחוייב ההכנסה בשיעור המירבי הקבוע בסעיף 121 לפקודה.

4.9. בהתאם לסעיף 9(15ד) לפקודה, ריבית דמי ניכיון או הפרשי הצמדה המשולמים לתושב חוץ, על אגרת חוב הנסחרת בבורסה בישראל שהנפיק חבר בני אדם תושבי ישראל, בכפוף להוראות אמנות למניעת כפל מס שנכרתו בין מדינת ישראל לבין מדינת מושבו של תושב החוץ, פטורים ממס ובלבד שההכנסה אינה במפעל הקבע של תושב החוץ בישראל. תושב חוץ הינו מי שהוא תושב חוץ ביום קבלת הריבית דמי הניכיון או הפרשי ההצמדה, לפי העניין למעט אחד מאלה: (א) תושב החוץ הינו בעל מניות מהותי בחבר בני האדם המנפיק; או (ב) תושב החוץ קרוב כהגדרתו בפסקה (3) להגדרת קרוב בסעיף 88 לפקודה, של חבר בני האדם המנפיק; או (ג) תושב החוץ הינו עובד, נותן שירותים או מוכר מוצרים לחבר בני האדם המנפיק או שיש לו יחסים מיוחדים עמו (אלא אם הוכח כי שיעור הריבית נקבע בתום לב ובלי שהושפע מקיומם של יחסים מיוחדים).

4.10. האמור לעיל לא יחול לגבי חברה תושבת חוץ, אם היא מוחזקת בידי תושבי ישראל בהתאם לקבוע בסעיף 68א לפקודה. במקרה שלא חל הפטור כאמור לעיל, שיעור המס שיחול על הכנסות ריבית של תושבי חוץ (יחיד או חברה), שמקורן בניירות ערך יחוייב בהתאם להוראות הפקודה כמפורט לעיל או בהתאם להוראות האמנות למניעת כפל מס שנחתמו בין מדינת ישראל למדינת מושבו של תושב החוץ.

4.11. בהתאם לתקנות מס הכנסה (ניכוי מריבית, מדיבידנד ומרווחים מסוימים), התשס"ו-2005 ("תקנות הניכוי מריבית"), שיעור המס שיש לנכות במקור על ריבית (כהגדרתה בתקנות הני"ל)¹⁰ המשולמת על אגרות החוב הצמודות במלואן למדד המחירים לצרכן, הינו עשרים

9 שיעור המס השולי המרבי (לפני מס יסף) עומד על ארבעים ושמונה אחוזים (48%), בהתאם לחוק לשינוי סדרי עדיפויות לאומיים (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנים 2013 ו-2014) (תיקון), התשע"ג-2013.

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

וחמישה אחוזים (25%) לגבי יחיד שאינו בעל מניות מהותי בחברה המשלמת את הריבית. שיעור המס שיש לנכות במקור לגבי יחיד שהינו בעל מניות מהותי בחברה המשלמת את הריבית יהיה בהתאם לשיעור המס השולי המרבי לפי סעיף 121 לפקודה. לגבי חבר בני אדם (תושב ישראל ותושב חוץ) ינוכה מס במקור בשיעור מס החברות הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה ובכפוף להוראות סעיף 9 לפקודה.

4.12. הפסדים בשנת המס, שמקורם במכירת אגרות החוב בשנת המס ושאלו היו רווחי הון היו חייבים במס בידי מקבלם, יקוזזו כנגד רווחי הון ושבח מקרקעין לרבות רווח ממכירת נייר ערך, נסחר או שאינו נסחר, ישראלי או זר, וכן, כנגד ריבית ודיבידנד ששולמו בגין אותו נייר ערך או בגין ניירות ערך אחרים (בתנאי ששיעור המס החל על ריבית או דיבידנד כאמור לא עלה על שיעור מס החברות), באותה שנת מס. קיזוז ההפסדים יבוצע בדרך של קיזוז הפסד ההון כנגד רווחי הון (למעט רווח הון אינפלציוני חייב אשר יקוזז ביחס של 1 ל-3.5) או הכנסות מריבית או מדיבידנד כאמור. יש לציין כי המס אשר חל על דיבידנד ליחיד שהוא בעל מניות מהותי הינו 30%. על כן, הפסד ההון שהתהווה בשנת המס ממכירת ניירות ערך לא יהיה בר קיזוז כנגד הכנסות דיבידנד או ריבית מניירות ערך אחרים בידי יחיד המוגדר כבעל מניות מהותי.

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

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

5. הנפקת אגרות נוספות בעתיד

לעניין הוראות המיסוי שיחולו במקרה של הרחבת סדרת אגרות החוב, צפויות לחול הוראות הסדר המס והוראות הדין כמתואר לעיל, וזאת, בין היתר, ככל שלא יאושר בעת ההרחבה העתידית לסדרת אגרות החוב הסדר אחר, או ישונו הוראות הדין באופן המשפיע על ההוראות שתוארו לעיל. לפרטים אודות שיעור הניכיון אשר ייקבע לאגרות החוב הנוספות, ראו סעיף 4.1.3 לשטר הנאמנות.

התיאור לעיל בקשר להיבטי המיסוי הכרוכים בניירות הערך המוצעים הינו כללי בלבד ואינו מהווה תחליף לייעוץ אינדיבידואלי על-ידי מומחים, בשים לב לנסיבות הייחודיות לכל משקיע. מומלץ לכל המבקש לרכוש את היחידות המוצעות על-פי דוח הצעת מדף זה, לפנות לייעוץ מקצועי על-מנת להבהיר את תוצאות המס אשר יחולו עליו בשים לב לנסיבותיו הייחודיות של המשקיע ושל ניירות הערך המוצעים.

נספח ה' - מכתב הסכמה להכללה של חברת הדירוג

1 במרץ, 2020

לכבוד
מליסרון בע"מ
שלום רב

הנדון: דירוג לאג"ח

הרינו להודיעכם כי S&P Maalot קבעה ביום 10 בפברואר 2020 דירוג של 'ilAA' להנפקת אג"ח שיונפקו לציבור ע"י חברת מליסרון בע"מ (ilAA-/Stable/ilA-1+) (להלן: ה"חברה") בסך כולל של עד 400 מיליון ₪ ע.נ., באמצעות הנפקת סדרת אג"ח מובטחת חדשה, סדרה י"ח (להלן: ה"דירוג").

בהתייחס לזאת, ברצוננו להדגיש כי הדירוג לאגרות החוב נקבע, בין היתר, על סמך טיטת דוח הצעת המדף מיום 25 בפברואר 2020 (להלן: "טיטת דוח הצעת המדף") ועל בסיס מבנה ההנפקה המוצעת ומטרת ההנפקה שמסרתם לנו.

בכל מקרה בו דו"ח הצעת המדף הסופי יכלול שינויים במבנה ההנפקה, במטרת ההנפקה ו/או שינויים אחרים לעומת הנוסח של טיטת דו"ח הצעת המדף, או בכל מקרה בו חל שינוי מהותי בגורם כלשהו העשוי להשפיע על הדירוג בכל דרך שהיא, שומרת S&P Maalot את הזכות לדון שנית בנושא ולתקן את הדירוג האמור (להלן: ה"שינויים והתוספות"). אי לכך נבקשכם להודיענו ולהעביר אלינו בכתב פרטים בדבר כל השינויים והתוספות. הדירוג הנ"ל מותנה בקבלת אישור מכם בכתב לפני פרסום דו"ח הצעת המדף כי דו"ח הצעת המדף אינו כולל שינויים ותוספות כלשהם.

תוקף הדירוג הינו 60 יום מיום מועד מכתב זה, דהינו, עד ליום 30 באפריל 2020. על החברה להימנע מלכלול את הדירוג בדו"ח הצעת המדף לאחר מועד זה ללא קבלת אישורנו מראש ובכתב.

בכפוף לאמור לעיל, אנו מסכימים כי דו"ח הדירוג ייכלל במלואו בדו"ח הצעת המדף, לרבות על דרך ההפניה.

מובהר כי לצורך קביעת הדירוג, S&P Maalot בוחנת את טיטת דו"ח הצעת המדף בלבד, ואינה בוחנת מסמכים נוספים הקשורים להנפקה, לרבות תיאור של מסמכים כאמור בטיטת דו"ח הצעת המדף.

בברכה,

S&P Global Ratings Maalot Ltd. ("S&P Maalot")

www.maalot.co.il

נספח ו' - מכתב הסכמת רואי החשבון המבקרים של החברה

1 במרץ, 2020

לכבוד

מליסרון בע"מ ("החברה")

הנדון: דוח הצעת מדף של מליסרון בע"מ המיועד להתפרסם בחודש מרץ 2020

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) בתשקיף מדף שבנדון של הדוחות שלנו המפורטים להלן:

1. דוח רואה החשבון המבקר מיום 25 בפברואר 2020 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019.
2. דוח רואה החשבון המבקר מיום 25 בפברואר 2020 על ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2020.
3. דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 25 בפברואר 2020 על המידע הכספי הנפרד של החברה לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

בכבוד רב,

זיו האפט
רואי חשבון

החברה

מליסרון בע"מ

הדירקטורים

ליאורה עופר

שוקי (יהושע) אורן

רינת גזית

שלמה זהר

יצחק נודרי זיזוב

עודד שמיר

שלמה שרף

שי וינברג
