

טיוטה מיום 5 באפריל 2020 - ההנפקה ותנאיה טרם נקבעו סופית וייתכנו שינויים בדוח הצעת המדף. ההנפקה כפופה לקבלת אישורים על פי דין ובכלל זה אישור רשות ניירות ערך והבורסה לניירות ערך. אין לרכוש או להתחייב לרכוש ניירות ערך על פי טיוטה זו.



רבע כחול נדל"ן בע"מ

___ באפריל 2020

רבע כחול נדל"ן בע"מ

(**"החברה"**)

דוח הצעת מדף

על-פי תשקיף מדף של החברה נושא תאריך 1 בינואר 2020, כפי שפורסם ביום 31 בדצמבר 2019 (להלן: **"תשקיף המדף"**; מס' אסמכתא: 126571-01-2019), ובהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (הצעת מדף של ניירות ערך), התשס"ו-2005 (להלן: **"תקנות ההצעה"**), החברה מתכבדת לפרסם בזאת דוח הצעת מדף להנפקה ולרישום למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: **"הבורסה"**) של ניירות הערך המפורטים להלן (להלן: **"דוח הצעת המדף"**).

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

לפירוט בדבר כל שינוי או חידוש מהותיים אשר אירעו בכל עניין שיש לתארו בתשקיף המדף, שחלו מיום פרסום תשקיף המדף ועד פרסום דוח הצעת המדף, ראו דיווחים מיידיים ותקופתיים של החברה אשר הגישה החברה לאחר פרסום תשקיף המדף, הכלולים בדוח הצעת המדף על דרך ההפניה בהתאם להוראות תקנה 4(א) לתקנות ההצעה.

1. ניירות הערך המוצעים (מס' מכרז 1157288)

1.1. עד _____ ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ז'), רשומות על שם, ובנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת (להלן: **"אגרות החוב"** או **"אגרות החוב (סדרה ז')"**), המוצעות בדרך של הרחבת סדרה נסחרת שהונפקה לראשונה על פי דוח הצעת מדף מיום 5 באפריל 2017 (להלן: **"דוח ההצעה הראשון של סדרה ז'"**) והורחבו במסגרת דוח הצעה פרטית מיום 11 בנובמבר 2018.

1.2. על-אף האמור בסעיף זה לעיל, החברה מודיעה בזאת כי אם וככל שבמסגרת המכרז להנפקת אגרות החוב (סדרה ז') המבוצעת על-פי דוח הצעת המדף, סך הביקושים המשקפים ערך נקוב של אגרות החוב (סדרה ז') יעלה על _____ ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ז') (להלן: **"הכמות המונפקת לציבור של אגרות חוב (סדרה ז')"**) (ההפרש

האמור ייקרא להלן: "הסכום העודף", אזי החברה לא תנפיק מעל _____ ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ז') מכוח דוח הצעת המדף, ותחולנה ההוראות שלהלן:

1.3. (א) החברה תודיע במסגרת הדיווח על תוצאות ההנפקה על גובה הסכום העודף ועל סכום ההנפקה אשר בכוונת החברה להנפיק במסגרת ההנפקה על-פי דוח הצעת המדף (אשר כאמור לעיל לא יעלה על _____ ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ז')) ; (ב) הנפקת היחידות לציבור בגובה הסכום העודף (בלבד) לא תבוצע ולא יגבו כספים מהמזמינים בגין הסכום העודף (בלבד) ; (ג) ההקצאה למזמינים אשר נענו במסגרת המכרז לציבור בהתאם להוראות סעיף 2.5 לדוח הצעת המדף (קביעת המחיר ליחידה ואופן הקצאת היחידות למזמינים), תבוצע לפי היחס (פרו-ראטה) שבין הכמות המונפקת לציבור של אגרות חוב (סדרה ז') לבין ההזמנות שנענו במכרז לציבור כאמור לעיל או הביקושים שהתקבלו בפועל לאגרות החוב, לפי הנמוך מבניהם ; לשם הדוגמה, אם במסגרת המכרז לציבור התקבלו ביקושים המשקפים _____ ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ז'), אז לאור החלטת החברה לגייס סך של _____ ש"ח ע.ג. יוקצו לכל מזמין אשר בקשתו הייתה נענית על-פי תוצאות המכרז שנערך על-פי הוראות סעיף 2.5 לדוח זה, כ- _____ מהיקף ההקצאה על-פי תוצאות המכרז (_____).

1.4. אגרות החוב (סדרה ז') עומדות לפירעון (קרן) בשמונה תשלומים לא שווים ולא רציפים, באופן שכל אחד מארבעה התשלומים הראשונים שולמו או ישולמו ביום 30 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2017 עד 2020 (כולל) הינו בשיעור של 1.5% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב ; התשלום החמישי ישולם ביום 30 בנובמבר 2021, ויהיה בשיעור של 30% מהערך הנקוב של אגרות החוב ; כל אחד משני התשלומים שישולמו ביום 30 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2024 ו-2025, יהיה בשיעור של 21% מהערך הנקוב של אגרות החוב ; והתשלום השמיני שישולם ביום 30 בנובמבר 2026 יהיה בשיעור של 22% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב (סדרה ז'). רוכשי אגרות החוב (סדרה ז') שירכשו אגרות חוב (סדרה ז') לפי דוח הצעת מדף זה, יהיו זכאים לתשלומי קרן החל מתשלום הקרן שמועד תשלומי יחול ביום 30 בנובמבר 2020.

1.5. אגרות החוב (סדרה ז') נושאות ריבית שנתית בשיעור קבוע של 1.6%. הריבית על היתרה הבלתי מסולקת, כפי שתהא מעת לעת, של קרן אגרות החוב (סדרה ז') משולמת בתשלומים חצי שנתיים, ביום 31 במאי וביום 30 בנובמבר בכל אחת מהשנים 2017 עד 2026 (כולל). כל תשלום ריבית ישולם בעד התקופה של שישה (6) חודשים שהסתיימה במועד תשלום הריבית הרלוונטי, ותתחיל ביום הראשון שלאחר תום תקופת הריבית הסמוכה לפניה.

רוכשי אגרות החוב (סדרה ז') שירכשו אגרות חוב (סדרה ז') על פי דוח הצעת מדף זה, יהיו זכאים לתשלום ריבית שיחול ביום 31 במאי 2020, עבור התקופה שמיום 1 בדצמבר 2019 ועד ליום 31 במאי 2020 אשר בו תפרע החברה תשלום ריבית בשיעור של 0.8%.

1.6. התשלומים על חשבון הקרן בגין אגרות החוב (סדרה ז') ישלמו לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם מחזיקי אגרות החוב ביום 24 בנובמבר של השנים 2017 עד 2021 (כולל) ושל השנים 2024 עד 2025 (כולל) (לגבי התשלום האחרון של קרן אגרות החוב, יחולו ההוראות המפורטות בסעיף זה להלן).

1.7. התשלומים על חשבון הריבית בגין אגרות החוב (סדרה ז') ישלמו לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם אגרות מחזיקי החוב (סדרה ז') ביום 25 במאי ויום 24 בנובמבר, לפי העניין, הסמוך לפני מועד תשלום הריבית, בשנים 2017 עד 2025 (כולל) וביום 25 במאי 2026 (להלן: "**היום הקובע**"), פרט לתשלום האחרון של קרן אגרות החוב (סדרה ז') והתשלום האחרון של הריבית שישולם לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם ביום התשלום האחרון, 30 בנובמבר 2026 (להלן: "**התשלום האחרון**") ושיעשה כנגד מסירת תעודות אגרות החוב (סדרה ז') לידי החברה ביום התשלום האחרון, 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.

יובהר, כי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'), אשר יונפקו על פי דוח הצעת מדף זה, לא יהיו זכאים לקבלת תשלום על חשבון ריבית או קרן בגין אגרות החוב האמורות, שהמועד הקובע לתשלומן חל קודם למועד הנפקתן כאמור.

1.8. אגרות החוב (סדרה ז') צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן, שפורסם ביום 15 במרץ 2017 בגין חודש פברואר 2017 (להלן: "**המדד היסודי**"). אם יתברר במועד תשלום כלשהו על חשבון קרן ו/או ריבית כי מדד התשלום, כהגדרתו בסעיף 1.4 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ז'), גבוה מהמדד היסודי, כי אז תשלום החברה אותו תשלום של קרן ו/או ריבית, כשהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור העלייה במדד התשלום לעומת המדד היסודי. על קרן אגרות החוב (סדרה ז') ועל הריבית בגינה תחול הגנה, כך שאם המדד הידוע בתאריך הקבוע לתשלום הרלוונטי יהיה נמוך מהמדד היסודי, יהיה מדד התשלום המדד היסודי.

1.9. בכל מקרה שבו מועד פירעון התשלום על חשבון קרן ו/או ריבית בקשר עם אגרות החוב (סדרה ז') יחול ביום שאינו יום עסקים, יידחה מועד התשלום ליום העסקים הראשון הבא אחרי ללא תוספת תשלום מכל סוג שהוא (לרבות ריבית פיגורים), והיום הקובע לצורך קביעת הזכות לפדיון או לריבית לא ישתנה בשל כך.

1.10. אגרות החוב (סדרה ז') שתונפקנה על פי דוח הצעת מדף זה תהווינה, החל ממועד רישומן למסחר בבורסה, סדרה אחת לכל דבר ועניין ביחד עם אגרות החוב (סדרה ז') שהונפקו על ידי החברה והרשומות כבר למסחר, ותהיינה שוות להן בתנאיהן ובזכויותיהן לכל דבר ועניין.

1.11. הנאמן של אגרות החוב (סדרה ז') הינו הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ (להלן: **"הנאמן"**)¹, מרחוב הירקון 113 תל אביב-יפו טלפון: 03-5544553; פקס 03-5271736; איש קשר: דן אבנון; כתובת דואר אלקטרוני: HERMETIC@HERMETIC.CO.IL.

1.12. שטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה ז') הוא שטר הנאמנות אשר נחתם ביום 5 באפריל 2017, בין החברה לבין הנאמן, המצורף **כנספת א'** לדוח זה והתוספת לו שנחתמה ביום __ באפריל 2020 (להלן: **"שטר הנאמנות"** ו-**"התוספת לשטר הנאמנות"**).

1.13. אגרות החוב (סדרה ז') תהיינה מובטחות בבטוחות (כהגדרת מונח זה בפרק ה'1 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: **"חוק ניירות ערך"**)), כמפורט בסעיף 7 לשטר הנאמנות, לרבות התוספת לשטר הנאמנות האמור לעיל. לפרטים נוספים ראו סעיף 4.6 להלן.

1.14. אגרות החוב (סדרה ז') המוצעות על פי דוח הצעת המדף יקראו להלן גם: **"ניירות הערך המוצעים"**.

1.15. לפרטים אודות דירוג ניירות הערך המוצעים, ראו סעיף 7 להלן.

1.16. לפרטים אודות תמורת ההנפקה הצפויה ראו סעיף 10 להלן.

1.17. רכז ההנפקה הינו אוריון חיתום והנפקות בע"מ (להלן: **"רכז ההנפקה"**), מרח' אריאל שרון 4, גבעתיים.

1.18. ניירות הערך המוצעים על פי דוח הצעת המדף אינם מובטחים בחיתום.

2. אופן הצעת ניירות הערך

2.1. כללי

2.1.1. בכפוף להוראות סעיף 1.1 לעיל, מוצעות לציבור עד _____ ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ז') בדרך של הצעה אחידה על פי תקנות ניירות ערך (אופן הצעת

¹ הפסקה הבאה נוסחה על ידי הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ, והאמור בה הוא על דעתה בלבד: כנגד הנאמן, בתפקידו כנאמן למחזיקי אגרות חוב של חברה אשר נקלעה הליכי חדלות פירעון, הוגשה ביום 12.1.2020 תביעה בסכום של כ- 341 מיליון ₪. התביעה אשר הוגשה על ידי צד שלישי (בעלת השליטה בעקיפין ברבוע כחול נדל"ן בע"מ) - לא על ידי מחזיקי אגרות חוב ולא על ידי החברה שבחדלות פירעון - נשענת ברובה המכריע על טענה לעשיית עושר ולא במשפט כנגד מחזיקי אגרות החוב. טענות התובע אינן נכונות עובדתית ומשפטית. בנוסף לנאמן זכות שיפוי מלאה ממחזיקי אגרות החוב.

ניירות ערך לציבור), התשס"ז – 2007 (להלן: "תקנות אופן ההצעה"), ב- _____
 יחידות בנות 1,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב כל אחת (להלן: "היחידות"), בדרך
 של מכרז על מחיר היחידה (להלן: "המכרז"), כאשר מחיר היחידה, אשר ייקבע
 במכרז (מס' מכרז 1157288), לא יפחת מ- _____ ש"ח ליחידה (להלן: "המחיר
 המינימאלי ליחידה"), כשהרכב כל יחידה ומחירה הינם כדלקמן:

<u>המחיר</u>	<u>כמות ניירות הערך</u>
_____ ₪	1,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ז')
_____ ₪	סך-הכול המחיר המינימאלי ליחידה אחת

2.2. רשימת החתימות

רשימת החתימות לרכישת היחידות תפתח ביום _____, ה- _____ באפריל 2020 (להלן: "יום
 המכרז") בשעה 11:30 (להלן: "מועד פתיחת רשימת החתימות"), ותיסגר באותו יום
 בשעה 16:30 (להלן: "מועד סגירת רשימת החתימות"), ובלבד שמועד סגירת רשימת
 החתימות יהיה לא לפני תום שבע שעות ומתוכן חמש שעות מסחר לפחות ממועד
 פרסום דוח הצעת המדף.

החברה רשאית לבטל את ההצעה לציבור בכל עת לפני קבלת כספי ההנפקה מאת
 המשקיעים מבלי שתהיה למשקיעים כל טענה בקשר לכך. במקרה כאמור יראו את כל
 ההזמנות שניתנו לחברה בקשר עם אותה הצעה, כבטלות.

2.3. חשבון נאמנות מיוחד

2.3.1. סמוך לפני יום המכרז, יפתח רכז ההנפקה חשבון נאמנות מיוחד על שם החברה
 בתאגיד בנקאי (להלן: "החשבון המיוחד") וימסור למורשים לקבלת בקשות את
 פרטיו של החשבון המיוחד. החשבון המיוחד ינוהל באופן בלעדי על ידי רכז
 ההנפקה בשם החברה ועבורה בהתאם להוראות חוק ניירות ערך. כספים
 שיצטברו בחשבון המיוחד יושקעו על ידי רכז ההנפקה בפקדונות נזילים, לא
 צמודים, נושאים ריבית על בסיס יומי.

2.3.2. ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז, עד השעה 12:30 בצהריים, יעבירו
 המבקשים באמצעות המורשים לקבלת בקשות (כהגדרתם להלן), לרכז ההנפקה,
 לחשבון המיוחד, את מלוא התמורה המגיעה מהם בגין היחידות לגביהן נענתה
 הזמנתם כאמור בהודעה האמורה.

2.3.3. רכז ההנפקה יעביר לחברה את יתרת הכספים שיוותרו בחשבון המיוחד, בצירוף
 הפירות אשר נצברו בגינם, בניכוי עמלת התחייבות מוקדמת ששולמה
 למשקיעים מסווגים ובהתאם להוראות שחרור תמורת ההנפקה הקבועות בשטר

הנאמנות וזאת כנגד וביום העברת התעודה בגין אגרות החוב (סדרה ז'), מהחברה לחברה לרישומים וזיכוי חבר הבורסה על פי הוראות רכו ההנפקה.²

2.3.4. נענתה החברה לבקשה, כולה או מקצתה, תקצה החברה למבקשים את ניירות הערך המוצעים על ידי משלוח תעודות בגין ניירות הערך המוצעים לחברה לרישומים כנגד העברת הכספים שהופקדו בחשבון המיוחד על ידי רכו ההנפקה לחברה, כאמור לעיל.

2.4. הגשת הבקשות והליכי המכרז

2.4.1. הבקשות לרכישת יחידות יוגשו לחברה באמצעות רכו ההנפקה (להלן: "**הבקשות**"), במישרין או באמצעות סניפי בנקים או באמצעות חברים אחרים בבורסה (להלן: "**המורשים להגשת בקשות**"), לא יאוחר ממועד סגירת רשימת החתימות.

2.4.2. כל בקשה שתוגש למורשה לקבלת בקשות ביום המכרז תיחשב כמוגשת באותו יום אם תתקבל על ידי המורשה לקבלת בקשות עד למועד סגירת רשימת החתימות, ובתנאי שתועבר על ידי המורשה לקבלת בקשות לידי רכו ההנפקה, ותתקבל על ידי רכו ההנפקה, עד לתום שעה אחת ממועד סגירת רשימת החתימות (קרי עד השעה 17:30) (להלן: "**המועד האחרון להגשה לרכז**"). בקשה שתתקבל אצל המורשים להגשת בקשות לאחר מועד סגירת רשימת החתימות או שתתקבל אצל רכו ההנפקה יותר משעה לאחר מועד סגירת רשימת החתימות, לא תיענה על ידי החברה.

2.4.3. כל מבקש רשאי להגיש עד שלוש בקשות במחירים שונים, אשר לא יפחתו מהמחיר המינימאלי ליחידה, ושיהיו נקובים במרווחים של 1 ₪. כך, לדוגמה, ניתן להגיש הצעות במכרז במחירים של ____ ש"ח, ____ ש"ח, ____ ₪ וכן הלאה. בקשה שתנקוב במחיר שאינו במרווח כאמור לעיל תעוגל למחיר במרווח הקרוב כלפי מטה.

2.4.4. כל מבקש יציין בבקשתו את מספר היחידות שהוא מבקש לרכוש וכן את המחיר המוצע על ידו, אשר לא יפחת מהמחיר המינימאלי ליחידה הרלוונטי. בקשה שהוצע בה מחיר נמוך מהמחיר המינימאלי ליחידה הרלוונטי, תהא בטלה ויראוה כבקשה שלא הוגשה.

2.4.5. ניתן להגיש בקשות לרכישת יחידות שלמות בלבד. בקשה שתוגש לגבי חלק כלשהו של יחידה, יראו אותה כבקשה המוגשת לגבי מספר היחידות השלמות

² החברה תהיה רשאית לראות את קבלת התמורה בידי רכו ההנפקה, כאילו התקבלה בידיה.

הנקוב בה בלבד, וחלק היחידה הכלול בבקשה יראו אותו כאילו לא נכלל בה מלכתחילה. בקשה שמספר היחידות הנקוב בה פחות מיחידה אחת לא תתקבל.

2.4.6. הבקשות לרכישת היחידות הינן בלתי חוזרות. כל בקשה תיחשב כהתחייבות בלתי חוזרת מצד המבקש לקבל את ניירות הערך שיוקצו לו כתוצאה מהענות מלאה או חלקית לבקשתו ולשלם באמצעות רכז ההנפקה את המחיר המלא, על פי תנאי תשקיף המדף ודוח הצעת המדף, של ניירות הערך שיוקצו לו עקב היענות על פי תנאי תשקיף המדף ודו"ח הצעת המדף לבקשתו.

2.4.7. העברת הבקשות על ידי המורשים לקבלת בקשות לרכז ההנפקה תיעשה באמצעות שידור הבקשות לרכז ההנפקה באופן דיגיטלי, באמצעות כספת וירטואלית. כמו כן, הבקשות שיוגשו ישירות לרכז ההנפקה יישמרו בכספת וירטואלית. ביום המכרז לאחר המועד האחרון להגשה לרכז יוצגו הבקשות שבכספת, לרבות בקשות אשר הוגשו ישירות לרכז ההנפקה, בנוכחות נציג החברה ורואה החשבון המבקר שלה אשר יפקחו על קיום נאות של הליכי המכרז ובאותו מעמד יסוכמו ויעובדו תוצאת המכרז.

2.4.8. עד לשעה 10:00 ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז, תימסר הודעה על ידי רכז ההנפקה, באמצעות המורשים להגשת בקשות, למבקשים אשר בקשותיהם נענו במלואן או בחלקן. ההודעה תציין את המחיר ליחידה שנקבע במכרז אגרות החוב (סדרה ז'), את מספר היחידות (סדרה ז'), שתוקצינה לכל מזמין ואת התמורה המגיעה מהם בעבורן. עם קבלת ההודעה, ובאותו יום עד השעה 12:30 בצהריים, יעבירו המבקשים באמצעות המורשים להגשת בקשות, לרכז ההנפקה, לחשבון המיוחד כאמור בסעיף 2.3 לעיל, את מלוא התמורה המגיעה מהם בגין היחידות לגביהם נענתה הזמנתם כאמור בהודעה.

2.4.9. ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז תודיע החברה בדוח מיידי לרשות ניירות ערך ולבורסה על תוצאות המכרז, ותוך שני ימי עסקים נוספים לאחר מכן תפרסם על כך הודעה בשני עיתונים יומיים נפוצים בישראל בשפה העברית.

2.5. קביעת המחיר ליחידה ואופן הקצאת היחידות למזמינים

2.5.1. כל היחידות (סדרה ז') שבקשות לרכישתן תיענה, תונפקנה במחיר אחיד ליחידה (להלן: "**המחיר האחיד ליחידה**"). המחיר האחיד ליחידה יהיה המחיר הגבוה ביותר אשר הבקשות ליחידות שנקבו בו כמחיר זה, ביחד עם בקשות שנקבו במחירים גבוהים יותר, יספיקו להקצאת כל היחידות המוצעות לציבור (כולל המשקיעים המסווגים) על פי דוח הצעת מדף זה.

2.5.2. הקצאת היחידות המוצעות לציבור תיעשה כדלקמן :

2.5.2.1. היה והמספר הכולל של היחידות הכלולות בבקשות שתתקבלנה (לרבות יחידות שהבקשות לרכישתן התקבלו ממשקיעים מסווגים) יהיה שווה או יפחת מהמספר הכולל של היחידות המוצעות לציבור, תענינה כל הבקשות במלואן, ובמקרה כזה יהא המחיר ליחידה המחיר המינימאלי ליחידה.

2.5.2.2. היה והמספר הכולל של היחידות הכלולות בבקשות שתתקבלנה (לרבות יחידות שהבקשות לרכישתן התקבלו ממשקיעים מסווגים) יעלה על המספר הכולל של היחידות המוצעות לציבור אזי הקצאת היחידות המוצעות תיעשה כדלקמן:

(א) בקשות הנוקבות במחיר הנמוך מהמחיר האחיד ליחידה – לא תענינה.

(ב) בקשות הנוקבות במחיר גבוה מהמחיר האחיד ליחידה – תענינה במלואן.

(ג) בקשות (למעט בקשות שהתקבלו על ידי משקיעים מסווגים) הנוקבות במחיר האחיד ליחידה – תענינה באופן יחסי כך שכל מבקש יקבל מתוך סך היחידות המוצעות שיותר לחלוקה לאחר היענות לבקשות הנוקבות במחיר גבוה מהמחיר האחיד ליחידה (בניכוי היענות לבקשותיהם של משקיעים מסווגים אשר הזמינו בקשות במחיר האחיד ליחידה), חלק השווה ליחס שבין מספר היחידות שהזמין בבקשה שבה ננקב במחיר האחיד ליחידה לבין המספר הכולל של היחידות הכלולות בכל הבקשות שהוגשו לחברה שבהן ננקב מספר היחידות במחיר ליחידה (בניכוי חלקם של המשקיעים המסווגים).

(ד) הקצאת היחידות למשקיעים מסווגים תיעשה בהתאם לאמור בסעיף 3 להלן.

2.5.3. אם בהקצאת ניירות הערך על פי ההיענות במכרז ייווצרו שברי יחידות, הם יעוגלו, ככל הניתן, ליחידה השלמה הקרובה ביותר. עודפים של יחידות שיוותרו כתוצאה מהעיגול כאמור ירכשו על ידי רכז ההנפקה במחיר האחיד ליחידה שנקבע.

2.5.4. כל מבקש ייחשב כאילו התחייב בבקשתו לרכוש את כל היחידות שיוקצו לו כתוצאה מהיענות חלקית או מלאה לבקשתו, לפי הכללים המפורטים לעיל.

2.6. במקרה של ביטול המכרז, לא תונפקנה אגרות החוב (סדרה ז') המוצעות במסגרת המכרז, לא תירשמנה למסחר בבורסה ולא ייגבה כסף מהמשקיעים בקשר לאותן יחידות.

3. משקיעים מסווגים

3.1. החברה התקשרה בהתקשרות מוקדמת עם משקיעים מסווגים³ ששמותיהם מפורטים בסעיף 3.3 להלן, וקיבלה התחייבות מאותם משקיעים מסווגים להגשת בקשות במכרז לאגרות החוב (סדרה ז') לרכישת ____ מהיחידות המוצעות לציבור במסגרת דוח הצעת מדף זה, המהוות כ- % מסך היחידות המוצעות במסגרת דוח הצעת מדף זה, וזאת בכמות ובמחיר ליחידה שלא יפחתו מהמפורט בסעיף 3.3 להלן.

התחייבויות המשקיעים המסווגים האמורים תקראנה בסעיף זה – "התחייבות מוקדמת".

3.2. על פי תקנות אופן ההצעה, במקרה של חתימת יתר, ההקצאה למשקיע המסווג לפי התחייבות מוקדמת שנתן תיעשה באופן הזה:

3.2.1. לא עלתה חתימת יתר על חמש - יוקצו לכל משקיע מסווג 100% מהכמות שהתחייב לרכוש; עלתה חתימת יתר על חמש, יוקצו לכל משקיע מסווג 50% מהכמות שהתחייב לרכוש.

3.2.2. לא הייתה כמות היחידות שנותרה לחלוקה מספיקה להקצאה כאמור בסעיף 3.2.1 לעיל, אזי תוקצה הכמות שנותרה לחלוקה למשקיעים מסווגים לפי חלקה היחסי של כל התחייבות מוקדמת מתוך סך ההתחייבויות המוקדמות שהוגשו באותו מחיר ליחידה שייקבע במכרז.

הזמנות המשקיעים המסווגים תיחשבנה הזמנות שהוגשו על-ידי הציבור לצורך קביעת המחיר האחיד ליחידה. ההקצאה למשקיעים המסווגים תהיה במחיר ליחידה כפי שנקבע במכרז.

במקרה שלא תתקיים חתימת יתר, הזמנות המשקיעים המסווגים תיחשבנה כהזמנות שהוגשו על ידי הציבור לצורך חלוקת היחידות למזמינים.

³ "משקיע מסווג" – אחד מאלה: (1) מנהל תיקים כמשמעותו בסעיף 8(ב) לחוק הסדרת העיסוק ביעוץ השקעות, בשיווק השקעות ובניהול תיקי השקעות, הרוכש לפי שיקול דעתו לחשבונו של הלקוח; (2) תאגיד הנמצא בבעלות מלאה של משקיע מסווג, אחד או יותר, הרוכש לעצמו או למשקיע מסווג אחר; (3) משקיע המנוי בסעיף 15א(ב)(2) לחוק ניירות ערך; (4) משקיע המנוי בפרטים (1) עד (9) או (11) בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, הרוכש לעצמו. כמו כן, על משקיע מסווג להתחייב לרכוש ניירות ערך בהיקף של 800,000 ש"ח לפחות.

"חתימת יתר" – היחס בין כמות היחידות שהוגשו לגביהן הזמנות במחיר היחידה שנקבע במכרז, לבין כמות שנותרה לחלוקה, ובלבד שהוא עולה על אחד.

"הכמות שנותרה לחלוקה" – כמות היחידות שהוצעה בדוח הצעת מדף, לאחר שנוכחה ממנה כמות היחידות שהוגשו לגביהן הזמנות במחיר ליחידה הגבוה מהמחיר ליחידה שנקבע במכרז.

3.3. כל אחד מהמשקיעים המסווגים, המפורטים להלן, התחייב במסגרת התחייבות מוקדמת להגיש בקשות לרכישת יחידות בכמות שלא תפחת מהכמויות המפורטות בטבלה להלן ובמחיר ליחידה שלא יפחת מהמחירים כמפורט בטבלה להלן:

שם המשקיע	כמות היחידות	מחיר ליחידה
סה"כ		

* משקיעים מסווגים שהינם מפיצים בהנפקה או גופים קשורים למפיצים בהנפקה, למיטב ידיעת החברה. בסה"כ הוזמנו _____ יחידות על ידי גופים קשורים למפיצים, המהוות כ-____% מסך יחידות אגרות החוב שהוזמנו על ידי משקיעים מסווגים.

3.4. קבלת התחייבויות מוקדמות מהמשקיעים המסווגים ערב פרסום דוח הצעת המדף נעשתה על פי הוראות תקנות אופן ההצעה.

3.5. התמורה שתשולם על ידי המשקיעים המסווגים תועבר לרכז ההנפקה באמצעות חברי הבורסה, ביום המסחר הראשון שלאחר מועד סגירת רשימת החתימות, עד השעה 12:30 בצהריים, ותופקד על ידו בחשבון המיוחד.

3.6. בהתאם לתקנות אופן ההצעה, משקיעים מסווגים, אשר התחייבו במסגרת התחייבות מוקדמת כמפורט לעיל, רשאים ביום המכרז להעלות את המחיר ליחידה (במדרגות של 1 ש"ח, כמפורט בסעיף 2.4.3 לעיל) לעומת המחיר ליחידה שנקב בהתחייבותם המוקדמת וכמפורט בטבלה לעיל, על ידי מסירת הודעה בכתב לרכז ההנפקה, אשר תתקבל בידי רכז ההנפקה עד למועד סגירת רשימת החתימות.

3.7. המשקיעים המסווגים יהיו רשאים להזמין במועד המכרז כמות יחידות העולה על זו הנקובה בהתחייבותם המוקדמת כמפורט בטבלה לעיל, ואולם יחידות עודפות שיוזמנו כאמור לא ייחשבו כהזמנות משקיעים מסווגים לעניין דוח הצעת מדף זה, אלא כהזמנות שהוגשו על ידי הציבור.

3.8. המשקיעים המסווגים יהיו רשאים למכור את ניירות הערך הכלולים ביחידות שהוקצו להם החל ממועד רישומם בבורסה ולא יחולו עליהם הוראות חסימה.

3.9. המשקיעים המסווגים יהיו זכאים לעמלת התחייבות מוקדמת בשיעור של % מהתמורה הכוללת המחושבת לפי המחיר המינימאלי ליחידה בגין יחידות ניירות הערך שביחס אליהן התחייבו המשקיעים המסווגים להגיש הזמנות בקשר לאגרות החוב (סדרה ז').

4. יתר תנאי ניירות הערך המוצעים

4.1. לפרטים אודות תנאי הפירעון של ניירות הערך המוצעים והריבית בגין ראו סעיף 1 לעיל.

4.2. כל תשלום על חשבון קרן ו/או ריבית, אשר ישולם באיחור העולה על שבעה (7) ימי עסקים מהמועד הקבוע לתשלומם על פי תנאי אגרות החוב (סדרה ז'), לפי העניין, וזאת מסיבה התלויה בחברה, יישא ריבית פיגורים בשיעור של 3% לשנה, החל מהמועד הקבוע לתשלומם ועד למועד תשלומם בפועל.

4.3. החברה רשאית לבצע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ז') כמפורט בסעיף 8 לשטר הנאמנות.

4.4. לפרטים אודות מנגנון התאמת שיעור הריבית בגין דירוג אגרות החוב (סדרה ז') וקישון בהון העצמי ו/או גידול יחס חוב נטו ל- NOI ראו סעיפים 4 ו-4א, בהתאמה, לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות.

4.5. אגרות החוב (סדרה ז'), תעמודנה בדרגה שווה ביחס לסכומים המגיעים בגין, פרי פסו, בין לבין עצמן ובלי זכות בכורה או עדיפות של האחת על פני האחרת.

4.6. הבטחת אגרות החוב (סדרה ז')

4.6.1. התחייבויות החברה בגין אגרות החוב (סדרה ז') הינן מובטחות בבטוחות. במסגרת שטר הנאמנות והתוספת לו, נקבעו, בין היתר, הבטוחות להבטחת אגרות החוב (סדרה ז').

4.6.2. נכסי המקרקעין המשועבדים ששועבדו על פי דוח ההצעה הראשון לסדרה ז' כוללים 12 נכסים בשווי הוגן כולל של 237,700 אלפי ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר 2019.

לפרטים נוספים אודות הנכסים המשועבדים (כאמור בסעיף 7.1.1 לשטר הנאמנות), ראו נספח ב' לדוח הדירקטוריון בדוח התקופתי של החברה לשנת

2019, כפי שפורסם ביום 1 באפריל 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-029926)
(להלן: "הדוח התקופתי לשנת 2019").

4.6.3. נכסי המקרקעין שיכול וישועבדו במסגרת הרחבת הסדרה על פי דוח זה כוללים 14 נכסים בשווי הוגן כולל של 555,580 אלפי ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר 2019 (להלן: "נכסי המקרקעין הנוספים").

4.6.4. לגילוי בדבר נכסי המקרקעין הנוספים שיכול וישועבדו במסגרת הרחבת הסדרה על פי דוח זה, וכן להערכת השווי בגין חלק מהנכסים הללו, ראו בנספח ב' לדוח זה.

4.6.5. לאחר ההנפקה על פי דוח זה, תשעבד החברה, לפי שיקול דעתה, נכסים מנכסי המקרקעין הנוספים כאמור אשר השווי הבטוחתי שלהם, בתוספת לשווי הבטוחתי של הנכסים המשועבדים הקיימים באגרות החוב (סדרה ז') לפני הרחבתה, לא יפחת מהערך המתואם של אגרות החוב (סדרה ז'), לאחר ההנפקה על פי דוח זה.

4.6.6. להערכת החברה בדבר התפשטות נגיף הקורונה על פעילות החברה ראו סעיפים 7.1 ו-21 לדוח התקופתי לשנת 2019.

4.7. לפירוט נוסף בדבר יתר תנאי אגרות חוב (סדרה ז') המוצעות על פי דוח הצעה זה, לרבות התחייבויות שונות שהחברה נטלה על עליה לעמוד עד לפירעון מלוא הסכומים להם זכאים מחזיקי אגרות החוב, ראו בשטר הנאמנות והתוספת לשטר הנאמנות.

4.8. בכל מקרה של סתירה בין ההוראות המתוארות בתשקיף המדף ו/או בדוח הצעת המדף בקשר לשטר הנאמנות ו/או בקשר לאגרות החוב (סדרה ז'), יגברו ההוראות שטר הנאמנות. נכון למועד הדוח, אין סתירה בין ההוראות תשקיף המדף ו/או דוח הצעת מדף זה להוראות שטר הנאמנות.

4.9. החברה מתחייבת לרשום את אגרות החוב למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ על שם החברה לרישומים של בנק הפועלים בע"מ (או כל חברה לרישומים אחרת עמה תתקשר החברה לפי שיקול דעתה הבלעדי ועל פי כל דין).

5. מיסוי וניכיון

5.1. ניכיון אגרות החוב (סדרה ז')

5.1.1. אגרות החוב (סדרה ז') הונפקו לראשונה לפי דוח ההצעה הראשון לסדרה ז', והורחבו על פי דוח הצעה פרטית מיום 11 באוקטובר 2018, ללא ניכיון. הערך המתואם של אגרת החוב (סדרה ז') ליום ____ ב-2020 הינו ____ ש"ח ל-1 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ז'). אגרות החוב (סדרה ז') המונפקות לפי דוח הצעה

זה מונפקות במחיר מינימאלי של ____ ש"ח ל-1 ש"ח אגרות החוב (סדרה ז'), שהינו מעל/מתחת לערך המתואם של אגרות החוב (סדרה ז'). בהתאם לכך אגרות החוב (סדרה ז') המוצעות מונפקות בניכיון/לא בניכיון. [יועדכן לפני פרסום הדוח הסופי]

5.1.2. החברה שומרת לעצמה את הזכות להקצות אגרות חוב (סדרה ז') בשיעור ניכיון שונה משיעור הניכיון של סדרת אגרות החוב שתהיינה במחזור באותה עת. החברה קיבלה ביום 10 ביוני 2018 את אישור רשות המיסים כי לעניין ניכוי המס במקור מדמי הניכיון בגין אגרות החוב (סדרה ז'), ייקבע שיעור ניכיון אחיד לפי נוסחה המשקללת את שיעורי הניכיון השונים בסדרה, ככל שיהיו (להלן: "**שיעור הניכיון המשוקלל**"). החברה תחשב לפני מועד הגדלת הסדרה את שיעור הניכיון המשוקלל האחיד לכל הסדרה, ותפרסם בדוח מיידי לפני הרחבת הסדרה או בדוח מיידי בדבר תוצאות ההנפקה להרחבת הסדרה, לפי העניין, כאמור את שיעור הניכיון המשוקלל האחיד לכל הסדרה וינוכה מס במועדי הפירעון של אותה סדרה, לפי שיעור הניכיון המשוקלל כאמור ובהתאם להוראות הדין.

5.1.3. ככל ויהיו דמי ניכיון, ובהתאם לסעיף 42(ו)-125ג לפקודה רואים בדמי ניכיון כריבית החייבת במס ובניכוי מס במקור כאמור. ככל שהחברה תנפיק ניירות ערך בעתיד המוצעים על פי תשקיף המדף, כהגדרת המונח בדוח הצעת המדף, כולם או חלקם, ביחידות הכוללות אגרות חוב שאינן להמרה, החברה תפעל לפי עמדת רשות המיסים כפי שתהיה במועד ההנפקה כאמור.

בהיעדר הוראה אחרת מרשויות המס, הניכיון שייווצר בגין סדרת אגרות חוב המוצעות כאמור ייקבע לצורכי מס על פי ההפרש שבין הערך הנקוב של סדרת אגרות החוב לבין החלק בתמורת ההנפקה שייוחס לאגרות החוב, כאמור לעיל, ככל שזה חיובי.

חברי הבורסה ינכו מס במקור מתשלומי אגרות החוב את תשלומי המס אותם הם חייבים לנכות במקור, למעט לגבי גופים הפטורים מניכוי מס במקור כאמור בהתאם לדין. במועדי פרעון קרן אגרות החוב, ינכו חברי הבורסה מס במקור בגין דמי הניכיון, אם יהיו, כמפורט לעיל ולהלן.

5.2. רווח הון ממכירת אגרות החוב המוצעות

בהתאם לסעיף 91 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961 ("**הפקודה**"), רווח הון ריאלי ממכירת אגרות חוב צמודות מדד⁴ על ידי יחיד תושב ישראל, אשר ההכנסה ממכירת אגרות החוב אינה מהווה בידי הכנסה מ"עסק" או מ"משלח יד" ושלא תבע

⁴ כהגדרת מונח זה בסעיף 91 לפקודה

בניכוי הוצאות מימון, חייב במס בשיעור המס השולי של היחיד בהתאם לסעיף 121 לפקודה, אך בשיעור שלא יעלה על 25%, ויראו את רווח ההון כשלב הגבוה ביותר בסולם הכנסתו החייבת. זאת, למעט לגבי מכירת ניירות ערך על ידי יחיד שהינו "בעל מניות מהותי" בחברה - קרי, המחזיק, במישרין או בעקיפין, לבדו או יחד עם אחר (כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה), ב-10% לפחות באחד או יותר מאמצעי השליטה (כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה) בחברה - במועד מכירת אגרות החוב או במועד כלשהו ב-12 החודשים שקדמו למכירה כאמור, אשר שיעור המס לגבי רווח הון ריאלי בידיו יהיה בשיעור שלא יעלה על 30%. כמו כן, לגבי יחיד שתבע הוצאות ריבית ריאלית והפרשי הצמדה בשל אגרות החוב, יחויב רווח ההון ממכירת ניירות הערך במס בשיעור של 30%, עד קביעת הוראות ותנאים לניכוי הוצאות ריבית ריאלית לפי סעיף 101א(א)(9) וסעיף 101א(ב) לפקודה. שיעור המס המופחת כאמור לא יחול לגבי יחיד שההכנסה בידיו ממכירת אגרות החוב היא בגדר הכנסה מ"עסק" או מ"משלח יד", בהתאם להוראות סעיף 12(1) לפקודה. ובהתאם למבחנים שהוגדרו בפסיקת בית המשפט העליון לאימתי הכנסה מפסיקה להיות פאסיבית ועולה לכדי "עסק" שאז יחויב היחיד בשיעור מס שולי בהתאם להוראות סעיף 121 לפקודה (עד 47% בשנת 2020).

בנוסף, יש לציין כי יחול מס ייסף, בשיעור של 3%, על הכנסתו החייבת של היחיד, העולה על סכום של 651,600 ₪ (בשנת 2020). (סכום זה מתעדכן מדי שנה בהתאם לעליית מדד המחירים לצרכן). בהתאם להוראות סעיף 121ב לפקודה, הכנסה חייבת כוללת את כל סוגי ההכנסות לרבות הכנסה מרווח הון ושבח מקרקעין, למעט סכום אינפלציוני כהגדרתו בסעיף 88 לפקודה וסכום אינפלציוני כהגדרתו בסעיף 47 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963.

רווח הון במכירת אגרת חוב, שאינה צמודה למדד המחירים לצרכן (או שאינה נקובה במטבע חוץ או שערכה אינו צמוד למטבע חוץ), יחויב במס בשיעור שלא יעלה על 15% או של 20% לעניין בעל מניות מהותי ויראו את כל רווח ההון כרווח הון ריאלי. לעניין חישוב רווח הון ריאלי במכירת אגרת חוב על ידי יחיד שערכה צמוד למטבע חוץ או נקוב במטבע חוץ יראו את שער מטבע החוץ כמדד.

חבר בני אדם יהיה חייב במס על רווח הון ריאלי ממכירת אגרות החוב בשיעור מס החברות (23% בשנת 2019 ואילך).

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

הפסדים בשנת המס, שמקורם במכירת אגרות החוב המוצעות בשנת המס ושאלו היו רווחי הון היו חייבים במס בידי מקבלם, יקוזזו כנגד רווחי הון ריאלי ושבח מקרקעין

שינבעו ממכירת כל נכס שהוא, בישראל או מחוצה לה (למעט רווח הון אינפלציוני חייב אשר יקוזז ביחס של 3.5:1) וכן, כנגד ריבית או דיבידנד ששולמו בגין אותו נייר ערך או ריבית או דיבידנד ששולמו בגין ניירות ערך אחרים (בתנאי ששיעור המס החל על ריבית או דיבידנד כאמור לא עלה על שיעור מס החברות הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה, אם הוא חברה, ועל השיעור הקבוע בסעיפים 125ב(1) או 125ג(ב), לפי העניין, אם הוא יחיד), באותה שנת מס.

הפסד הון ממכירת אגרות החוב שלא ניתן לקזזו בשנת המס כאמור, יהיה ניתן לקיזוז בשנות המס הבאות בזו אחר זו לאחר השנה שבה היה ההפסד, כנגד רווח הון ריאלי ושבח מקרקעין בלבד כאמור בסעיף 92(ב) לפקודה, ובלבד שהוגש לפקיד השומה דוח לשנת המס בה היה ההפסד.

בהתאם לתקנות מס הכנסה (ניכוי מתמורה, מתשלום או מרווח הון במכירת נייר ערך, במכירת יחידה בקרן נאמנות או בעסקה עתידית), התשס"ג-2002 ("תקנות הניכוי מרווח הון"), נקבע כי במסגרת חישוב רווח ההון לצורך ניכוי המס במקור ממכירת ניירות ערך ועסקאות עתידיות ("ניירות סחירים"), יקוזז החייב (כהגדרתו מונח זה בתקנות הניכוי מרווח הון) את הפסד ההון שנוצר ממכירת ניירות סחירים בהתאם להוראות סעיף 92 לפקודה, ובלבד שהתקיימו כל אלו: ההפסד נוצר ממכירת ניירות סחירים שהיו בניהולו של החייב ובכפוף לכך שהרווח נוצר באותה שנת מס שבה נוצר ההפסד, בין טרם יצירת ההפסד ובין לאחר המועד האמור.

לעניין ניכוי המס במקור מרווח ההון, בהתאם לתקנות הניכוי מרווח הון, חייב (כהגדרת מונח זה בתקנות האמורות), המשלם למוכר תמורה במכירת אגרות החוב המוצעות, ינכה מס בשיעור של 25% מרווח ההון הריאלי כאשר אגרות החוב צמודות למדד כאשר המוכר הינו יחיד. מחבר בני אדם ינוכה מס בשיעור מס החברות הקבוע בסעיף 126א לפקודה (23% בשנת 2019 ואילך) מרווח ההון הריאלי. עם זאת, לגבי נייר ערך שאינו צמוד למדד שיעור ניכוי המס במקור הינו 15% מרווח ההון - כאשר המוכר הינו יחיד. האמור לעיל כפוף להצגה מראש של אישורי פטור (או שיעור מופחת) מניכוי מס במקור שהופק על ידי רשות המיסים 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 המפורטים בתוספת לתקנות מס הכנסה (ניכוי מריבית, מדיבידנד, ומרווחים מסוימים) התשס"ו-2005 ("תקנות ניכוי מריבית ומדיבידנד").

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

ככל שאגרות החוב המוצעות על-פי דוח הצעת מדף זה יימחקו ממסחר בבורסה, שיעור הניכוי במקור שינוכה בעת מכירתם (לאחר המחיקה) יהיה שלושים אחוזים (30%)

מהתמורה, כל עוד לא הומצא אישור מפקיד השומה המורה על שיעור ניכוי מס במקור אחר של ניכוי מס במקור (לרבות פטור מניכוי מס במקור).

ככלל, תושב חוץ (יחיד וחבר בני אדם), כהגדרתו בפקודה, פטור ממס על רווחי הון במכירת אגרות החוב הנסחרות בבורסה בישראל, אם רווח ההון אינו במפעל הקבע שלו בישראל ובהתאם לתנאים ולמגבלות של סעיף 97(ב2) לפקודה. האמור לעיל לא יחול לגבי חבר בני אדם תושב חוץ אם תושבי ישראל הם בעלי שליטה בו, או הנהנים או הזכאים ל-25% או יותר מההכנסות או מהרווחים של חבר בני אדם תושב החוץ, במישרין או בעקיפין, בהתאם לקבוע בסעיף 68א לפקודה. במקרה שפטור כאמור אינו חל, עשויות לחול הוראות אמנת המס (אם קיימת) בין ישראל למדינת התושבות של תושב החוץ ובכפוף להמצאה מראש של אישור מתאם מרשות המיסים. כמו כן, הוראות תקנות הניכוי מרווח הון לא יחול על חייב שהוא מוסד כספי המשלם למוכר שהינו תושב חוץ תמורה או תשלום אחר בשל רווח הון פטור, אם הגיש תושב החוץ למוסד הכספי בתוך 14 ימים מיום פתיחת החשבון ואחת לשלוש שנים, אם היה בישראל, הוא או בא כוחו, הצהרה בטופס 2402 על היותו תושב חוץ ועל זכאותו לפטור.

5.3. שיעור המס שיחול על הכנסות ריבית מאגרות חוב

בהתאם לסעיף 125ג(ב) לפקודה, יחיד יהא חייב בשיעור מס שלא יעלה על 25% על הכנסות ריבית, שנצמחו שמקורן באגרת חוב הצמודות במלואן למדד, ויראו את הכנסתו זו כשלב הגבוה ביותר בסולם הכנסתו החייבת. במידה ומדובר באגרת חוב שאינה צמודה למדד, או שהנה צמודה בחלקה לשיעור עליית המדד, כולו או חלקו, או שאינה צמודה למדד עד לפדיון, יחויב היחיד בשיעור מס של 15% על הריבית או דמי הניכיון. יצוין כי יראו כמדד לעניין סעיף 125ג לפקודה את מדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, ונכס שערכו צמוד לטבע חוץ או שהוא נקוב במטבע חוץ את שער המטבע.

במקרה בו אגרות החוב צמודות במלואן למדד – ככלל, יחיד יהיה פטור ממס על הפרשי ההצמדה או הפרשי שער, לפי העניין, שנצמחו בגין קרן אגרות החוב, הכל בכפוף לתנאים בחוק. בהתאם לסעיף 9(13) לפקודה, 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 חשבוניותיו או חייבים ברישום כאמור.

יודגש כי הפרשי הצמדה הנצברים על הריבית דינם כדין הריבית ויחויבו אף הם באותו שיעור מס.

בהתאם לסעיף 125ג(ד) לפקודה, שיעורי המס כאמור לא יחולו בהתקיים, בין היתר, אחד מהתנאים הבאים: (1) הריבית היא הכנסה מ"עסק" או "משלח יד" לפי סעיף

2(1) לפקודה או שהיא רשומה בספרי חשבונויות של היחיד או חייבת ברישום כאמור ;
2(2) היחיד תבע בניכוי הוצאות ריבית והפרשי הצמדה בשל אגרות החוב עליהם משולמת הריבית ; 3(3) היחיד הוא בעל מניות מהותי כהגדרתו בסעיף 88 לפקודה בחברה המשלמת את הריבית ; 4(4) היחיד הוא עובד בחבר בני האדם ששילם את הריבית, או שהוא נותן לו שירותים או מוכר לו מוצרים, או שיש לו יחסים מיוחדים אחרים עמו, אלא אם כן הוכח להנחת דעתו של פקיד השומה ששיעור הריבית נקבע בתום לב ומבלי שהושפע מקיומם של יחסים כאמור בין היחיד לבין חבר בני האדם ;
5(5) הריבית שולמה מקרן השתלמות לפני שחלפו התקופות האמורות בסעיף 9(16א) או 16(ב), או ששולמה מקופת גמל לתגמולים וחלו עליה הוראות סעיף 3(ד) ; ו-6(6) מתקיים תנאי אחר שקבע שר האוצר באישור ועדת הכספים של הכנסת. במקרים אלו יחויב היחיד במס על ריבית בשיעור מס שולי בהתאם לסעיף 121 לפקודה.

בנוסף, יש לציין כי יחול מס ייסף בשיעור של 3% על חלק הכנסתו החייבת של יחיד העולה על סכום של 651,600 ₪ (בשנת 2020).

שיעור המס החל על הכנסות הריבית (לרבות הפרשי הצמדה) של חבר בני אדם תושב ישראל שאיננו חבר בני אדם שהוראות סעיף 9(2) לפקודה חלות בקביעת הכנסתו, שמקורן באגרות חוב נסחרות בבורסה, למעט לעניין סעיף 3(ח) לפקודה לגבי ריבית שנצברה, הינו שיעור מס החברות הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה (23% בשנת 2019 ואילך).

בהתאם לסעיף 9(15ד) לפקודה, החל מיום 1 בינואר 2009, ריבית, דמי ניכיון או הפרשי הצמדה, המשולמים למי שהוא תושב חוץ במועד קבלת הריבית, בשל אגרת חוב הנסחרת בבורסה בישראל, שהנפיק חבר בני אדם תושב ישראל ובלבד, פטורים ממס ובלבד שההכנסה אינה במפעל קבע של תושב החוץ בישראל. הפטור לא יחול במקרים הבאים :

- א. תושב החוץ הינו בעל מניות מהותי בחברה המנפיקה ; או
- ב. תושב החוץ קרוב כהגדרתו בפסקה 3(3) להגדרת קרוב בסעיף 88 לפקודה, של חבר בני אדם 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 או דמי הניכיון נקבע בתום לב ובלי שהושפע מקיומם של יחסים מיוחדים).

יצוין כי הפטור כאמור לעיל, במידה וחל, לא יחול על חברה תושבת חוץ המוחזקת בידי תושבי ישראל בשיעור של 25% או יותר, בהתאם לקבוע בסעיף 68א לפקודה (ראה פירוט לעיל).

ככל שלא יחול הפטור כאמור לעיל, שיעור המס שיחול על הכנסות מריבית בידי תושבי חוץ (יחיד וחבר בני-אדם) שמקורן באגרות החוב, עשוי להיות מחויב בהתאם להוראות הפקודה והתקנות שהותקנו מכוחו, כמפורט לעיל, או בהתאם להוראותיהן

של אמונות למניעת כפל מס שנכרתו בין מדינת ישראל לבין מדינת מושבו של תושב החוץ ובכפוף לקבלת אישור מתאים מראש מרשות המסים.

קרן נאמנות פטורה, וכן קופות גמל וגופים הפטורים ממס לפי סעיף 9(2) לפקודה, פטורים ממס בגין הכנסת ריבית כאמור, כפוף להוראות סעיף 3(ח) לפקודה בדבר ריבית שנצברה בתקופת החזקתו של אחר. על רווחיה או הכנסותיה של קרן נאמנות חייבת מריבית 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, תחויב ההכנסה במס בשיעור המירבי הקבוע בסעיף 121 לפקודה.

בהתאם להוראות סעיף 89(ה) לפקודה, בפדיון איגרת חוב הצמודה למדד, שההכנסה מהם אינה מהווה הכנסה מ"עסק" או מ"משלח יד", יראו את הפרשי ההצמדה כחלק מהתמורה ויחולו הוראות הפקודה הנוגעות לחישוב רווח ההון, כמפורט לעיל. האמור לעיל לא יחול אם ההכנסה מהפרשי ההצמדה מהווה הכנסה העולה לכדי "עסק" או "משלח יד".

בהתאם לתקנות ניכוי מריבית ומדיבידנד, שיעור המס שיש לנכות במקור מריבית והפרשי הצמדה (כהגדרתה בתקנות הנ"ל)⁵ המשולמת על אגרות חוב, הצמודות במלואן למדד, הינו 25% לגבי יחיד שאינו בעל מניות מהותי בחברה המשלמת את הריבית, שיעור המס שיש לנכות במקור על ריבית כאמור לגבי יחיד שהינו בעל מניות מהותי בחברה המשלמת את הריבית או יחיד העובד בחבר בני אדם משלם הריבית, או שנותן לו שירותים או מוכר מוצרים לחברה המשלמת את הריבית, יהיה בהתאם לשיעור המס השולי המרבי לפי סעיף 121 לפקודה - ולגבי חבר בני אדם בהתאם לשיעור מס החברות הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה (23% בשנת 2019 ואילך). לגבי ריבית בגין אגרות חוב שאינן צמודות למדד או למטבע חוץ ינוכה מס בשיעור של 15% מיחיד שאינו בעל מניות מהותי בחברה המשלמת את הריבית ובשיעור מס החברות (בשנת 2019 23%) מחברות.

חרף האמור לעיל, שיעור המס שינוכה במקור לגבי תושב חוץ (יחיד וחבר בני אדם), ככל שהינו חייב במס כאמור לעיל, עשוי להיות מוקטן בהתאם לאישור תקף מרשות המיסים, בכפוף להוראות האמנות למניעת כפל מס עליהן חתומה מדינת ישראל.

יצוין, כי לגבי ריבית המשולמת לתושב חוץ שחלות עליה הוראות סעיף 9(ד15) לפקודה, לא ינוכה מס במקור.

האמור לעיל, כפוף להצגה מראש של אישור פטור (או שיעור מופחת) מניכוי מס במקור שהופק על ידי רשות המיסים.

⁵ ריבית - ריבית, הפרשי הצמדה שאינם פטורים על פי כל דין, לרבות הפרשי הצמדה חלקיים, כהגדרתם בסעיף 13(9) לפקודה ודמי ניכיון.

תשלום ריבית לקופות גמל, קרנות נאמנות וגופים נוספים המנויים בתוספת לתקנות הניכוי מריבית ומדיבידנד, פטור מניכוי מס במקור וזאת לאחר המצאת אישורים מתאימים מראש על ידם.

החברה תעביר לחברי הבורסה את סכום הריבית וכן את המידע שיש ברשותה כמפורט בהנחיה האמורה ביחס למחזיקים ולאגרת החוב שמכוחה משולמת הריבית כאמור. חברי הבורסה ינכו מס במקור מתשלומי הריבית שישולמו על ידי החברה למחזיקי אגרות החוב בהתאם לתקנות הניכוי מריבית ומדיבידנד ויעברו אותו לרשות המיסים גם בהתבסס על המידע האמור. במקרה שבו משולמת ריבית לבעל מניות מהותי או ליחיד העובד בחבר בני אדם משלם הריבית או למי שנותן שירותים או מוכר מוצרים לחבר בני אדם המשלם את הריבית, החברה תהיה אחראית להשלמת ניכוי המס במקור מתשלומי הריבית לשיעור המס המרבי כקבוע בתקנות הניכוי מריבית ומדיבידנד.

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 יחשבו כהכנסה לפי סעיף 2(4) לפקודה.

כמקובל בעת קבלת החלטות על השקעת כספים, יש לשקול את השלכות המס הקשורות בהשקעה באגרות החוב המוצעות. מובהר כי האמור לעיל משקף את הוראות הדין המתוארות בו כפי שהן למועד דוח הצעת המדף, ואלה עשויות להשתנות ולהוביל לתוצאות שונות. בנוסף יש להדגיש כי ההוראות הכלולות לעיל אינן מתיימרות להוות פרשנות מוסמכת של הוראת החוק הנזכרות לעיל ואינן באות במקום יעוץ מקצועי, בהתאם לנתונים המיוחדים ולנסיבות הייחודיות לכל משקיע.

בשל השינויים המהותיים שחלו במיסוי שוק ההון בעקבות הרפורמה במס הכנסה, טרם התגבשה הפרקטיקה הנאותה ליישום הוראותיה, ואף ייתכנו מספר פרשנויות לגבי אופן יישומן. יתרה מזאת, ייתכנו שינויים תחיקתיים בהוראות הרפורמה. מטבע הדברים, לא ניתן לצפות את תוכנם והשפעתם של השינויים האמורים, לרבות לענין הסדרי המס שקיבלה החברה.

6. הימנעות מעשיית הסדרים

6.1. החברה והדירקטורים מתחייבים בחתימותיהם על דוח הצעת המדף, להימנע מלעשות הסדרים שאינם כתובים בדוח הצעת המדף בקשר עם הצעת ניירות הערך המוצעים בדוח הצעת המדף, הפצתם ופיזורם בציבור, ומתחייבים להימנע מלהעניק זכות

לרוכשי ניירות הערך המוצעים על-פי דוח הצעת מדף, למכור את ניירות הערך אשר רכשו, מעבר למפורט בתשקיף המדף ובדוח הצעת המדף.

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

6.4. התחייבות הדירקטורים כאמור תעמוד בתוקף כל עוד הדירקטורים ממשיכים לכהן בתפקידם כדירקטורים בחברה.

7. דירוג אגרות החוב (סדרה ז')

7.1. במועד הנפקתן לראשונה על פי דוח ההצעה הראשון לסדרה ז', דורגו אגרות החוב (סדרה ז') על ידי סטנדרד אנד פורס מעלות בע"מ (להלן: "מעלות") בדירוג il(A+). ביום 29 במרץ 2018 הודיעה מעלות כי בעקבות יישום מתודולוגיה להערכת שיקום החוב דירוג אגרות החוב (סדרה ז') הועלה לדירוג il(AA-) (מס' אסמכתא: 2018-15-026316).

7.2. במועד הנפקתן לראשונה על פי דוח ההצעה הראשון לסדרה ז', דורגו אגרות החוב (סדרה ז') על ידי מידרוג בע"מ (להלן: "מידרוג") בדירוג Al.il. ביום 31 בדצמבר 2019 הודיעה מידרוג כי בעקבות יישום מתודולוגיה לדירוג מכשירי חוב דירוג אגרות החוב (סדרה ז') הועלה לדירוג Aa3.il באופן שלילי.

7.3. ביום __ באפריל 2020, פרסמה החברה דיווח מיידי (מס' אסמכתא: __) בדבר הודעת מעלות כי קבעה דירוג il(AA-) תוך קביעת אופק יציב להנפקה של עד __ מיליון ש"ח ערך נקוב באמצעות הרחבת אגרות החוב (סדרה ז').

7.4. ביום __ באפריל 2020, פרסמה החברה דיווח מיידי (מס' אסמכתא: __) בדבר הודעת מידרוג כי קבעה דירוג __ תוך קביעת אופק שלילי להנפקה של עד __ מיליון ש"ח ערך נקוב באמצעות הרחבת אגרות החוב (סדרה ז').

דוח הדירוג של מעלות וכן הסכמת מעלות להכללתו, מצורפים לדוח הצעת מדף זה **כנספח ג'** ודוח הדירוג של מדרוג והסכמת מדרוג להכללתו, מצורפים לדוח הצעת מדף זה **כנספח ד'**.

8. היתרים ואישורים

8.1. החברה פנתה לבורסה בבקשה לרשום בה למסחר את ניירות הערך המוצעים על פי דוח הצעת המדף, והבורסה נתנה את אישורה לכך.

אין לראות באישור האמור של הבורסה אישור לפרטים המובאים בדוח הצעת המדף, למהימנותם או לשלמותם 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 מהנפקה זו, בהנחה שכל היחידות המוצעות בדוח הצעת המדף תירכשנה, תהיה כמפורט להלן:

התמורה המיידית הצפויה (ברוטו) הינה כ- _ מיליון ש"ח.

בניכוי עמלות הפצה, עמלות למשקיעים מסווגים והוצאות אחרות כ- _ מיליון ש"ח⁶.

התמורה הצפויה (נטו) הינה כ- _ מיליון ש"ח.

10.2. לא נקבע יעד ספציפי לתמורת ההנפקה. תמורת ההנפקה תשמש את החברה, בין היתר, לפעילותה העסקית השוטפת ולמחזור חובות, הכל לפי החלטות הדירקטוריון מעת לעת.

10.3. לא נקבע סכום מינימאלי שיש להשיגו בהנפקה זו.

11. עדכונים לתיאור עסקי החברה החל מיום פרסום תשקיף המדף

11.1. לפרטים אודות שינויים ואירועים מהותיים בעניינים שיש לתארם בתשקיף המדף, ראו דיווחיה המידיים של החברה, שפורסמו החל במועד פרסום תשקיף המדף כאמור

⁶ אוריון חיתום והנפקות בע"מ (להלן: "אוריון חיתום"), (להלן: "המפצים"), יקבלו בקשר להנפקה זו עמלת ניהול והפצה בשיעור כולל של _____% מתמורת ההנפקה (ברוטו), בתוספת מע"מ כדין. כמו כן, המפצים יהיו זכאים בנוסף לעמלה לעיל לעמלת הצלחה בשיעור של עד _____% מתמורת ההנפקה (ברוטו), לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה (להלן: "עמלת ההצלחה"). יובהר, כי סכום העמלות הכולל הצפוי המובא בטבלה לעיל אינו כולל את עמלת ההצלחה. עמלת הניהול וההפצה תחולק בין המפצים לפי שיקול דעת הבלעדי של החברה ושל אוריון חיתום, ובלבד שהמפיץ לא יהיה זכאי לעמלה בגין ניירות ערך שרכש בפועל כתוצאה ממימוש התחייבויות מוקדמות שהגיש אותו מפיץ במסגרת המכרז המקדים למשקיעים מסווגים. לפרטים אודות עמלת התחייבות מוקדמת למשקיעים מסווגים, ראו סעיף 3.9 לעיל.

בנוסף, לעמלות האמורות לעיל, תשלם החברה לרכז ההנפקה עמלת ריכוז הנפקה בסך של _____ ₪.

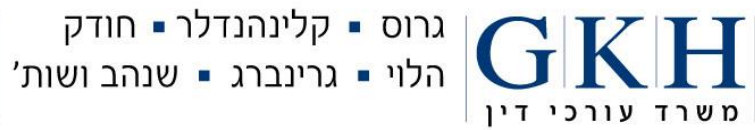
ועד למועד דוח הצעת מדף זה ואשר נכללים בדוח הצעת המדף על דרך של הפניה. ניתן לעיין בנוסח המלא של הדיווחים המידיים האמורים, באתר ההפצה של רשות ניירות ערך, בכתובת: www.magna.isa.gov.il וכן באתר האינטרנט של הבורסה, בכתובת: www.maya.tase.co.il.

11.2. החברה מבהירה, כי נכון למועד דוח הצעת מדף זה, תשלומי השכירות של מגה קמעונאות בע"מ, חברה בבעלות מלאה (בעקיפין) של יינות ביתן בע"מ, בקשר עם נכסי החברה המושכרים לה, משולמים כסדרם על פי הסכמי השכירות בין הצדדים.

12. הסכמה של רואה החשבון המבקר ומעריך השווי

בהתאם לתקנה 4א לתקנות ההצעה, במועד חתימת הדוחות הכספיים, ניתנה הסכמה של רואי החשבון המבקרים של החברה, להכללה בדוח ההצעה (לרבות בדרך של הפניה) של חוות דעתם על הדוחות הכספיים של החברה שנחתמו ביום 29 במרץ 2020 ונכללו בדוח התקופתי של החברה לשנת 2019, כפי שפורסם ביום 1 באפריל 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-029926). מכתב הסכמה להכללה של מעריך השווי בו נכללת הסכמתו של מעריך השווי לכלול את הערכות השווי של נכסים משועבדים המצורפות לדוח ההצעה (לרבות בדרך של הפניה), נכלל בתוך הערכות השווי.

החברה קיבלה את חוות הדעת המשפטית הבאה :



___ באפריל 2020

לכבוד

רבע כחול נדל"ן בע"מ

הנדון: דו"ח הצעת מדף של רבע כחול נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה") מיום באפריל 2020 להנפקת אגרות חוב (להלן: "דוח הצעת המדף")

בהתייחס לתשקיף המדף של החברה הנושא תאריך 1 בינואר 2020 (להלן: "תשקיף מדף") ולדוח הצעת מדף זה, אשר פורסם מכוחו, הננו לחוות דעתנו כדלקמן:

(א) לדעתנו, הזכויות הנלוות לניירות הערך המוצעים על פי דוח הצעת המדף תוארו נכונה בתשקיף המדף ובדוח הצעת המדף.

(ב) לדעתנו, לחברה הסמכות להנפיק את ניירות הערך המוצעים על פי דוח הצעת המדף בדרך המתוארת בתשקיף המדף ובדוח הצעת המדף.

(ג) לדעתנו, הדירקטורים של החברה נתמנו כדין ושמותיהם נכללים בתשקיף המדף ודוח הצעת מדף זה.

אנו מסכימים כי חוות דעתנו זו תיכלל בדוח הצעת המדף.

בכבוד רב,

עופר חנוך, עו"ד רועי רייס, עו"ד

גרוס, קלינהנדלר, חודק, הלוי, גרינברג, שנהב ושות'

החברה:

רבוע כחול נדל"ן בע"מ

הדירקטורים:

מוטי בן-משה

יניב רוג

אלכס סורז'קו

עודד נגר

אסתרי גילעז-רן

רון הימן

אורי לזר

גד הורן

נספח א'

שטר הנאמנות והתוספת לו

שטר נאמנות בגין אגרות החוב (סדרה ז')

שתאריכו יום 5 באפריל 2017

בין

רבוע כחול נדל"ן בע"מ

מס' חברה : 51-376585-9

מרחוב העמל 2, ראש העין

(להלן : "החברה")

מצד אחד ;

לבין

הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ

מספר חברה : 51-070519-7

מרחוב : הירקון 113 תל אביב-יפו

(להלן : "הנאמן")

מצד שני ;

- והואיל :** וביום 31 במאי 2016 פרסמה החברה תשקיף מדף (להלן : "התשקיף" או "תשקיף המדף") לפיו החברה עשויה להנפיק במסגרת דוחות הצעת מדף, בין היתר, אגרות חוב (סדרה ז'), שאינן המניות החברה ;
- והואיל :** והנאמן הינו חברה מוגבלת במניות שנתאגדה בישראל לפי חוק החברות, התשנ"ט-1999, ומטרתה העיקרית הינה עיסוק בנאמנויות, והנאמן עונה על דרישות הכשירות הקבועות על פי כל דין, ובפרט הדרישות הקבועות בחוק ניירות ערך (כהגדרתו להלן) לנאמן לאגרות חוב ;
- והואיל :** והחברה מצהירה בזאת כי אין עליה כל מניעה על פי כל דין או הסכם לבצע הנפקה של אגרות החוב (סדרה ז') ו/או להתקשר עם הנאמן בשטר נאמנות זה וכי במועד חתימת שטר זה התקבלו כל האישורים הנדרשים לשם ביצוע ההנפקה ;
- והואיל :** והנאמן הצהיר כי אין עליו כל מניעה על פי כל דין או הסכם להתקשר עם החברה בשטר נאמנות זה וכי אין הוא מצוי בניגוד עניינים בקשר עם תפקידו על פי שטר נאמנות זה ;
- והואיל :** ולנאמן אין כל עניין מהותי בחברה, ולחברה אין כל עניין אישי בנאמן ;
- והואיל :** והחברה פנתה בבקשה אל הנאמן שישמש כנאמן למחזיקי אגרות החוב והנאמן הסכים לפעול כנאמן של מחזיקי אגרות החוב, הכל בכפוף ובהתאם לתנאי הנאמנות המפורטים בשטר נאמנות זה ;
- והואיל :** וברצון הצדדים להסדיר את תנאי אגרות החוב (סדרה ז') בשטר נאמנות זה וזאת לאור כוונת החברה להציע לציבור, לראשונה, אגרות החוב (סדרה ז') על פי תשקיף המדף, כפי שיפורט בדוח הצעת המדף אותו תפרסם החברה, באופן שבו שטר נאמנות זה יחול לגבי אגרות החוב (סדרה ז') בלבד.

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלהלן :

תוכן עניינים

3	פרשנות והגדרות	1.
7	הנפקת אגרות החוב	2.
8	הנפקת אגרות חוב נוספות; הרחבת סדרה	3.
9	מינוי הנאמן; כניסה לתוקף של הכהונה; תקופת הכהונה; פקיעת הכהונה; התפטרות; פיטורין; תפקידי הנאמן	4.
11	רכישת אגרות חוב על ידי החברה ו/או מחזיק קשור	5.
11	התחייבויות החברה	6.
15	הבטחת אגרות החוב	7.
43	פדיון מוקדם של אגרות החוב	8.
46	פירעון מיידי ומימוש בטוחות	9.
51	תביעות והליכים בידי הנאמן	10.
52	נאמנות על התקבולים	11.
52	סמכות לדרוש תשלום למחזיקים באמצעות הנאמן	12.
53	סמכות לעכב חלוקת כספים	13.
53	הודעה על חלוקה	14.
53	הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה; הפקדה בידי הנאמן	15.
54	קבלה מאת מחזיק אגרות החוב	16.
55	תחולת חוק ניירות ערך	17.
55	השקעת כספים	18.
55	התחייבויות החברה כלפי הנאמן	19.
57	התחייבויות נוספות	20.
57	באי-כח	21.
58	הסכמים אחרים	22.
58	שכר הנאמן	23.
59	סמכויות הנאמן	24.
60	סמכות הנאמן להעסיק שלוחים	25.
60	שיפוי	26.
62	הודעות	27.
63	שינויים בשטר הנאמנות, ויתור ופשרה	28.

29.	מרשם מחזיקי אגרות החוב	64
30.	אסיפות של המחזיקים	64
31	דיווח לנאמן	64
32	דיווח על ידי הנאמן	65
33.	תחולת הדין	65
34.	סמכות ייחודית	65
35.	כללי	65
36.	אחריות הנאמן	66
37.	מענים	66
38.	הסמכה למגנ"א	66
	תוספת ראשונה- תעודת אגרות החוב	67
	התנאים הרשומים מעבר לדף	68
	תוספת שנייה – אסיפות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') של החברה	79
	נספח 9.2.10 – נציגות דחופה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ז')	84
	נספח א'- כתב סודיות	87

1. פרשנות והגדרות

- 1.1. המבוא לשטר נאמנות זה וכן הנספחים והתוספות לו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2. חלוקת שטר נאמנות זה לסעיפים וכן מתן כותרות לסעיפים, נעשו מטעמי נוחות וכמראי מקום בלבד, ואין להשתמש בהם לשם פרשנות.
- 1.3. בכל עניין שלא נזכר בשטר זה וכן בכל מקרה של סתירה בין הוראות הדין לבין שטר זה, יפעלו הצדדים בהתאם להוראות הדין הישראלי.
- 1.4. למונחים המפורטים להלן תהא בשטר נאמנות זה המשמעות המצוינת לצידם, אלא אם משתמעת כוונה אחרת מתוכן הדברים או הקשרם, או אם צוין מפורשות אחרת להלן:

"אגרת החוב" או "אגרות החוב" או "אגרות החוב (סדרה ז') " "סדרת אגרות החוב" או "תעודות התחייבות" – סדרת אגרות חוב (סדרה ז'), רשומות על שם, שתוצענה בהתאם לתשקיף המדף בא מצעות דוחות הצעת מדף ואשר תרשמנה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.

"מחזיקי אגרות החוב" ו/או "בעלי אגרות החוב" ו/או "המחזיקים" - כהגדרת המונחים "מחזיק", "מחזיק בתעודות התחייבות" בחוק ניירות ערך.

"הבורסה" – הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.

"התשקיף" או "תשקיף המדף" - תשקיף מדף של החברה אשר פורסם במאי 2016.

"דוח הצעה" - דו"ח הצעת מדף של אגרות החוב, אשר יפורסם בהתאם להוראות סעיף 23א(ו) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968, ואשר על פיו יוצעו אגרות החוב לראשונה לציבור, בהתאם להוראות כל דין ובהתאם לתקנון והנחיות הבורסה לניירות ערך, כפי שיהיו באותה העת.

"החברה לרישומים" – החברה לרישומים של בנק הפועלים בע"מ (או כל חברה אחרת שהחברה תתקשר עמה לפי שיקול דעתה הבלעדי ועל פי כל דין).

"החלטה רגילה" - החלטה שנתקבלה באסיפה הכללית של מחזיקי אגרות החוב בה נכחו לפחות שני (2) מחזיקי אגרות חוב, בעצמם או על-ידי בא-כוח, המחזיקים או המייצגים יחדיו לפחות עשרים וחמישה אחוזים (25%) מהיתרה הבלתי מסולקת של הערך הנקוב של אגרות החוב הנמצאות במחזור אותה עת או באסיפה נדחית של אסיפה זו שנכחו בה כל מספר משתתפים שהוא, ברוב רגיל של מספר הקולות המשתתפים בהצבעה, מבלי להביא בחשבון את קולות הנמנעים.

"החלטה מיוחדת" - החלטה שנתקבלה באסיפה של מחזיקי אגרות החוב, בה נכחו, בעצמם או על-ידי באי כוחם, שני מחזיקים לפחות באגרות החוב, שלהם 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, שני מחזיקים לפחות באגרות החוב, שלהם לפחות עשרים אחוזים (20%) מהיתרה האמורה, ואשר נתקבלה (בין באסיפה המקורית ובין באסיפה הנדחית) ברוב של בעלי אגרות החוב המחזיקים בלפחות שני שלישים (2/3) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב המיוצג בהצבעה או ברוב כאמור באסיפת מחזיקים נדחית.

"הנאמן" - הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ ו/או כל מי שיכהן מדי פעם בפעם כנאמן של מחזיקי אגרות החוב לפי שטר זה;

"הנכסים המשועבדים" – (1) הנכסים המפורטים בסעיף 7.1.1 להלן שהחברה תשעבד על פי שטר נאמנות זה, וכן (2) אילו מבין הנכסים המותרים לשעבוד כבטוחה (כהגדרתם להלן) ככל שישועבדו בפועל להבטחת זכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') על פי שטר נאמנות זה, והכל – כל עוד נכסים אלה ישועבדו בפועל על ידי החברה ויהיו משועבדים להבטחת זכויות מחזיקי אגרות החוב כאמור (למען הספר ספק, אין באמור כדי לחייב את החברה לשעבד נכסים כלשהו מהנכסים המותרים לשעבוד כבטוחה, ועד למועד שעבודם בפועל על ידי החברה הם יהיו חופשיים. למחזיקי אגרות החוב לא תהיה כל זכות בהן ולא יחולו עליהם מגבלות כלשהן מכוח שטר הנאמנות).

"הנכסים המותרים לשעבוד כבטוחה" – נכסים אשר יכול שישועבדו להבטחת זכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') ואשר יכול שיהיו כל אחד מאלה-

- **"נכס מקרקעין משועבד"** ו-"**נכסי מקרקעין משועבדים**" – זכויות בעלות ו/או זכויות חכירה לדורות ו/או זכויות חוזיות (לרבות זכויות לקבלת זכות בעלות או זכות חוזית לקבלת זכות חכירה לדורות), של החברה ו/או של חברה שבשליטת החברה (במישרין או בעקיפין), בקשר עם נכסי מקרקעין שהם נכסי נדל"ן מניב בישראל (לא כולל קרקעות ונכסים בהקמה), אשר ישועבדו, מעת לעת, על-פי שטר זה והסכמי השעבוד מכוחו, והכל בין אם הזכויות הנ"ל רשומות במרשם רשמי בישראל או בין אם אינן רשומות כאמור). במקרה של שעבוד נכס כאמור לעיל, אשר הזכויות בו מוחזקות על ידי חברה השולטת בחברה או חברה בשליטת החברה ("**חברה קשורה משעבדת**") היא תחתום על הסכם שעבוד מכוחו על פי סעיף 7 להלן, בשינויים המחוייבים; וכן תחתום על התחייבות בלתי חוזרת כלפי הנאמן בקשר עם שעבוד הנכס, בנוסח שיוסכם בין החברה לנאמן. שעבוד של זכויות כאמור של חברה בשליטת החברה, שאינה בשליטתה המלאה של החברה, יהיה כפוף להסכמה מפורשת לשעבוד כאמור מצד בעלי המניות הנוספים בחברה כאמור.

- **"בטוחות פיננסיות"** - מזומן, פקדונות כספיים, ניירות ערך ממשלתיים, מלווים קצרי מועד וערבויות בנקאיות שיופקדו בחשבון הנאמנות או יועמדו לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב.

- **"ערבויות בנקאיות"** - ערבויות אוטונומיות, בלתי מותנות, בלתי חוזרות ובלתי תלויות של בנק בישראל, הנמנה על חמשת הבנקים הגדולים בישראל שדירוגו לא יפחת מדירוג AA של סטנדרד את פורס מעלות בע"מ (או הדירוג המקביל לו בסולם הדירוג של החברה המדרגת הרלוונטית). ערבות בנקאית, ככל שתועמד, תהיה בתוקף עד 30 ימים לאחר הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ז') או לתקופה של שנה אחת בכל פעם, אשר תוארך מעת לעת. ככל שלא תוארך הערבות עד למועד של 30 ימים לפני מועד פקיעתה, ניתן יהיה לממשה, ובלבד ש-21 ימים קודם לכן ניתנה הודעה על ידי הנאמן על פקיעת הערבות וזו לא הוארכה (במקרה כאמור, כספים שיתקבלו ממימוש הערבות יופקדו בחשבון הנאמנות).

"הסכומים המובטחים" – יתרת קרן אגרות החוב (סדרה ז'), בתוספת ריבית והפרשי הצמדה שטרם שולמו, ובתוספת ריבית פיגורים אם וככל שתצטבר ותשלומים נוספים למחזיקים, שיחולו על החברה על פי שטר הנאמנות ואגרת החוב, ככל שטרם שולמו על ידה.

"הערך המתואם" – יתרת קרן אגרות החוב (סדרה ז') שבמחזור, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית שנצברה וטרם שולמה נכון לאותו מועד, ככל שקיימים כאלו.

"השווי הבטוחתי של הנכסים המשועבדים" – השווי שייקבע בהתאם לכללים וכמפורט בסעיף 7.2 להלן.

"יום עסקים" - יום בו פתוחים מרבית הבנקים בישראל לביצוע עסקאות;

"חברה מדרגת" או "חברת דירוג" – חברה מדרגת אשר אושרה על ידי הממונה על שוק ההון במשרד האוצר.

"חוק החברות" - חוק החברות, התשנ"ט-1999 והתקנות על פיו כפי שיהיו מעת לעת;

"חוק ניירות ערך" – חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968 והתקנות על פיו כפי שיהיו מעת לעת;

"המרשם" - מרשם מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') כקבוע בסעיף 2ח35 לחוק ניירות ערך וכאמור בסעיף 29 לשטר זה.

"מדד המחירים לצרכן" או **"המדד"** - מדד המחירים הידוע בשם "מדד המחירים לצרכן" הכולל ירקות ופירות והמפורסם על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי, וכולל אותו מדד אף אם יפורסם על-ידי גוף או מוסד רשמי אחר, וכן כולל כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו, אם יהיה בנוי על אותם הנתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ואם לאו. אם יבוא במקומו מדד אחר שיפורסם על-ידי גוף או מוסד כאמור, ואותו גוף או מוסד לא קבע את היחס שבינו לבין המדד המוחלף, ייקבע היחס האמור על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, ובמקרה שאותו יחס לא ייקבע כאמור, אזי הוא ייקבע על-ידי הנאמן לסדרת אגרות החוב, בהתייעצות עם מומחים כלכליים שייבחרו על-ידי.

"המדד הידוע" בתאריך כלשהו - המדד האחרון הידוע לפני אותו תאריך.

"המדד היסודי" - מדד פברואר 2017 שפורסם ביום 15 במרץ 2017.

"מדד התשלום" - המדד הידוע ביום הקבוע לתשלום כלשהו על-חשבון קרן ו/או ריבית.

על אף האמור לעיל, אם המדד הידוע בתאריך הקבוע לתשלום הרלוונטי יהיה נמוך מהמדד היסודי, יהיה מדד התשלום המדד היסודי, והכל כמפורט בסעיף 5 לתנאים הרשומים מעבר לדף.

"מחזיק או מחזיק באגרות החוב" – כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, וזאת ביחס לאגרות החוב (סדרה ז'); ;

"שטר זה" או **"שטר הנאמנות"** - שטר זה לרבות הנספחים והתוספות המצורפים אליו והמהווים חלק בלתי נפרד הימנו ;

"תעודת אגרת החוב" - תעודת אגרת החוב שנוסחה מופיע בתוספת הראשונה לשטר זה ואשר תונפק כאמור בסעיף 2 לשטר זה.

"חשבון הנאמנות" - חשבון אשר יפתח על ידי הנאמן וינוהל על ידי הנאמן, בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'), באחד מחמשת הבנקים הגדולים בישראל, ואשר בו תופקד תמורת ההנפקה, עד לשחרורה לחברה, וכן הבטוחות הפיננסיות, ככל שתועמדנה, עד לשחרורן בהתאם להוראות שטר זה ; הנאמן יהיה בעל זכויות החתימה הבלעדי בחשבון הנאמנות ומלוא זכויות החברה בחשבון הנאמנות, על כל תתי חשבונותיו, ובכלל זה כל הנכסים המופקדים בחשבון הנאמנות (ושיופקדו בו מעת לעת), לרבות פירותיהם, ישועבדו בשעבוד כמפורט בסעיף 7.1.1.2 להלן לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב כאשר האמור בסעיפים 7.8.2(ב)-(ג) להלן יומצא לנאמן עובר להעברת תמורת ההנפקה לחשבון הנאמנות. מדיניות ניהול הכספים בחשבון וביצועה תיקבע כמפורט בסעיף 7.1.1.2 להלן ;

"פירות" – מלוא זכויות החברה או חברה קשורה משעבדת, לפי העניין, לקבלת הפירות הנובעים מנכס המקרקעין המשועבד הרלוונטי לתשלומים כספיים הנובעים ממנו, כגון דמי שכירות ו/או דמי פדיון ו/או דמי ניהול ו/או דמי הפעלת חניונים ו/או הכנסות מהפעלת חניונים ו/או כל תשלום שמשולם על ידי שוכרי/י היחידות ו/או השטחים בנכס המקרקעין המשועבד הרלוונטי מכוח הסכם/מי שכירות קיים/מים ו/או הסכם/מי שכירות עתידי/ים שיתווספו על ההסכם הקיים ו/או יחליפו אותו, על שינוייהם מעת לעת, ו/או על ידי משתמשים בנכס או כל זכות אחרת הנובעת מהמפורטים לעיל או שתתקבל במקומם ו/או בגינם, לרבות בקשר עם זכויות החברה או חברה קשורה משעבדת, לפי העניין, לקבלת דמי ניהול או תשלומים דומים במהותם ככל והחברה ו/או חברה קשורה משעבדת או מי מטעמן מעמידות לנכס המקרקעין המשועבד הרלוונטי שירותי ניהול ודמי הניהול משולמים לחברה ו/או לחברה קשורה משעבדת, וכן למעט תגמולי הביטוח בגין נכס המקרקעין המשועבד הרלוונטי לגביהם יחולו הוראות סעיף 7.3.5 להלן.

- 1.5. בכל מקרה של סתירה בין שטר הנאמנות למסמכים הנלווים לו, יגברו הוראות שטר הנאמנות.
- 1.6. בכל מקרה של סתירה בין ההוראות המתוארות בתשקיף בקשר לשטר זה יגברו הוראות שטר זה.
- 1.7. בכל מקום בשטר זה בו נאמר "בכפוף לכל דין" (או ביטוי הדומה לכך), הכוונה היא בכפוף לכל דין שאינו ניתן להתניה.
- 1.8. כל האמור בשטר זה בלשון רבים אף יחיד במשמע וכן להיפך, וכל האמור במין זכר אף מין נקבה במשמע וכן להיפך, וכל האמור באדם, אף תאגיד במשמע, והכל כשאין בשטר זה הוראה אחרת מפורשת או משתמעת או אם תוכן הדברים או הקשרם אינו מחייב אחרת.
- 1.9. שטר נאמנות זה יכנס לתוקפו במועד הקצאת אגרות החוב (סדרה ז') על-ידי החברה. מוסכם כי במקרה של ביטול הנפקת אגרות החוב מכל סיבה שהיא, יהא שטר נאמנות זה בטל מעיקרו.
- 1.10. יובהר כי על אף האמור בשטר זה להלן, הימים המפורטים בשטר זה על נספחיו להלן, יתכן שישונו בהתאם לחוקי העזר של מסלקת הבורסה ולהנחיות הבורסה, כפי שיהיו במועד פרסום דוח ההצעה, ויפורטו במסגרת דוח ההצעה.

2. הנפקת אגרות החוב

- 2.1. בכוונת החברה להנפיק על פי דוח ההצעה אגרות חוב (סדרה ז'), רשומות על שם ובנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת. אגרות החוב תעמודנה לפירעון (קרן) בשמונה תשלומים לא שווים ולא רציפים, באופן שכל אחד מארבעה התשלומים הראשונים ישולמו ביום 30 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2017 עד 2020 (כולל) יהיה בשיעור של 1.5% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב; התשלום החמישי ישולם ביום 30 בנובמבר 2021, ויהיה בשיעור של 30% מהערך הנקוב של אגרות החוב; כל אחד משני התשלומים שישולמו ביום 30 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2024 ו-2025, יהיה בשיעור של 21% מהערך הנקוב של אגרות החוב; והתשלום השמיני ישולם ביום 30 בנובמבר 2026 יהיה בשיעור של 22% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב (סדרה ז'), והכל בכפיפות למפורט בתנאים שמעבר לדף ולשטר נאמנות זה.
- 2.2. אגרות החוב (סדרה ז') תישאנה ריבית בשיעור שייקבע במכרז על שיעור הריבית שיערך בקשר עם הצעתן לראשונה של אגרות החוב (סדרה ז'), אשר לא יעלה על שיעור הריבית המירבי כפי שייקבע בדוח ההצעה.
- 2.3. הריבית על היתרה הבלתי מסולקת, כפי שתהא מעת לעת, של קרן אגרות החוב (סדרה ז') תשולם בתשלומים חצי שנתיים, ביום 31 במאי וביום 30 בנובמבר בכל אחת מהשנים 2017 עד 2026. כל תשלום ריבית ישולם בעד התקופה של שישה (6) חודשים שהסתיימה במועד תשלום הריבית הרלוונטי, למעט תשלום הריבית הראשון שישולם ביום 31 במאי 2017, בגין התקופה המתחילה ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז על אגרות החוב (סדרה ז'), והמסתיימת במועד התשלום הראשון של הריבית, היינו ביום 31 במאי 2017. הריבית עבור תקופת הריבית הראשונה תחושב לפי מספר הימים בתקופה האמורה ועל בסיס של 365 ימים בשנה. כל תקופת ריבית נוספת של אגרות החוב (סדרה ז') תתחיל ביום הראשון שלאחר תום תקופת הריבית הסמוכה לפניה, ותסתיים בתום תקופת הריבית (קרי: במועד התשלום הסמוך אחרי יום תחילתה). שיעור הריבית שישולם בכל מועד תשלום הריבית, יהיה שיעור הריבית שייקבע במכרז על שיעור הריבית על אגרות החוב (סדרה ז') כשהוא מחולק ב-2, וזאת למעט לגבי תשלום הריבית הראשון שיחושב כאמור לעיל (בכפוף להתאמת שיעור הריבית בהתאם להוראות סעיפים 4 ו-4א לתנאים מעבר לדף).
- 2.4. קרן אגרות החוב (סדרה ז') והריבית בגינה תהיינה צמודות למדד היסודי כמפורט בסעיף 5 לתנאים הרשומים מעבר לדף.
- 2.5. כל תשלום על חשבון קרן ו/או ריבית ו/או הפרשי הצמדה (ככל שיהיו), אשר ישולם באיחור העולה על שבעה (7) ימי עסקים מהמועד הקבוע לתשלום על-פי תנאי אגרות החוב, וזאת מסיבות התלויות בחברה, יישא ריבית פיגורים החל מהמועד הקבוע לתשלום ועד למועד תשלום בפועל. לעניין זה, "ריבית פיגורים" פירושה תוספת ריבית של 3% על בסיס שנתי מעבר לריבית שנושאות אגרות החוב במועד הרלוונטי, מחושבת פרו ראטה לתקופה שמהמועד הקבוע לתשלום ועד למועד התשלום בפועל. במקרה שתשלום ריבית פיגורים, תפרסם החברה דיווח מיידי לפחות שני (2) ימי מסחר לפני תשלום כאמור בו תודיע על שיעורה של ריבית הפיגורים ושיעור הריבית שתשלום הכוללת את שיעור הריבית שנושאות אגרות החוב בתוספת ריבית הפיגורים ומועד תשלומה של הריבית הכוללת לאותה תקופה.
- 2.6. אם לאחר מועד הנפקתן לראשונה של אגרות החוב (סדרה ז'), תורחב סדרת אגרות חוב (סדרה ז') על-ידי החברה, מחזיקי אגרות החוב אשר להם יונפקו אגרות חוב במסגרת הרחבת הסדרה כאמור, לא יהיו זכאים לקבל תשלום על חשבון קרן ו/או ריבית בגין אגרות החוב האמורות שהמועד הקובע לתשלום יחול קודם למועד הנפקתן כאמור.
- 2.7. לזכות החברה לפדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ז') ראו סעיף 8.2 לשטר הנאמנות.

3. הנפקת אגרות חוב נוספות; הרחבת סדרה

3.1. החברה שומרת לעצמה את הזכות להנפיק, בכפוף להוראות הדין, בכל עת ומבלי להידרש להסכמת הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב, סדרות נוספות של אגרות חוב (בין בהצעה פרטית, בין במסגרת תשקיף, בין על פי דוח הצעת מדף ובין בכל דרך אחרת) (להלן: "**הסדרות הנוספות**"), בין שיקנו זכות המרה במניות החברה ובין שלא יקנו זכות כאמור או ניירות ערך מכל מין וסוג שהוא, ובתנאי פדיון, ריבית, הצמדה, בטוחות ותנאים אחרים, כפי שהחברה תמצא לנכון, ובין שהם עדיפים על פני תנאי אגרות החוב (סדרה ז'), שווים להם או נחותים מהם, וזאת מבלי לפגוע בחובת הפרעון המוטלת עליה. אין באמור בסעיף זה לעיל, כדי לגרוע מזכויות כלשהן של הנאמן ומחזיקי אגרות החוב לפי שטר הנאמנות. במקרה בו החברה תנפיק סדרה ו/או סדרות נוספות של אגרות חוב שאינן מובטחות בבטוחה כלשהי, לא יהיו אגרות החוב מהסדרות האחרות כאמור עדיפות על אגרות החוב (סדרה ז') במקרה של הליכי פירוק החברה. מובהר כי אין באמור בסעיף זה למנוע מהחברה להנפיק אגרות חוב נוספות אשר תהיינה מגובות בבטוחות ובשעבודים מכל סוג שהוא לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה. עובר למועד הנפקת אגרות חוב אחרות (מסדרה אחרת) שאינן מובטחות בבטוחה כלשהי, תמסור החברה לנאמן אישור חתום על-ידי מנכ"ל החברה או נושא משרה בכיר בחברה כי אגרות החוב האחרות אינן עדיפות בפירוק על-פי תנאיהן על פני אגרות החוב (סדרה ז').

3.2. כמו כן, בכפוף להוראות סעיפים 3.3 ו-7.6 להלן, החברה תהיה רשאית, בכל עת, ללא צורך בקבלת אישור מהנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב, להרחיב את סדרת אגרות החוב (סדרה ז') ולהנפיק אגרות חוב נוספות מאותה סדרה (בין בהצעה פרטית, בין במסגרת תשקיף, בין על-פי דוח הצעת מדף ובין בכל דרך אחרת), לרבות למחזיק קשור (כהגדרתו להלן) בכל מחיר ובכל אופן ובמספר פעמים שייראו לחברה. למען הסר ספק יובהר, כי הנפקת אגרות חוב (סדרה ז') נוספות כאמור תיעשה במסגרת שטר הנאמנות והוראות שטר הנאמנות יחולו עליהן, וכי אגרות החוב הקיימות מסדרה ז' ואגרות חוב הנוספות מסדרה ז' (ממועד הוצאתן) יהיו סדרה אחת לכל דבר וענין. החברה תפנה לבורסה בבקשה לרשום למסחר את אגרות החוב הנוספות כאמור, לכשיוצעו. הנאמן יכהן כנאמן עבור אגרות החוב כפי שיהיו מעת לעת במחזור וזאת גם במקרה של הרחבת סדרה, והסכמת הנאמן לכהונתו כאמור לסדרה ז' מורחבת לא תידרש, ואולם במקרה של הרחבת סדרת אגרות החוב יהא זכאי הנאמן לתוספת שכר טרחה בשל הגדלת הסדרה, כמפורט בסעיף 23.1.2 להלן.

3.3. על אף האמור בסעיף 3.2 לעיל, החברה מתחייבת כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') כי תהיה רשאית להרחיב את סדרת אגרות החוב (סדרה ז') רק ככל שלא מתקיימת עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ז') לפרעון מיידי (לרבות כתוצאה מההרחבה כאמור). בנוסף, הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ז') תהא מותנית בכך כי לא תגרום לירידה בדירוג אגרות החוב (סדרה ז') כפי שיהא ערב הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ז'), בדרגה אחת או יותר. כמו כן, הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ז') תהא כפופה לקיום הוראות סעיף 7.6 להלן. מובהר, כי הפרת התחייבות החברה שלא לבצע הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה ז') באופן שיפגע בדירוג של אגרות החוב (סדרה ז') הקיימות כאמור לעיל, תהווה עילה לפירעון מיידי של אגרות החוב (סדרה ז') כאמור בסעיף 9 להלן. בכל מקרה של הרחבת הסדרה כאמור, תודיע החברה לנאמן בכתב, טרם קיום המכרז למשקיעים מסווגים, באם ההנפקה הנוספת עומדת או לא עומדת, (לפי העניין), בתנאי האמור. להודעה לנאמן כאמור, תצרף החברה את הודעת החברה המדרגת כי אין בהרחבת הסדרה כאמור כדי לפגוע בדירוג הקיים באותה עת של הסדרה ז' המורחבת כאמור לעיל. הנאמן רשאי להסתמך על הודעת החברה המדרגת ולא יידרש לבצע בדיקה נוספת. כמו כן יועברו לנאמן, טרם קיום המכרז למשקיעים מסווגים, האישורים הבאים: (א) אישור מאת נושא המשרה הבכיר בחברה בתחום הכספים המאשר כי לאחר הרחבת הסדרה כאמור תעמוד החברה בכל ההתניות הפיננסיות הקבועות בסעיף 6.3 להלן; (ב) אישור מאת נושא משרה בכיר בחברה כי לא מתקיימת עילה לפרעון מיידי של אגרות החוב (סדרה ז') וכי הרחבת הסדרה לא

תביא לקיומה של עילה כאמור ; וכן (ג) אישור מאת נושא משרה בכירה בחברה כי החברה אינה מפרה בהפרה מהותית את התחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב על פי שטר זה. יובהר, כי אינו באמור בס"ק זה כדי להוות הסכמה של הנאמן להפרות לא מהותיות של שטר זה על ידי החברה. הנאמן רשאי להסתמך על אישור החברה ולא יידרש לבצע בדיקה נוספת מטעמו. מובהר כי התחייבות החברה כאמור בפסקה זו לעיל תחול רק ביחס להנפקות נוספות של אגרות חוב (סדרה ז') על דרך של הרחבת סדרה, ולא ביחס להנפקת סדרות אגרות חוב אחרות הקיימות במחזור באותה עת או ביחס להנפקת סדרות אגרות חוב חדשות, בין אם אלו תדורגנה ובין אם לאו.

3.4. החברה שומרת לעצמה את הזכות להקצות אגרות חוב נוספות מסדרה ז' בדרך של הרחבת סדרה בשיעור נכיון או פרמיה שונים משיעור הנכיון או הפרמיה של אגרות החוב שתהיינה במחזור באותו מועד.

במקרה שבו תנפיק החברה בעתיד איגרות חוב נוספות מסדרה ז', במסגרת הרחבת סדרה, בשיעור נכיון השונה משיעור הנכיון לאותה סדרה (לרבות היעדר נכיון) תפנה החברה, לפני הרחבת הסדרה כאמור, לרשות המסים על-מנת לקבל את אישורה כי לעניין ניכוי המס במקור מדמי הנכיון בגין איגרות החוב (סדרה ז'), ייקבע לאיגרות החוב (סדרה ז') שיעור נכיון אחיד לפי נוסחה המשקללת את שיעורי הנכיון השונים בסדרה ז', ככל שיהיו (להלן: "**שיעור הנכיון המשוקלל**"). במקרה של קבלת אישור כאמור, החברה תחשב, לפני מועד הרחבת הסדרה, את שיעור הנכיון המשוקלל בגין כל איגרות החוב (סדרה ז'), ותפרסם בדוח מיידי לפני הרחבת הסדרה או בדוח מיידי בדבר תוצאות ההנפקה להרחבת הסדרה, לפי העניין, כאמור את שיעור הנכיון המשוקלל האחיד לכל הסדרה וינוכה מס במועדי הפרעון של איגרות החוב לפי שיעור הנכיון המשוקלל כאמור ובהתאם להוראות הדין. במידה ולא יתקבל אישור כאמור, החברה תודיע בדיווח מיידי, לפני הנפקת אגרות חוב כתוצאה מהרחבת הסדרה, על אי קבלת אישור כאמור ועל כך ששיעור הנכיון האחיד יהא שיעור הנכיון הגבוה ביותר שנוצר בגין הסדרה האמורה. חברי הבורסה ינכו במקור בעת פרעון אגרות החוב (סדרה ז'), בהתאם לשיעור הנכיון שידווח כאמור. לפיכך, ייתכנו מקרים בהם ינוכה מס במקור בגין דמי ניכיון בשיעור הגבוה מדמי הנכיון שנקבעו למי שהחזיק אגרות חוב (סדרה ז') טרם הרחבת הסדרה. במקרה זה, נישום שהחזיק את אגרות החוב לפני הרחבת הסדרה ועד לפרעון אגרות החוב, יהיה זכאי להגיש דוח מס לרשות המסים ולקבל החזר של המס שנוכה מדמי הנכיון, ככל שהינו זכאי להחזר כאמור על פי דין. אם איגרות החוב תונפקנה במסגרת הרחבת סדרה בחבילה עם ניירות ערך נוספים, אזי, החברה תודיע על שיעור הנכיון המשוקלל לא יאוחר מתום יום המסחר הרביעי שלאחר רישומן למסחר בבורסה. באם לא יתקבל אישור כאמור מרשות המיסים, ינוכה מס במקור מדמי הנכיון בהתאם לשיעור הנכיון הגבוה ביותר שנוצר בגין אגרות החוב (סדרה ז'). במקרה זה תגיש החברה דיווח מיידי לפני הרחבת הסדרה שבו תודיע את שיעור הנכיון שנקבע לגבי כל הסדרה כאמור ויחולו כל יתר הוראות הדין הנוגעות למיסוי דמי ניכיון. חברי הבורסה ינכו מס במקור בעת פדיון אגרות החוב, בהתאם לשיעור שידווח כאמור.

4. מינוי הנאמן; כניסה לתוקף של הכהונה; תקופת הכהונה; פקיעת כהונה; התפטרות; פיטורין; תפקידי הנאמן

4.1. החברה ממנה בזאת את הנאמן כנאמן הראשון עבור מחזיקי אגרות החוב בלבד מכח הוראות פרק ה'1 לחוק ניירות ערך לרבות עבור זכאים לתשלומים מכח אגרות החוב אשר לא שולמו לאחר שהגיע מועד תשלומם.

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

- 4.3. הנאמנות למחזיקי אגרות החוב ותפקידי הנאמן לפי תנאי שטר נאמנות זה יכנסו לתוקפם במועד הקצאת אגרות חוב מכוח שטר זה על ידי החברה. תקופת מינויו של הנאמן תהיה עד מועד כינוסה של אסיפת מחזיקים בהתאם להוראות סעיף 35ב (א) לחוק ניירות ערך ("אסיפת המינוי הראשונה"), שיכנס הנאמן לא יאוחר מתום 14 ימים ממועד הגשת הדוח השנתי השני על ענייני הנאמנות לפי סעיף 135ח (א) לחוק. ככל שאסיפת המינוי הראשונה תאשר את המשך כהונת הנאמן, ימשיך זה לכהן כנאמן עד לתום תקופת המינוי הנוספת שתקבע בהחלטת אסיפת המינוי הראשונה (אשר יכול ותהיה עד למועד הפירעון הסופי של אגרות החוב). ככל שאסיפת המינוי הראשונה ו/או כל אסיפה מאוחרת לה קצבה את תקופת המינוי הנוספת של הנאמן, תסתיים תקופת מינויו עם קבלת החלטה של המחזיקים על המשך כהונתו ו/או על מינוי נאמן אחר תחתיו.
- 4.4. ממועד כניסתו לתוקף של שטר נאמנות זה תפקידי הנאמן יהיו על פי כל דין ושטר זה.
- 4.5. החלטת מחזיקים על סיום כהונת הנאמן והחלפתו בנאמן אחר תתקבל ברוב של 50% מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור.
- 4.6. הנאמן ייצג את המחזיקים בתעודות ההתחייבות בכל ענין הנובע מהתחייבויות החברה כלפיהם, והוא יהיה רשאי, לשם כך לפעול למימוש הזכויות הנתונות למחזיקים לפי חוק ניירות ערך או לפי שטר הנאמנות.
- 4.7. פעולותיו של נאמן הן בנות תוקף על אף פגם שנתגלה במינוי או בכשירותו.
- 4.8. הנאמן רשאי לנקוט בכל הליך לשם הגנה על זכויות המחזיקים בהתאם לכל דין ו/או כקבוע בשטר נאמנות זה.
- 4.9. הנאמן רשאי למנות שלוחים כמפורט בסעיף 25 לשטר זה.
- 4.10. אין בחתימת הנאמן על שטר נאמנות זה הבעת דעת מצדו בדבר טיבם של ניירות הערך המוצעים או כדאיות ההשקעה בהם.
- 4.11. הנאמן לא יהיה חייב להודיע לצד כל שהוא על חתימת שטר זה. הנאמן לא יתערב באיזו צורה שהיא בהנהלת עסקי החברה או ענייניה והדבר אינו נכלל בין תפקידיו.
- 4.12. 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 לידעתו ואין זה מתפקידו.
- 4.13. בכפוף להוראות כל דין ולאמור בשטר נאמנות זה, הנאמן מתחייב, בחתימתו על שטר זה, לשמור בסודיות כל מידע שניתן לו מהחברה, לא יגלה אותו לאחר ולא יעשה בו כל שימוש, אלא אם כן גילוי או השימוש בו נדרש לשם מילוי תפקידו לפי חוק ניירות ערך, לפי שטר הנאמנות, או לפי צו של בית משפט, ובלבד שגילוי מידע כאמור יצומצם למידה וההיקף המינימאליים הנדרשים כדי לעמוד בדרישות הדין וכי הנאמן יתאם עם החברה מראש, ככל שניתן ומותר, את תוכן ועיתוי הגילוי, על מנת להותיר בידי החברה שהות סבירה לפנות לערכאות ולמנוע את העברת המידע כאמור. מובהר כי מסירת מסקנות והערכות המבוססות על המידע שניתן לנאמן מהחברה למחזיקי אגרות החוב (לרבות הצגתו באסיפות מחזיקי אגרות חוב לשם קבלת החלטה הנוגעת לזכויותיהם), אינה מהווה הפרה של התחייבותו לסודיות כאמור. הנאמן ישמור את המידע בסודיות מוחלטת, לפחות באותה רמת זהירות בה הוא שומר מידע סודי שלו, וינקוט לשם כך לא פחות מרמת זהירות סבירה. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הנאמן ימסור מידע כאמור לעובדיו ו/או נציגיו המורשים ו/או יועציו המקצועיים לפי הצורך בלבד (on a need to know basis). 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 (בכפוף לשיקול דעת החברה לעדכן את נוסחו בתיאום עם הנאמן) ומסירתו לחברה בטרם העברת המידע ליועצים.

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

4.15. הנאמן רשאי להסתמך במסגרת נאמנותו על כל מסמך בכתב לרבות, כתב הוראות, הודעה, בקשה, הסכמה או אישור, הנחזה להיות חתום או מוצא על ידי אדם או גוף כלשהו, אשר הנאמן מאמין בתום לב כי נחתם או הוצא על ידו.

4.16. הנאמן ימסור לחברה הודעה בכתב בדבר שינוי פרטי הקשר של הנאמן, בתוך 7 ימי עסקים ממועד שינוי כאמור.

4.17. אין באמור לעיל ו/או בשטר זה כדי לגרוע מחובות הנאמן על פי כל דין.

5. **רכישת אגרות חוב על ידי החברה ו/או מחזיק קשור**

5.1. החברה שומרת לעצמה, בכפופות לכל הוראה שבדין, את הזכות לרכוש (בין בבורסה ובין מחוצה לה) בכל עת, ובכל מחיר שיראה לה, אגרות חוב (סדרה ז'), שיהיו במחזור מעת לעת, מבלי לפגוע בחובת הפירעון המוטלת עליה. במקרה של רכישה כאמור על-ידי החברה, תודיע על כך בדוח מיידי.

5.2. איגרות החוב שתרכשנה על ידי החברה תיחשבנה כנפרעות, תתבטלנה ותימחקנה מן המסחר בבורסה, בכפוף לכללי הבורסה, והחברה לא תהיה רשאית להנפיקן מחדש. במקרה בו אגרות החוב תרכשנה במהלך המסחר בבורסה, החברה תפנה למסלקת הבורסה בבקשה למשיכת תעודות אגרות החוב. במקרה של רכישה על ידי החברה כאמור לעיל יפקעו אגרות החוב הנרכשות באופן אוטומטי, הן תיחשבנה כנפרעות, תתבטלנה ותימחקנה מהמסחר והחברה לא תהיה רשאית להנפיקן מחדש. אין באמור לעיל בכדי לפגוע בזכות החברה לפדות בפדיון מוקדם את אגרות החוב (כאמור בסעיף 8.2 לשטר הנאמנות).

5.3. חברה בת של החברה ו/או חברה קשורה של החברה ו/או חברה כלולה של החברה ו/או בעלי השליטה (במישרין ו/או בעקיפין) ו/או חברה בשליטת בעלי השליטה של החברה, בן משפחתם או תאגיד בשליטת אחד מהם או תאגיד בשליטת החברה (למעט החברה לגביה יחול האמור בסעיף 5.1 לעיל) (כולם להלן: "**מחזיק קשור**") רשאים לרכוש ו/או למכור מעת לעת, בין בבורסה ובין מחוץ לה, לרבות בדרך של הנפקה על ידי החברה, איגרות חוב (סדרה ז'), בכל מחיר שיראה להם, ולמכרן בהתאם. במקרה של רכישה ו/או מכירה כאמור תמסור החברה על כך דיווח מיידי כאשר ייוודע לה על כך בהתאם להוראות הדין וככל שנדרש על פי דין. איגרות החוב אשר תוחזקנה כאמור על ידי מחזיק קשור תיחשבנה לנכס של המחזיק הקשור, ולא תימחקנה מהמסחר בבורסה ותהיינה ניתנות להעברה כיתר אגרות החוב של החברה (בכפוף להוראות שטר הנאמנות ואגרת החוב) כל עוד אגרות החוב יהיו בבעלות מחזיק קשור הן לא יקנו לו זכויות הצבעה באסיפות של מחזיקי אגרות החוב של החברה והן לא תימננה לצורך קביעת המניין החוקי באסיפות אלה ולא תיכללנה ב"יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור" בקשר להצבעות ולמניין הנוכחים והקולות באסיפות המחזיקים.

5.4. אין באמור בסעיפים 5.1 עד 5.3 לעיל כשלעצמם כדי לחייב את החברה או את מחזיקי אגרות החוב לקנות אגרות חוב או למכור את אגרות החוב שבידיהם.

6. **התחייבויות החברה**

6.1. החברה מתחייבת לשלם, במועדים הקבועים לכך, את כל סכומי הקרן, הריבית (לרבות ריבית פיגורים, ככל שתהיה) והפרשי ההצמדה המשתלמים על פי תנאי איגרות החוב ולמלא אחר כל יתר התנאים וההתחייבויות המוטלות עליה על פי תנאי איגרות החוב ועל פי שטר הנאמנות.

בכל מקרה שבו מועד תשלום על חשבון סכום קרן ו/או ריבית יחול ביום שאינו יום עסקים, יידחה מועד התשלום ליום העסקים הראשון הבא אחריו, ללא כל תוספת תשלום מכל סוג שהוא (לרבות ריבית פיגורים), והיום הקובע לצורך קביעת הזכאות לפדיון או לריבית לא ישתנה בשל כך.

6.2. מגבלות על חלוקת דיבידנד ו/או רכישה עצמית של מניות:

כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה ז') קיימות במחזור (קרי, כל עוד לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם), החברה תהא רשאית לבצע חלוקה כמשמעותה בחוק החברות (לרבות בדרך של רכישה עצמית של מניות החברה) (בסעיף זה: "**חלוקה**"), בכפוף לעמידה בהוראות חוק החברות ובכפוף לכך שסך ההון העצמי המתואם של החברה, כהגדרתו בסעיף 6.3 להלן, לאחר חלוקה כאמור, לא יפחת מסך של 1 מיליארד ש"ח.

מובהר, כי נכון למועד חתימת שטר נאמנות זה, בכפוף לאמור בסעיף 6.2 זה לעיל, לא חלה על החברה כל מגבלה ביחס לחלוקת דיבידנד או רכישה עצמית של מניותיה, למעט מגבלות על פי דין ומגבלות בהתאם לשטרי הנאמנות החלים על אגרות החוב (סדרה ה') ואגרות החוב (סדרה ו') של החברה.

6.3. התניות פיננסיות

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

בסעיף 6.3 זה יהיו למונחים הבאים המשמעות הנקובה בצידם:

"**הון עצמי מתואם**", משמעו – הון עצמי לפי כללים חשבונאיים מקובלים, ובתוספת זכויות מיעוט, שטר הון והלוואות בעלים, והכל בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

"**סך המאזן**", משמעו – סך מאזן מאוחד, לפי כללים חשבונאיים מקובלים והכל בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

"**NOI (Net Operating Income)**", משמעו – חלק החברה ב- NOI מהנכסים שבבעלותה המלאה ו/או החלקית, במישרין או בעקיפין, המצטבר בארבעת הרבעונים האחרונים בסמוך למועד הבדיקה. יובהר כי ה- NOI יתוקן למונחים שנתיים בגין נכסים שנרכשו במהלך 12 החודשים האחרונים בסמוך למועד הבדיקה, ובגין נכסים שהקמתם הושלמה במהלך 12 החודשים האחרונים בסמוך למועד הבדיקה.

"**חוב פיננסי**", משמעו – חוב סולו של החברה לתאגידים בנקאיים, למוסדות פיננסיים אחרים ולמחזיקי אגרות חוב על כל סוגיהן.

"**חוב פיננסי נטו**", משמעו – חוב פיננסי בניכוי: (א) היתרות הנזילות של החברה כפי שמופיעות בדו"חות הכספיים של החברה, לרבות מזומנים ושווי מזומנים, תיק נזיל, פיקדונות, קרנות כספיות, ובטוחות סחירות; ו- (ב) כספים שמופקדים לטובת הבטחת חוב פיננסי (אצל נאמן או בחשבון המושעבד לטובת בעל החוב) או ערבויות בנקאיות שהונפקו לטובת הבטחת חוב פיננסי.

6.3.1. הון עצמי מתואם מינימלי

החברה מתחייבת כי למשך כל שני רבעונים עוקבים רצופים כמפורט בס"ק 6.3.5.1 להלן, הונה העצמי המתואם של החברה, כהגדרתו לעיל, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, לא יפחת מ- 900 מיליון ₪ ("**הון עצמי מינימלי**").

6.3.2. יחס הון עצמי מתואם למאזן

החברה מתחייבת כי למשך כל שני רבעונים עוקבים רצופים כמפורט בס"ק 6.3.5.1 להלן, היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן של החברה, כהגדרתם לעיל, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין ("יחס הון עצמי למאזן"), לא יפחת מ-20%.

6.3.3 יחס חוב נטו ל-NOI

החברה מתחייבת כי למשך כל שני רבעונים עוקבים רצופים כמפורט בס"ק 6.3.5.1 להלן, היחס בין החוב הפיננסי נטו של החברה לבין ה-NOI של החברה, כהגדרתם לעיל, על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין ("יחס חוב נטו ל-NOI"), לא יעלה על 14%.

6.3.4 יחס הלוואה לבטוחה

החברה מתחייבת כי למשך כל שני רבעונים עוקבים רצופים כמפורט בס"ק 6.3.5.1 להלן, השווי הבטוחתי של כלל הנכסים המושעבדים באותה עת לא יפחת מהערך המתואם של אגרות החוב במועד הבדיקה. לעניין סעיף 6.3.4 זה, השווי הבטוחתי של אילו מנכסי המקרקעין המושעבדים, לפי העניין, יהא שווה לשווי הנכס כאמור על פי הערכת שווי בהתאם לתנאים המתוארים בסעיפים 7.2.2 ו-7.2.3 להלן, כשהוא מוכפל ב-0.85 ("יחס הלוואה לבטוחה"). לעניין שווי נכסים מושעבדים שהינם בטוחות פיננסיות או ערבויות בנקאיות, יחול האמור בסעיפים 7.2.1 (ב) ו-7.2.1 (ג) להלן. החברה מתחייבת כי אם בחלוף שני רבעונים עוקבים רצופים וזאת עד פרסום הדוח הכספי של הרבעון השני מביניהם, השווי הבטוחתי של כלל הנכסים המושעבדים באותה עת יפחת מהערך המתואם של אגרות החוב במועד הבדיקה, אזי החברה תשעבד לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב נכסים המותרים לשעבוד כבטוחה, חלופיים או נוספים, תוך שישים (60) ימים מועד פרסום הדוח הכספי של הרבעון השני העוקב כאמור, על פי סעיף 7.4 להלן, בשינויים המחויבים, באופן שלאחר ההוספה ו/או ההחלפה של הבטוחות, השווי הבטוחתי של כלל הנכסים המושעבדים באותה עת לא יפחת מהערך המתואם של אגרות החוב במועד הבדיקה.

למען הספר ספק מובהר, כי במקרה של שביתה ו/או עיצומים במשרדי הממשלה ו/או ברשויות הרלוונטיות אשר ימנעו את רישום הנכסים המותרים לשעבוד כבטוחה האמורים לעיל, ידחה מניין הימים הקבוע בסעיף 6.3.4 זה לעיל לפרק זמן נוסף, בנסיבות העניין, עד לתום כל שביתה ו/או עיצום כאמור.

6.3.5 בדיקת התניות הפיננסיות והפרתן

6.3.5.1. הבדיקה בדבר עמידת החברה בתניות הפיננסיות המפורטות בס"ק 6.3.1 עד 6.3.4 לעיל תתבצע על ידי החברה בכל רבעון, במועד פרסום דוחותיה העיתיים, הרבעוניים והשנתיים (להלן: "מועד הבדיקה"). החברה תציין בדוחות כאמור, את דבר עמידתה או אי עמידתה בהתחייבויות לעמידה בהתניות הפיננסיות המפורטות בס"ק 6.3.1 עד 6.3.4 לעיל, לרבות כל גילוי הנדרש על פי הוראות הדין והנחיות רשות ניירות ערך.

החל ממועד הנפקת אגרות החוב (סדרה ז'), היה ויתברר כי על-פי הדוחות העיתיים, לא עמדה החברה באחת או יותר מהתחייבויותיה כאמור בס"ק 6.3.1 עד 6.3.4 לעיל, ואי עמידתה בהתחייבויות כאמור נמשכה שני רבעונים עוקבים רצופים, אזי תחולנה הוראות סעיף 9.1.14 לשטר הנאמנות, בכפוף לאמור בסעיף 9.2 לשטר הנאמנות. להסרת ספק, מובהר כי העילה לפרעון מיידי כאמור בסעיף 9.1.14 להלן תחולנה רק במקרה שהחברה לא עמדה באותה התניה פיננסית (הון עצמי מינימלי או הון עצמי למאזן או חוב נטו

ל-NOI) למשך שני רבעונים עוקבים רצופים, וזאת עם פרסום הדוח הכספי של הרבעון השני העוקב כאמור, וביחס להתניה הפיננסית של יחס הלוואה לבטוחה, ובלבד שלא שעבדה לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב נכסים המותרים לשעבוד כבטוחה, חלופיים או נוספים, כאמור בסעיף 6.3.4 לעיל.

יובהר, כי לצורכי סעיף 9 לשטר הנאמנות, מועד ההפרה הרלוונטי ייחשב מועד פרסום הדוח הכספי של הרבעון השני העוקב כאמור.

לא יאוחר מ-7 ימי עסקים ממועד פרסום דוח כספי כאמור, תעביר החברה לנאמן אישור חתום על ידי נושא משרה בכיר בתחום הכספים בחברה בדבר עמידתה או אי עמידתה בהתניות הפיננסיות האמורות, וכן את דרך ותוצאות חישוב התניות הפיננסיות האמורות. הנאמן רשאי להסתמך על אישור החברה ולא יידרש לבצע בדיקה נוספת מטעמו.

6.3.5.2. יובהר כי במידה ויחול שינוי בפרמטרים המשמשים לבחינת העמידה

בהתחייבויות החברה לפי שטר זה, כתוצאה משינוי בכללי החשבונאות המקובלים ו/או שינוי רגולטורי אחר אשר השפעת אותו שינוי על הנתונים המשפיעים על התניות הפיננסיות עולה על 25 מיליון ש"ח, יותאמו הפרמטרים הנ"ל לשינוי הנובע מיישום כללי החשבונאות או השינוי הרגולטורי לראשונה (לדוגמא, אם בעקבות יישום תקן חשבונאי יקטן או יגדל ההון העצמי המתואם של החברה ב- 30 מיליון ש"ח, תופחת או תועלה התניה הפיננסית שעניינה הון עצמי מתואם מינימלי ב- 30 מיליון ש"ח). החברה תפרסם מדי רבעון דוח שיאושר על ידי נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים בחברה המפרט את חישוב הפרמטרים האמורים.

6.4. דירוג אגרות החוב

החברה מתחייבת כי כל עוד תהיינה אגרות חוב (סדרה ז') במחזור, אגרות החוב (סדרה ז') תהיינה מדורגות על-ידי חברה מדרגת וזאת, כל עוד הדבר בשליטת החברה. לצורך כך החברה תשלם לחברת הדירוג את התשלומים אותם התחייבה לשלם לחברת הדירוג ותמסור לחברת הדירוג את הדיווחים והמידע הסבירים הנדרשים על ידה במסגרת ההתקשרות בין החברה לבין חברת הדירוג. מובהר כי הפסקת הדירוג של אגרות החוב (סדרה ז') עקב סיבות ו/או נסיבות שאינן בשליטת החברה, לא תהווה עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ז') לפירעון מיידי.

החברה אינה מתחייבת שלא להחליף חברה מדרגת, כפי שתהיה במועד הנפקתן לראשונה של אגרות החוב (סדרה ז').

לעניין זה מובהר, כי העברת אגרות החוב לרשימת מעקב (watch list) או כל פעולה דומה אחרת המבוצעת על ידי החברה המדרגת, לרבות שינוי אופן דירוג (Rating Outlook), לא ייחשבו כהפסקת דירוג או הורדת דירוג.

ככל שאגרות החוב תהיינה מדורגות על ידי יותר מחברת דירוג אחת בו זמנית, בחינת הדירוג לצורך הוראות שטר נאמנות זה, תיעשה בכל עת על פי הדירוג הגבוה מביניהם.

מובהר כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותה של החברה להחליף בכל עת חברת דירוג, לפי שיקול דעתה הבלעדי ומכל סיבה שתמצא לנכון. במקרה בו החברה תחליף את חברת הדירוג או במקרה בו אגרות החוב תפסקנה להיות מדורגות על-ידי חברת דירוג, תפרסם החברה דוח מיידי, במועדים הקבועים בדין ובו תודיע על נסיבות החלפת החברה המדרגת או הפסקת הדירוג, בהתאמה. להוראות נוספות בקשר עם דירוג אגרות החוב, לרבות התאמת הריבית לדירוג, ראה סעיף 4 ו-44 לתוספת הראשונה לשטר הנאמנות.

6.5. רישום למסחר

החברה מתחייבת כי אגרות החוב (סדרה ז') אשר תונפקנה לראשונה מכוח דוח הצעת המדף אשר על פיו תוצענה אגרות החוב (סדרה ז') לראשונה, תירשמה למסחר בבורסה. אגרות החוב (סדרה ז') שתירשמה למסחר בבורסה יהיו על שם החברה לרישומים כמפורט בשטר זה.

7. הבטחת אגרות החוב

7.1. שעבודים

7.1.1. להבטחת פירעון הסכומים המובטחים במלואם ובמועד, וכן להבטחת הקיום המלא והמדויק של כל התחייבויות החברה ויתר תנאי אגרות החוב (סדרה ז'), במועד ההנפקה הראשונה של אגרות החוב מתחייבת החברה לשעבד לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב את הנכסים המפורטים להלן:

7.1.1.1. נכסי מקרקעין משועבדים

7.1.1.1.1. חלק ממרכז מסחרי "אלון קרית השרון", נתניה

א. זכות הבעלות הרשומה של החברה במחצית מהמקרקעין (50,000/100,000 חלקים) הידועים כחלקה 6, בגוש 9901, בשד' טום לנטוס, קרית השרון, נתניה. המקרקעין האמורים הינם בשטח רשום של 18,851 מ"ר, ועל חלק מהם בנוי מבנה בשטח של כ-26,000 מ"ר (מתוכם כ-13,500 מ"ר הינם שטחים למסחר ומשרדים והיתרה לחניות). (להלן: **"הנכס בקרית השרון נתניה"**). יתרת הזכויות במקרקעין בבעלות הראל חברה לביטוח בע"מ ואי.אמ.אי - עזר חברה לביטוח משכנתאות בע"מ (חברה מקבוצת הראל) (להלן: ביחד יקראו: **"הראל"**). בעניין זה יצוין כי בהתאם להודעת ב"כ דקלה חברה לביטוח בע"מ (אשר שינתה את שמה לדקלה סוכנות לביטוח כללי בע"מ (להלן: **"דקלה"**) מוזגה דקלה להראל חברה לביטוח בע"מ ומשום כך יש לתקן גם את הרישום בפנקסי המקרקעין, לפרטים בדבר הסכם השיתוף בין הצדדים ראו נספח ב' לדוח ההצעה.

ב. החברה תיצור ותירשום לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'):

1. משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של החברה לרבות זכויותיה מכח הסכם השיתוף (כהגדרתו להלן) בנכס בקרית השרון נתניה אשר תירשם בפנקסי המקרקעין, ובנוסף תרשם במרשמי רשם החברות;
2. שעבוד שוטף ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת הפירות הנובעים מהנכס בקרית השרון נתניה;
3. שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת תגמולי ביטוח רכוש בגין הנכס בקרית השרון נתניה כמפורט בסעיף 7.3.5 להלן.

ג. בקשר עם הנכס בקרית השרון נתניה מבהירה החברה כדלקמן:

1. בפנקס הזכויות רשומה הערה על יעוד מקרקעין לפי תקנה 27 לטובת עיריית נתניה, בהתאם לשטר מס' 12689/2009/1002 מיום 24/6/2009.

2. בפנקס הזכויות רשומה הערה על יעוד מקרקעין לפי תקנה 27 לטובת עיריית נתניה, בהתאם לשטר מס' 1662/2011/1 מיום 24/1/2011.

3. הערת אזהרה על הימנעות מעשיית עסקה, בהתאם לשטר מס' 1030/2014/1 מיום 22/1/2014, בגין הסכם השיתוף, כהגדרתו להלן.

ביום 4.7.2011, נחתם הסכם שיתוף בין החברה לבין הראל, בקשר למקרקעין ולמרכז המסחרי בקרית השרון בנתניה (להלן בסעיף זה: "**הסכם השיתוף**"), בהתאמה, שהינם בעלים במשותף במקרקעין ובמרכז המסחרי בקרית השרון בחלקים שווים ובלתי מסוימים. בהסכם השיתוף נקבע, שכל צד רשאי לשעבד את חלקו ו/או זכויותיו והתחייבויותיו במרכז המסחרי ו/או במקרקעין לטובת צד שלישי, ללא צורך בהסכמת הצד השני להסכם השיתוף, ובלבד שיתקבל אישור בעל השעבוד, כי מימוש של השעבוד יהיה כפוף להוראות הסכם השיתוף. ההוראות שנקבעו בהסכם השיתוף בענין זכות הסירוב הראשונה וזכות ההצטרפות קובעות כי במקרה שצד להסכם השיתוף ימכור (לרבות במקרה של מכירת הזכויות בעקבות מימוש שעבוד) את זכויותיו במקרקעין ו/או במרכז המסחרי, המכירה כפופה לזכות ההצטרפות הראשונה וזכות הסירוב הראשונה המוקנית לצד השני, על פי מנגנונים מפורטים הקבועים בהסכם השיתוף. לפרטים נוספים בדבר הסכם השיתוף ראו **נספח ב'** לדוח ההצעה. מחזיקי אגרות החוב מסכימים כי ככל והנאמן יממש את המשכנתא שתירשם לטובתו על הנכס בקרית השרון, המימוש ייעשה בכפוף להסכם השיתוף ולזכויות הראל על פי הסכם השיתוף לרבות זכות הסירוב הראשונה וזכות ההצטרפות והנאמן לבקשת החברה יחתום על אישור בדבר הסכמה כאמור.

ד. החלקה כפופה לזיקת הנאה (מעבר לציבור), בהתאם לשטר מס' 21476/2015/1 מיום 11/10/2015, הרשומה בפנקס הזכויות.

ה. החלקה כפופה לזיקת הנאה (מעבר לציבור), בהתאם לשטר מס' 21476/2015/2 מיום 11/10/2015, הרשומה בפנקס הזכויות.

7.1.1.1.2 נכס ברחוב מבצע סיני 20, שכונת רמת יוסף, בת ים

א. זכות הבעלות הרשומה על שם אלון רבוע כחול ישראל בע"מ (להלן: "**אלון רבוע כחול**"), וזכות חוזית לבעלות של החברה

בנכס הידוע כתת חלקה 39 בחלקה 15 בגוש 7131, ברחוב מבצע סיני 20, שכונת רמת יוסף, בת ים¹. הנכס האמור הינו יחידה בייעוד מסחרי המשמשת לסופרמרקט, בשטח רשום של 409.80 מ"ר (בתוספת הצמדות משותפות וחלקים ברכוש המשותף), בקומת הקרקע העליונה של מרכז מסחרי דו קומתי (להלן: "**הנכס ברמת יוסף בת ים**").

ב. אלון רבוע כחול ישראל ו/או החברה, לפי העניין, תיצור ותרום לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'):

1. משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של אלון רבוע כחול ישראל בנכס ברמת יוסף בת ים אשר תירשם בפנקסי המקרקעין, ובנוסף תירשם במרשמי רשם החברות;
 2. שעבוד שוטף ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות אלון רבוע כחול לקבלת הפירות הנובעים מהנכס ברמת יוסף בת ים;
 3. שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות אלון רבוע כחול לקבלת תגמולי ביטוח רכוש בגין הנכס ברמת יוסף בת ים כמפורט בסעיף 7.3.5 להלן;
 4. שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא הזכויות החוזיות של החברה לפי הסכם מיום 2.4.2006 בין החברה לבין אלון רבוע כחול בנכס ברמת יוסף בת ים אשר תירשם במרשמי רשם החברות;
 5. שעבוד שוטף ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת הפירות הנובעים מהנכס ברמת יוסף בת ים;
 6. שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת תגמולי ביטוח רכוש בגין הנכס ברמת יוסף בת ים כמפורט בסעיף 7.3.5 להלן.
- החברה מתחייבת כי בד בבד עם רישום זכויות בנכס ברמת יוסף בת ים על שם החברה בלשכת רישום המקרקעין, תירשם משכנתא יחידה בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב על הזכויות האמורות.
- הנאמן מתחייב בזאת לפעול בהתאם לדרישת החברה כאמור ולחתום על כל מסמך ו/או אישור שיהיו נחוצים או מועילים לצורך העברת הזכויות מאלון רבוע כחול לחברה וכן יחתום הנאמן על כל מסמך ו/או

¹ נכון למועד חתימת שטר זה, הבעלות בנכס הידוע כתת חלקה 39 בחלקה 15 בגוש 7131 רשומה על שם אלון רבוע כחול, בעלת השליטה בחברה. הזכויות בנכס הועברו לחברה במסגרת הסכם מיום 2.4.2006 והחברה פועלת להשלמת רישום העברת הזכויות בנכס על שמה. משכך, אלון רבוע כחול אינה נדרשת לחתום על כתב התחייבות של חברה קשורה משעבדת על פי שטר זה.

אישור שיהיו נחוצים לצורך מחיקת השעבודים ו/או המשכנתאות הרשומות על שם אלון רבוע כחול בגין הנכס ברמת יוסף בת ים ובלבד שכנגד הסרת השעבודים שנרשמו על אלון רבוע כחול יירשמו או נרשמו שעבודים זהים על ידי החברה.

ג. בקשר עם הנכס ברמת יוסף בת ים מבהירה החברה כדלקמן:

1. לטובת החברה רשומה הערת אזהרה לפי שטר מס' 15942/2006/1 מיום 14/8/2006 בפנקס הבתים המשותפים.

2. נכון למועד שטר זה, הנכס ברמת יוסף בת ים מושכר במלואו למגה קמעונאות בע"מ לפי הסכם שכירות מיום 13.8.2006 על תיקוניו ותוספותיו.

7.1.1.1.3 נכס ברחוב ההסתדרות 104, שכונת נאות שושנים, חולון

א. זכות החכירה הרשומה של החברה בנכס הידוע כתת חלקה 1 בחלקה 1012 בגוש 6021, ברחוב ההסתדרות 104, שכונת נאות שושנים, חולון. הנכס האמור הינו יחידה בייעוד מסחרי המשמשת לסופרמרקט, בשטח רשום של 734.14 מ"ר (בתוספת הצמדות וחלקים ברכוש המשותף), ומהווה חלק ממבנה חד קומתי בשימושי מסחר (להלן: "**הנכס בנאות שושנים חולון**"). לחברה זכויות חכירה מהוונות בקשר עם נכס זה לתקופה של 49 שנים החל מיום 1.4.74 וזכות להארכת תקופת החכירה לתקופת חכירה נוספת של 49 שנים. החברה שילמה את מלוא התמורה עבור שדרוג זכות החכירה וזכאות לבעלות (הבעלות כפופה להסכמת קק"ל) בנכס. החברה מתחייבת לרשום את חידוש זכות החכירה בנכס בנאות שושנים חולון מעת לעת, ובסמוך לתום תקופת החכירה, ככל שיידרש, וככל שלא תוארך תקופת החכירה כאמור, תשעבד החברה נכס מקרקעין משועבד אחר, בהתאם להוראות סעיף 7.4 להלן.

ב. החברה תיצור ותרשום לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'):

1. משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של החברה בנכס בנאות שושנים חולון אשר תירשם בפנקסי המקרקעין ובנוסף תירשם במרשמי רשם החברות²;

2. שעבוד שוטף ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת הפירות הנובעים מהנכס בנאות שושנים חולון;

² יובהר, כי ככל ולא תהיה אפשרות לרשום משכנתא כאמור, תירשם התחייבות לרישום משכנתא.

3. שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת תגמולי ביטוח רכוש בגין הנכס בנאות שושנים חולון כמפורט בסעיף 7.3.5 להלן.

ג. בקשר עם הנכס בנאות שושנים חולון מבהירה החברה כדלקמן:

1. החלקה כפופה לזיקת הנאה (מעבר להולכי רגל), לפי שטר מס' 9105/1973 מיום 4/4/1973, הרשומה בפנקס הבתים המשותפים.

2. נכון למועד שטר זה, הנכס בנאות שושנים חולון מושכר במלואו למגה קמעונאות בע"מ לפי הסכם שכירות מיום 13.8.2006 על תיקוני ותוספותיו.

7.1.1.1.4 נכס בנכס ברחוב שטמפפר 14, מרכז העיר, נתניה

א. זכות הבעלות הרשומה של החברה בנכס הידוע כתת חלקה 3, בחלקה 113, בגוש 8264, ברחוב שטמפפר 14, מרכז העיר, נתניה. הנכס האמור הינו יחידה בייעוד מסחרי המשמשת לסופרמרקט, בשטח רשום של 824.67 מ"ר (בתוספת חלקים ברכוש המשותף). הנכס מהווה חלק מקומת הקרקע של מבנה משולב של מסחר ומגורים (להלן: "הנכס ברחוב שטמפפר נתניה").

ב. החברה תיצור ותרשום לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'): :

1. משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של החברה בנכס ברחוב שטמפפר נתניה אשר תירשם בפנקסי המקרקעין, ובנוסף תרשם במרשמי רשם החברות;

2. שעבוד שוטף ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת הפירות הנובעים מהנכס ברחוב שטמפפר נתניה;

3. שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת תגמולי ביטוח רכוש בגין הנכס ברחוב שטמפפר נתניה כמפורט בסעיף 7.3.5 להלן.

ג. בקשר עם הנכס ברחוב שטמפפר בנתניה מבהירה החברה כדלקמן:

1. בפנקס הבתים המשותפים רשומה הערה על הפקעת חלק מהחלקה לפי סעיף 19 לטובת עיריית נתניה, בהתאם לשטר מס' 2257/2011/1 מיום 2/2/2011.

2. נכון למועד שטר זה, הנכס ברחוב שטמפפר נתניה מושכר במלואו למגה קמעונאות בע"מ לפי הסכם שכירות מיום 13.8.2006 על תיקוני ותוספותיו.

7.1.1.1.5 נכס בצומת הרחובות ירושלים וברודצקי, מרכז העיר, נתניה

א. זכות הבעלות הרשומה של החברה בנכס הידוע כתת חלקה 1, בחלקה 286, בגוש 8260, בצומת הרחובות ירושלים וברודצקי, מרכז העיר, נתניה. הנכס האמור הינו יחידה בייעוד מסחרי המשמשת לסופרמרקט, בשטח רשום של 307.80 מ"ר (בתוספת הצמדה וחלקים ברכוש המשותף). הנכס בקומת הקרקע של מבנה משולב של מסחר ומגורים (להלן: "**הנכס ברחוב ירושלים נתניה**").

ב. החברה תיצור ותרשום לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'):

1. משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של החברה בנכס ברחוב ירושלים נתניה אשר תירשם בפנקסי המקרקעין, ובנוסף תרשם במרשמי רשם החברות;

2. שעבוד שוטף ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת הפירות הנובעים מהנכס ברחוב ירושלים נתניה;

3. שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת תגמולי ביטוח רכוש בגין הנכס ברחוב ירושלים נתניה כמפורט בסעיף 7.3.5 להלן.

ג. בקשר עם הנכס ברחוב ירושלים בנתניה מבהירה החברה כדלקמן:

1. נכון למועד שטר זה, הנכס ברחוב ירושלים נתניה מושכר במלואו למגה קמעונאות בע"מ לפי הסכם שכירות מיום 13.8.2006 על תיקוניו ותוספותיו.

7.1.1.1.6 נכס בשדרות העצמאות 10, שכונת בית וגן, קרית אתא

א. זכות הבעלות הרשומה של החברה בנכס הידוע כתת חלקה 1, בחלקה 116, בגוש 11022 בשדרות העצמאות 10, שכונת בית וגן, קרית אתא. הנכס האמור הינו יחידה בייעוד מסחרי המשמשת לסופרמרקט, בשטח רשום של 978.10 מ"ר (בתוספת הצמדות וחלקים ברכוש המשותף). הנכס מהווה חלק מקומת הקרקע של מבנה משולב של מסחר ומגורים (להלן: "**הנכס בבית וגן קרית אתא**").

ב. החברה תיצור ותרשום לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'):

1. משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של החברה בנכס בבית וגן קרית אתא אשר תירשם בפנקסי המקרקעין, ובנוסף תרשם במרשמי רשם החברות;

2. שעבוד שוטף ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת הפירות הנובעים מהנכס בבית וגן קרית אתא;
3. שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת תגמולי ביטוח רכוש בגין הנכס בבית וגן קרית אתא כמפורט בסעיף 7.3.5 להלן.
- ג. בקשר עם הנכס בבית וגן קרית אתא מבהירה החברה כדלקמן:
 1. בפנקס הבתים המשותפים רשומות הערות בדבר אתר עתיקות לפי שטר מס' 19261/2012/1001 ושטר מס' 19261/2012/1002 מיום 2/5/2012.
 2. נכון למועד שטר זה, הנכס בבית וגן קרית אתא מושכר במלואו למגה קמעונאות בע"מ לפי הסכם שכירות מיום 13.8.2006 על תיקוניו ותוספותיו.

7.1.1.1.7 הנכס ברחוב זבולון 10, קרית אתא

- א. זכות הבעלות הרשומה של החברה בנכס הידוע כתת חלקה 3, בחלקה 71 (במשותף עם חלקות 103 ו-112), בגוש 11051 ברחוב זבולון 10, קרית אתא. הנכס האמור הינו יחידה בייעוד מסחרי המשמשת לסופרמרקט, בשטח רשום של 1,220 מ"ר (בתוספת הצמדות וחלקים ברכוש המשותף). הנכס בקומת הקרקע של מבנה משולב מסחר של מסחר ומגורים (להלן: "הנכס ברחוב זבולון קרית אתא").
- ב. החברה תיצור ותתשום לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'):
 1. משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של החברה בנכס ברחוב זבולון קרית אתא אשר תירשם בפנקסי המקרקעין, ובנוסף תרשם במרשמי רשם החברות;
 2. שעבוד שוטף ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת הפירות הנובעים מהנכס ברחוב זבולון קרית אתא;
 3. שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת תגמולי ביטוח רכוש בגין הנכס ברחוב זבולון קרית אתא כמפורט בסעיף 7.3.5 להלן.
 - ג. בקשר עם הנכס ברחוב זבולון קרית אתא מבהירה החברה כדלקמן:
 1. בפנקס הבתים המשותפים רשומה הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7, בהתאם לשטר מס' 49210/2013/1005 מיום 10/10/2013.

2. בפנקס הבתים המשותפים רשומה הערה על הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19 לטובת עיריית קרית אתא, לפי שטר מס' 49210/2013/1006 מיום 10/10/2013.

3. החלקה כפופה לזיקת הנאה (חלק מדרך משולבת וחניה לטובת הציבור על ידי עיריית קרית אתא) בהתאם לשטר מס' 49210/2013/1011 מיום 10/10/2013.

4. נכון למועד שטר זה, הנכס ברחוב זבולון קרית אתא מושכר במלואו לא.ב.א ויקטורי חברה לניהול ואחזקות בע"מ לפי הסכם שכירות מיום 22.2.2017.

7.1.1.1.8 נכס ברחוב ז'בוטינסקי 65, ראשון לציון

א. זכות הבעלות הרשומה של החברה בנכס הידוע כתת חלקה 12, בחלקה 718, בגוש 3945 ברחוב ז'בוטינסקי 65, ראשון לציון. הנכס האמור הינו יחידה בייעוד מסחרי המשמשת לסופרמרקט, בשטח רשום של 850.49 מ"ר (בתוספת הצמדות וחלקים ברכוש המשותף). הנכס מהווה חלק מקומת הקרקע במבנה משולב של מסחר, משרדים ומגורים (להלן: "**הנכס ברחוב ז'בוטינסקי ראשון לציון**").

ב. החברה תיצור ותרשום לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'):

1. משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של החברה בנכס ברחוב ז'בוטינסקי ראשון לציון אשר תירשם בפנקסי המקרקעין, ובנוסף תרשם במרשמי רשם החברות;

2. שעבוד שוטף ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת הפירות הנובעים מהנכס ברחוב ז'בוטינסקי ראשון לציון;

3. שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת תגמולי ביטוח רכוש בגין הנכס ברחוב ז'בוטינסקי ראשון לציון כמפורט בסעיף 7.3.5 להלן.

ג. בקשר עם הנכס ברחוב ז'בוטינסקי ראשון לציון מבהירה החברה כדלקמן:

1. נכון למועד שטר זה, הנכס ברחוב ז'בוטינסקי ראשון לציון מושכר במלואו למגה קמעונאות בע"מ לפי הסכם שכירות מיום 13.8.2006 על תיקונו ותוספותיו.

7.1.1.1.9 נכס בצומת הרחובות הרא"ה והרצל, מרכז "שופינג", רמת גן

א. זכות הבעלות הרשומה של החברה בנכס הידוע כתתי חלקות 8, 28, 29, ו-30, בחלקה 26, בגוש 6126. הנכס האמור מורכב מיחידה בייעוד מסחרי המשמשת לסופרמרקט ו-3 יחידות נוספות בייעוד מסחרי, מאוחדות,

המשמשות למחסן עבור הסופרמרקט, בשטח רשום של 566.5 מ"ר (בתוספת הצמדה וחלקים ברכוש המשותף). הנכס מהווה חלק מקומת קרקע של מבנה משולב של מסחר, משרדים ומגורים (להלן: "**הנכס ברחוב הרא"ה רמת גן**").

ב. החברה תיצור ותרשום לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'): :

1. משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של החברה בנכס ברחוב הרא"ה רמת גן אשר תירשם בפנקסי המקרקעין, ובנוסף תרשם במרשמי רשם החברות ;

2. שעבוד שוטף ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת הפירות הנובעים מהנכס ברחוב הרא"ה רמת גן ;

3. שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת תגמולי ביטוח רכוש בגין הנכס ברחוב הרא"ה רמת גן כמפורט בסעיף 7.3.5 להלן.

ג. בקשר עם הנכס ברחוב הרא"ה רמת גן מבהירה החברה כדלקמן :

1. שטח הנכס הרשום כולל הצמדה בשטח של 46.9 מ"ר, עליו נבנתה תוספת בניה בהיתר אשר טרם עודכנה בפנקס הבתים המשותפים. החברה מתחייבת כי בעת עדכון השטח בפנקס הבתים המשותפים ופנקסי המקרקעין, תעודכן המשכנתא כך שתחול גם על חלק זה.

2. בפנקס הבתים המשותפים רשומה הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7, לטובת עיריית רמת גן, בהתאם לשטר מס' 23069/2009/1 מיום 8/6/2009.

3. נכון למועד שטר זה, הנכס ברחוב הרא"ה רמת גן מושכר במלואו למגה קמעונאות בע"מ לפי הסכם שכירות מיום 13.8.2006 על תיקוניו ותוספותיו.

7.1.1.1.10 נכס ברחוב ויצמן 20, תל אביב

א. זכות הבעלות הרשומה של החברה בנכס הידוע כתתי חלקות 5, 6 ו-8³, בחלקה 608 (במשותף עם חלקה 609), בגוש 611 ברחוב ויצמן 20, תל אביב. הנכס האמור מורכב משלוש יחידות ביעוד מסחרי ומשמש לסופרמרקט, בשטח רשום של 384.42 מ"ר (בתוספת חלקים ברכוש המשותף).

³ בהיעדר תשריט בית משותף, זיהוי תתי החלקות בדוח השמאות לנכס ברחוב ויצמן תל אביב נעשה בהתאם למדידת שטחי היחידות בתכניות הגשה להיתר בניה ובהתאם למצב בפועל.

הנכס מהווה חלק מקומת הקרקע במבנה משולב של מסחר ומגורים (להלן: "**הנכס ברחוב ויצמן תל אביב**").

ב. החברה תיצור ותרשום לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'):

1. משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של החברה בנכס ברחוב ויצמן תל אביב אשר תירשם בפנקסי המקרקעין, ובנוסף תרשם במרשמי רשם החברות;

2. שעבוד שוטף ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת הפירות הנובעים מהנכס ברחוב ויצמן תל אביב;

3. שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת תגמולי ביטוח רכוש בגין הנכס ברחוב ויצמן תל אביב כמפורט בסעיף 7.3.5 להלן.

ג. בקשר עם הנכס ברחוב ויצמן תל אביב מבהירה החברה כדלקמן:

1. נכון למועד שטר זה, הנכס ברחוב ויצמן תל אביב מושכר במלואו למגה קמעונאות בע"מ לפי הסכם שכירות מיום 13.8.2006 על תיקוניו ותוספותיו.

7.1.1.1.11 רח' הראל 2-4 פינת רח' מרכוס, רמת החייל, תל אביב

א. זכות הבעלות הרשומה של החברה במקרקעין הידועים כחלקות 450 ו-451, בגוש 6336 ברחוב הראל 2-4 פינת רח' מרכוס, רמת החייל, תל אביב. המקרקעין האמורים הינם בשטח רשום של 948 מ"ר, ועליהם מבנה חד קומתי מעל מרתף חלקי, בשטח בנוי של כ-451 מ"ר (להלן: "**הנכס ברמת החייל תל אביב**").

ב. החברה תיצור ותרשום לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'):

1. משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של החברה בנכס ברמת החייל תל אביב אשר תירשם בפנקסי המקרקעין, ובנוסף תרשם במרשמי רשם החברות;

2. שעבוד שוטף ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת הפירות הנובעים מהנכס ברמת החייל תל אביב;

3. שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת תגמולי ביטוח רכוש בגין הנכס ברמת החייל תל אביב כמפורט בסעיף 7.3.5 להלן.

ג. בקשר עם הנכס ברמת החייל תל אביב מבהירה החברה כדלקמן:

1. נכון למועד שטר זה, הנכס ברמת החייל תל אביב מושכר במלואו למגה קמעונאות בע"מ לפי הסכם שכירות מיום 13.8.2006 על תיקוניו ותוספותיו.

7.1.1.1.12 נכס ברחוב השקד 4, "מרכז תוניר", תל מונד

א. זכות החכירה הרשומה של החברה בנכס הידוע כתת חלקה 2 בחלקה 262 בגוש 7800 ברחוב השקד 4, "מרכז תוניר", תל מונד. הנכס האמור הינו יחידה ביעוד מסחרי המשמשת לסופרמרקט, בשטח רשום של 675 מ"ר (בתוספת הצמדות וחלקים ברכוש המשותף). הנכס מהווה חלק מקומת הקרקע של מבנה מסחרי (להלן: "**הנכס בתל מונד**"). לחברה זכות חכירה מהוונת בקשר עם נכס זה לתקופה של 49 שנים מיום 15.12.1991 עד ליום 14.12.2040.

ב. החברה תיצור ותרשום לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'):

1. משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של החברה בנכס בתל מונד אשר תירשם בפנקסי המקרקעין, ובנוסף תירשם במרשמי רשם החברות;⁴

2. שעבוד שוטף ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת הפירות הנובעים מהנכס בתל מונד;

3. שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת תגמולי ביטוח רכוש בגין הנכס בתל מונד כמפורט בסעיף 7.3.5 להלן.

ג. בקשר עם הנכס בתל מונד מבהירה החברה כדלקמן:

1. הנכס נהנה מזיקת הנאה (לצורך מעבר וגישה לטיפול ואחזקה של חדר מכונות) לפי שטר מס' 15593/2002/1 מיום 1/12/2002.

2. נכון למועד שטר זה, הנכס בתל מונד מושכר במלואו לא.ב.א ויקטורי חברה לניהול ואחזקות בע"מ לפי הסכם שכירות מיום 22.2.2017.

7.1.1.2 זכויות החברה בחשבון הנאמנות

שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה בחשבון הנאמנות (על תתי חשבונותיו) ושעבוד שוטף, יחיד, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על כל הכספים, הפקדונות וניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון הנאמנות (על תתי חשבונותיו) והתמורה שתקבל בגינם ו/או ממכירתם, לרבות פירותיהם.

⁴ יובהר, כי ככל ולא תהיה אפשרות לרשום משכנתא כאמור, תירשם התחייבות לרישום משכנתא.

לנאמן תהיינה זכויות חתימה בלעדיות בחשבון הנאמנות אולם מדיניות ניהול הכספים בחשבון זה, ככל שיופקדו בחשבון כספים מעת לעת, וביצועה, תקבע על פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה ותבוצע ע"י הנאמן בהתאם להוראות בכתב שיינתנו לנאמן, ובלבד שההשקעה תהיה בהתאם למפורט בסעיף 18 להלן והנאמן לא יהיה רשאי להתנגד לה ולא יהיה אחראי כלפי מחזיקי אגרות החוב ו/או החברה, לכל הפסד שייגרם בשל ההשקעות כאמור, והכל בכפוף להוראות שטר הנאמנות.

למען הסר ספק יובהר, כי החברה תישא במלוא העלויות הכרוכות בפתיחת החשבון, ניהולו וביצוע הפעולות בו.

7.1.2 הביטחונות האמורים לעיל יועמדו לנאמן וכן יומצאו לו כל המסמכים המפורטים בסעיף 7.8.2 להלן בתוך תקופה בת 180 ימים ממועד הרישום למסחר של אגרות החוב (סדרה ז'). החברה תהיה רשאית להאריך את התקופה האמורה ב-90 ימים נוספים (היינו להאריכה ל-270 ימים סך הכל) וזאת ללא צורך בקבלת אישור הנאמן ומחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'). הארכת התקופה ליצירת ורישום שעבודים מעבר ל-270 יום תתאפשר בהחלטה רגילה של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'), ובלבד שהתקופה כאמור תהא תחומה בזמן ("התקופה להעמדת הביטחונות").

למען הספר ספק מובהר, כי במקרה של שביתה ו/או עיצומים במשרדי הממשלה ו/או ברשויות הרלוונטיות אשר ימנעו את רישום הנכסים המותרים לשעבוד כבטוחה האמורים לעיל, ידחה מניין הימים הקבוע בתקופה להעמדת הביטחונות לפרק זמן נוסף, בנסיבות העניין, עד לתום כל שביתה ו/או עיצום כאמור.

7.1.3 שחרור תמורת ההנפקה (כמשמעה בסעיף 7.8.1 להלן), מחשבון הנאמנות לידי החברה, כאמור בסעיף 7.8 להלן, ייעשה באופן הדרגתי בהתאם למועד רישום השעבוד על כל נכס משועבד מבין הנכסים המשועבדים כאמור בסעיף 7.1.1 לעיל, קרי, עם קבלת כל המסמכים הנדרשים בקשר עם רישום השעבוד הרלבנטי כאמור בסעיף 7.8.2 להלן בקשר עם אותו נכס משועבד, יעביר הנאמן לחברה את אותו חלק מתמורת ההנפקה (כמשמעה בסעיף 7.8.1 להלן) בגין אותו נכס - בסכום השווה לשווי הבטוחתי של אותו נכס (כאמור בסעיף 7.2.3 לעיל) שרישום השעבוד בגינו הושלם או של אותם נכסים שרישום השעבודים בגינם הושלם, לפי העניין. עם המצאת המסמכים הנדרשים בקשר עם רישום השעבוד ועובר להעברת התמורה לחברה כאמור, תמציא החברה לנאמן אישור של נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה, שאליו יצורף תחשיב בנוסח לשביעות רצון הנאמן, בדבר השווי הבטוחתי של הנכס ששועבד במועד ההנפקה לראשונה (כאמור בסעיף 7.2.3 להלן) והסכום מתוך תמורת ההנפקה אותו ניתן לשחרר לחברה.

7.1.4 ככל שעד לתום התקופה להעמדת הביטחונות כאמור לעיל, לא יועמדו מתוך הביטחונות האמורים בטחונות אשר שוויים הבטוחתי שווה לפחות לערך המתואם במועד ההנפקה לראשונה (כאמור בסעיף 7.2.3 לעיל) (לרבות בדרך של העמדת הנכס המחליף כהגדרתו בסעיף 7.4 להלן במקום נכס מבין הנכסים המפורטים בסעיף 7.1.1 לעיל), תפעל החברה לביצוע פדיון מוקדם חלקי או מלא ומחיקה מן המסחר בבורסה של אותו חלק מסך קרן אגרות החוב (סדרה ז') שכנגדו לא הועמדו בטחונות, וזאת בהתאם למנגנון המפורט להלן בשינויים המחויבים, ובכל מקרה, לא לפני חלוף 60 יום ממועד הרישום למסחר. יובהר כי החברה לא תבצע פדיון חלקי אשר כתוצאה ממנו יפחת התשלום האחרון למחזיקי אגרות החוב מ-3.2 מיליון ₪, ככל שסכום הפדיון האחרון יפחת מהסכום כאמור תבצע החברה פדיון מלא.

ככל שיידרש ביצוע פידיון מוקדם מלא או חלקי, לפי העניין או מחיקה מן המסחר של אגרות החוב (סדרה ז'), בשל אי המצאת האישורים או אי העמדת הביטחונות האמורים לעיל, תפרסם החברה דוח מיידי ובו תודיע אודות ביצוע הפידיון המוקדם הכפוי ומועדו. מועד הפידיון המוקדם הכפוי יהא לא פחות מ- 17 ימים ולא יותר מ- 45 ימים לאחר דיווח החברה אודות הפידיון המוקדם הכפוי למחזיקי אגרות החוב.

במקרה כאמור, קרן אגרות החוב (סדרה ז') שעומדת לפידיון מוקדם (מלא או חלקי) בצירוף הריבית שנצברה עבור התקופה המתחילה ביום המסחר הראשון שלאחר מועד סגירת רשימת החתימות ועד למועד הפידיון המוקדם הכפוי והפרשי הצמדה לתקופה האמורה, תשולם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') בניכוי מס כדין (דהיינו, הערך ההתחייבותי של אגרות החוב). במועד פדיון מוקדם חלקי, החברה תשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') את הריבית שנצברה והפרשי הצמדה עבור החלק הנפרד בפדיון חלקי ולא בגין כל היתרה הבלתי מסולקת, ותתבטל חובת החברה ליצור שעבוד על הנכסים המותרים לשעבוד כבטוחה אשר טרם שועבדו. כמין כן, במקרה כזה, אי מתן השעבודים לא ייחשב כהפרה של הוראות שטר זה. בדוח המיידי כאמור תפרסם החברה את סכום הקרן שייפרע בפדיון מוקדם המלא וכן את הריבית והפרשי הצמדה שנצברו בגין סכום הקרן האמור עד למועד הפדיון המוקדם המלא הכפוי ובמקרה של פדיון מוקדם חלקי תודיע על: (1) שיעור הפדיון החלקי במונחי היתרה הבלתי מסולקת; (2) שיעור הפדיון החלקי במונחי הסדרה המקורית; (3) שיעור הריבית בפדיון החלקי על החלק הנפדה; (4) עדכון שיעורי הפדיונות החלקיים שנותרו, במונחי הסדרה המקורית; (5) המועד הקובע לזכאות לקבלת הפדיון המוקדם של קרן אגרות החוב שיהיה 6 ימים לפני המועד שנקבע לפדיון המוקדם. ככל שיידרש, החברה מתחייבת להעביר לחשבון הנאמנות וזאת לא יאוחר מ- 3 ימי עסקים לפני מועד תשלום הפידיון המוקדם הכפוי, את הסכום השווה להפרש בין הכספים המופקדים בחשבון הנאמנות באותו מועד לבין הסכום לתשלום למחזיקים בגין הפידיון המוקדם הכפוי. החברה תהא אחראית לבצע את כל הנדרש על פי דין לשם ביצוע הפידיון המוקדם, לרבות מול מסלקת הבורסה, ותמציא לנאמן במועד כל מסמך ואישור הנדרשים לו לשם השלמת המהלך. עם ביצוע הפידיון המוקדם הכפוי, ככל שבוצע פדיון מוקדם מלא, יפקע שטר נאמנות זה ויהא חסר כל תוקף. ככל ובוצע פדיון מוקדם חלקי, הנאמן יעביר את יתרת תמורת ההנפקה שבחשבון הנאמנות, בתוך יום עסקים אחד, ממועד ביצוע הפדיון חלקי. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי הוראות סעיף 8.2.9 להלן המתאייחס לסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') במקרה של פדיון מוקדם ביוזמת החברה לא יחול על פדיון מוקדם על ידי החברה במקרה המתואר בסעיף זה לעיל, באופן שלהסרת ספק לא יחול בפדיון מוקדם כאמור כל קנס או תוספת כספית אחרת בגין הפדיון המוקדם זולת תשלום הקרן והריבית שנצברו עד למועד התשלום בפועל.

7.2. שוויים הבטוחתי של הנכסים המשועבדים

7.2.1. במועד ההנפקה לראשונה של אגרות החוב, בעת החלפת נכסים משועבדים כאמור בסעיף 7.4 להלן, בעת מכירת נכסים משועבדים כאמור בסעיף 7.5 להלן ובעת הרחבת סדרת אגרות החוב כאמור בסעיף 7.6 להלן או בעת שימוש בכספים שבחשבון הנאמנות לצורך פירעון אגרות החוב כאמור בסעיף 7.3.14 להלן, בהם יהא צורך בבחינת השווי הבטוחתי של הנכסים המשועבדים בהתאם לשטר נאמנות זה, יחולו הכללים הבאים:

א. השווי הבטוחתי של אילו מנכסי המקרקעין המשועבדים, לפי העניין, יהא שווה לשווי הנכס כאמור על פי הערכת שווי (כאמור בסעיף 7.2.2 להלן), כשהוא מוכפל ב-0.8 (למעט אם נקבע אחרת כגון בסעיפים 6.3.4 ו-7.7 לשטר זה).

ב. השווי הבטוחתי של בטוחות פיננסיות (ככל שיהיו כאלו) יהא שווה למלוא סכום הפיקדונות הכספיים או לערך הנקוב של ניירות הערך או המלווים, לפי העניין, לרבות פירות שנצברו בגינם, אם וככל שנצברו;

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

7.2.2. 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 הערכות שווי לנכסי נדל"ן לחברות ציבוריות בהתאם לדרישות חוק ניירות ערך ותקנותיו (ולנאמן תהיה הזכות להתנגד לזהות המעריך, מנימוקים סבירים שיפורטו). לעניין זה, מוסכם, כי מעריכי השווי האושנר ושות', פרידמן – ברק ושות', גרינברג אולפין ושות', ירון ספקטור, טרייסטמן אגמי שמאות מקרקעין, וכן מעריכי שווי אשר נמנים עם רשימת השמאים של שלושת הבנקים הגדולים בישראל [בנק הפועלים בע"מ, בנק לאומי לישראל בע"מ ובנק מזרחי טפחות בע"מ] הינם מעריכי שווי אשר מקובלים ומוסכמים על ידי הנאמן וכי הנאמן לא יוכל להתנגד למינוי של מי מהם; יובהר, כי באי התנגדותו לזהות המעריך (ככל שאינו נמנה עם מעריכי השווי האמורים בסעיף זה לעיל), נסמך הנאמן לחלוטין על מצגי החברה ואישוריה לגבי ניסיונו של המעריך והיותו בלתי תלוי ולא חלה על הנאמן חובה לבחון דברים נוספים מעבר לכך. יודגש כי החברה תהיה רשאית להעניק התחייבות לשיפוי למעריך השווי האמור (התחייבות אשר תצוין במסגרת הערכת השווי).

ב. תאריך חתימת הערכת השווי יהיה לכל היותר 12 חודשים קודם למועד בחינת השווי או תקופה קצרה יותר ככל שיידרש עדכון להערכת השווי מכוח הוראות כל דין (לרבות תקני חשבונאות מקובלים שאומצו על-ידי החברה ועל בסיסם נערכים דוחותיה הכספיים). על אף האמור, ביחס לנכס מחליף או נוסף במסגרת החלפת או הוספת נכסים משועבדים כאמור בסעיף 7.4 להלן, תאריך חתימת הערכת השווי יהיה לכל היותר 3 חודשים קודם למועד בחינת השווי או תקופה קצרה יותר ככל שיידרש עדכון להערכת השווי מכוח הוראות כל דין (לרבות תקני חשבונאות מקובלים שאומצו על-ידי החברה ועל בסיסם נערכים דוחותיה הכספיים).

ג. הערכת השווי של נכסי מקרקעין מניבים אשר יועמדו כבטוחה על פי שטר זה תבוצע על בסיס שיטת היוון ההכנסות או על בסיס שיטת ההשוואה או על בסיס שיטה שמאית מקובלת, כפי שיקבע מעריך השווי לפי שיקול דעתו המקצועי, לפי החלטת מעריך השווי.

ד. ככל ואירע אירוע מהותי (כהגדרתו בסעיף 7.3.5 להלן), זכות לקבלת תגמולים מחברת הביטוח תיחשב כחלק מהשווי הבטוחתי לצורך הערכת שווי של נכסי מקרקעין מניבים, כל עוד חברת הביטוח לא התכחשה לזכות כאמור.

להסרת ספק יובהר, כי הערכת שווי אשר שימשה לצורך דוחותיהן הכספיים המבוקרים או הסקורים הרלוונטיים של החברה ו/או חברה קשורה משעבדת,

לפי העניין, יכול ותשמש גם לצורכי שטר זה, ובלבד שעמדה בכל התנאים המפורטים בסעיף 7.2.2 זה לעיל.

7.2.3. בכל מועד בו נבדק השווי הבטוחתי, תציג החברה לנאמן אישור של נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה או של מנכ"ל החברה, אליו יצורף תחשיב, והכל בניסוח לשבועות רצון הנאמן, בדבר השווי הבטוחתי של כלל הנכסים המשועבדים והערך המתואם נכון למועד הרלוונטי, ובמקרה של שווי בטוחתי של נכסי מקרקעין משועבדים, תצרף לתחשיב גם את כל הערכות השווי שנערכו לנכסי המקרקעין המשועבדים, כאמור בסעיף 7.2.2 לשטר שתאריך הינו כמפורט בסעיף 7.2.2ב לשטר. יובהר כי לעניין תחשיב השווי הבטוחתי כאמור בסעיף זה לעיל, תילקח בחשבון הערכת השווי אשר שימשה לצורך דוחותיהן הכספיים המבוקרים או הסקורים הרלוונטיים של החברה ו/או החברה הקשורה המשעבדת, לפי העניין ובלבד שעמדה בכל התנאים המפורטים בסעיף 7.2 זה לעיל. הנאמן יהיה רשאי להסתמך על האישור שהועבר אליו ולא יבדוק את נכונות האמור בו או בצרופותיו.

למען הסר ספק, יובהר, כי השווי הבטוחתי של הנכסים המשועבדים במועד ההנפקה לראשונה של אגרות החוב, יהיה השווי של הנכסים המשועבדים נכון ליום 31 בדצמבר 2016, כמפורט בנספחים ב' ו-ג' לדוח ההצעה.

7.3. תנאים נוספים בקשר עם נכסי מקרקעין משועבדים

מוסכם כי ביחס לנכסי מקרקעין משועבדים, יתקיימו התנאים הבאים, כדלקמן:

7.3.1. כל זכויות החברה ו/או כל חברה קשורה משעבדת אחרת, בנכסי המקרקעין המשועבדים מכוח תקנון, דין או הסכם, לא תיפגענה ותהיינה בבעלותן באופן בלעדי, כל עוד לא התקבלה על ידי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') החלטה כדן בדבר העמדת אגרות החוב (סדרה ז') לפירעון מיידי ו/או מימוש בטוחות. מבלי לגרוע מכלליות האמור, החברה ו/או כל חברה קשורה משעבדת אחרת, תהיה רשאית לבצע כל פעולה (משפטית או אחרת) 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, ייזום, בנייה, פיצול (לרבות ניצול זכויות הקיימות למועד שטר הנאמנות או ניצול זכויות של מועד שטר הנאמנות טרם קיימות) וכל הכרוך בביצוע פעולות כאלו לרבות הוצאת היתרי בניה, 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 מנכסי מקרקעין משועבדים) ולא תחול על החברה כל מגבלה בקשר לביצוע עבודות בניה וייזום לרבות התקשרויות עם צדדים שלישיים בהסכמים שונים לצורך זה, שינוי הסכמים עימם, ביטולם, התקשרות בהסכמים חדשים עימם או עם אחרים וכיו"ב;

ג. רישום הערות אזהרה לטובת רשויות מקומיות ו/או ממשלתיות;

ד. השכרה בשכירות חופשית ו/או בשכירות כלשהי שאינה שכירות מוגנת על-פי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), התשל"ב-1972, ו/או מתן רשות שימוש ו/או זכות חזקה לתקופה או לתקופות ובתנאים בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של החברה (אשר אין בה כדי למנוע ו/או להגביל את רישום השעבוד על נכס

- המקרקעין המשועבד ו/או את מימושו ו/או להידרש לקבלת הסכמה ו/או אישור כלשהו מאותם שוכרים בקשר יצירת השעבוד ו/או מימושו לרבות העברת הזכויות בו לרוכש בהליך של מימוש) לתקופה ו/או לתקופות בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של החברה ו/או רשות שימוש ו/או זכות חזקה לתקופות קצובות;
- ה. ניהול והקניית זכויות שונות, לרבות זיקת הנאה ו/או ביטולן של השכרות ו/או של זכויות אלו;
- ו. החלפת נכס מקרקעין המשועבד על פי הוראות שטר הנאמנות (כנגד העמדת בטוחה אחרת בהתאם להוראות סעיף 7.4 לשטר);
- ז. כל פעולת רישום והסדרה ביחס לנכסי המקרקעין המשועבדים, לרבות פרצלציה, רה-פרצלציה, רישום זכויות על שם החברה המשעבדת וכיו"ב, וכן הגעה לכל הסכמה עם רשות מקרקעי ישראל לרבות ביחס לשומות ו/או לתשלומי דמי חכירה ו/או דמי השבחה ו/או דמי היוון וכיו"ב.
- עם השלמת ביצוע פעולות כנ"ל יתוקנו הסכמי השעבוד ו/או שטרי המשכנתא באופן המשקף את השינויים הנ"ל.
- ח. התקשרות בהסכמי שיתוף ו/או איחוד ו/או חלוקה עם בעלי זכויות במקרקעין סמוכים (להלן בסעיף זה: "**הסכם השיתוף**"), ובלבד שלא יהיה בו (1) כדי להפחית מערכן הכלכלי של הזכויות המשועבדות בהתאם להערכת שווי שתומצא לנאמן; (2) לא יהיה בהסכם השיתוף כדי לעכב את מימוש הזכויות במקרקעין ביחס למצב קודם להסכם השיתוף למעט מתן זכות סירוב ראשון ו/או זכות הצטרפות לצד האחר; (3) לא תידרש כל הסכמה מאת הצד האחר להסכם השיתוף לשעבוד או למימושו וכן לא יוקנו לצד האחר זכויות ראשוניות במקרקעין כלפי הנאמן למעט מתן זכות סירוב ראשון ו/או זכות הצטרפות לצד האחר (ומבלי לפגוע באמור בסעיף 7.10 להלן).
- למען הסר ספק יובהר, כי הסכם השיתוף עם הראל בקשר עם הנכס בקריית השרון בנתניה מהווה פעולה מותרת לעניין סעיף 7.3.1 זה ולא תחול על החברה כל מגבלה בכל הנוגע לתיקון ו/או תוספת לו.
- 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. החברה תחזיק ותוכל לעשות שימוש מלא, על-פי שיקול דעתה הבלעדי, בכל הזכויות הצמודות ו/או הנלוות לנכסים לרבות בזכויות ההצבעה, זכויות לדיבידנד ו/או בזכויות אחרות של הנכס המשועבד לרבות כל הזכויות המפורטות בסעיף זה לעיל.
- והכל מעת לעת, במהלך העסקים הרגיל של החברה ביחס לנכסי המקרקעין המשועבדים, במלואם או בחלקם, באופן שלא יפגע השעבוד שנרשם לטובת הנאמן ומחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') בגין נכסי המקרקעין המשועבדים כאמור ו/או יכולת מימושו.
- יובהר כי נקיטת פעולה אשר אינה מצוינת לעיל במפורש כפעולה מותרת, תתאפשר ובלבד שהחברה תמציא לידי הנאמן, קודם נטילת הפעולה, חוות דעת עו"ד חיצוני שלפיה אין בפעולה כאמור כדי לפגוע בתוקף השעבוד שנרשם לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב בגין נכסי המקרקעין המשועבדים כאמור.
- מובהר כי הנכסים המשועבדים מושכרים ו/או יושכרו מעת לעת לצדדים שלישיים ו/או הוקנו ביחס אליהם ו/או יוקנו ביחס אליהם זכויות הנכנסות בגדר הפעולות המותרות, והכל – בהתאם לתנאי הסכמי השכירות ו/או כל הסכם או מסמך אחר,

שנחתמו ו/או ייחתמו בין החברה ו/או החברה הקשורה המשעבדת, לבין צדדים שלישיים שונים וכי המשכנתאות ו/או המשכונים שיירשמו לטובת הנאמן בגין הנכסים המשועבדים יהיו כפופים לזכויות השוכרים ו/או לזכויות צדדים שלישיים להם הוקנו ו/או יוקנו זכויות הנכנסות לגדר הפעולות המותרות, בהתאמה.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הנאמן מתחייב בזאת, כי בכל מקרה בו תבקש זאת החברה וכפוף להמצאת האישורים והאסמכתאות אשר יידרשו לו (ובכלל זה חוות דעת של עו"ד), ימציא (תוך 5 ימי עסקים ממועד הבקשה) מכתב המופנה לחברה 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.

7.3.2 השעבוד לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב על נכסי מקרקעין משועבדים, בהתאם לשטר זה, לא יחול לגבי מיטלטלין ו/או לגבי כל ציוד ו/או מתקן הקיים בנכס המשועבד ואשר אינו בגדר מחוברים של קבע, בין שאלה בבעלות החברה ו/או בבעלות כל צד ג', לרבות שוכר של יחידה או שטח בנכס המקרקעין המשועבד ו/או ספק של החברה, ו/או מחוברים של קבע ו/או כאלו אשר בהתאם להסכם השכירות הרלוונטי רשאי השוכר לפרקם בתום תקופת השכירות, (כל אלה ייקראו להלן יחדיו: **"המיטלטלין"**). למען הסר ספק מודגש כי השעבוד כאמור לא יחול על מתקני ניצול חשמל המותקנים (ככל שמותקנים) על גגות הנכסים המשועבדים או בחלקים אחרים שלהם והללו נכללים בגדר המיטלטלין. החברה מתחייבת כי ככל שבאיזה מנכסי המקרקעין המשועבדים קיימים מיטלטלין שבבעלות החברה, לא יילקחו מיטלטלין אלו בחשבון לצורך קביעת שווי נכס המקרקעין המשועבד. ככל שהנאמן יתבקש לעשות כן, על ידי החברה, הוא יחתום על מכתב כלפי החברה לפיו המשכון והשעבוד לטובתו אינם חלים ביחס למיטלטלין.

7.3.3 ידוע לנאמן כי מקבל הזכויות בעת מימוש השעבוד ו/או המשכנתא על ידי הנאמן, ייכנס בנעלי החברה בכל הקשור לזכויותיה והתחייבויותיה כלפי שוכרי שטחים בנכסי מקרקעין משועבדים ולצורך כך יתחייב מקבל הזכויות לחתום על כל אישור שיידרש.

7.3.4 בכל הנוגע לפירות נכס מקרקעין משועבד, הרי שהחברה ו/או חברה קשורה משעבדת יהיו רשאים לקבלם לידיהם, להעבירם לכל צד שלישי לפי שיקול דעתם, לערוך שינויים בתנאים לקבלתם, ולעשות בהם כל פעולה שהיא, ללא צורך בכל אישור של הנאמן, וזאת, עד למועד מימוש הנכס המשועבד, אם וככל שימומש, וזאת בכפוף לאמור בסעיף קטן (ב) סיפא להלן.

מבלי לגרוע מכלליות האמור, מובהר כי, עד למועד מימוש הנכס המשועבד: (א) השעבוד יחול, ממועד יצירתו, הן על הנכס המשועבד והן על הפירות אך לא על המיטלטלין; (ב) לא תחול על החברה ו/או חברה קשורה משעבדת כל מגבלה בקשר לפירות והן תהינה רשאיות לעשות בהם כרצונם לרבות העברתם לבעלות החברה או לחשבונות של החברה שאינם משועבדים לטובת הנאמן. עם זאת מוסכם כי החברה ו/או החברה הקשורה המשעבדת לא תהיינה רשאיות למשכן או לשעבד או להמחות את זכויותיהן בפירות לצד ג' כלשהו; (ג) לא תחול על החברה ו/או חברה קשורה משעבדת מכוח שטר זה כל מגבלה לגבי התקשרות עם צדדים שלישיים שמכוחם קמה הזכות לפירות, לרבות על שינוי ההסכמים עמם, ביטולם, התקשרות בהסכמים אחרים עם אותם צדדים שלישיים או עם צדדים שלישיים אחרים וזאת בכפוף לאמור בסעיף 7.3.1 לעיל; (ד) לא תהיה על החברה ו/או חברה קשורה משעבדת כל חובה להודיע לשוכרים או לצד שלישי כלשהו על שעבוד נכס על פי שטר הנאמנות; (ה) החל

ממועד מימוש הנכס המשוועבד, לא יחולו הויתורים האמורים בסעיפים (ב) עד (ד) בפסקה זו לעיל, באופן, שבין היתר, ישמשו הפירות לפירעון הסכומים המובטחים.

לעניין סעיף זה "מימוש הנכס המשוועבד" - ייחשב המועד בו התקבלה בהתאם להוראות שטר הנאמנות החלטה כדין של אסיפת מחזיקי אגרות החוב להעמיד את אגרות החוב (סדרה ז') לפירעון מיידי ו/או לממש בטוחות.

7.3.5 החברה מתחייבת כי כל עוד נכס מקרקעין משועבד לטובת הנאמן, היא תרכוש ותחזיק בתוקף ביטוח מסוג "אש מורחב" המבטח את מבני הנכסים הבנויים על המקרקעין (להלן בסעיף זה: "**מבנה הנכס המשוועבד**"), מפני הסיכונים המקובלים בשוק, כפי שיהיו מעת לעת, בהתאם לייעוץ שתקבל החברה, ותכלול סעיף שעבוד בפוליסת הביטוח בנוסח כדלהלן:

"במקרה של אובדן או נזק למבנה הנכס המשוועבד, שאינו מהותי, ישולמו כל תגמולי הביטוח במישרין לחברה או לפקודתה, ללא צורך באישור מוקדם של הנאמן. במקרים בהם הנזק למבנה הנכס המשוועבד הינו מהותי, ישולמו תגמולי הביטוח לנאמן באופן יחסי לחלק הנכס המשוועבד לטובת הנאמן. לעניין זה, נזק מהותי הינו נזק בו תגמולים בגין מקרה ביטוח אחד יעלו על סך המהווה 5% משווי הנכס או מעל לסך של 5 מיליון ש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע ביום חתימת שטר זה, לפי הגבוה מביניהם ("**אירוע מהותי**"). זאת בכפוף להתחייבות הנאמן כי תגמולי ביטוח שהנאמן יקבל כאמור בגין נזקים למבנה הנכס המשוועבד, ישמשו לשם קימום האובדן או הנזק למבנה הנכס המשוועבד בלבד והם יועברו על-ידי הנאמן לידי החברה לשם ו/או כנגד ביצוע התשלומים בגין קימום האובדן או הנזק למבנה הנכס המשוועבד, באופן שיבטיח את ביצוע הקימום כאמור (ולמען הסר ספק תגמולי ביטוח בגין אובדן תוצאתי בקשר עם הפוליסה לא יכללו בשעבוד האמור לטובת הנאמן). כל זאת למעט בכל מקרה בו התקבלה החלטה כדין על "מימוש הנכס המשוועבד" כהגדרתו לעיל, אז ישולמו כל תגמולי הביטוח הן בגין אירוע מהותי והן בגין אירוע שאינו מהותי כהגדרתם לעיל, לידי הנאמן."

החברה מתחייבת לכלול את הוראות סעיף השעבוד לעיל בפוליסת הביטוח של הנכס המשוועבד תוך 30 יום מיום שיעבוד הנכס ולהעביר אסמכתא לנאמן. אין בהוראה זו כדי להטיל מגבלה על החברה לנקוט בכל פעולה ו/או תביעה למימוש זכויותיה לפי פוליסת הביטוח להגיע לכל פשרה, בורות ו/או הסדר בקשר לתגמולי הביטוח, וזאת ללא צורך בהסכמת הנאמן.

7.3.6 שטר זה אינו יוצר, ולא יפורש כיוצר מגבלה כלשהי על עריכת שינויים בהחזקותיה של החברה בכל חברה בת שלה ו/או בחברה קשורה משעבדת אחרת אשר תעמיד בטוחות על פי שטר זה (לרבות מכירת כל או חלק ממניותיה בכל חברה קשורה משעבדת אחרת), ובלבד שאין בכך בכדי לפגוע בתוקף השעבוד אכיפתו ומימושו.

7.3.7 במועד הפירעון של התשלום האחרון בגין הקרן והריבית בגין אגרות החוב (סדרה ז') וכפוף לפירעון המלא, או סילוק היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ז') בכל דרך שהיא (לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם), יפקעו השעבודים המפורטים בסעיף 7 זה וייחשבו כבטלים מאליהם, ללא צורך בנקיטת פעולות נוספות והנאמן יחתום לא יאוחר מ-10 ימים לאחר מועד הפירעון או הסילוק כאמור, על כל מסמך שיידרש לצורך ביטול השעבודים השונים הרשומים ברשם החברות, לשכת רישום המקרקעין ו/או מינהל מקרקעי ישראל והנאמן יעביר באותו מועד לידי החברה, את הכספים המופקדים בחשבון הנאמנות על פירותיהם (ככל שיהיו כספים כאמור) בניכוי העמלות הנדרשות לניהול החשבון ובניכוי שכר הנאמן והוצאותיו לרבות בקשר עם חשבון הנאמנות.

- 7.3.8. 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 של מדינת ישראל ו/או מלווים קצרי מועד (מק"מ) של בנק ישראל, והוראות שטר זה תחולנה גם על הערבויות הבנקאיות, ניירות הערך, או המלווים כאמור, בשינויים המחויבים.
- 7.3.9. להסרת ספק מובהר, כי החברה וכן חברה קשורה משעבדת תהא רשאית לשעבד את רכושה שאינו משועבד בפועל אותה שעה לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב, כולו או מקצתו, בכל שיעבוד ובכל דרך שהיא, לטובת צד שלישי כלשהו, ללא צורך בהסכמה כלשהי מהנאמן או ממחזיקי אגרות החוב (סדרה ז').
- 7.3.10. 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 ז').
- 7.3.11. לנאמן תהא הסמכות להסכים לכל שינוי הסכמי השעבוד, באותם התנאים בהם רשאי הנאמן להסכים לשינויים בשטר הנאמנות גופו, כמפורט בסעיף 28 לשטר, בשינויים המחויבים.
- 7.3.12. 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.
- 7.3.13. בנוסף, מובהר, כי ככל שישועבדו נכסים על ידי חברה קשורה משעבדת, מובהר בזה, למרות כל דבר אחר האמור בתנאי שטר נאמנות זה, כדלקמן:
- השעבודים על נכסים משועבדים אשר ישועבדו על ידי חברה קשורה משעבדת ייווצרו אך ורק להבטחת חיובי החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם וכי בשעבוד כאמור להטיל עליה אחריות כלשהי לחובות ו/או להתחייבויות מכל מין וסוג שהוא של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם, למעט הוראות שטר הנאמנות הנוגעות ספציפית לשעבוד נכס על ידי חברה קשורה משעבדת והעמדת השעבודים בגין הנכס הרלוונטי כבטוחה לפירעון חובות והתחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם, וכי מעבר לתמורה שתתקבל אצל הנאמן ו/או מי מטעמו בגין מימוש השעבודים כאמור, לא יחולו על חברה קשורה משעבדת כל עלות ו/או הוצאה ו/או תשלום כלשהו לרבות מסים ו/או אגרות ו/או היטלים (למעט אלו החלים כתוצאה ממימוש הנכס המשועבד הרלוונטי ואשר מנוכים מהתמורה שתתקבל בגין המימוש), מכל סיבה שהיא ומכל מין וסוג כלפי מחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם.
 - אך ורק הסכום שמחזיקי אגרות החוב יקבלו ממימוש השעבודים על הנכס המשועבד אשר שועבד על ידי חברה קשורה משעבדת ישמש לפירעון הסכומים המובטחים, ומחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם לא יוכלו לבוא בדרישות נוספות כלשהן כלפי חברה קשורה משעבדת מכוח שטר זה.
 - לפיכך, במקרה של אי כיבוד התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם יהיה מימוש השעבודים על הנכס המשועבד אשר שועבד על ידי חברה קשורה משעבדת לעיל הסעד ו/או התרופה היחידים לו יהיו זכאים מחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם כלפי חברה קשורה משעבדת (non recourse), ואם לא יהיה די בתמורת מימוש השעבודים על הנכס המשועבד האמור לפירעון כל חובות והתחייבויות החברה - מחזיקי אגרות החוב ו/או מי

מטעמים לא יתבעו ו/או ידרשו מחברה קשורה משעבדת 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 האמור.

7.3.14. עד למועד מימוש הנכס המשועבד, החברה תהיה רשאית בכל עת, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לעשות שימוש בכספים שיופקדו בחשבון הנאמנות, לרבות פירוטתיהם, לצורך פרעון קרן ו/או ריבית אגרות חוב (סדרה ז'), לרבות בדרך של פדיון מוקדם (מלא או חלקי, לפי שיקול דעת החברה) ובלבד שלאחר תשלום הקרן ו/או הריבית כאמור השווי הבטוחתי של הנכסים המשועבדים לא יפחת מיתרת הערך המתואם של אגרות החוב (סדרה ז') כפי שיהיה לאחר הפרעון כאמור והנאמן יהא חייב לחתום על כל מסמך ו/או אישור שיהיו נחוצים או מועילים לביצוע התשלום.

לעניין סעיף 7.3.14 זה, יובהר כי השווי הבטוחתי של אילו מנכסי המקרקעין המשועבדים, לפי העניין, יהא שווה לשווי הנכס כשהוא מוכפל ב-0.8, כאמור בסעיף 7.2 לעיל.

7.4. החלפת נכסים משועבדים

החברה תהיה זכאית, בכל עת (לרבות בטרם העברת תמורת ההנפקה הראשונה לחשבון החברה, אך בכפוף, בין היתר, להוראות סעיף 7.1.1 לעיל) וללא הגבלה במספר הפעמים, להחליף את הנכסים המשועבדים ו/או איזה מהם, כפי שיהיו מעת לעת המפורטים בסעיף 7.1.1 לעיל ("הנכס המוחלף"), בשעבוד, משכנתא או משכון, בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום (למעט ביחס לנכסים שהינם בטוחות פיננסיות, שלגביהם יחול האמור בסעיף 7.4.3 להלן), של נכסים המותרים לשעבוד כבטוחה, מסוג אחד או מכמה סוגים וכל שילוב ביניהם, הכל – לפי שיקול דעתה של החברה ("הנכס המוחלף") ו/או להוסיף נכסים המותרים לשעבוד כבטוחה שלא משועבדים לנאמן במועד ההוספה ("הנכס הנוסף"), ובלבד שיתקיימו כל התנאים המפורטים בסעיף 7.4.1 או 7.4.2 להלן, לפי העניין:

7.4.1. במידה שהנכס המוחלף או הנכס הנוסף הינו "נכס מקרקעין משועבד" (כהגדרתו תחת הגדרת "נכסים המותרים לשעבוד כבטוחה"):

7.4.1.1. החלטה על החלפה או הוספת נכסים –

(1) תתקבל מראש הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') באסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'), בהחלטה ברוב הקבוע בסעיף 28.2 להלן.

(2) לחילופין, ועל אף האמור בסעיף קטן (1) לעיל והתנאים המנויים שם, החברה תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להחליף את הנכס המוחלף מסוג של נכס מקרקעין משועבד (כמשמעו לעיל) בנכס מחליף ו/או להוסיף את הנכס הנוסף (או בשילוב ביניהם), מבלי להידרש לאישור הנאמן ו/או אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'), ובלבד שהשווי הבטוחתי של כלל הנכסים המשועבדים אותה עת (בניכוי הנכס המוחלף ולאחר הוספת הנכס המוחלף ו/או לאחר הוספת הנכס הנוסף) לא יפחת מהערך המתואם של אגרות החוב כפי שיהיה במועד ההחלפה או ההוספה, לפי העניין, וכן בלבד שרמת הסיכון של הנכס המוחלף אינה גבוהה באופן מהותי מרמת הסיכון של הנכס המוחלף נכון למועד ההחלפה⁵ ו/או רמת הסיכון של הנכס הנוסף אינה גבוהה באופן

5 יובהר, כי הבחינה בדבר רמת הסיכון תיעשה ביחס לנכס המוחלף עצמו לעומת הנכס המוחלף.

מהותי מזו של בטוחה קיימת שהיא מסוג נכס מקרקעין משועבד⁶, לפי העניין, וזאת בהתאם לאישור דירקטוריון החברה, לאחר שבחן את הנכס המחליף ו/או הנכס הנוסף וקבע כי האמור מתקיים וכן כי החברה תמסור מידע בקשר עם ההחלפה או ההוספה כמפורט בסעיף קטן (3) להלן. **לעמדת החברה, המנגנון הקבוע בסעיף קטן (2) זה לעיל נקבע כמנגנון לפי סעיף 135 לחוק ניירות ערך.**

למען הסר ספק יובהר, כי שעבוד הנכסים בהתאם לסעיפים קטנים (1) עד (2) אלה לעיל, יהא על מלוא זכויות החברה המשעבדת בנכס המחליף לרבות זכויותיה לפירות מאותו הנכס ולתקבולי הביטוח בגין אותו נכס בהתאם להוראות סעיפים 7.3.4 ו-7.3.5 לעיל, בהתאמה, ומבלי לגרוע מזכות החברה המשעבדת לשימוש בנכס ובפירותיו בהתאם להוראות שטר זה החלות על נכס משועבד.

(3) במקרים כאמור בסעיפים קטנים (1) עד (2) לעיל, ההחלפה ו/או ההוספה תאושר כאמור בידי דירקטוריון החברה והחברה תמסור מידע אודות הנכס המחליף או הנכס הנוסף במסגרת דיווח מיידי שתפרסם החברה 30 יום לפחות קודם לביצוע ההחלפה או ההוספה בפועל אודות כוונתה להחליף את השעבוד או להוסיף שעבוד כאמור לעיל, אשר יכלול את הגילוי הנדרש כפי שנמסר במסגרת נספח ב' ו/או נספח ג' לדוח ההצעה, לפי העניין, בשינויים המחוייבים, נכון למועד ההחלפה או ההוספה (ועל פי השווי ההוגן של הנכס המחליף או הנוסף).

7.4.2 **התחייבות של חברה קשורה משעבדת** – היה והנכס המחליף אינו בבעלות החברה במישרין, הרי שכתנאי להחלפת הנכס המוחלף תחתום החברה הקשורה המשעבדת (בעלת הזכויות בנכס המחליף) על התחייבות בלתי חוזרת כלפי הנאמן לפיה היא מאשרת כי הנכס המשועבד יבטיח את התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב וכן תחתום על התחייבות בלתי חוזרת כלפי הנאמן בקשר עם שעבוד הנכס, בנוסח שיוסכם בין החברה לנאמן.

7.4.3 **במידה שהנכס המחליף או הנכס הנוסף הינו נכס שאינו "נכס מקרקעין משועבד"** (כלומר, הינו בטוחות פיננסיות, ערבויות בנקאיות) – על אף האמור בסעיף 7.4 זה לעיל, תהא רשאית החברה להחליף את הנכס המוחלף ו/או להוסיף את הנכס הנוסף (או בשילוב ביניהם) מבלי שתידרש לאישור הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב ומבלי שתידרש לעמוד בתנאי סעיף 7.4.1.1 לעיל, ובלבד ש: (1) החברה פרסמה דוח מיידי בדבר כוונתה לבצע החלפה כאמור לפחות 14 ימים טרם ביצוע ההחלפה בפועל; (2) השווי הבטוחתי של כלל הנכסים המשועבדים אותה עת (בניכוי הנכס המוחלף ולאחר הוספת הנכס המחליף ו/או לאחר הוספת הנכס הנוסף) כמפורט בסעיף 7.2 לעיל לא יפחת מהערך המתואם של אגרות החוב כפי שיהיה במועד ההחלפה; ו-(3) הנכס המחליף יופקד בחשבון הנאמנות וככל שמדובר בערבות בנקאית זו תופקד בידי הנאמן.

7.4.4 **ביחס להחלפת נכס מקרקעין משועבד בבטוחה פיננסית כאמור, מובהר, כי החברה תודיע מראש – קודם לביצוע ההחלפה בפועל, אם הבטוחה הפיננסית תועמד עד למועד הפירעון הסופי של אגרות החוב וככל שלא – מה הוא פרק הזמן הצפוי שבמסגרתו תועמד הבטוחה הפיננסית כבטוחה למחזיקי אגרות החוב, שיהא זמן**

⁶ וזאת גם אם באותה עת אגרות חוב מובטחות בחלקן גם באמצעות בטוחות פיננסיות, אז תיבחן רמת הסיכון ביחס למי מנכסי המקרקעין המשועבדים הקיימים, לפי בחירת החברה.

סביר בנסיבות העניין ואשר בסיומו יועמד כבטוחה נכס מחליף או נכס נוסף מסוג נכס מקרקעין משועבד וכן תפרט מה הוא נכס המקרקעין המשועבד שבכוונת החברה לשעבד (חלף הבטוחה הפיננסית) ותיתן את הגילוי הנדרש בדבר אותו נכס בהתאם לסעיף 7.4.1.1(3) לעיל. הודיעה החברה כי בטוחה פיננסית תועמד עד למועד הפירעון הסופי של אגרות החוב, החברה לא תהא רשאית להחליף את הבטוחה הפיננסית בנכס מקרקעין משועבד.

7.4.5. 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.

7.4.6. הנאמן יהיה חייב לחתום תוך זמן סביר על כל מסמך או אישור שיהיו נחוצים או מועילים לביצועה של ההחלפה או ההוספה, וזאת בתנאי שהתקיימו כל התנאים המפורטים בסעיף 7.4 זה לעיל, לרבות לצורך הסרת השעבוד מעל הנכס המוחלף, ולאחר שהחברה השלימה את הליכי השעבוד של הנכס המחליף או הנכס הנוסף, להנחת דעתו של הנאמן והציגה בפניו את כל המסמכים המפורטים בסעיף 7.4 זה בקשר עם שעבוד הנכס המחליף, וכן כל מסמך סביר אחר שיידרש בהתאם לשיקול דעתו הסביר של הנאמן לצורך יצירת ו/או רישום השעבוד על הנכס המחליף.

7.4.7. לעניין סעיף 7.4 זה, יובהר כי השווי הבטוחתי של אילו מנכסי המקרקעין המשועבדים, לפי העניין, יהא שווה לשווי הנכס כשהוא מוכפל ב-0.8, כאמור בסעיף 7.2 לעיל.

7.5. מכירת נכסי מקרקעין משועבדים

כל עוד לא התקבלה החלטה כדין על ידי אסיפת מחזיקי אגרות החוב להעמיד את אגרות החוב לפירעון מידי/או לממש בטוחות, החברה או כל חברה קשורה משעבדת (כפוף לקבלת אישור האורגנים המוסמכים שלה) תהיה רשאית למכור לצדדים שלישיים את הנכסים המשועבדים (כפי שיהיו מעת לעת), כולם או מקצתם, **ללא קבלת אישור הנאמן ו/או אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') לכך**, ובלבד שתפעל כדלקמן:

7.5.1. התמורה בגין מכירת הנכס המשועבד נטו, היינו בניכוי (שיבוצע לפני ההעברה לנאמן) המס או כספים להבטחת הוצאות המס, אגרות והיטלים וכן הוצאות ישירות אחרות שיחולו על מכירת הנכס ("התמורה נטו"), תופקד ישירות על ידי הרוכש בחשבון הנאמנות והכל בתנאי שלאחר הפקדת התמורה נטו כאמור, השווי הבטוחתי של הנכסים המשועבדים בצירוף התמורה נטו לא יפחת מיתרת הערך המתואם כפי שיהא במועד הדוחות הכספיים, המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, האחרונים טרום מכירת הנכס המשועבד. 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.

7.5.2. קודם להעברת התמורה נטו לחשבון הנאמנות, החברה תמציא לנאמן תחשיב חתום על ידי נושא משרה בכיר בתחום הכספים בחברה בקשר עם התמורה נטו הצפויה להתקבל בעסקה בנוסח לשביעות רצון הנאמן. יובהר, כי החברה תהא רשאית להשתמש בתמורה נטו שתופקד בחשבון הנאמנות כאמור, בהתאם להוראות סעיף 7.3.14 לעיל. החברה והנאמן יסכימו על מנגנון קלוינג במסגרתו כנגד הפקדה בפועל של התמורה נטו בחשבון הנאמנות, ישחרר הנאמן את השעבוד על נכס הנמכר.

7.5.3. בכפוף לפעילות החברה כאמור בסעיף 7.5 לעיל, לאחר ביצוע מכירה כאמור, ולאחר קבלת כל האמור בסעיף 7.5.2 לעיל לשביעות רצון הנאמן, הנאמן יהא חייב לחתום על כל מסמך ו/או אישור שיהיו נחוצים או מועילים לביצועה של המכירה, לרבות על

כתב התחייבות לפיו הוא יסכים לסילוק השעבוד הרשום לטובתו בגין אותו נכס משועבד שנמכר כנגד ובמועד ביצוע העברת תמורת המכירה לחשבון הנאמנות כקבוע בסעיף 7.5.1 לעיל.

7.5.4. למען הסר ספק, מובהר כי החברה תהיה רשאית, בכל עת ובהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, להחליף את התמורה נטו בנכס חלופי בהתאם להוראות סעיף 7.4 לעיל.

7.5.5. מובהר כי הוראות סעיף 7.5 זה לעיל יחולו אך ורק במקרה בו יימכרו הנכסים המשועבדים או איזה מהם והחברה לא העמידה מבעוד מועד בטוחה אחרת במקומם כאמור בסעיף 7.4 לעיל.

7.5.6. לעניין סעיף 7.5 זה, יובהר כי השווי הבטוחתי של אילו מנכסי המקרקעין המשועבדים, לפי העניין, יהא שווה לשווי הנכס כשהוא מוכפל ב-0.8, כאמור בסעיף 7.2 לעיל.

7.6. הוראות להרחבת סדרה

7.6.1. בנוסף לעמידה בהוראות הנוגעת להרחבת הסדרה על-פי סעיף 3.3 לשטר הנאמנות, החברה תהיה רשאית להרחיב את סדרת אגרות החוב אם השווי הבטוחתי של כלל הנכסים המשועבדים במועד הרחבת הסדרה בתוספת השווי הבטוחתי של הנכסים שיתווספו כבטוחה, לא יפחת מהערך המתואם במועד הרחבת הסדרה (לרבות אגרות החוב הנוספות שתונפקנה). לצורך עמידה בשווי הבטוחתי לאחר הרחבת הסדרה, תהא החברה רשאית, ככל שנדרש וזאת ללא צורך בקבלת אישור הנאמן ו/או מהמחזיקים באגרות החוב (סדרה ז') הקיימים באותה עת, לשעבד אילו נכסים המותרים לשעבוד כבטוחה בהתאם להוראות סעיף 7.4 לעיל.

7.6.2. בנוסף, ובכפוף לסעיף 7.6.1 לעיל, תהא החברה רשאית לעשות שימוש בתמורת ההנפקה (כולה או חלקה) שתתקבל בשל הרחבת הסדרה כאמור בסעיף זה, יחד עם כספים נוספים שיופקדו בחשבון הנאמנות על ידי החברה לצורך כך (ככל שיידרש), לצורך פירעון מלוא החובות המובטחים בשעבוד קודם כלשהו על נכס, אחד או יותר, לפי העניין (בהתאם לשיקול דעת החברה), מהנכסים המותרים לשעבודים כבטוחה (להלן: "**החוב המובטח בשעבוד קודם**") ולשעבד את אותו נכס לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') בשעבוד מדרגה ראשונה, ללא צורך בקבלת אישור הנאמן ו/או מהמחזיקים באגרות החוב (סדרה ז') הקיימים באותה עת, ובמקרה כאמור תפעל החברה כדלקמן וזאת לא יאוחר מ-120 ימים ממועד הנפקת אגרות החוב הנוספות, ובכפוף להתקיימות התנאים הבאים:

7.6.2.1. מלוא התמורה שתתקבל בגין הנפקת אגרות החוב הנוספות וכל סכום שנוסף שיידרש לצורך פירעון מלוא החוב המובטח בשעבוד קודם, תופקד בחשבון הנאמנות.

7.6.2.2. החברה תפעל לרישום משכנתא שנייה בדרגה ו/או שעבוד שני בדרגה ללא הגבלה בסכום, לפי העניין, על זכויות החברה או חברה קשורה משעבדת, לפי העניין, בנכס המשועבד לטובת חוב מובטח בשעבוד קודם לרבות זכויות החברה או חברה קשורה משעבדת, לפי העניין, לקבלת תגמולי ביטוח בקשר עם הנכס הרלוונטי וכן את פירות הנכס הרלוונטי (להלן: "**השעבוד הנחות**") ולשם כך תפעל בין היתר לקבלת הסכמות בעלי השעבוד הקודם בדרגה. השעבוד הנחות יהיה כפוף לתנאים שלהלן: (1) השעבוד הנחות לא יהיה ניתן למימוש אלא בכפוף לקבלת הסכמת השעבוד הקודם; (2) השעבוד הנחות יהיה נחות לשעבוד הקודם באופן שכל תמורה שתתקבל במסגרת מימוש הנכס המשועבד תשולם קודם לבעל השעבוד הקודם עד

לפירעון המלא של כל התחייבויות החברה או חברה קשורה משעבדת, לפי העניין, בקשר עם החוב המובטח בשעבוד הקודם, ורק לאחר פירעון מלוא התחייבויות החברה או חברה קשורה משעבדת, לפי העניין, בקשר עם החוב המובטח בשעבוד הקודם, היו מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') זכאים לקבל כל יתרה שתיוותר, ככל שתיוותר, עד לסילוק מלוא הסכומים המובטחים; (3) מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') או מי מטעמם, בין במישרין ובין בעקיפין, לא יהיו רשאים להתנגד ו/או למנוע ו/או לעכב ו/או להגביל את מימוש השעבוד הקודם והם לא יהיו רשאים להתערב בשום צורה ואופן בהליכי מימוש השעבוד הקודם. מסמכי השעבוד יכללו הוראות לפיהן עם הסרת השעבודים והמשכנתא מדרגה ראשונה, יהפכו השעבודים והמשכנתא מדרגה שניה שניתנו לטובת הנאמן, לכאלו מדרגה ראשונה.

7.6.2.3. החברה תמסור לנאמן הוראה בכתב לעשות שימוש בכספים שיופקדו בחשבון הנאמנות כאמור בסעיף 7.6.2 זה, לצורך פירעון החוב המובטח בשעבוד הקודם אשר תכלול את פירוט הסכום הנדרש לצורך ביצוע פירעון כאמור וכן יצורף אליו אישור בעל החוב המובטח בשעבוד הקודם לפיו עם העברת סכום שיפוט 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.

7.6.2.4. בד בבד עם העברת הכספים שיופקדו בחשבון הנאמנות כאמור, בהתאם להוראת החברה, לצורך פירעון החוב המובטח בשעבוד קודם ימסרו לנאמן כל המסמכים לצורך הסרת השעבודים מעל הנכס הרלוונטי כשהם חתומים במקור. החברה תפעל להגשת מסמכים אלו לכל המרשמים הרלוונטיים באופן מיידי וללא דיחוי וזאת כתנאי לפירעון החוב הקיים בגין הנכס.

7.6.2.5. עם פירעון החוב המובטח בשעבוד קודם והסרת השעבודים לטובת החוב המובטח בשעבוד הקודם יהפוך השעבוד הנחות כאמור בסעיף 7.6.2.2, ככל ונרשם שעבוד נחות כאמור, לשעבוד בדרגה ראשונה (לרבות על הפירות ועל הזכויות לקבלת תגמולי הביטוח). החברה מתחייבת, במקרה כאמור, לפעול לרישומו של השעבוד כשעבוד בדרגה ראשונה באופן מיידי וללא דיחוי.

7.6.3. יובהר, כי במידה שבמועד הרחבת הסדרה הוסיפה החברה בטוחות נוספות, תידרש המצאת המסמכים הנדרשים בסעיף 7.8.2 להלן, בשינויים המחוייבים, ולעניין העברת התמורה לחברה יחול האמור בסעיף 7.8 להלן, בשינויים המחוייבים (למען הסר ספק, ככל שבמועד ההרחבה החברה לא נדרשה להוסיף בטוחות נוספות כאמור, תועבר תמורת ההנפקה שתקבל בידי רכז ההנפקה בגין הנפקת אגרות החוב הנוספות במלואה על פירותיה לחשבון על פי הוראת החברה).

7.6.4. לעניין סעיף 7.6 זה, יובהר כי השווי הבטוחתי של אילו מנכסי המקרקעין המשועבדים, לפי העניין, יהא שווה לשווי הנכס כשהוא מוכפל ב-0.8, כאמור בסעיף 7.2 לעיל.

7.7. שחרור נכסים

7.7.1. מבלי לגרוע מהאמור בשטר נאמנות זה ובכפוף להוראותיו ולסעיף 7.7.2 להלן, החברה תהא רשאית, בכל מועד, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי (לרבות במקרה של

פירעון תשלום כלשהו על חשבון קרן אגרות החוב, ובכפוף לאמור בסעיף זה להלן, לדרוש מהנאמן להסיר שעבודים מהנכסים המשועבדים, כולם או חלקם, כפי שיהיו במועד הרלוונטי, או לשנות את רישום השעבוד כך שיחול רק על חלק מהנכסים המשועבדים, לפי שיקול דעתה, לרבות בדרך של החלפת נכסים (שאז יחולו גם הוראות סעיף 7.4 לעיל) מבלי שתידרש לשם כך לאישור הנאמן ו/או לאישור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') (לרבות אישורם ביחס לזהות הנכסים שיוותרו משועבדים והנכסים שישוחררו כאמור), והנאמן מתחייב בזאת לפעול בהתאם לדרישת החברה כאמור ולחתום על כל מסמך ו/או אישור שיהיו נחוצים או מועילים להסרת השעבודים.

7.7.2. שחרור נכס משעבוד כאמור, ייעשה כל עוד החברה עמדה בהתניות הפיננסיות כאמור בסעיף 6.3 לעיל, וכל עוד לא התקבלה החלטה כדן על ידי אסיפת מחזיקי אגרות החוב להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי ובלבד שהשווי הבטוחתי של כלל הנכסים המשועבדים באותה עת לא יפחת מהערך המתואם של אגרות החוב. ואולם, על אף האמור בסעיף 7.2.1(א) לעיל, לענין סעיף 7.7.2 זה, השווי הבטוחתי של אילו מנכסי המקרקעין המשועבדים, לפי העניין, יהא שווה לשווי הנכס כאמור על פי הערכת שווי בהתאם לתנאים המתוארים בסעיף 7.2.2 לעיל, כשהוא מוכפל ב- 0.75. במקרה כאמור, יחתום הנאמן על כל מסמך, ככל שידרש לצורך סילוק השעבוד או השעבודים כאמור, לפי העניין.

7.7.3. למען הסר ספק יובהר, כי לאחר שחרור הנכס משעבוד כאמור, תהא החברה רשאית לשעבד, למכור ו/או להעביר לצד ג' כלשהוא את הנכס או הנכסים ששוחררו מהשעבוד בהתאם להוראות סעיף זה, לעשות כל פעולה ביחס לנכסים האמורים הכל – ללא כל מגבלה ולפי שיקול דעתה הבלעדי.

7.8. העברת התמורה לחברה

7.8.1. תמורת ההנפקה שתתקבל בידי רכז ההנפקה בגין הנפקת אגרות החוב (סדרה ז'), בניכוי עמלת התחייבות מוקדמת, ככל שייקבע שתשולם ("תמורת ההנפקה"), תועבר על ידי רכז ההנפקה, 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 18 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.

7.8.2. הנאמן יעביר את תמורת ההנפקה שהתקבלה בחשבון הנאמנות לחשבון בנק על שם החברה או לחשבון בנק אחר עליו תורה החברה בכתב ("חשבון החברה") במלואה או באופן מדורג (לפי העניין וכאמור בסעיף 7.1 לעיל) וזאת בתוך יום עסקים אחד לאחר שהתקיימו כל התנאים ונמסרו לנאמן כל המסמכים המפורטים להלן ביחס לאותו נכס, כדלקמן:

א. במקרה של שעבוד נכס מקרקעין הרשום בלשכת רישום המקרקעין על שם החברה או חברה קשורה משעבדת - כל מסמך הנדרש לצורך רישום השעבוד בלשכת רישום המקרקעין ובכל מרשם אחר על-פי דין, לפי העניין, בצירוף חותמת מקורית מלשכת רישום המקרקעין ופלט מלשכת רישום המקרקעין לפיו נרשם השעבוד האמור. מובהר כי במקרה של שעבוד נכס מקרקעין שאינו רשום בלשכת

רישום המקרקעין על שם החברה⁷ - ישועבדו זכויותיה של החברה או חברה קשורה משעבדת בנכס בהתאם להוראות סעיף 7 זה ברשם החברות, כאשר ביחס לנכסים הרשומים על שם החברה ברשות מקרקעי ישראל - תומצא לנאמן התחייבות לרישום משכנתא וכן אישור זכויות עדכני, מקורי לאחר הרישום.

ב. עותק ממסמכי רישום השעבוד לפיהם נרשם השעבוד לטובת הנאמן, כשהוא נושא חתימה מקורית על ידי החברה ומוחתם בחותמת "נתקבל" / "הוגש לבדיקה" מקורית מרשם החברות (לתאריך שלא עולה על 21 ימים מחתימת המסמכים המפורטים בסעיף זה).

ג. הודעת פרטי משכנתאות ושעבודים (טופס 10), כשהיא חתומה בחותמת "נתקבל" / "הוגש לבדיקה" מקורית של רשם החברות (לתאריך שלא עולה על 21 ימים מחתימת המסמכים המפורטים בסעיף זה).

ד. אישור כאמור בסעיף 7.2.3 לשטר, בדבר השווי הבטוחתי.

ה. תעודות רישום שעבוד מקוריות בגין כל השעבודים האמורים אצל רשם החברות, בצירוף פלט עדכני מרשם החברות המעיד על רישום נכון ומדויק של השעבודים; על אף האמור יובהר, כי ככל שיתקבל בידי הנאמן פלט עדכני מרשם החברות המעיד על רישום השעבודים, אי המצאת תעודות רישום השעבוד מרשם החברות לא יהווה כשלעצמו מגבלה שלא תאפשר העברת התמורה שתתקבל בגין הנפקת אגרות החוב (סדרה ז') לידי החברה. תעודות רישום השעבוד ברשם החברות יומצאו לנאמן עם קבלתם בחברה מוקדם ככל שניתן.

ו. חוות דעת חתומה של עורכי הדין של החברה, בדבר זכויות החברה או חברה קשורה משעבדת, לפי העניין, בנכס המושעבד, דרגת הנשייה וכי השעבוד אינו סותר את מסמכי ההתאגדות של החברה וכן שהינו תקף ונרשם כדין, והכל בנוסח המקובל על הנאמן.

ז. תצהיר חתום במקור של נושא משרה בכירה בחברה או בחברה קשורה משעבדת, לפי העניין, מאושר על ידי עו"ד, לפיו בין היתר, השעבודים נרשמו כדין ואינם עומדים בסתירה או בניגוד להתחייבויות אחרות של החברה או של חברה קשורה משעבדת, לפי העניין.

ח. אישור (מקורי או העתק נאמן למקור) מאת המבטח כי רשם לפניו את דבר השעבוד על זכויות החברה בפוליסת הביטוח לטובת הנאמן. ככל שהביטוח ביחס לנכס מקרקעין משועבד אינו מסוג "אש מורחב" יכלול באישור המבטח אישור כי היקף הכיסוי במסגרת הפוליסה הרלוונטית אינו נופל מביטוח מסוג "אש מורחב".

כל המסמכים והאישורים לעיל יהיו בנוסח מסחרי מקובל כפי שיסוכם עם הנאמן ביחס לבטוחות שמועד ההנפקה לראשונה, לרבות בהתאם להוראות הרלוונטיות לשעבוד המפורטות בשטר זה.

7.9. הצהרות והתחייבויות בקשר עם הנכסים המושעבדים והחברה

ביחס לנכסים אשר ישועבדו בפועל לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') במועד ההנפקה הראשונה וביחס אליהם בלבד – החברה מצהירה ומתחייבת כדלקמן:

7.9.1. הזכויות בנכסים המפורטים בסעיף 7.1.1 הן כמפורט בסעיף האמור.

⁷ וכן במקרה של שעבוד הנכסים המתוארים בסעיפים 7.1.1.1.3 ו-7.1.1.1.12 לעיל ככל ולא תהיה אפשרות לרישום משכנתא בלשכת רישום המקרקעין.

- 7.9.2. הזכויות בנכסים המשועבדים כפופות להוראות הסכמי שכירות בלתי מוגנת שנחתמו, וככל שיחתמו הסכמים אחרים או נוספים ביחס לאיזה מהנכסים המשועבדים, מתחייבת החברה כי לא יקנו הללו זכויות לשכירות מוגנת ולא יכללו תנאי לפיו תידרש קבלת הסכמה ו/או אישור כלשהו מאותם שוכרים לשם מימוש השעבוד ובלבד שמימוש השעבוד יעשה בכפוף לזכויות השוכרים מכוח הסכם השכירות.
- 7.9.3. נכון למועד חתימת שטר זה הנכסים המשועבדים (לרבות הפירות בגינם ותגמולי הביטוח בקשר איתם) נקיים וחופשיים מכל שעבוד, משכון, עיקול רשום למעט כמפורט בסעיף 7.9.2 לעיל ולמעט כמפורט בסעיף 7.1.1 לעיל.
- 7.9.4. למעט כמפורט בסעיפים 7.1.1 ו- 7.9.2 לעיל, אין כל מניעה ו/או הגבלה ו/או תנאי החלים על פי דין ו/או הסכם ו/או התחייבות על יצירת השעבודים בהתאם לשטר זה ו/או מתן תוקף לשעבודים בהתאם לשטר זה. כמו כן, למעט כמפורט בסעיפים 7.1.1 ו- 7.9.2 לעיל, אין כל מניעה ו/או הגבלה ו/או תנאי החלים, על פי דין ו/או הסכם ו/או התחייבות על מימוש השעבודים בהתאם לשטר זה ו/או העברת הבעלות בנכסים המשועבדים ולא נדרשת הסכמה ו/או אישור לעניין זה מצד ג' כלשהו. החברה מתחייבת להודיע לנאמן במקרה בו ייוודע לה כי חל שינוי באמור בסעיף זה.
- 7.9.5. נכון למועד חתימת שטר זה, ולמעט כמפורט בסעיף 7.1.1 לעיל, החברה לא יצרה ולא התחייבה ליצור שעבוד צף על כלל נכסיה.
- 7.9.6. במועד חתימת שטר זה, למיטב ידיעת החברה, לא הוגשה לבית-משפט נגדה ועדיין תלויה ועומדת או נגד איזו מהחברות הקשורה המשעבדות בקשה למינוי כונס נכסים או לפירוק או למינוי מפרק, וכן למיטב ידיעתה נכון למועד חתימת שטר זה לא עומדת להיות מוגשת שום בקשה כאמור.
- 7.9.7. במועד חתימת שטר זה, למיטב ידיעת החברה, לא קיים צו תקף כלשהו למינוי כונס נכסים ו/או מפרק ו/או צו תקף כלשהו לפירוק החברה ו/או איזה מהחברות הקשורות המשעבדות כמו כן, מצהירה החברה, כי לא קיבלה החלטת פירוק וכי אינה מתעתדת לקבל החלטה כזו.
- 7.9.8. במועד חתימת שטר זה, למיטב ידיעתה, לא נתקבלה אצלה דרישה בכתב ו/או תביעה ו/או צו כלשהם של רשות מוסמכת לטפל במפגעים סביבתיים שמקורם באיזה מהנכסים המשועבדים.
- 7.9.9. כי התקבלו בכל מוסדותיה הרלוונטיים של החברה ההחלטות הנדרשות על פי כל דין לשם יצירת השעבודים על הנכסים המשועבדים לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז').
- 7.9.10. כי אין אצל החברה הודעה תקפה כלשהי על תביעות כלשהן ביחס לתוקף זכויותיה של החברה ו/או של חברה קשורה משעבדת בנכסים המשועבדים (לפי העניין) ו/או ביכולת לשעבדן כאמור בשטר זה. החברה מתחייבת להודיע לנאמן בכתב בתוך לא יותר מחמישה ימי עסקים ממועד שנודע לחברה על כל מקרה בו יחול שינוי באמור בסעיף זה, או במקרה של הטלת עיקול ו/או נקיטת פעולה של הוצאה לפועל ו/או הגשה לבית משפט של הליכי מימוש אחרים כנגד איזה מהנכסים המשועבדים ו/או מינוי כונס נכסים לאיזה מהנכסים המשועבדים. החברה מתחייבת להודיע לכל גורם אשר נקט באיזו מהפעולות המפורטות בסעיף 7.9.10 זה כי הנכס המשועבד הרלוונטי, משועבד לטובת הנאמן להבטחת זכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז').

ולנקוט ללא דיחוי בכל הפעולות הנדרשות על מנת להסיר אותו עיקול ו/או תביעה ו/או טענה בקשר עם אותו נכס משועבד.

7.9.11. החברה תחזיק ותשמור את הנכסים המשועבדים במצב טוב ותקין, ומבלי לגרוע מכלליות האמור, תשלם במועדם את כל המיסים המוטלים ושיוטלו כדין על בעלים של הנכסים המשועבדים, 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.

7.9.12. למעט בהתאם להוראות סעיפים 7.4, 7.5, ו-7.7 לשטר הנאמנות לעניין זכות החברה לבצע החלפה ו/או מכירה ו/או שחרור של נכס משועבד, ולמעט בהתאם לסעיף 7.3 לעיל, החברה לא תבצע כל דיספוזיציה בנכסים המשועבדים כל עוד לא נפרעו אגרות החוב (סדרה ז') ולא מולאו כל התחייבויות החברה בגין ללא קבלת אישור מראש של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') לביצוע הדיספוזיציה בהחלטה מיוחדת.

7.9.13. למעט בהתאם להוראות סעיף 7.10 לשטר הנאמנות, החברה לא תמשכן ולא תשעבד את הנכס המשועבד או כל חלק ממנו לטובת צד שלישי כלשהו באיזה אופן שהוא.

7.9.14. החברה תמסור לנאמן פרטים בקשר עם הנכסים המשועבדים, ככל שידרוש על פי שיקול דעתו ובאופן סביר לרבות לצורך מימוש זכויותיו מכוח שטר זה.

7.10. אי הגבלה על יצירת שעבודים נוספים

7.10.1. מעבר לאמור בשטר נאמנות זה, החברה ו/או כל חברה קשורה משעבדת אחרת תהא רשאית לשעבד את כל נכסיה ו/או חלק מהם, שאינם משועבדים באותה עת לטובת הנאמן, בכל שעבוד ובכל דרך שהיא, לטובת מי שתמצא לנכון, ללא הגבלה כלשהי, ובכל דרגה שהיא, לרבות להבטחת אגרות חוב כלשהן (או סדרות כלשהן של אגרות חוב) או התחייבויות אחרות, וללא צורך בהסכמת הנאמן ו/או המחזיקים באגרות החוב. כמו-כן, החברה תהיה רשאית למכור, להחכיר, למסור ו/או להעביר בכל דרך אחרת, את רכושה, כולו או חלקו, שאינו משועבד באותה עת לטובת הנאמן בכל דרך שהיא, לטובת מי שתמצא לנכון, ללא צורך בהסכמה כלשהי של הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב, והכול בכפוף להוראות שטר נאמנות זה.

7.10.2. החברה ו/או כל חברה קשורה משעבדת אחרת תהיה רשאית ליצור שעבודים מדרגה שנייה על הנכסים המשועבדים, ללא צורך בהסכמת הנאמן או מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'), בכפוף לתנאים שלהלן: (1) השעבוד מדרגה שנייה יהיה נחות לשעבודים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'), באופן שכל תמורה שתתקבל במסגרת מימוש הנכסים המשועבדים תשולם קודם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') עד לפירעון המלא של כל התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'), ורק לאחר פירעון מלוא התחייבויות החברה כלפיהם יהיו בעלי השעבוד מדרגה שנייה זכאים לקבל כל יתרה שתיוותר, ככל שתיוותר; (2) בעל השעבוד מדרגה שנייה לא יהיה זכאי להעמיד את החוב כלפיו לפירעון מיידי והשעבוד מדרגה שנייה האמור לא יהיה ניתן למימוש, אלא בכפוף לקבלת הסכמת הנאמן מראש (מובהר כי בכל מקרה כזה רשאי הנאמן להשהות את תשובתו עד לקבלת החלטה רגילה באסיפה של מחזיקי אגרות החוב שתזומן לצורך זה ולא תהיה לנאמן ו/או

למחזיקי אגרות החוב אחריות כלשהי בגין נזקים - ככל שייגרמו - למאן דהוא, בגין השיהוי שדרוש היה לשם כינוס האסיפה), וזאת כל עוד לא מומש השעבוד לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב; (3) בעת מימוש השעבוד, לנאמן בלבד תהיה הסמכות לקבוע את זהות כונס הנכסים או בעל התפקיד מטעם בית המשפט אשר ימונה לשם מימוש השעבודים ובעל השעבוד מדרגה שנייה ייתן את הסכמתו מראש לזהות כונס הנכסים או בעל התפקיד מטעם בית המשפט שימונה על ידי הנאמן; (4) החברה תודיע על השעבוד מדרגה שנייה בכתב לנאמן תוך התייחסות לעמידה בתנאים הנקובים בסעיף זה לעיל ותדווח על כך למחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') בדוח מיידי. בנוסף, תכלול החברה במפורש במסמכי השעבוד בגין השעבוד מדרגה שנייה את ההוראות שבסעיף זה לעיל; (5) החברה תמסור לנאמן אישור מאת עורך הדין של החברה ו/או החברה הקשורה המשעבדת, לפי העניין, כי תנאי השעבוד מדרגה שנייה שנוצר כוללים את התנאים המפורטים (1) - (3) בסעיף זה לעיל.

אם וככל שיידרש אישור הנאמן לצורך רישומו של שעבוד מדרגה שנייה כאמור על איזה מהנכסים המשועבדים, הנאמן לא יהיה רשאי להתנגד וימסור אישור כאמור, ובלבד שמסמכי השעבוד בגין השעבוד מדרגה שנייה כוללים במפורש את ההוראות שלעיל ושהומצאו לנאמן כל האישורים הנדרשים בקשר עם השעבוד מדרגה שנייה בהתאם למפורט לעיל.

7.11. אגרות החוב (סדרה ז') תעמודנה כולן בדרגת בטחון שווה פרי פסו, בין לבין עצמן בקשר עם התחייבויות החברה על פי אגרות החוב, ובלי זכות בכורה או עדיפות של אחת על פני האחרת.

7.12. למען הסר ספק מובהר, כי הנאמן לא נתבקש לערוך, והנאמן בפועל לא ערך בדיקת נאותות (Due Diligence) כלכלית, חשבונאית או משפטית באשר למצב עסקי החברה או חברות הבת. בהתקשרותו בשטר נאמנות זה, ובהסכמת הנאמן לשמש כנאמן למחזיקי אגרות החוב, הנאמן אינו מחווה דעתו, באופן מפורש או משתמע, באשר לערכן הכלכלי של הבטוחות שיועמדו על ידי החברה בהתאם לסעיף 7.1 לעיל ובאשר ליכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב. אין באמור כדי לגרוע מחובות הנאמן על פי דין או על פי שטר הנאמנות, לרבות אין באמור כדי לגרוע מחובותיו של הנאמן לבחון השפעתם של שינויים בחברה מתאריך שטר זה ואילך, ככל שיש בהם להשפיע לרעה על יכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב. אין באמור לעיל כדי לגרוע מחובות הנאמן על פי כל דין ו/או על פי שטר הנאמנות.

8. פדיון מוקדם של אגרות החוב

8.1. פדיון מוקדם ביוזמת הבורסה

במקרה בו יוחלט על-ידי הבורסה על מחיקה מהמסחר של אגרות החוב (סדרה ז') שטרם נפרעו מפני ששווי הסדרה פחת מהסכום שנקבע בהנחיות הבורסה בדבר מחיקה מהמסחר של אגרות חוב, תבצע החברה פדיון מוקדם, ותפעל כדלקמן:

8.1.1. תוך ארבעים וחמישה (45) יום מתאריך החלטת דירקטוריון הבורסה בדבר המחיקה מהרישום למסחר כאמור, תודיע החברה על מועד פדיון מוקדם שבו רשאי המחזיק באגרות החוב לפדות. ההודעה על מועד הפדיון המוקדם תפורסם בדוח מיידי ובשני עיתונים יומיים נפוצים בישראל בשפה הרשמית ותימסר בכתב לכל המחזיקים הרשומים באגרות החוב.

8.1.2. מועד הפדיון המוקדם ביחס לאגרות החוב (סדרה ז'), יחול לא לפני שבעה עשר (17) יום מתאריך פרסום ההודעה ולא מאוחר מארבעים וחמישה (45) יום מהתאריך הנ"ל, אך לא בתקופה שבין המועד הקובע לתשלום ריבית לבין מועד תשלומה בפועל.

8.1.3. במועד הפדיון המוקדם תפדה החברה את אגרות החוב (סדרה ז') שהמחזיקים בהן ביקשו לפדות. תמורת הפדיון לא תפחת מסכום הערך נקוב של אגרות החוב בתוספת הפרשי הצמדה וריבית שנצברו עד יום התשלום בפועל כקבוע בתנאי אגרות החוב (סדרה ז').

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

8.1.5. פדיון מוקדם של אגרות החוב כאמור לעיל לא יקנה למי שהחזיק באגרות החוב שיפדו כאמור את הזכות לתשלום קרן ו/או ריבית בגין התקופה שלאחר מועד הפדיון.

8.2. פדיון מוקדם ביוזמת החברה

החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם (חלקי או מלא) של אגרות החוב (סדרה ז'), בכל עת, אך לא לפני חלוף לפחות שישים (60) ימים ממועד רישומן לראשונה למסחר בבורסה של אגרות החוב ובמקרה כאמור יחולו ההוראות הבאות, והכל כפוף להנחיות רשות ניירות ערך והוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו כפי שיהיו במועד הרלבנטי:

8.2.1. תדירות הפדיון המוקדם לא תעלה על פדיון אחד לרבעון.

8.2.2. נקבע פדיון מוקדם ברבעון שקבוע בו גם מועד לתשלום ריבית, או מועד לביצוע תשלום חלקי או מועד לביצוע תשלום סופי, יבוצע הפדיון המוקדם במועד שנקבע לתשלום כאמור. לעניין זה "רבעון" משמעו כל אחת מהתקופות הבאות: ינואר - מרץ, אפריל - יוני, יולי - ספטמבר ואוקטובר - דצמבר.

8.2.3. ההיקף המזערי של כל פדיון מוקדם לא יפחת מ-1 מיליון ש"ח. למרות האמור, תהא החברה רשאית לבצע פדיון מוקדם בהיקף הנמוך מהסכום האמור ובלבד שתדירות הפדיונות לא תעלה על פדיון אחד לשנה.

8.2.4. כל סכום שייפרע בפירעון מוקדם על-ידי החברה, ייפרע ביחס לכלל מחזיקי אגרות החוב, פרו-רטה לפי ערך נקוב של אגרות החוב המוחזקות.

8.2.5. עם קבלת החלטה של דירקטוריון החברה בעניין ביצוע פדיון מוקדם כאמור לעיל, החברה תפרסם דוח מיידי על כך וכן תשלח העתק של הדוח המיידי לנאמן, לא פחות משבעה-עשר (17) ימים ולא יותר מארבעים וחמישה (45) ימים לפני מועד הפדיון המוקדם.

8.2.6. מועד הפדיון המוקדם לא יחול בתקופה שבין המועד הקובע לתשלום ריבית בגין אגרות החוב (סדרה ז') לבין מועד תשלום הריבית בפועל. בדוח המיידי כאמור תפרסם החברה את סכום הקרן שייפרע בפדיון מוקדם וכן את הריבית שנצברה בגין סכום הקרן האמור עד למועד הפדיון המוקדם, בהתאם לאמור להלן.

8.2.7. לא ייעשה פדיון מוקדם לחלק מסדרת אגרות החוב אם סכום הפדיון האחרון יפחת מ-3.2 מיליון ש"ח.

8.2.8. במועד פדיון מוקדם חלקי, ככל שיהיה, החברה תודיע בדוח מיידי על: (1) שיעור הפדיון החלקי במונחי היתרה הבלתי מסולקת; (2) שיעור הפדיון החלקי במונחי הסדרה המקורית; (3) שיעור הריבית בפדיון החלקי על החלק הנפדה; (4) שיעור הריבית שישולם בפדיון החלקי, מחושב לגבי היתרה הבלתי מסולקת; (5) עדכון שיעורי הפדיונות החלקיים שנותרו, במונחי הסדרה המקורית; (6) המועד הקובע

לזכאות לקבלת הפדיון המוקדם של קרן אגרות החוב שיהיה שישה (6) ימים לפני המועד שנקבע לפדיון המוקדם.

8.2.9. במועד פדיון מוקדם חלקי, ככל שיהיה, החברה תשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') את הריבית שנצברה רק עבור החלק הנפדה בפדיון החלקי, ולא בגין כל היתרה הבלתי מסולקת, והכל כחלק מסכום הפדיון המוקדם החלקי שייקבע בהתאם להוראות בסעיף 8.2.10 להלן.

8.2.10. הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') במקרה של פדיון מוקדם יהיה הסכום הגבוה מבין: (1) שווי שוק של יתרת אגרות החוב העומדות לפדיון מוקדם, אשר ייקבע על-פי מחיר הנעילה הממוצע של אגרות החוב (סדרה ז') בשלושים (30) ימי המסחר שקדמו למועד קבלת החלטת דירקטוריון החברה בדבר ביצוע הפדיון המוקדם (2) הערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה ז'), העומדות לפדיון מוקדם, דהיינו, קרן בתוספת ריבית (לרבות ריבית פיגורים, ככל שתהיה) והפרשי הצמדה (ככל שישנם), עד למועד הפדיון המוקדם בפועל; (3) יתרת תזרים המזומנים של אגרות החוב (סדרה ז') העומדות לפדיון מוקדם (קרן בתוספת ריבית) כשהיא מהווה לפי תשואת האג"ח הממשלתי (כהגדרתה להלן) בתוספת ריבית בשיעור של 1%. היוון איגרות החוב (סדרה ז') העומדות לפדיון מוקדם יחושב החל ממועד הפדיון המוקדם ועד למועד הפירעון האחרון שנקבע ביחס לאגרות החוב (סדרה ז') העומדות לפדיון מוקדם..

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 (2) סדרות אגרות חוב ממשלתי הצמודות למדד המחירים לצרכן, בעלות ריבית בשיעור קבוע, ושמשך חייהן הממוצע (מח"מ) הוא הקרוב ביותר למח"מ של אגרות החוב (סדרה ז') במועד הרלוונטי, היינו סדרה אחת בעלת המח"מ הקרוב הגבוה למח"מ אגרות החוב (סדרה ז') במועד הרלוונטי, וסדרה אחת בעלת המח"מ הקרוב הנמוך למח"מ אגרות החוב (סדרה ז') במועד הרלוונטי, ואשר שקלולן יסקף את מח"מ אגרות החוב (סדרה ז') במועד הרלוונטי.

לדוגמה: 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, תחושב התשואה כדלקמן:

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

X = משקל התשואה של אג"ח ממשלתי א'.

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

מח"מ = משך חיים ממוצע.

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

8.2.11. ככל שיבוצע הפדיון המוקדם בהתאם להוראות סעיף 8.2.10 (1) או 8.2.10 (3) לעיל, ההפרש בין הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב לפי החלופה שנבחרה לערך ההתחייבותי ישולם כריבית על החלק הנפדה בפדיון מוקדם בלבד.

8.2.12. לעניין פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ז') ביוזמת הבורסה, ראה סעיף 8.1 לעיל.

9. פירעון מידי ומימוש בטוחות

9.1. בקרות אחד או יותר מהמקרים המפורטים להלן וכל עוד הם מתקיימים, יהיו הנאמן וכן מחזיקים באגרות החוב רשאים להעמיד לפירעון מידי את יתרת הסכום המגיע למחזיקים על פי אגרות החוב ו/או לממש בטחונות שניתנו להבטחת התחייבויות החברה כלפי המחזיקים על פי אגרות החוב ויחולו הוראות סעיף 9.2 לפי העניין:

9.1.1. אם החברה לא פרעה תשלום כלשהו מהתשלומים אותם היא חייבת למחזיקי אגרות החוב לפי תנאי אגרות החוב (סדרה ז') או לפי שטר נאמנות זה, או לא קוימה התחייבות מהותית אחרת שניתנה לטובת המחזיקים, וההפרה כאמור לא תוקנה תוך ארבעה עשר (14) יום ממועד בו הנאמן התריע בפני החברה בכתב על ההפרה. יובהר, כי במקרה של אי עמידה של החברה בהתחייבויותיה כאמור בסעיף 6.3 לעיל, יחולו הוראות סעיף 9.1.14 להלן.

9.1.2. אם החברה תקבל החלטת פירוק (למעט פירוק כתוצאה ממיזוג עם חברה אחרת, בכפוף להוראות סעיף 9.1.10 להלן) או אם יינתן צו פירוק קבוע וסופי ביחס לחברה על-ידי בית המשפט, או ימונה לה מפרק קבוע.

9.1.3. אם ניתן צו פירוק זמני על-ידי בית משפט או ימונה לה מפרק זמני או תתקבל כל החלטה שיפוטית בעלת אופי דומה, וצו או החלטה כאמור לא בוטלו תוך ארבעים וחמישה (45) ימים מיום מתן הצו או קבלת ההחלטה, לפי העניין. על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.

9.1.4. אם החברה הפסיקה או תודיע על כוונתה להפסיק את תשלומיה.

9.1.5. החברה לא פרסמה דוח כספי שהיא חייבת בפרסומו לפי כל דין, בתוך שלושים (30) ימים מהמועד האחרון שבו היא חייבת בפרסומו.

9.1.6. אגרות החוב נמחקו מהמסחר בבורסה.

9.1.7. אם ניתן צו למינוי כונס נכסים קבוע על החברה או על עיקר נכסי החברה.

9.1.8. אם ימונה כונס נכסים זמני על החברה או על עיקר נכסי החברה, והמינוי לא יוסר תוך ארבעים וחמישה (45) ימים. על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.

9.1.9. אם יוטל עיקול קבוע או זמני או ימומש שעבוד על עיקר נכסי החברה, או יינתן צו לביצוע פעולות הוצאה לפועל על עיקרי נכסי החברה, ולא יוסר העיקול או יבוטל המימוש או יבוטל הצו כאמור תוך ארבעים וחמישה (45) ימים לאחר שהוטל העיקול או מומש השעבוד או ניתן הצו. על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.

9.1.10. אם בוצע מיזוג של החברה עם ישות אחרת, ללא קבלת אישור מוקדם של מחזיקי איגרות החוב (סדרה ז'), אלא אם כן החברה או הישות הקולטת הצהירה, לפחות עשרה (10) ימי עסקים לפני מועד המיזוג, כי לא קיים חשש סביר שעקב המיזוג לא יהא ביכולתה של החברה (או הישות הקולטת, לפי העניין) לקיים את התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז').

9.1.11. אם החברה תגיש לבית המשפט בקשה לצו הקפאת הליכים או אם יינתן צו הקפאת הליכים לחברה או אם החברה תגיש בקשה לפשרה או להסדר עם נושיה לפי סעיף

350 לחוק החברות (למעט למטרת מיזוג עם חברה אחרת 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 ז')), או אם החברה תציע לנושיה בדרך אחרת פשרה או הסדר כאמור, אם פעולה כאמור נעשית על רקע היעדר יכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה במועדן או – אם תוגש בקשה לפי סעיף 350 לחוק החברות כנגד החברה (ושלא בהסכמתה) אשר לא נדחתה או בוטלה בתוך 45 ימים ממועד הגשתה.

9.1.12. החברה תחדל מלהמשיך לעסוק ו/או לנהל את עסקיה, ו/או תודיע על כוונתה לחדול מלהמשיך לעסוק בעסקיה ו/או לנהלם.

9.1.13. אם החברה תבצע שינוי של עיקר פעילותה, באופן שעיקר הפעילות אינו בתחום הנדל"ן.

9.1.14. החברה לא עמדה באחת או יותר מההתניות הפיננסיות כאמור בסעיפים 6.3.1 עד 6.3.4 לעיל במשך שני רבעונים עוקבים רצופים, על פי הדוחות הכספיים הרלוונטיים לתום כל אחד מהרבעונים האמורים, או אם החברה ביצעה חלוקה בניגוד להוראות מגבלת חלוקת הדיבידנד, כמפורט בסעיף 6.2 לעיל, ובלבד שלא ניתנה לחברה ארכה לתיקון מאת מחזיקי איגרות החוב (סדרה ז') במסגרת החלטה מיוחדת או מאת הנציגות הדחופה לפי סעיף 9.2.10 לשטר הנאמנות, או, לא ניתן לחברה ויתור על ההפרה מאת מחזיקי איגרות החוב (סדרה ז') במסגרת החלטה מיוחדת.

יובהר, כי ביחס להתניה הפיננסית הקבועה בסעיף 6.3.4 לעיל בלבד, ס"ק 9.1.14 זה לא יחול אם החברה המציאה לידי הנאמן נכסים המותרים לשעבוד כבטוחה, חלופיים או נוספים, בפרק הזמן הקבוע בסעיף 6.3.4 לעיל.

9.1.15. במקרה שהחברה תבצע הרחבת סדרה לאגרות החוב (סדרה ז'), באופן שהרחבת הסדרה לא תעמוד באיזו מההתחייבויות החברה כמפורט בסעיף 3.3 ו- 7.6 לשטר הנאמנות.

9.1.16. נקבע דירוג לאגרות החוב הנמוך מ- "BBB" של סטנדרד את פורס מעלות בע"מ (או הדירוג המקביל לו בסולם הדירוג של החברה המדרגת הרלוונטית), והדירוג לא הועלה בתוך שישים (60) ימים ממועד ההודעה בדבר הורדת הדירוג כאמור. בסעיף זה, ככל שאגרות החוב (סדרה ז') תהיינה מדורגות בו זמנית על ידי יותר מחברת דירוג אחת, הדירוג לעניין סעיף 9.1.16 זה יהיה הגבוה מביניהם.

9.1.17. אם סדרת אגרות חוב אחרת שהונפקה על-ידי החברה ושהינה במחזור הועמדה כדין לפירעון מיידי (שלא ביוזמת החברה); או אם חוב מהותי של החברה (כהגדרתו להלן) הועמד כדין לפירעון מיידי, שלא ביוזמת החברה, וההעמדה לפירעון מיידי כאמור לא בוטלה בתוך ארבעים וחמישה (45) ימים.

לעניין זה "**חוב מהותי**" משמעו חוב של החברה כלפי מוסד פיננסי או מלווה פיננסי (להלן: "**המלווה הפיננסי**") בסכום מצטבר כלפי המלווה הפיננסי העולה על 200 מיליון ₪. החברה תגיש לנאמן בנוסח אשר יהא מקובל עליו ולשבועות רצונות הצהרה בכתב חתומה על ידי נושא משרה בכיר בחברה תוך שלושה (3) ימי עסקים מהמועד בו ניתנה לה הודעה על העמדה לפירעון מיידי כאמור, על סך הערך ההתחייבותי של החוב המהותי כאמור למועד ההעמדה לפירעון מיידי.

מובהר כי העמדה לפירעון מיידי של חוב שבגיניו הועמדו בטוחות להבטחתו (כאשר במקרה שגובה החוב שהועמד לפירעון מיידי עולה על שווי הבטוחה שהועמדה- יילקח בחשבון לצורך בחינת סכום החוב המהותי רק סכום החוב העולה על שווי הבטוחה),

חילוט ערבויות, והעמדה לפירעון מיידי של הלוואה ללא יכולת חזרה ללווה (Non-Recourse) לא תיחשבה לעניין זה כחוב מהותי.

9.1.18. אם מר מוטי בן משה (במישרין או בעקיפין, לרבות באמצעות תאגידים בשליטתו) יחדל מלהיות בעל השליטה בחברה (למעט במקרה של העברה לנעבר מורשה), מכל סיבה שהיא, אלא אם התקבלה לכך הסכמת אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') ברוב רגיל.

בסעיף זה, "שליטה" – כמשמעותה בחוק ניירות ערך, ובלבד שמר מוטי בן משה יחזיק, במישרין ו/או בעקיפין, ב-30% או יותר מהונה המונפק והנפרע של החברה, ולא יהיה בעל מניות אחר שיחזיק, לבדו או בדרך של החזקה ביחד עם אחרים, בשיעור גבוה ממנו בהון המניות.

"נעבר מורשה" – בן משפחה, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, של מר מוטי בן משה.

9.1.19. בוצעה מכירה לאחר של רוב נכסי החברה (ולמעט מכירה מותרת של נכסים משועבדים בהתאם לסעיף 7.5 לעיל) ולא התקבלה למכירה כאמור הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') מראש, ברוב רגיל באסיפה. לעניין ס"ק זה, "מכירה לאחר של רוב נכסי החברה", פירושה מכירת נכסים שבבעלות החברה שבוצעה במהלך שנים עשר (12) חודשים רצופים, ששוויים, בניכוי שווי נכסים שנרכשו על ידי החברה או החברות המאוחדות, באותה תקופה של שנים עשר (12) החודשים הרצופים הנ"ל, עולה על שיעור של 50% מסך הנכסים על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים המאוחדים האחרונים שפורסמו, ערב מכירת הנכס הראשונה שבוצעה בתקופת שנים עשר (12) החודשים כאמור, למעט מכירה אשר תמורתה שימשה את החברה או שהחברה צופה שתשמש את החברה במהלך תקופה של שנים עשר (12) חודשים לאחר מכירה כאמור לרכישת נכס או נכסים אחרים בתחום הנדל"ן המניב. "מכירה לאחר" – מכירה לכל צד שלישי שהוא למעט תאגידים בשליטת החברה ו/או לתאגידים בשליטתם של תאגידים אלו. יובהר, כי מכירה או העברה במסגרת מיזוג עם חברה אחרת או במסגרת שינוי מבנה לא תיחשב "מכירה לאחר" ובהתאם לא יחולו הוראות סעיף 9.1.19 זה. למען הסר ספק, לעניין משמעות "נכס" בס"ק זה, יראו ערך נכס המוחזק על ידי תאגיד לפי שיעור החזקתה של החברה בתאגיד.

9.1.20. אגרות החוב הפסיקו להיות מדורגות למשך תקופה העולה על שישים (60) ימים רצופים, וזאת עקב סיבות ו/או נסיבות שהינן בשליטת החברה.

9.1.21. אם המסחר באגרות החוב בבורסה הושעה על ידי הבורסה, למעט השעייה בעילה של היווצרות אי בהירות כאמור בחלק הרביעי לתקנון הבורסה, וחלפו שישים (60) ימים ממועד ההשעייה במהלכם העילה להשעיית המסחר לא רופאה או הוסרה.

9.1.22. החברה הפרה בהפרה יסודית תנאי מהתנאים ו/או מההתחייבויות הכלולים בשטר נאמנות זה ו/או באגרת החוב, ובכלל זה אם יתברר כי מצג מהותי ממצגי החברה באגרת החוב או בשטר הנאמנות אינם נכונים ו/או מלאים, והכל אם נתן הנאמן הודעה לחברה לתקן את ההפרה והחברה לא תיקנה את ההפרה כאמור תוך ארבעה עשר (14) ימים ממתן ההודעה, והכל בכפוף גם לתקופות הבדיקה והריפוי שנקבעו ביחס לכל תנאי או התחייבות כאמור (אם וככל שניתנו).

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

9.1.24. קיים חשש ממשי שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה המהותיות כלפי המחזיקים.

9.1.25. אם החברה חדלה מלהיות תאגיד מדווח, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך.

9.1.26. אם תירשם הערת "עסק חי" בדוחותיה הכספיים של החברה לתקופה של שני רבעונים עוקבים רצופים.

בסעיף 9.1 זה:

"**נכס מהותי**" משמעו: נכס אשר ערכו בדוחות הכספיים עולה על 25% מהונה העצמי של החברה על פי הדוחות הכספיים.

"**דוחות כספיים**" משמעו: דוחות כספיים מאוחדים של החברה אחרונים (מבוקרים או סקורים) שפורסמו לפני מועד האירוע.

"**נכס**" משמעו: נכס של החברה או נכס של תאגיד שהחזקות החברה בו מהוות נכס מהותי של החברה.

"**חוב**" משמעו: חוב של החברה.

מובהר כי "**החברה**" בסעיף 9 זה משמעה החברה בלבד, למעט אם נאמר אחרת במפורש.

"**עיקר נכסי החברה**" משמעו: נכס ו/או נכסים שערכם הכולל מהווה 50% לפחות מסך המאזן של החברה בדוחות הכספיים המאוחדים (סקורים או מבוקרים) האחרונים שפרסמה החברה לפני מקרה רלוונטי כאמור.

9.2. בקרות איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 9.1 לעיל ובהתאם להוראות הכלולות בו על סעיפי המשנה שבו:

9.2.1. הנאמן יהיה חייב לכנס אסיפת מחזיקי אגרות חוב שעל סדר יומה החלטה בדבר העמדה לפירעון מיידי של כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב ו/או מימוש בטוחות (ככל שניתנו) בשל קרות איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 9.1 לעיל, וכן יהיה חייב לזמן אסיפה כאמור לפי דרישת מחזיק באגרות חוב, אחד או יותר, שלו חמישה אחוזים (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב, אשר על סדר יומה תהיה החלטה בדבר העמדה לפירעון מיידי של כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב ו/או מימוש בטוחות (ככל שניתנו) בשל קרות איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 9.1 לעיל. מועד כינוס האסיפה יהיה בחלוף 21 ימים ממועד זימונה (או מועד קצת יותר בהתאם להוראות סעיף 9.2.12 להלן).

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

9.2.3. במקרה בו עד למועד כינוס האסיפה לא בוטל או הוסר איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 9.1 לשטר זה לעיל, והחלטה באסיפת מחזיקי אגרות החוב כאמור התקבלה בהתאם לסעיף 9.2.2 לעיל, הנאמן יהיה חייב, תוך זמן סביר ומוקדם ככל האפשר, להעמיד לפירעון מיידי את כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב ו/או לממש בטוחות (ככל שניתנו).

9.2.4. על אף כל האמור בסעיף 9.2 זה, הנאמן והמחזיקים לא יהיו רשאים להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי ולא יממשו בטוחות (ככל שיינתנו) אלא לאחר שמסרו לחברה הודעה בכתב, חמישה עשר (15) ימים מראש, על כוונתם לעשות כן; ואולם, הנאמן או המחזיקים אינם חייבים למסור לחברה הודעה כאמור, אם קיים חשש

סביר כי מסירת ההודעה תפגע באפשרות להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי או לממש בטוחות.

9.2.5. על אף כל האמור בסעיף 9.2 זה, נקבעה בשטר זה, לענין סעיף מסוים (לרבות התקופה בסעיפיו הקטנים של סעיף 9.1 לעיל, תקופה שבה רשאית החברה לבצע פעולה או לקבל החלטה שכתוצאה ממנה נשמטת העילה להעמדה לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות (ככל שינתנו), רשאים הנאמן או המחזיקים להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי לפי סעיף 9 זה רק אם חלפה התקופה שנקבעה כאמור והעילה לא נשמטה; ואולם הנאמן רשאי לקצר את התקופה שנקבעה כאמור אם שוכנע שיש בה כדי לפגוע באופן מהותי בזכויות המחזיקים.

9.2.6. משלוח הודעה לחברה על העמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב יכול שיעשה גם בדרך של פרסום הודעה במגנ"א על החלטת אסיפה או החלטת נאמן בהתאם להוראות סעיף 27 להלן ויהווה העמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב, ובלבד שהעמדה לפירעון מיידי כאמור נתקבלה בהתאם ובכפוף לשטר נאמנות זה ולהוראות הדין.

9.2.7. בקרות איזה מהאירועים שבסעיף 9.1 לעיל, יהיו הנאמן ו/או המחזיקים רשאים לנקוט בכל הצעדים שימצאו לנכון לנקטם, בכפוף ובהתאם להוראות שטר נאמנות זה. בין היתר יהיו הנאמן ו/או המחזיקים רשאים להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או לממש ולאכוף את הבטוחות (כולן או חלקן), שיינתנו לפי סעיף 7 לעיל, להבטחת התחייבויות החברה למחזיקי אגרות החוב ולנאמן על פי שטר זה. הנאמן יהא רשאי לפעול בכל אופן שימצא לנכון ולמועיל, יהא רשאי למנות בעצמו ו/או על ידי בית משפט, נאמן, כונס נכסים או מנהל על נכסים שהועמדו כבטוחה, כולם או מקצתם. כל האמור לעיל הינו בכפוף ובהתאם להוראות שטר נאמנות זה, ומבלי לגרוע מהוראות סעיף 9.2 זה.

9.2.8. הנאמן יודיע למחזיקי אגרות החוב על קרות אירוע המהווה עילה לפירעון מיידי מייד לאחר שנודע לו בפועל הדבר. הודעה כאמור תפורסם בהתאם להוראות סעיף 27 להלן.

9.2.9. אין באמור זה כדי לפגוע או להתנות על זכויות הנאמן או מחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות סעיף 135 לחוק ניירות ערך או בהתאם להוראות הדין.

9.2.10. על אף האמור בסעיף 9 זה לעיל, במקרה בו תבקש החברה מהנאמן, בכתב, למנות נציגות דחופה, יש לפעול על-פי ההוראות הקבועות בנספח 9.2.10 לשטר הנאמנות. במקרה של סתירה בין הוראות נספח 9.2.10 לבין הוראות שטר נאמנות זה, תגברנה הוראות הנספח האמור על ההוראות הקבועות בשטר הנאמנות בכל הנוגע לעניין זה בלבד.

9.2.11. הנאמן רשאי בהתאם לשיקול דעתו לקצר את מנין 21 הימים האמורים (בסעיף 9.2.1 לעיל) ו/או את ימי ההתראה האמורים (בסעיף 9.2.4 לעיל) במקרה בו יהיה הנאמן בדעה כי כל דחייה בכינוס האסיפה עלול לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'). במקרה של קיצור מועדים כאמור, בטרם זימון האסיפה, ימסור הנאמן הודעה לחברה.

9.2.12. 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 הנאמנות או על פי דין, ואי העמדת החוב לפירעון מיידי לא תהווה ויתור כלשהו על זכויותיהם של מחזיקי אגרות החוב או של הנאמן כאמור.

10. תביעות והליכים בידי הנאמן

- 10.1. בנוסף על כל הוראה בשטר זה וכזכות וסמכות עצמאית, יהיה הנאמן רשאי, לפי שיקול דעתו, ויהיה חייב לעשות כן על-ידי החלטה רגילה שנתקבלה באסיפת מחזיקי אגרות החוב, אך בכפוף למתן הודעה מוקדמת בת שבעה (7) ימים, לנקוט בכל אותם הליכים, לרבות הליכים משפטיים ובקשות לבית משפט, כפי שימצא לנכון ובכפוף להוראות כל דין, לשם מימוש בטוחות (ככל שיועמדו) והגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב ואכיפת הביצוע על החברה של התחייבויותיה על פי שטר נאמנות זה. למרות האמור לעיל, לנאמן זכות לקיצור תקופת ההודעה המוקדמת אם הנאמן בדעה כי כל דחייה בנקיטת הליכים כאמור מסכנת את זכויות מחזיקי אגרות החוב.
- 10.2. הנאמן יהיה חייב לעשות כאמור בסעיף 10.1 לעיל על פי החלטה רגילה של אסיפת המחזיקים. פרסום במגנ"א של החלטת אסיפת המחזיקים כאמור לעיל לעניין זה יהווה מתן ההודעה הנדרשת בס' 10.1 לעיל.
- 10.3. אין באמור לעיל כדי לפגוע ו/או לגרוע מזכותו של הנאמן לפתוח בהליכים משפטיים ו/או אחרים, בין ביוזמתו ובין על פי דרישת מחזיקים אשר תתקבל בהחלטה רגילה של אסיפת המחזיקים, גם אם איגרות החוב לא הועמדו לפירעון מיידי והכל להגנת מחזיקי איגרות החוב ובכפוף להוראות כל דין. על אף האמור בסעיף 10 זה, מובהר, כי זכות העמדה לפירעון מיידי תקום רק בהתאם להוראות סעיף 9 לעיל ולא מכוח סעיף 10 זה.
- 10.4. הנאמן רשאי, בטרם ינקוט בהליכים כאמור לעיל, לכנס אסיפת מחזיקי איגרות החוב בכדי שיוחלט על ידיהם בהחלטה רגילה אילו הליכים לנקוט למימוש זכויותיהם על פי שטר הנאמנות ואיגרות החוב ובלבד שלא יהיה בכינוס האסיפה להשהות פעולות הנאמן באופן שיפגע בזכויות מחזיקי אגרות חוב. כן יהיה הנאמן רשאי לשוב ולכנס אסיפות מחזיקי איגרות החוב לצורך קבלת הוראות בכל הנוגע לניהול ההליכים כאמור. פעולת הנאמן תתבצע במקרים כאמור ללא שיהוי ובמועד הראשון האפשרי והסביר.
- 10.5. בכפוף להוראות שטר נאמנות זה, רשאי הנאמן, אך לא חייב, לכנס בכל עת אסיפת מחזיקי איגרות החוב על מנת לדון ו/או לקבל את הוראותיה בכל עניין הנוגע לשטר הנאמנות, ובלבד שכינוס האסיפה יבוצע על ידי הנאמן במקרים כאמור ללא שיהוי ובמועד הראשון האפשרי והסביר.
- 10.6. הנאמן רשאי, אך לא חייב, על פי שיקול דעתו הבלעדי, לעכב ביצוע של כל פעולה על ידו על פי שטר הנאמנות, לצורך פניה לאסיפה כללית של מחזיקי איגרות החוב ו/או לבית המשפט, עד שיקבל הוראות מאסיפה כללית של מחזיקי איגרות החוב ו/או הוראות מבית המשפט כיצד לפעול ובלבד שלא יהא בפניה להשהות את פעולות הנאמן באופן שיפגע בזכויות מחזיקי אגרות החוב. הפניה לאסיפה הכללית של מחזיקי איגרות החוב ו/או לבית המשפט יתבצעו במקרים כאמור ללא שיהוי ובמועד הראשון האפשרי והסביר. כל עוד לא ניתנה החלטת בית המשפט, יחולו על הנאמן החובות המוטלות עליו על פי שטר הנאמנות ועל פי דין.
- 10.7. 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 ז') תעמודנה לפירעון מיידי, לצורך מתן כל צו באשר לענייני הנאמנות.

11. נאמנות על התקבולים

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

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

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

11.3. שלישית - לתשלום למחזיקים אשר נשאו בתשלומים לפי סעיף 26.7 להלן.

11.4. רביעית - כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב את פיגורי הריבית המגיעה להם ובכפיפות לתנאי ההצמדה שבאגרות החוב פרי-פסו ובאופן יחסי לסכומים המגיעים לכל אחד מהם ללא העדפה או זכות קדימה לגבי איזה מהם, ובלי כל העדפה בקשר לקדימות בזמן של הוצאת אגרות החוב על ידי החברה או באופן אחר.

11.5. חמישית - כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב את פיגורי הקרן המגיעה להם ובכפיפות לתנאי ההצמדה שבאגרות החוב פרי-פסו ובאופן יחסי לסכומים המגיעים לכל אחד מהם ללא העדפה או זכות קדימה לגבי איזה מהם, ובלי כל העדפה בקשר לקדימות בזמן של הוצאת אגרות החוב על ידי החברה או באופן אחר.

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

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

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

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

תשלום הסכומים על ידי הנאמן למחזיקי אגרות החוב כאמור לעיל, ייעשה בהתאם להוראות הדין.

12. סמכות לדרוש תשלום למחזיקים באמצעות הנאמן

בכפוף לקבלת החלטת שתתקבל ברוב רגיל של מחזיקי אגרות החוב, הנאמן רשאי להורות לחברה בכתב להעביר לחשבון הנאמן, עבור מחזיקי אגרות החוב וחלף ביצוע התשלום להם, חלק או מלוא מן התשלום הבא (ריבית ו/או קרן) אותו חייבת החברה למחזיקים שמועדו יחול זמן קצר לאחר ההודעה וזאת לשם מימון ההליכים ו/או ההוצאות ו/או שכר הנאמן על פי שטר זה (ולא קודם לכן). החברה אינה רשאית לסרב לפעול בהתאם להודעה כאמור ויראו אותה כמי שמילאה אחר התחייבותה כלפי המחזיקים אם תוכיח כי העבירה את מלוא הסכום הנדרש לזכות חשבון הנאמן כאמור. אין באמור כדי לשחרר את החברה מחבותה לשאת בתשלומי ההוצאות והשכר כאמור מקום בו היא חייבת לשאת בהם על פי שטר זה או על פי דין.

יובהר, כי למרות האמור בסעיף 11 לעיל ובסעיף 12 זה, הנאמן יפעל באופן סביר לגביית החזר הוצאות אשר על החברה לשאת בהן על פי הוראות שטר הנאמנות, וכל סכום אשר יתקבל מהחברה בהקשר זה ימשש בידו לפי סדר העדיפות המנוי בסעיף 11 לעיל.

13. סמכות לעכב חלוקת הכספים

13.1. למרות האמור בסעיף 11 לעיל, היה והסכום הכספי אשר יתקבל כתוצאה מנקיטת ההליכים האמורים לעיל ואשר יעמוד בזמן כלשהו לחלוקה, כאמור באותו סעיף, יהיה נמוך מ-1 מיליון ש"ח לא יהיה הנאמן חייב לחלקו, ויהיה הוא רשאי להשקיע את הסכום האמור, כולו או מקצתו, בהשקעות המותרות לפי סעיף 18 לשטר הנאמנות.

13.2. לכשתגענה ההשקעות האמורות לעיל על רווחיהן, יחד עם כספים נוספים שיגיעו לידי הנאמן לצורך תשלומם למחזיקי איגרות החוב, אם יגיעו, לסכום אשר יספיק כדי לשלם לפחות 1 מיליון ש"ח, ישלם הנאמן למחזיקי האיגרות כאמור בסעיף 11 לעיל. במקרה בו תוך פרק זמן סביר לא יהיה בידי הנאמן סכום אשר יספיק כדי לשלם לפחות 1 מיליון ש"ח כאמור, יהיה הנאמן רשאי לחלק למחזיקי איגרות החוב את הכספים שבידו או במועד הקרוב לתשלום קרן ו/או ריבית ובכל מקרה לא יאוחר מאחת לשלושה חודשים.

13.3. על אף האמור לעיל בסעיף זה, אם יקבל הנאמן דרישה לכך בהחלטה שתתקבל באסיפת מחזיקי אגרות החוב בהחלטה רגילה, יחלק הנאמן את הסכומים שיתקבלו אצלו כתוצאה מנקיטת ההליכים כאמור לעיל, אף בטרם הצטברו לסך המהווה 1 מיליון ש"ח כמפורט לעיל. על אף האמור תשלום שכר הנאמן והוצאות הנאמן ישולמו מתוך הכספים האמורים מיד עם הגיעם לידי הנאמן ואף עם הינם נמוכים מהסך של 1 מיליון ש"ח כאמור.

14. הודעה על חלוקה

14.1. הנאמן יודיע למחזיקי אגרות החוב על היום והמקום שבו יבוצע תשלום כל שהוא מבין התשלומים הנזכרים בסעיפים 11 ו-13 לעיל, וזאת בהודעה שתימסר להם באופן הקבוע בסעיף 27 להלן לפני ביצוע תשלום כאמור.

14.2. לאחר היום הקבוע בהודעה יהיו מחזיקי איגרות החוב זכאים לריבית בגין לפי השיעור הקבוע באיגרת החוב, אך ורק על יתרת סכום הקרן (אם תהיה כזו) לאחר ניכוי הסכום ששולם או שהוצע להם לתשלום כאמור.

15. הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה; הפקדה בידי הנאמן

15.1. סכום כלשהו המגיע למחזיק איגרות חוב שלא שולם בפועל במועד הקבוע לתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה, בעוד שהחברה הייתה מוכנה לשלמו, יחדל לשאת ריבית והפרשי הצמדה מהמועד שנקבע לתשלום, ואילו המחזיק באיגרות החוב יהיה זכאי אך ורק לאותם סכומים שהיה זכאי להם במועד שנקבע לפירעון אותו תשלום על חשבון הקרן, הריבית והפרשי הצמדה.

15.2. החברה תפקיד בידי הנאמן, תוך ארבעה עשר (14) יום מהמועד הקבוע לתשלום, את סכום התשלום שלא שולם מסיבה שאינה תלויה בה ותודיע בכתב, על פי הכתובות המצויות ברשותה, למחזיקי איגרות החוב על ההפקדה כאמור, והפקדה כאמור תחשב כסילוק אותו תשלום על ידי החברה, ובמקרה של סילוק כל המגיע בגין איגרת החוב, גם כפדיון איגרת החוב על ידי החברה.

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

15.4. הנאמן ישקיע כל סכום כאמור לזכות אותם בעלי איגרות חוב, במסגרת חשבונות נאמנות בשמו ולפקודתו, בהשקעות המותרות לו על-פי דיני מדינת ישראל והוראות שטר הנאמנות (כאמור בסעיף 18 להלן), הכל כפי שהנאמן ימצא לנכון וכפוף להוראות כל דין. עשה כן הנאמן, לא יהיה

חייב לזכאים בגין אותם סכומים אלא את התמורה שתקבל ממימוש ההשקעה האמורה בניכוי שכר טרחתו, הוצאותיו וההוצאות הקשורות בהשקעה האמורה ובניהול חשבונות הנאמנות ובניכוי תשלומי החובה החלים על חשבונות הנאמנות הנ"ל.

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

15.6. הנאמן יחזיק בכספים אלו וישקיעם בדרך האמורה, עד לתום שנה אחת ממועד הפירעון הסופי של איגרות החוב. לאחר מועד זה, יעביר הנאמן לחברה את הסכומים כאמור בסעיף 15.5 לעיל (כולל הרווחים הנובעים מהשקעתם) בניכוי שכר טרחתו, הוצאותיו והוצאות אחרות אשר הוצאו בהתאם להוראות שטר זה (כגון שכר נותני שירותים וכו'), ככל שיוותרו בידי באותו מועד. לאחר העברת הסכומים לחברה לא יהיה הנאמן חייב למחזיקי איגרות החוב (סדרה ז') תשלום כלשהו בגין הסכומים שהוחזקו על-ידו כאמור. החברה תחזיק בסכומים אלו בנאמנות עבור מחזיקי איגרות החוב הזכאים לאותם סכומים במשך שש שנים נוספות, ובכל הנוגע לסכומים שיועברו אליה על ידי הנאמן כאמור לעיל יחולו עליה הוראות סעיפים 15.4 ו-15.5 לעיל בשינויים המחויבים. כספים שלא יידרשו מאת החברה על ידי מחזיקי איגרות החוב בתום שבע שנים מהמועד הקבוע לתשלום, יעברו לידי החברה, והיא תהא רשאית להשתמש בכספים הנותנים לכל מטרה שהיא. האמור לא ייגרע מחובתה של החברה כלפי מחזיקי איגרות החוב לשלם הכספים להם הם זכאים כאמור על פי כל דין.

15.7. החברה תאשר בכתב לנאמן את החזרת הסכומים הנ"ל ואת דבר קבלתם בנאמנות עבור מחזיקי איגרות החוב כאמור ותתחייב לשפות את הנאמן בגין נזק מכל סוג שהוא שייגרם לו בשל כך שהכספים הועברו כאמור מהנאמן לחברה, אלא אם כן פעל הנאמן ברשלנות (למעט רשלנות הפטורה על פי חוק כפי שיהיה מעת לעת).

קבלה מאת מחזיקי איגרת החוב

16.1. קבלה מאת מחזיקי איגרת החוב בגין סכומי הקרן, הריבית והפרשי ההצמדה ששולמו לו על ידי הנאמן בגין איגרת החוב תשחרר את הנאמן בשחרור מוחלט בכל הקשור לעצם ביצוע התשלום של הסכומים הנקובים בקבלה.

16.2. קבלה מאת הנאמן בדבר הפקדת סכומי הקרן, הריבית והפרשי ההצמדה אצלו לזכות מחזיקי איגרת החוב כאמור לעיל תחשב כקבלה מאת מחזיקי איגרת החוב לצורך האמור בסעיף 16.1 לעיל ביחס לשחרור החברה (ולא ביחס לשחרור הנאמן) בכל הקשור לביצוע התשלום של הסכומים הנקובים בקבלה.

16.3. כספים שחולקו כאמור בסעיף 14 לעיל יחשבו כתשלום על חשבון הפירעון של איגרות החוב.

16.4. הנאמן יהיה רשאי לדרוש ממחזיקי איגרת חוב להציג בפני הנאמן, בזמן תשלום ריבית כלשהי או תשלום חלקי של קרן, ריבית והפרשי הצמדה, את תעודת איגרות החוב שבגין משולמים התשלומים.

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

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

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

17. תחולת חוק ניירות ערך

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

18. השקעת כספים

כל הכספים אשר רשאי הנאמן להשקיעם לפי שטר הנאמנות, יושקעו על ידו באחד מחמשת הבנקים הגדולים בישראל בדירוג שאינו פחות מדירוג AA של סטנדרד את פורס מעלות בע"מ (או הדירוג המקביל לו בסולם הדירוג של החברה המדרגת הרלוונטית), באגרות חוב של ממשלת ישראל או בפיקדונות בנקאיים יומיים, בשמו או בפקודתו, וזאת כפי שימצא למתאים, והכל כפוף לתנאי שטר הנאמנות ולהוראות כל דין. עשה כן הנאמן, לא יהיה חייב לזכאים בגין אותם סכומים אלא את התמורה שתתקבל ממימוש ההשקעות בניכוי שכר טרחתו והוצאותיו, העמלות וההוצאות הקשורות בהשקעה האמורה ובניהול חשבונות הנאמנות, העמלות ובניכוי תשלומי החובה החלים על חשבון הנאמנות, וביתרת הכספים כאמור יפעל הנאמן על פי הוראות שטר זה, לפי העניין.

19. התחייבויות החברה כלפי הנאמן

החברה מתחייבת בזאת כלפי הנאמן, כל זמן שאיגרות החוב טרם נפרעו במלואן, כדלקמן:

19.1. להתמיד ולנהל את עסקיה בצורה סדירה ונאותה.

19.2. לנהל פנקסי חשבונות סדירים בהתאם לעקרונות חשבונאיים מקובלים, לשמור את הפנקסים, והמסמכים המשמשים להם כאסמכתאות ולאפשר לכל נציג מורשה של הנאמן לעיין, בכל זמן סביר שיתואם מראש עם החברה, בכל פנקס כאמור ו/או בכל מסמך כאמור שהנאמן יבקש לעיין בו וזאת לא יאוחר מ-5 ימי עסקים ממועד בקשתו של הנאמן. לעניין זה, נציג מורשה של הנאמן פירושו מי שהנאמן ימנה למטרת עיון כאמור, וזאת בהודעה בכתב של הנאמן שתימסר לחברה לפני העיון כאמור ותכלול גם אישור של הנאמן לפיו הממונה כאמור מחויב כלפי הנאמן בשמירה על סודיות המידע שיגיע לידיעת אותו ממונה בפעולותיו עבור הנאמן. הנאמן ישמור על סודיות כל מידע בו עיין נציג הנאמן כאמור. מובהר כי העברת מידע למחזיקי איגרות החוב לצורך קבלת החלטה הנוגעת לזכויותיהם על-פי איגרת החוב או לצורך מתן דיווח על מצב החברה, בכפוף לכך שהנאמן העביר אך ורק את המידע הנחוץ לדעתו לצורך קבלת ההחלטה, אינה מהווה הפרה של התחייבותו לסודיות כאמור.

19.3. בכפוף להוראות סעיף 4.13, למסור לנאמן, על-פי דרישתו, תצהיר ו/או הצהרות ו/או מסמכים ו/או פרטים ו/או מידע, כפי שיידרשו על-ידי הנאמן, בהתאם לשיקול דעתו הסביר, לשם יישום והפעלת הסמכויות, הכוחות ההרשאות של הנאמן ו/או באי כוחו על-פי שטר הנאמנות, ובלבד שהינם סבירים.

19.4. בכפוף להוראות סעיף 4.13, לתת ולהורות לרואי החשבון שלה וליועציה המשפטיים 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, ככל שלדעתו הסבירה של הנאמן הדבר דרוש לשם בדיקות שנעשות על-ידי הנאמן לצורך הגנה על מחזיקי אגרות החוב.

19.5. להודיע לנאמן בכתב בהקדם האפשרי, ולא יאוחר משני (2) ימי עסקים לאחר שנודע לה, על קרות כל אירוע מהאירועים המפורטים בסעיף 9.1 לעיל או על ידיעה ממשית של החברה כי אירוע כאמור עומד להתרחש וזאת מבלי להביא בחשבון את תקופת הריפוי וההמתנה המנויות באותו סעיף.

- 19.6. למסור לנאמן לא יאוחר מתום שלושים (30) ימים מתאריך הנפקת אגרות החוב ו/או ממועד הרחבת הסדרה לוח סילוקין לתשלום אגרות החוב (קרך וריבית) בקובץ Excel פעיל.
- 19.7. למסור לנאמן לא יאוחר מתום 15 ימים ממועד הנפקת אגרות החוב על פי דוח הצעת המדף ו/או ממועד הרחבת סדרת אגרות החוב העתק נאמן למקור של תעודת אגרת החוב.
- 19.8. להודיע לנאמן בהודעה בכתב חתומה על ידי נושא המשרה הבכיר בכספים בחברה, תוך ארבעה (4) ימי עסקים, על ביצוע כל תשלום למחזיקי אגרות החוב ועל יתרת הסכומים אותם חייבת החברה באותו מועד למחזיקי אגרות החוב לאחר ביצוע התשלום הנ"ל.
- 19.9. למסור לנאמן הודעות בדבר רכישת אגרות חוב על-ידי החברה או חברה בת, כאמור בסעיף 5 לשטר זה לעיל. דיווחים של החברה במערכת המגני"א בדבר רכישת אגרות החוב תחשב כמסירה לנאמן.
- 19.10. למסור לנאמן מיד עם מסירתו, כל דוח פומבי שהיא חייבת בהגשתו לרשות ניירות ערך. דיווח מידי במערכת המגני"א של רשות ניירות ערך ודיווח שיפורסם כאמור ייחשב כאילו נמסר לנאמן.
- 19.11. אחת לשנה, לא יאוחר מ-10 ימי עסקים לאחר פרסום הדוחות השנתיים, וכל עוד שטר זה בתוקף, תמציא החברה לנאמן אישור חתום על-ידי מנכ"ל החברה או הבכיר בתחום הכספים בחברה, בתקופה שמתאריך הוצאת סדרת אגרות החוב (סדרה ז') ו/או מועד מתן האישור הקודם, המאוחר מביניהם, ועד למועד מתן האישור לא קיימת מצד החברה הפרה של שטר זה (לרבות הפרה של תנאי איגרות החוב ולרבות ביחס להוראות בסעיפים ספציפיים בשטר הנאמנות שביחס אליהם יבקש הנאמן התייחסות החברה באישור זה), אלא אם כן צוין בו במפורש אחרת. לאישור האמור תצרף החברה תדפיס רשם החברות אשר יפרט את השעבודים שיצרה החברה ובכלל זאת שעבודים על פי התחייבויותיה בסעיף 7 לשטר נאמנות זה.
- 19.12. בכפוף להוראות סעיף 4.13, לגרום לכך כי נושא משרה הבכיר בכספים בחברה ייתן, תוך זמן סביר, ולא יאוחר מ-14 ימי עסקים ממועד בקשתו של הנאמן, לנאמן ו/או לאנשים שיווה, כל הסבר, מסמך, חישוב או מידע בנוגע לחברה, עסקיה ו/או נכסיה שיהיו דרושים באופן סביר, על-פי שיקול דעתו של הנאמן, לשם מילוי תפקידיו ולצורך הגנה על מחזיקי איגרות החוב.
- 19.13. החברה תעביר לנאמן מידע בנוגע לחברה שיהיה חיוני לשם שמירת זכויותיהם של מחזיקי אגרות החוב לפי דרישה סבירה בכתב של הנאמן, וכל מידע שיועבר לנאמן יישמר על ידיו בסודיות, והוא לא יעשה בו שימוש אלא לצורך מילוי תפקידו כנאמן לפי שטר הנאמנות, לרבות דיווח למחזיקי אגרות החוב. מסמכים ו/או אינפורמציה שימסרו לנאמן, בהתאם לסעיף זה, ימסרו בתנאי שמסירתם אינה מהווה עבירה של שימוש במידע פנים כהגדרתה בחוק ניירות ערך, תשכ"ח - 1968 ובכפוף להתחייבות הנאמן ו/או מי שימנה לשמירה על סודיות.
- 19.14. לתת אישור לנאמן בחתימת רואה החשבון המבקר של החברה, על פי דרישתו, כי בוצעו כל התשלומים למחזיקי איגרות החוב במלואם ובמועדם.
- 19.15. לזמן את הנאמן להיות נוכח באסיפות בעלי המניות של החברה, ללא זכות השתתפות והצבעה באסיפה.
- 19.16. לתת לנאמן את הדוחות והדיווחים כמפורט בסעיף 31 להלן.
- 19.17. בנוסף על הדוחות או ההודעות אותם מחויבת החברה למסור על פי סעיף 35(א) לחוק ניירות ערך, למסור לנאמן, על פי דרישתו, ובהתאם לאמור בסעיף 19.13 לעיל, תצהיר ו/או ההצהרות ו/או מסמכים ו/או פרטים ו/או מידע, כפי שידרשו על ידי הנאמן בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי, בתום לב ובאופן סביר.

19.18. אם החברה תחדל להיות תאגיד מדווח, כמשמעותו בחוק ניירות ערך, תמסור החברה לנאמן למחזיקי אגרות החוב דיווחים כנדרש מתאגיד שאינו תאגיד מדווח בהתאם להוראות פרק 4 שבחלק 2 לחוזר המאוחד של אגף שוק ההון, ביטוח וחסיכון במשרד האוצר, כפי שיתוקן מעת לעת.

19.19. אחת לשנה, וכל עוד שטר זה בתוקף, למסור לנאמן, אישור בכתב החתום על ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים של החברה כי כל התשלומים למחזיקי אגרות החוב שולמו במועדם וכן בדבר יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור.

19.20. למסור לנאמן כל מסמך או כל מידע שהחברה העבירה לכל מחזיקי אגרות החוב, ככל שתעביר.

19.21. להודיע לנאמן בכתב, בהקדם האפשרי, על שינוי כתובתה ו/או שמה.

20. התחייבויות נוספות

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

20.1.1. לפרוע למחזיקי אגרות החוב ולנאמן את כל הסכומים המגיעים להם ו/או שיגיעו להם לפי תנאי שטר הנאמנות, בין אם מועד החיוב בגין חל או לא ('האצה' 'Acceleration'), וזאת תוך 7 ימים ממועד ההודעה, ובלבד שהודעה כאמור ניתנה בהתאם להוראות שטר נאמנות זה.

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

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

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

21. באי-כח

21.1. החברה ממנה בזאת, באופן בלתי חוזר, את הנאמן בתור בא כוחה, להוציא לפועל ולבצע בשמה ובמקומה את כל הפעולות שהיא חייבת לבצע לפי התנאים הכלולים בשטר זה, ולפעול בשמה בביצוע כל או חלק מהסמכויות הנתונות לנאמן, וזאת, בתנאי שהחברה לא ביצעה את הפעולות שהיא חייבת לבצע לפי תנאי שטר זה תוך פרק זמן סביר ממועד דרישת הנאמן.

21.2. אין במינוי לפי סעיף 21.1 לעיל כדי לחייב את הנאמן לעשות כל פעולה ואין בכך כדי לגרוע ממחויבויות החברה בהתאם לשטר הנאמנות, והחברה פוטרת בזה את הנאמן מראש במקרה שלא תעשה כל פעולה שהיא או שלא תעשה בזמן או באופן הנכון, והחברה מוותרת מראש על כל טענה כלפי הנאמן ושלוחיו בגין כל נזק שנגרם או עלול להיגרם לחברה במישרין או בעקיפין, בגין כך, על סמך כל פעולה שנעשתה או לא נעשתה כלל, או שלא נעשתה בזמן על ידי הנאמן, והכל למעט אם פעלו הנאמן או שלוחיו ברשלנות.

22. הסכמים אחרים

בכפוף להוראות החוק ולמגבלות המוטלות על הנאמן בחוק לא יהיה במילוי תפקידו של הנאמן, לפי שטר הנאמנות, או בעצם מעמדו כנאמן, כדי למנוע אותו מלהתקשר עם החברה בחוזים שונים או מלבצע עמה עסקאות במהלך הרגיל של עסקיו, ובלבד שלא יהיה בכך כדי לפגוע במילוי התחייבויותיו של הנאמן על פי שטר הנאמנות ובכשירותו כנאמן, וכן שלא יהיה בכך כדי להעמיד את הנאמן בניגוד עניינים כלשהו כלפי החברה ו/או כלפי מחזיקי אגרות החוב.

23. שכר הנאמן

23.1. החברה תשלם שכר לנאמן עבור שירותיו כנאמן כמפורט להלן:

23.1.1. בגין כל שנת נאמנות, וכל עוד אגרות החוב (סדרה ז') תהיינה במחזור, ישולם לנאמן סך של 20,000 ש"ח.

23.1.2. בנוסף לשכר השנתי כאמור בסעיף 23.1.1, יהיה זכאי הנאמן לתוספת תשלום במקרה בו יתברר כי, בשנת נאמנות מסוימת, שעות העבודה בפועל אשר הושקעו על ידו במסגרת שירותי הנאמנות בהתאם לשטר הנאמנות עלה על 40 שעות עבודה. במקרה כזה יהיה זכאי הנאמן לתשלום שכר נוסף בגין כל דעת עבודה, אשר הושקעה על ידו מעבר ל- 40 השעות השנתיות האמורות, אך לא יותר מ-100 שעות באותה שנה, כפול התעריף לשעה (כהגדרתו בסעיף 23.4 להלן).

23.1.3. במידה ותבוצע הגדלה של היקף סדרת אגרות החוב יוגדל שכר טרחת הנאמן באופן חד פעמי והשכר השנתי כאמור בסעיף 23.1.1 לעיל יעמוד על סך של 22,000 ש"ח. באותה שנה של הרחבת הסדרה התשלום השנתי יחושב כחלק יחסי לאותה שנה החל ממועד הרחבת הסדרה.

23.1.4. על אף האמור לעיל, במידה והנאמן לא יכהן במהלך חיי אגרות החוב (סדרה ז') ליותר משתי סדרות אגרות חוב, ישולם לנאמן שכר שנתי בסך של 22,000 ש"ח.

הסכומים על פי סעיפים 23.1.1-23.1.4 לעיל יקראו להלן "**השכר השנתי**".

23.2. במידה ופקעה כהונת הנאמן, כאמור בשטר הנאמנות, לא יהיה הנאמן זכאי לתשלום שכר טרחתו החל מיום פקיעת כהונתו.

23.3. בנוסף יהיה הנאמן זכאי לקבל מהחברה החזר בגין ההוצאות הסבירות שיוציא במסגרת הנאמנות, כהגדרתן להלן:

"**הוצאות סבירות**" - סכומים אשר יוציא הנאמן במסגרת מילוי תפקידו ו/או מכוח הסמכויות המוענקות לו על פי שטר הנאמנות ובכלל זה: הוצאות ועלויות בגין זימון וכינוס אסיפה של מחזיקי אגרות החוב והוצאות בגין שליחויות ונסיעות, לרבות בגין פרסומים בעיתונות הקשורים לזימון אסיפה ובגין הוצאות חוות דעת מומחה, שתזמן על פי שטר הנאמנות, ובמקרה כאמור, ייתן הנאמן הודעה מראש לחברה על כוונתו לקבל חוות דעת מומחה.

23.4. בנוסף על הסכומים השנתיים, בגין פעולות הקשורות לרישום, שמירה ומימוש של הבטחות וכן בגין פעולות מיוחדות, לרבות בגין פעולות אשר על הנאמן לבצע כדי למלא אחר חובתו החוקית מכוח חוק ניירות ערך בכלל ובפרט תיקון 50 ו- 51 לו, וכן אלה הנובעות מהפרה או חשש להפרה של שטר הנאמנות, ישולם לנאמן שכר שעתי נוסף בסך של 500 ש"ח לשעת עבודה של אנשי הצוות המקצועי ו- 250 ש"ח לשעת עבודה של צוות המינהלה.

23.5. בגין כל אסיפת בעלי מניות בה ייטול הנאמן חלק, ישולם לנאמן שכר נוסף של 500 ש"ח לישיבה, בצירוף החזר הוצאות בגין נסיעות. לא יידרש שכר טרחה נוסף בגין הרחבות הסדרה.

- 23.6. לכל הסכומים האמורים לעיל יתווסף מע"מ כחוק.
- 23.7. כל הסכומים האמורים לעיל צמודים למדד היסודי, אך בכל מקרה לא ישולם סכום הנמוך מהסכומים הנקובים בסעיף 23 זה.
- 23.8. השכר השנתי בגין שטר הנאמנות וכן שכר הנאמן בגין פעולות מיוחדות והחזר ההוצאות הסבירות ישולמו לנאמן בתוך 15 ימים מיום משלוח הדרישה לתשלום בגינם. השכר השנתי ישולם לנאמן בתחילת כל שנת נאמנות.
- 23.9. מונה נאמן במקומו של נאמן שהסתיימה כהונתו לפי סעיפים 35ב(א) 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.
- 23.10. ככל שעל פי דין תחול על החברה חובת הפקדת פיקדון להבטחת נשיאת החברה בהוצאות מיוחדות של הנאמן, תפעל החברה בהתאם להוראות כאמור.

24. סמכויות הנאמן

- 24.1. הנאמן רשאי במסגרת ביצוע ענייני הנאמנות לפי שטר הנאמנות להזמין חוות דעת ו/או לשאול לעצתו של כל עורך דין, רואה חשבון, שמאי, מעריך, מודד, מתווך או מומחה אחר, ולפעול בהתאם למסקנותיו בין אם חוות דעת ו/או עצה כזו הוכנה לבקשת הנאמן ו/או על ידי החברה, והנאמן לא יידרש לשלם ולא ייערך קיזוז מכספים המגיעים לו בקשר עם כל הפסד או נזק שיגרם כתוצאה מכל פעולה ו/או מחדל שנעשו על ידו על סמך עצה או חוות דעת כאמור, אלא אם כן נקבע בפסק דין חלוט כי פעל הנאמן ברשלנות אשר אינה פטורה על פי חוק כפי שיהיה מעת לעת ו/או בזדון. החברה תישא בשכר סביר בגין העסקת היועצים שימונו כאמור ובלבד שהנאמן ייתן לחברה הודעה מראש על כוונתו לקבל חוות דעת מומחה או עצה כאמור, בצירוף פירוט שכר הטרחה הנדרש ומטרת חוות הדעת או העצה וכן ששכר הטרחה האמור אינו חורג מגבולות הסביר והמקובל. כמו כן, הנאמן והחברה יגיעו להסכמה על רשימה של לא יותר משלושה יועצים כאמור בעלי מוניטין ומומחיות רלוונטיים, אשר אליהם יפנה הנאמן לקבלת הצעות שכר טרחה למינויים כיועצים כאמור. החברה תבחר הצעה אחת מתוך ההצעות שיוגשו ותהיה רשאית לנהל מו"מ עם היועצים על הצעתם. במקרה בו הנאמן והחברה לא יגיעו להסכמה כאמור, הנאמן יבחר שלושה יועצים, החברה תהיה רשאית לנהל מו"מ על הצעתם, כמו כן, תהייה מחויבת להתקשר עם אחד מבין השלושה ויחולו יתר הוראות סעיף זה, והכל בכפוף לכך שיועצים כאמור לא מונו כתוצאה מהחלטה שהתקבלה באסיפה של מחזיקי אגרות החוב, באופן שנוסבות העניין לא יאפשרו לנאמן לנהוג תחת המגבלות החלות עליו בס"ק זה לעיל בקשר עם בחירת היועצים האמורים, שאז לא יחול האמור בס"ק זה לעיל בקשר עם המגבלות כאמור.
- 24.2. כל עצה ו/או חוות דעת כזו יכולה להינתן, להישלח או להתקבל על ידי מכתב, מברק, פקסימיליה, דואר אלקטרוני ו/או כל אמצעי אלקטרוני אחר להעברות מידע, והנאמן לא יהיה אחראי בגין פעולות שעשה על סמך עצה ו/או חוות דעת או ידיעה שהועברו באחד האופנים המוזכרים לעיל למרות שנפלו בה שגיאות ו/או שלא היו אותנטיות, אלא אם ניתן היה לגלות שגיאות אלה בבדיקה סבירה.
- 24.3. כפוף להוראות שטר זה, רשאי הנאמן, אך לא חייב, לכנס בכל עת, אסיפת מחזיקי אגרות החוב על מנת לדון ו/או לקבל את הוראותיה בכל עניין הנוגע לשטר זה ורשאי לשוב ולכנסה.
- 24.4. בכפוף לכל דין, הנאמן לא יהיה חייב להודיע לצד כלשהו על חתימת שטר זה ואינו רשאי להתערב באיזו צורה שהיא בהנהלת עסקי החברה או ענייניה. אין באמור בסעיף זה בכדי להגביל את הנאמן בפעולות שעליו לבצע בהתאם לשטר הנאמנות.

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

25. סמכות הנאמן להעסיק שלוחים

בכפוף למסירת הודעה לחברה מראש, ובלבד שאין בכך לדעת הנאמן כדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב, הנאמן יהיה רשאי למנות שלוחים/ים שיפעלו/ו במקומו, בין עורך דין ובין אחר, כדי לעשות או להשתתף בעשיית פעולות מיוחדות שיש לעשותן בקשר לנאמנות ולשלם שכר סביר לכל שלוח כאמור, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל נקיטה בהליכים משפטיים או ייצוג בהליכי מיזוג או פיצול של החברה.

החברה תהיה רשאית להתנגד למינוי במקרה בו השלוח הינו מתחרה, בין במישרין ובין בעקיפין, בעסקי החברה (לרבות בעסקי חברות מוחזקות) ו/או במקרה בו קיים חשש שהשלוח עשוי להימצא, במישרין או בעקיפין, במצב של ניגוד עניינים בין מינויו ותפקידיו כשלוח לבין ענייניו האישיים, תפקידיו האחרים או זיקותיו לחברה ולתאגידים בהחזקתה ובלבד שהודעה על התנגדות החברה כאמור נמסרה לנאמן לא יאוחר מ-7 ימי עסקים מהמועד בו נתן הנאמן לחברה הודעה על כוונתו למנות שלוח כאמור. מובהר כי אין במינוי שלוח כאמור בכדי לגרוע מאחריות הנאמן בגין פעולותיו ופעולות שלוחיו. כן יהיה הנאמן רשאי לסלק על חשבון החברה את שכר טרחתו הסביר של כל שלוח כזה לרבות בדרך של קיזוז מסכומים שהגיעו לידיו, והחברה תחזיר לנאמן בסמוך לאחר דרישתו הראשונה כל הוצאה סבירה כנ"ל. מובהר כי פרסום תוצאות החלטה של מחזיקי אגרות החוב לעניין מינוי שלוחים יהווה מתן הודעה כאמור ובלבד שקודם למינוי כאמור, הנאמן מסר לחברה את כל המידע והפירוט כאמור לעיל.

26. שיפוי

26.1. החברה ומחזיקי אגרות החוב (במועד הקובע הרלוונטי כאמור בסעיף 26.5 להלן, כל אחד בגין התחייבותו כאמור בסעיף 26.3 להלן), מתחייבים בזאת לשפות את הנאמן, וכל נושאי משרה בו ועובדיו, שלוחיו ומומחים שימנה הנאמן ("הזכאים לשיפוי"), ובלבד שלא יהיה כפל שיפוי או פיצוי באותו עניין, בגין:

26.1.1. כל הוצאה ו/או נזק ו/או תשלום ו/או חיוב כספי, לרבות על פי פסק דין או פסק בורר חלוטים (שלא ניתן לגביהם עיכוב ביצוע), או על פי פשרה שנסיימה (ככל שהפשרה נוגעת לחברה, ניתנה הסכמת החברה לפשרה), אשר עילת מי מהם קשורה לפעולות שביצעו הזכאים לשיפוי (או מחדל) 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 והכל בקשר לשטר נאמנות זה; **וכן**

26.1.2. שכר המגיע לזכאים לשיפוי והוצאות סבירות שהוציאו ו/או שעומדים להוציא לרבות אגב ביצוע ו/או שימוש בסמכויות והרשאות לפי שטר זה או על פי דין או בקשר לפעולות שהיה עליהם לבצע על פי שטר זה.

והכל בתנאי שהתקיימו כל התנאים להלן:

26.1.3. הזכאים לשיפוי דרשו שיפוי רק בעניין שאינו סובל דיחוי (וזאת מבלי לפגוע בזכותם לדרוש שיפוי בדיעבד, אם וככל שתקום זכאותם); **או**

26.1.4. לא נקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי הזכאים לשיפוי פעלו שלא בתום לב.

26.1.5. לא נקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי הזכאים לשיפוי פעלו שלא במסגרת מילוי תפקידם ו/או שלא בהתאם להוראות הדין ו/או שלא על פי שטר נאמנות זה;

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

26.1.7. הזכאים לשיפוי לא פעלו בזדון ;

26.1.8. הזכאים לשיפוי הודיעו לחברה בכתב מיד עם היוודע להם דבר החיוב ולא אפשרו לחברה לנהל את ההליכים (למעט במקרים בהם ההליכים מנוהלים על ידי חברת הביטוח של הנאמן אשר נושאת בחיוב ככל שיוטל, או אם החברה מצויה בניגוד עניינים אשר מונע הצטרפותה להליך כאמור). למען הסר ספק, במקרה של ניגוד עניינים תהא שמורה לחברה הזכות לנקוט בכל הליך לצורך שמירה על זכויותיה לרבות הגשת בקשות מתאימות לבית המשפט שדן בתביעה.

ההתחייבויות לשיפוי על פי סעיף 26.1 זה תקרא **"התחייבות השיפוי"**.

על אף האמור לעיל, גם במקרה בו יטען כנגד הזכאים לשיפוי, כי אינם זכאים לשיפוי בשל האמור בס"ק 26.1.4 עד 26.1.8 לעיל, יהיה הנאמן בלבד (ולא יתר הזכאים לשיפוי לרבות שלוחיו) זכאי לשיפוי מיד עם דרישתו הראשונה לתשלום הסכום המגיע להם בגין 'התחייבות השיפוי'. במקרה כי יקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי לא קמה לזכאים לשיפוי זכות לשיפוי, ישיבו הזכאים לשיפוי את סכומי התחייבות השיפוי ששולמו להם.

26.2. מבלי לגרוע מתוקף התחייבות השיפוי שבסעיף 26.1 לעיל, כל אימת שהנאמן יהיה חייב לפי תנאי שטר הנאמנות ו/או על-פי חוק ו/או הוראה של רשות מוסמכת ו/או כל דין ו/או לפי דרישת מחזיקי אגרות החוב ו/או לפי דרישת החברה, לעשות פעולה כלשהי, לרבות אך לא רק פתיחת הליכים או הגשת תביעות לפי דרישת מחזיקי אגרות החוב, כאמור בשטר זה, יהיה הנאמן רשאי להימנע מלנקוט כל פעולה כאמור, עד שיקבל לשביעות רצונו פיקדון כספי מהחברה לכיסוי התחייבות השיפוי, ובמקרה בו החברה לא תעמיד פיקדון כספי מכל טעם שהוא, מאת מחזיקי אגרות החוב לכיסוי התחייבות השיפוי ("כרית המימון") הנאמן יפנה למחזיקי אגרות החוב שהחזיקו במועד הקובע (כאמור בסעיף 26.5 להלן), בבקשה כי יפקידו בידיו את סכום כרית המימון, כל אחד את חלקו היחסי (כהגדרת מונח זה להלן). במקרה בו מחזיקי אגרות החוב לא יפקידו בפועל את מלוא סכום כרית המימון לא תחול על הנאמן חובה לנקוט בפעולה או בהליכים הרלוונטיים. אין באמור כדי לפטור את הנאמן מנקיטת פעולה דחופה הדרושה לשם מניעת פגיעה מהותית לרעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב.

26.3. התחייבות השיפוי :

26.3.1. תחול על החברה בכל מקרה של: (1) פעולות שבוצעו ו/או נדרשו להתבצע לפי תנאי שטר הנאמנות או לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב; וכן (2) פעולות שבוצעו ו/או נדרשו להתבצע לפי דרישת החברה ובלבד שבגין פעולות כאמור זכאים ה"זכאים לשיפוי" לשיפוי על פי הוראות סעיף 26 זה.

26.3.2. תחול על המחזיקים שהחזיקו במועד הקובע (כאמור בסעיף 26.5 להלן) בכל מקרה של (1) פעולות שבוצעו לפי דרישת מחזיקי אגרות החוב (ולמעט פעולות שכאמור ננקטו לפי דרישת מחזיקים, בעילות המפורטות בשטר נאמנות זה, לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב); וכן (2) אי תשלום על ידי החברה של כל או חלק מסכום התחייבות השיפוי, לפי העניין, החלה עליה על פי סעיף 26.1 לעיל (בכפוף להוראות סעיף 26.6 להלן). יובהר כי אין בתשלום בהתאם לס"ק (2) זה בכדי לגרוע מחובת החברה לשאת בהתחייבות לשיפוי בהתאם להוראות סעיף 26.3.1 לעיל, ככל שזו קיימת.

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

26.4.1. הכספים יגבו באופן הבא:

26.4.1.1. ראשית – הסכום ימומן מתוך כספי הריבית ו/או הקרן שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב לאחר תאריך הפעולה הנדרשת, ויחולו הוראות סעיף 12 לעיל. מובהר כי אין בדרישה כאמור לעיל כדי להקדים ו/או לשנות את מועדי התשלום החלים על החברה בהתאם לשטר זה;

26.4.1.2. שנית – ככל שלדעת הנאמן לא יהיה בסכומים המופקדים בכרית המימון כדי לכסות את התחייבות השיפוי, יפקידו המחזיקים שהחזיקו באגרות חוב במועד הקובע (כאמור בסעיף 26.5 להלן), בהתאם לחלקו היחסי (כהגדרת מונח זה), בידי הנאמן את הסכום החסר.

”חלקו היחסי” משמעו: החלק היחסי של אגרות החוב אותן החזיק המחזיק במועד הקובע הרלוונטי כאמור בסעיף 26.5 להלן מסך הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור באותו מועד (בניכוי אגרות חוב המוחזקות על ידי מחזיק קשור (כהגדרת מונח זה בסעיף 5.3 לעיל). מובהר כי חישוב החלק היחסי ייוותר קבוע אף אם לאחר אותו מועד יחול שינוי בערך הנקוב של אגרות החוב שבידי המחזיק.

26.5. המועד הקובע לקביעת חבותו של מחזיק בהתחייבות השיפוי ו/או בתשלום כרית המימון הינו כדלקמן:

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

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

26.6. אין בתשלום על ידי מחזיקי אגרות החוב במקום החברה של סכום כלשהו המוטל על החברה על פי סעיף 26, כדי לשחרר את החברה מחבותה לשאת בתשלום האמור.

26.7. ההחזר למחזיקי אגרות החוב אשר נשאו בתשלומים לפי סעיף 26 זה יעשה על פי סדר הקדימויות הקבוע בסעיף 11 לעיל.

27. הודעות

27.1. כל הודעה מטעם החברה ו/או הנאמן למחזיקי אגרות החוב תינתן על ידי דיווח במערכת המגנ"א של רשות ניירות ערך; (הנאמן רשאי להורות לחברה והחברה תהיה חייבת לדווח לאלתר במערכת המגנ"א בשם הנאמן כל דיווח בנוסחו כפי שיועבר בכתב על ידי הנאמן לחברה), ובמקרים המפורטים להלן בלבד בנוסף בדרך של פרסום מודעה בשני עיתונים יומיים בעלי תפוצה רחבה, היוצאים לאור בישראל בשפה העברית: (א). הסדר או פשרה לפי סעיף 350 לחוק החברות; (ב). מיזוג. כל הודעה שתפורסם או שתישלח כאמור תיחשב כאילו נמסרה לידי מחזיק אגרות החוב ביום פרסומה כאמור (במערכת המגנ"א או בעיתונות, לפי העניין).

27.2. במקרה בו תחדל החברה להיות תאגיד מדווח בהתאם לפרק ו' לחוק ניירות ערך, כל הודעה מטעם החברה ו/או הנאמן למחזיקי אגרות החוב תינתן על-ידי פרסום מודעה בשני עיתונים יומיים בעלי תפוצה רחבה היוצאים לאור בישראל בשפה העברית. כל הודעה שתשלח כאמור תחשב כאילו נמסרה לידי מחזיקי אגרות החוב כעבור שלושה (3) ימי עסקים מיום פרסומה.

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

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

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

28. שינויים בשטר הנאמנות, ויתור ופשרה

28.1. כפוף להוראות חוק ניירות ערך והתקנות שהותקנו מכוחו, יהיה הנאמן רשאי מעת לעת ובכל עת, או בכל מקרה אחר, אם שוכנע כי אין בדבר בשינוי משום פגיעה במחזיקי אגרות החוב, לוותר על כל הפרה ו/או אי מילוי של כל תנאי מתנאי אגרות החוב או שטר הנאמנות על ידי החברה שאינם מתייחסים לתנאי הפירעון של אגרות החוב (לרבות לעניין מועדים, תשלומים וגובה הריבית), לעילות ההעמדה לפירעון מיידי, להתניות הפיננסיות, מגבלות על הרחבת סדרה, בהוראות הנוגעות להחלפה, הוספה, שחרור או מכירה של נכסים משועבדים ולדיווחים שעל החברה ליתן לנאמן, הוראות סעיף 28.1 זה לא יחולו לעניין שינוי של זהות הנאמן או שכרו בשטר הנאמנות, לשם מינוי נאמן במקומו של נאמן שהסתיימה כהונתו כאמור בסעיף 4.3 לעיל.

28.2. כפוף להוראות החוק והתקנות שהותקנו מכוחו, ובאישור מוקדם שיתקבל באסיפה בהחלטה מיוחדת, יהיה הנאמן רשאי, בין לפני ובין אחרי שקרן אגרות החוב תעמוד לפירעון, להתפשר עם החברה בקשר לכל זכות או תביעה של מחזיקי אגרות החוב או מי מהם ולהסכים עם החברה לכל הסדר של זכויותיהם, כולל לוותר על כל זכות או תביעה שלו ו/או של מחזיקי אגרות החוב או מי מהם כלפי החברה.

התפשר הנאמן עם החברה לאחר שקיבל אישור מוקדם של האסיפה הכללית של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') כאמור לעיל, יהיה הנאמן פטור מאחריות בגין פעולה זו, כפי שאושרה על ידי האסיפה הכללית, ובלבד שהנאמן לא הפר חובות אמון ולא פעל בחוסר תום לב או בזדון ביישום החלטת האסיפה הכללית.

28.3. תנאי שטר הנאמנות ו/או תנאי אגרות החוב יהיו ניתנים לשינוי אם נתקיים אחד מאלה:

28.3.1. הנאמן שוכנע כי השינוי אינו פוגע בזכויות מחזיקי אגרות החוב ולמעט לגבי שינוי הנוגע למועדים והתשלומים וגובה הריבית על פי אגרות החוב, לעילות ההעמדה לפירעון מיידי, להתניות הפיננסיות ולדיווחים שעל החברה ליתן לנאמן, הוראות

סעיף 28.3.1 זה לא יחולו לעניין שינוי של זהות הנאמן או שכרו בשטר הנאמנות, לשם מינוי נאמן במקומו של נאמן שהסתיימה כהונתו כאמור בסעיף 4.3 לעיל.

28.3.2. השינוי המוצע אושר בהחלטה מיוחדת שהתקבלה באסיפת מחזיקי איגרות החוב.

28.4. על אף האמור לעיל, שינויים, ויתורים ו/או פשרות בשטר הנאמנות על פי סעיף 28 זה יבוצעו בכפוף לכך שהויתור ו/או הפשרה ו/או השינוי האמורים בשטר הנאמנות אינם מהווים הסדר כמשמעו בסעיף 350 לחוק החברות.

28.5. החברה תמסור למחזיקי איגרות החוב הודעה באמצעות דוח מיידי על כל שינוי כאמור לפי סעיף 28.1 או 28.3.1 לעיל, בהקדם ככל הניתן לאחר ביצועו.

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

29. מרשם מחזיקי אגרות החוב

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

29.2. מרשם מחזיקי אגרות החוב יהווה ראיה לכאורה לנכונות הרשום בו.

29.3. החברה לא תהיה חייבת לרשום במרשם 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 לאיגרות החוב. החברה תכיר אך ורק בבעלותו של האדם שבשמו נרשמו איגרות החוב ובלבד שיורשיו החוקיים, מנהלי עזבונו או מבצעי צוואתו של הבעלים הרשום וכל אדם שיהיה זכאי לאיגרות החוב עקב פשיטת רגל של כל בעלים רשום (ואם הוא תאגיד - עקב פירוקו) יהא רשאי להירשם כבעליהן, לאחר מתן הוכחות סבירות שתספקנה להוכיח את זכותו להירשם כבעלים שלהם.

30. אסיפות של המחזיקים

בכפוף להוראות חוק ניירות ערך ושטר נאמנות זה, אסיפות מחזיקי אגרות החוב יתנהלו כאמור בתוספת השניה לשטר זה.

31. דיווח לנאמן

החברה תמסור לנאמן, כל עוד לא נפרעו במלואן כל איגרות החוב (לרבות הפרשי ההצמדה עליהן) (דיווח מיידי במערכת המגנ"א של רשות ניירות ערך ודיווח שפורסם כאמור ייחשבו כאילו נמסרו לנאמן):

31.1. דוחות כספיים מבוקרים של החברה לשנת הכספים שנסתיימה ב-31 בדצמבר של השנה שחלפה, מיד לאחר פרסומם על ידי החברה (בין אם החברה הינה פרטית או תאגיד מדווח).

31.2. כל דוח כספי ביניים של החברה, מיד לאחר פרסומו על ידי החברה, בצירוף דוח סקירת רו"ח ביחס לאותו דוח כספי. בין אם החברה הינה פרטית או תאגיד מדווח, ככל שהם קיימים.

31.3. אישור רו"ח של החברה ו/או חשב החברה בדבר ביצוע תשלום הריבית ו/או הקרן ומועדם למחזיקי איגרות החוב ויתרת הערך הנקוב של איגרות החוב שבמחזור, וזאת בתוך שבעה (7) ימים לאחר שהנאמן יבקש בכתב מהחברה אישור כאמור.

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

31.5. כל אישור או מסמך אשר יידרשו לנאמן בקשר עם בטוחות שתעמיד החברה עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') ככל שתעמיד, כמפורט בשטר נאמנות זה.

31.6. דיווח על כל שינוי בדירוג אגרות החוב או על הפסקת הדירוג, וזאת במידה ואגרות החוב ידורגו.

32. דיווח על ידי הנאמן

32.1. נודע לנאמן על הפרה מהותית של שטר הנאמנות מצד החברה יודיע למחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') תוך זמן סביר וללא שיהוי ובכפוף להוראות הדין על ההפרה ועל הצעדים שנקט למניעתה או לקיום התחייבויות החברה, לפי העניין.

32.2. הנאמן יערוך בכל שנה, במועד שייקבע לכך בחוק ובהיעדר קביעת מועד כאמור עד לסוף הרבעון השני בכל שנה קלנדרית ממועד פרסום דוח ההצעה הראשונה, דו"ח שנתי על ענייני הנאמנות (להלן: "הדו"ח השנתי"), ויגיש אותו לבורסה ולרשות ניירות ערך.

32.3. הדו"ח השנתי יכלול את הפירוט שיקבע מעת לעת בחוק.

32.4. הנאמן יפרסם (בעצמו או באמצעות החברה לבקשת הנאמן) את הדו"ח השנתי במערכת המגני"א.

32.5. הנאמן יגיש דוח לגבי פעולות שביצע בהתאם להוראות חוק ניירות ערך ותקנותיו.

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

32.7. לפי דרישה של המחזיקים בלמעלה מ-5% (חמישה אחוזים) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ז'), הנאמן יעביר למחזיקים באגרות החוב (סדרה ז') נתונים ופרטים אודות הוצאותיו בקשר עם הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ז').

32.8. הנאמן יעדכן את החברה לפני דיווח בהתאם לסעיף 35(ח) לחוק ניירות ערך.

33. תחולת הדין

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

34. סמכות ייחודית

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

35. כללי

מבלי לגרוע מהוראותיו האחרות של שטר זה ושל אגרת החוב, הרי כל ויתור, ארכה, הנחה, שתיקה, הימנעות מפעולה ("ויתור") מצד הנאמן לגבי אי קיומה או קיומה החלקי או הבלתי נכון של התחייבות כלשהי מהתחייבות לנאמן על-פי שטר זה ואגרת החוב, לא יחשבו כויתור מצד הנאמן על זכות כלשהי אלא כהסכמה מוגבלת להזדמנות המיוחדת בה ניתנה. מבלי לגרוע מההוראות האחרות של שטר זה ואגרת החוב, הרי כל שינוי בהתחייבויות לנאמן מחייב קבלת

הסכמת הנאמן מראש ובכתב בהתאם להוראות השטר. כל הסכמה אחרת, בין בעל פה ובין על דרך של ויתור והימנעות מפעולה או בכל דרך אחרת שאינה בכתב, לא תיחשב כהסכמה כלשהי. זכויות הנאמן לפי הסכם זה הינן עצמאיות ובלתי תלויות זו בזו, ובאות בנוסף לכל זכות שקיימת ו/או שתהיה לנאמן על פי דין ו/או הסכם (לרבות שטר זה ואגרת החוב).

36. אחריות הנאמן

36.1. על אף האמור בכל דין ובכל מקום בשטר הנאמנות, נאמן שפעל לשם מילוי תפקידו בתום לב ובתוך זמן סביר וכן בירר את העובדות שנאמן סביר היה מברר בנסיבות העניין, לא יהא אחראי כלפי מחזיק באגרות החוב לנזק שנגרם לו כתוצאה מכך שהנאמן הפעיל את שיקול דעתו לפי הוראות סעיף 35(ד1) או 35ט1 לחוק, אלא יוכיח התובע כי הנאמן פעל ברשלנות חמורה. מובהר כי ככל שתעורר סתירה בין הוראת סעיף 36 זה להוראה אחרת בשטר הנאמנות, תגבר הוראת סעיף 36 זה.

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

37. מענים

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

38. הסמכה למגנ"א

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

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ

רבוע כחול נדל"ן בע"מ

אני הח"מ, מיכל רטנר, עו"ד, מאשרת כי שטר נאמנות זה נחתם על ידי ה"ה זאב שטיין ושלומית טייב וחתימתם מחייבת את רבוע כחול נדל"ן בע"מ בקשר עם שטר נאמנות זה.

מיכל רטנר, עו"ד

אני הח"מ, אוראל חסון, עו"ד, מאשרת כי שטר נאמנות זה נחתם על ידי דן אבנון, וחתימתו בצרף חותמת החברה או שמה המודפס מחייבת את הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ בקשר עם שטר נאמנות זה.

אוראל חסון, עו"ד

רבוע כחול נדל"ן בע"מ**תעודת אגרת חוב (סדרה ז') (להלן: "אגרת החוב")****אגרת חוב רשומה על שם**

מספר: _____

ערך נקוב של תעודה זו: _____ ש"ח

המחזיק הרשום של אגרת זו: חברה לרישומים של בנק הפועלים בע"מ

1. אגרת חוב זו מעידה כי רבוע כחול נדל"ן בע"מ ("החברה") תשלם במועדי הפירעון הקבועים בתנאים הרשומים מעבר לדף, למי שיהיה המחזיק באגרת החוב במועד הקובע, תשלומי קרן וריבית, והכל בכפיפות למפורט בתנאים שמעבר לדף ולשטר הנאמנות.
2. אגרת החוב תהיה צמודה (קרן וריבית), והכל כמפורט בתנאים שמעבר לדף.
3. אגרת חוב זו מונפקת כחלק מסדרה של אגרות חוב בתנאים זהים לתנאי אגרת זו, המונפקת בהתאם לשטר נאמנות מיום 5 באפריל 2017 ("שטר הנאמנות"). מובהר כי הוראות שטר הנאמנות יהיו חלק בלתי נפרד מהוראות אגרת חוב זו, ויחייבו את החברה ואת המחזיקים באגרות החוב (סדרה ז').
4. נכון למועד ההקצאה לראשונה של אגרות החוב (סדרה ז'), אגרות החוב (סדרה ז') מובטחות בשעבוד כמפורט בסעיף 7 לשטר הנאמנות. כל אגרות החוב מהסדרה הנ"ל יעמדו בדרגה שווה בינן לבין עצמן (פרי-פסו), מבלי שתהיה כל זכות עדיפה לאחת על פני האחרת.
5. אגרת חוב זו מונפקת בכפיפות לתנאים המפורטים מעבר לדף ובשטר הנאמנות, המהווים חלק בלתי נפרד מאגרת החוב.

נחתם בחותמת החברה שהוטבעה ביום _____**רבוע כחול נדל"ן בע"מ**

התנאים הרשומים מעבר לדף

1. כללי

1.1 הגדרות

1.1. למונחים המפורטים להלן תהא באגרת חוב זו המשמעות המצוינת לצידם, אלא אם משתמעת כוונה אחרת מתוכן הדברים או הקשרם, או אם צוין מפורשות אחרת להלן:

"אגרת החוב" או "אגרות החוב" או "אגרות החוב (סדרה ז')", "סדרת אגרות החוב" או "תעודות התחייבות" – סדרת אגרות חוב (סדרה ז'), רשומות על שם, שתוצענה בהתאם לתשקיף המדף באמצעות דוחות הצעת מדף ואשר תרשמנה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.

"מחזיקי אגרות החוב" ו/או "בעלי אגרות החוב" ו/או "המחזיקים" – כהגדרת המונחים "מחזיק", "מחזיק בתעודות התחייבות" בחוק ניירות ערך.

"הבורסה" – הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.

"התשקיף" או "תשקיף המדף" – תשקיף מדף של החברה אשר פורסם במאי 2016.

"דוח הצעה" – דו"ח הצעת מדף של אגרות החוב, אשר יפורסם בהתאם להוראות סעיף 23א(ו) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968, ואשר על פיו יוצעו אגרות החוב לראשונה לציבור, בהתאם להוראות כל דין ובהתאם לתקנון והנחיות הבורסה לניירות ערך, כפי שיהיו באותה העת.

"הנאמן" – הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ ו/או כל מי שיכהן מדי פעם בפעם כנאמן של מחזיקי אגרות החוב לפי שטר זה;

"יום עסקים" – יום בו פתוחים מרבית הבנקים בישראל לביצוע עסקאות;

"חברה מדרגת" או "חברת דירוג" – חברה מדרגת אשר אושרה על ידי הממונה על שוק ההון במשרד האוצר.

"חוק ניירות ערך" – חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968 והתקנות על פיו כפי שיהיו מעת לעת;

"מדד המחירים לצרכן" או "המדד" – מדד המחירים הידוע בשם "מדד המחירים לצרכן" הכולל ירקות ופירות והמפורסם על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי, וכולל אותו מדד אף אם יפורסם על-ידי גוף או מוסד רשמי אחר, וכן כולל כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו, אם יהיה בנוי על אותם הנתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ואם לאו. אם יבוא במקומו מדד אחר שיפורסם על-ידי גוף או מוסד כאמור, ואותו גוף או מוסד לא קבע את היחס שבינו לבין המדד המוחלף, ייקבע היחס האמור על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, ובמקרה שאותו יחס לא ייקבע כאמור, אזי הוא ייקבע על-ידי הנאמן לסדרת אגרות החוב, בהתייעצות עם מומחים כלכליים שייבחרו על-ידי.

"המדד הידוע" בתאריך כלשהו – המדד האחרון הידוע לפני אותו תאריך.

"המדד היסודי" – מדד פברואר 2017 שפורסם ביום 15 במרץ 2017.

"מדד התשלום" – המדד הידוע ביום הקבוע לתשלום כלשהו על-חשבון קרן ו/או ריבית.

על אף האמור לעיל, אם המדד הידוע בתאריך הקבוע לתשלום הרלוונטי יהיה נמוך מהמדד היסודי, יהיה מדד התשלום המדד היסודי, והכל כמפורט בסעיף 5 לאגרת חוב זו.

"השטר" או "שטר הנאמנות" - שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ז') לרבות הנספחים והתוספות המצורפים אליו והמהווים חלק בלתי נפרד הימנו ;

"תעודת אגרת החוב" - תעודת אגרת חוב זו.

1.2 איגרת חוב זו היא אחת מסדרה של אגרות חוב רשומות על שם. אגרות החוב מסדרה זו תעמודנה בדרגת בטחון שווה פרי פסו, בין לבין עצמן בקשר עם התחייבויות החברה על-פי אגרות החוב 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. בכל מקרה של סתירה בין האמור באיגרת החוב לבין האמור בשטר הנאמנות יגברו הוראות שטר הנאמנות.

1.4 אגרת חוב זו עומדת לפירעון בתשלומים אשר ישולמו כמפורט בסעיף 2 להלן, והיא נושאת ריבית בשיעור שנתי כאמור בסעיף 3 להלן.

1.5 קרן אגרות החוב והריבית עליה צמודות (קרן וריבית) כאמור בסעיף 5 להלן.

1.6 יובהר כי על אף האמור בכל מקום בנספח זה, כי הימים המפורטים לעיל ולהלן, יתכן שישונו בהתאם לחוקי העזר של מסלקת הבורסה ולהנחיות הבורסה, כפי שיהיו במועד פרסום דוח ההצעה, ויפורטו במסגרת דוח ההצעה.

2. קרן אגרות החוב (סדרה ז')

תעודה זו מעידה כי רבוע כחול נדל"ן בע"מ ("החברה") תשלם את הערך הנקוב של אגרת חוב זו, בשמונה תשלומים לא שווים ולא רציפים, באופן שכל אחד מארבעה התשלומים הראשונים ישולמו ביום 30 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2017 עד 2020 (כולל) יהיה בשיעור של 1.5% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב; התשלום החמישי ישולם ביום 30 בנובמבר 2021, ויהיה בשיעור של 30% מהערך הנקוב של אגרות החוב; כל אחד משני התשלומים שישולמו ביום 30 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2024 ו-2025, יהיה בשיעור של 21% מהערך הנקוב של אגרות החוב; והתשלום השמיני שישולם ביום 30 בנובמבר 2026 יהיה בשיעור של 22% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב (סדרה ז'), והכל בכפיפות למפורט בתנאים שמעבר לדף ולשטר הנאמנות.

לתנאי ההצמדה של הקרן והריבית ראו סעיף 5 לתנאים מעבר לדף.

3. הריבית של אגרות החוב (סדרה ז')

3.1 היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרת החוב (כפי שזו תהא מעת לעת) תישא ריבית שנתית בשיעור שיקבע במכרז על שיעור הריבית על-פי דוח ההצעה הראשונה, אשר לא יעלה על שיעור הריבית המירבי כפי שייקבע בדוח ההצעה.

3.2 הריבית על היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב (סדרה ז'), כפי שתהא מעת לעת, תשולם בתשלומים חצי שנתיים, ביום 31 במאי וביום 30 בנובמבר בכל אחת מהשנים 2017 עד 2026 (כולל).

3.3. כל תשלום ריבית ישולם בעד התקופה של שישה (6) חודשים שהסתיימה במועד תשלום הריבית הרלוונטי, למעט תשלום בגין תקופת הריבית הראשונה שישולם ביום 31 במאי 2017, בגין התקופה המתחילה ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז על אגרות החוב (סדרה ז'), והמסתיימת במועד התשלום הראשון של הריבית, היינו ביום 31 במאי 2017. הריבית עבור תקופת הריבית הראשונה תחושב לפי מספר הימים בתקופה האמורה ועל בסיס של 365 ימים בשנה. כל תקופת ריבית נוספת של אגרות החוב (סדרה ז') תתחיל ביום הראשון שלאחר תום תקופת הריבית הסמוכה לפניה, ותסתיים בתום תקופת הריבית (קרי: במועד התשלום הסמוך אחרי יום תחילתה). שיעור הריבית שישולם בכל מועד תשלום הריבית, יהיה שיעור הריבית שייקבע במכרז על שיעור הריבית על אגרות החוב (סדרה ז') כשהוא מחולק ב-2, וזאת למעט לגבי תשלום הריבית הראשון שיחושב כאמור לעיל (בכפוף להתאמת שיעור הריבית בהתאם להוראות סעיפים 4 ו-4א להלן).

3.4. התשלום האחרון של ריבית אגרות החוב ישולם ביום 30 בנובמבר 2026 ביחד עם התשלום האחרון על חשבון קרן אגרות החוב, וזאת כנגד מסירת תעודות אגרות החוב לידי החברה.

3.5. כל תשלום על חשבון קרן ו/או ריבית ו/או הפרשי הצמדה (ככל שיהיו), אשר ישולם באיחור העולה על שבעה (7) ימי עסקים מהמועד הקבוע לתשלום על-פי תנאי אגרות החוב, וזאת מסיבות התלויות בחברה, יישא ריבית פיגורים החל מהמועד הקבוע לתשלום ועד למועד תשלום בפועל. לעניין זה, "ריבית פיגורים" פירושה תוספת ריבית של 3% על בסיס שנתי מעבר לריבית שנושאות אגרות החוב במועד הרלוונטי, מחושבת פרו ראטה לתקופה שמהמועד הקבוע לתשלום ועד למועד התשלום בפועל. במקרה שתשלום ריבית פיגורים, תפרסם החברה דיווח מיידי לפחות שני (2) ימי מסחר לפני תשלום כאמור בו תודיע על שיעור הריבית הפיגורים ושיעור הריבית שתשלום הכוללת את שיעור הריבית שנושאות אגרות החוב בתוספת ריבית הפיגורים ומועד תשלומה של הריבית הכוללת לאותה תקופה.

3.6. במסגרת דוח מיידי שתמסור החברה על תוצאות המכרז על-פי דוח ההצעה, תודיע החברה על שיעור הריבית שישולם בגין תקופת הריבית הראשונה, שיעור הריבית שייקבע במכרז ושיעור הריבית החצי שנתי שתשלום.

3.7. לתנאי ההצמדה של הקרן והריבית ראו סעיף 5 לתנאים מעבר לדף.

4. התאמת שיעור הריבית בגין דירוג אגרות החוב

בסעיף זה:

"**חברת הדירוג**" - סטנדרד אנד פורס מעלות בע"מ, או כל חברת דירוג אחרת (לרבות במקרה של החלפת חברת דירוג) המדרגת את אגרות החוב. במקרה של החלפת חברת דירוג, תעביר החברה לידי הנאמן השוואה בין סולם הדירוג של חברת הדירוג המוחלפת לבין סולם הדירוג של חברת הדירוג החדשה.

"**דירוג הבסיס**" - דירוג il(A+) (בסולם הדירוג של סטנדרד אנד פורס מעלות בע"מ או דירוג מקביל לו שייבוא במקומו אשר ייקבע על-ידי חברת דירוג אחרת).

"**ריבית המקור**" - שיעור הריבית שנקבע במכרז, כפי שהחברה תפרסם בדוח מיידי בדבר תוצאות ההנפקה.

4.1. ככל שדירוג אגרות החוב (סדרה ז') על-ידי חברת הדירוג יעודכן במהלך תקופת ריבית כלשהי, כך שהדירוג שייקבע לאגרות החוב יהיה נמוך בשתי (2) דרגות מדירוג הבסיס (או דירוג מקביל

לו שייבוא במקומו אשר ייקבע על-ידי חברת דירוג אחרת) (להלן: "הדירוג המופחת"), יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב, בשיעור של 0.5% (להלן: "שיעור הריבית הנוסף"), מעל שיעור ריבית המקור, וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד פרסום הדירוג המופחת על-ידי חברת הדירוג ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב למעט במקרים האמורים בסעיפים 4.2 ו- 4.6 להלן.

4.2. בגין כל ירידה נוספת בדירוג מעבר לאמור בסעיף 4.1 לעיל - יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ז') בשיעור נוסף של 0.25% בגין כל דרגה, וסך הכל בגין כלל הירידות בדירוג - עד לשיעור שיהא שווה לריבית הבסיס בתוספת 1%, בכפוף לאמור בסעיף 4.6 להלן.

מובהר, כי בכל מקרה לא תוגדל ריבית המקור ביותר מ- 1% כתוצאה מירידת דירוג לעומת דירוג הבסיס. כמו כן, מובהר, כי אין בהעלאת שיעור הריבית כאמור בסעיפים 4.1 ו- 4.2 לעיל כדי לגרוע מהתחייבות החברה לתשלום תוספת ריבית במקרה של קיטון בהון העצמי כאמור בסעיף 4א להלן, ובכפוף לכך שבכל מקרה לא תוגדל ריבית המקור ביותר מ- 1% כתוצאה מהקיטון בהון העצמי ו/או גידול ביחס חוב נטו ל- NOI ו/או הירידה בדירוג, במצטבר.

4.3. לא יאוחר מתום יום עסקים אחד מקבלת הודעת חברת הדירוג בדבר הורדת דירוג אגרות החוב לדירוג המופחת כהגדרתו בסעיף 4.1 לעיל (או לדירוג המופחת הנוסף, כאמור בסעיף 4.2 לעיל), תפרסם החברה דוח מיידי, בו תציין החברה: (א) את דבר הורדת הדירוג, את הדירוג המופחת (או את הדירוג המופחת הנוסף) כאמור בסעיפים 4.1 ו- 4.2 לעיל ואת מועד תחילת דירוג אגרות החוב בדירוג המופחת כאמור (להלן: "מועד הורדת הדירוג"); (ב) את שיעור הריבית המדויקת שתישא יתרת קרן אגרות החוב לתקופה שמתחילת תקופת הריבית הנוכחית ועד למועד הורדת הדירוג (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) (להלן: "תקופת ריבית המקור"); (ג) את שיעור הריבית שתישא יתרת קרן אגרות החוב החל ממועד הורדת הדירוג ועד מועד תשלום הריבית הקרוב בפועל, דהיינו: ריבית המקור בתוספת שיעור הריבית הנוסף לשנה (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) (להלן: "הריבית המעודכנת"); (ד) את שיעור הריבית המשוקללת שתשלם החברה למחזיקי אגרות החוב במועד תשלום הריבית הקרוב, הנובעת מן האמור בס"ק (ב) ו- (ג) לעיל; (ה) את שיעור הריבית השנתית המשתקפת משיעור הריבית המשוקללת; (ו) את שיעור הריבית השנתית ואת שיעור הריבית השנתית לתקופה, ככל שתנאי אגרות החוב יקבעו שהריבית בגין תשלום ביותר ממועד אחד בשנה (הריבית לתקופה תחושב כריבית השנתית חלקי מספר תשלומי הריבית לשנה) לתקופות הבאות.

4.4. היה ומועד תחילת דירוג אגרות החוב בדירוג המופחת כאמור יחול במהלך התקופה שתחילתה ארבעה (4) ימי מסחר לפני המועד הקובע לתשלום ריבית כלשהו וסיומם במועד תשלום הריבית הקרוב למועד הקובע הנ"ל (להלן: "תקופת הדחייה"), תשלם החברה למחזיקי אגרות החוב, במועד תשלום הריבית הקרוב, את ריבית המקור בלבד (או את שיעור הריבית המחושב לפי סעיפים 4.1 ו- 4.2 לעיל לפני תקופת הדחייה), 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.

4.5. במקרה של עדכון הדירוג של אגרות החוב על-ידי חברת הדירוג, באופן שישפיע על שיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב כאמור בסעיף 4.1 ו/או 4.2 לעיל ו/או בסעיף 4.6 להלן (לפי העניין), תודיע החברה על כך לנאמן בכתב תוך יום עסקים אחד ממועד פרסום הדוח המידי כאמור.

4.6. יובהר, כי במקרה שלאחר הורדת הדירוג באופן שהשפיע על שיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב (סדרה ז') כאמור בסעיף 4 זה, תעדכן חברת הדירוג את הדירוג לאגרות החוב (סדרה ז') כלפי מעלה, לדירוג הגבוה מהדירוג המופחת, או לדירוג אשר בו שיעור הריבית הנוסף הינו נמוך יותר, כמפורט לעיל ("הדירוג הגבוה"), אזי יקטן שיעור הריבית שישולם על-ידי החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'), וזאת בגין התקופה בה אגרות החוב (סדרה ז') דורגו בדירוג הגבוה, כך ששיעור הריבית שתישא היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב (סדרה ז') יהיה שיעור ריבית המקור (או שיעור הריבית המחושב לפי סעיפים 4.1 ו-4.2 לעיל עבור הדירוג הגבוה, לפי העניין), ללא כל תוספת כאמור לעיל או בתוספת נמוכה יותר, לפי העניין (ובכל מקרה, לא יפחת שיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב (סדרה ז') משיעור ריבית המקור). במקרה כאמור תפעל החברה בהתאם לאמור בס"ק 4.3 עד 4.5 לעיל, בשינויים המחויבים הנובעים מהדירוג הגבוה במקום איזה מהדירוגים המופחתים כאמור. על אף האמור, יובהר, כי לעניין קיטון שיעור הריבית כאמור בס"ק זה, חזרה לשיעור ריבית המקור תהיה במקרה של חזרה לדירוג הבסיס, כאשר במקרה של דירוג הנמוך בדרגה אחת משיעור ריבית הבסיס, שיעור הריבית יעמוד על ריבית המקור בתוספת 0.25%.

4.7. למען הסר ספק, מובהר כי שינוי אופן הדירוג של אגרות החוב, או העברת אגרות החוב לרשימת מעקב (watch list), לא יגרור שינוי בריבית שתשאנה אגרות החוב כאמור בסעיף זה לעיל. כמו כן, על אף האמור בסעיף 4 זה, הורדת דירוג בגין אגרות החוב המבוצעת במסגרת עדכון דירוג לכל החברות בישראל העוסקות באחד או יותר מתחומי הפעילות של החברה, כתוצאה משינוי של המתודולוגיה של חברת הדירוג בלבד, לא תגרור שינוי בשיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב.

4.8. ככל שאגרות החוב תהיינה מדורגות על-ידי יותר מחברת דירוג אחת בו זמנית, בחינת הדירוג לצורך התאמת שיעור הריבית לשינוי בדירוג (אם וככל שיהא שינוי כאמור) תיעשה בכל עת, על פי הדירוג הגבוה מביניהם.

4.9. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 9.1.21 לשטר הנאמנות, ככל שאגרות החוב תפסקנה להיות מדורגות מסיבות התלויות בחברה, לתקופה רצופה העולה על שישים (60) יום, לפני פירעון הסופי, ובלבד שלא הועלה שיעור הריבית כאמור לעיל, תיחשב הפסקת הדירוג כהורדת דירוג של אגרות החוב כאמור בסעיף 4.2 לעיל, וכמזכה את מחזיקי אגרות החוב בתוספת הריבית המירבית על ריבית המקור (1%).

4.10. במקרה בו תוחלף חברת הדירוג או שאגרות החוב תפסקנה להיות מדורגות על ידי חברת דירוג, תפרסם החברה דוח מידי, במועד הקבוע בדיון ובו תודיע החברה על נסיבות החלפת החברה המדרגת או הפסקת הדירוג, בהתאמה.

4.א. התאמה בשינוי שיעור הריבית כתוצאה מקיטון בהון העצמי/או גידול ביחס חוב נטו ל- NOI

4.א.1. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 9.1.14 לשטר הנאמנות, ככל שההון העצמי המתואם של החברה, כהגדרתו בסעיף 6.3 לשטר הנאמנות, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, יפחת מסך של 1,100,000,000 ₪ (מיליארד ומאה מיליון ₪) (להלן בסעיף זה: **"הקיטון בהון העצמי"**), יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב, בשיעור של 0.25% (להלן: **"שיעור הריבית הנוסף"**), מעל שיעור הריבית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב באותו מועד, וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד פרסום הדוחות הכספיים האמורים וכל עוד ההון העצמי של החברה יפחת מסך של 1,100,000,000 ₪ (מיליארד ומאה מיליון ₪). מובהר, כי העלאת שיעור הריבית כאמור לעיל תיעשה רק פעם אחת, ככל שתהא, ואולם אין באמור לגרוע מהתחייבות החברה לתשלום תוספת ריבית במקרה של הורדות דירוג לפי סעיף 4.1 ו- 4.2 לעיל, ובכפוף לכך שבכל מקרה שיעור הריבית המקור לא יעלה ביותר מ- 1% כתוצאה מהקיטון בהון העצמי ו/או הגידול ביחס חוב נטו ל- NOI ו/או הירידה בדירוג כאמור בסעיף 4 לעיל, במצטבר.

4.א.2. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 9.1.14 לשטר הנאמנות, ככל שיחס חוב נטו ל- NOI של החברה, כהגדרתו בסעיף 6.3 לשטר הנאמנות, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, יעלה על 12 (להלן בסעיף זה: **"הגידול ביחס חוב נטו ל- NOI"**), יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב, בשיעור של 0.25% (להלן: **"שיעור הריבית הנוסף"**), מעל שיעור הריבית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב באותו מועד, וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד פרסום הדוחות הכספיים האמורים וכל עוד יחס חוב נטו ל- NOI של החברה יעלה על 12. מובהר, כי העלאת שיעור הריבית כאמור לעיל תיעשה רק פעם אחת, ככל שתהא, ואולם אין באמור לגרוע מהתחייבות החברה לתשלום תוספת ריבית במקרה של הורדות דירוג לפי סעיף 4.1 ו- 4.2 לעיל, ובכפוף לכך שבכל מקרה שיעור הריבית המקור לא יעלה ביותר מ- 1% כתוצאה מהקיטון בהון העצמי ו/או הגידול ביחס חוב נטו ל- NOI ו/או הירידה בדירוג כאמור בסעיף 4 לעיל, במצטבר.

4.א.3. במקרה של קיטון בהון העצמי ו/או גידול ביחס חוב נטו ל- NOI, לפי העניין, לא יאוחר מתום יום עסקים אחד מפרסום דוחותיה הכספיים של החברה, מבוקרים או סקורים (לפי העניין), תפרסם החברה דוח מיידי, בו תציין החברה: (א) את עובדת הקיטון בהון העצמי ו/או גידול ביחס חוב נטו ל- NOI, לפי העניין, תוך פירוט ההון העצמי ו/או יחס חוב נטו ל- NOI, לפי העניין, לפי הדוחות הכספיים שפרסמה החברה כאמור; (ב) את שיעור הריבית המדויקת שתישא קרן אגרות החוב לתקופה שמתחילת תקופת הריבית הנוכחית ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים כאמור (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) (להלן: **"ריבית המקור"** ו- **"תקופת ריבית המקור"**, בהתאמה); (ג) את שיעור הריבית שתישא יתרת קרן אגרות החוב החל ממועד פרסום הדוחות הכספיים כאמור ועד למועד תשלום הריבית הקרוב בפועל, דהיינו: הריבית הנוכחית בתוספת שיעור הריבית הנוסף לשנה (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) (להלן: **"הריבית המעודכנת"**); (ד) את שיעור הריבית המשוקללת שתשלם החברה למחזיקי אגרות החוב במועד תשלום הריבית הקרוב, הנובעת מן האמור בס"ק (ב) ו- (ג) לעיל; (ה) את שיעור הריבית השנתית המשתקפת משיעור הריבית

המשוקללת; (ו) את שיעור הריבית השנתית ואת שיעור הריבית השנתית לתקופה, לתקופות הבאות.

4.א.4. היה ומועד פרסום הדוחות הכספיים כאמור יחול במהלך הימים שתחילתם ארבעה ימים לפני המועד הקובע לתשלום ריבית כלשהו וסיומם במועד תשלום הריבית הקרוב למועד הקובע הנ"ל (להלן: "תקופת הדחייה"), תשלם החברה למחזיקי אגרות החוב, במועד תשלום הריבית הקרוב, את הריבית הנוכחית (כפי שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב) 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.א.5. במקרה של קיטון בהון העצמי ו/או גידול ביחס חוב נטו ל-NOI, לפי העניין, תודיע החברה על כך לנאמן בכתב תוך יום עסקים אחד ממועד פרסום הדוח המיידי כאמור בסעיף 2א4 לעיל.

4.א.6. יובהר, כי במקרה שלאחר הקיטון בהון העצמי באופן שהשפיע על שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב כאמור בסעיף 1א4, יגדל ההון העצמי המתואם של החברה מעל ל- 1,100,000,000 ₪ (מיליארד ומאה מיליון ₪), על פי הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, אזי יקטן שיעור הריבית שישולם על-ידי החברה למחזיקי אגרות החוב בשיעור של 0.25%, במועד התשלום הרלוונטי של הריבית, וזאת בגין התקופה בה ההון העצמי המתואם כאמור היה גבוה מסך של 1,100,000,000 ₪ (מיליארד ומאה מיליון ₪), כך ששיעור הריבית שתישא היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב יהיה שיעור הריבית טרם הקיטון בהון העצמי, ובכפוף לשינוי בריבית ככל שיחול עקב שינוי בדירוג כמתואר בסעיף 4 לעיל או עקב גידול ביחס חוב נטו ל-NOI. במקרה כאמור תפעל החברה בהתאם לאמור בס"ק 3.א.4 עד 5.א.4 לעיל, בשינויים המחויבים.

4.א.7. יובהר, כי במקרה שלאחר הגידול ביחס חוב נטו ל-NOI באופן שהשפיע על שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב כאמור בסעיף 2א4, יפחת יחס חוב נטו ל-NOI של החברה ל-12 ומטה, אזי יקטן שיעור הריבית שישולם על-ידי החברה למחזיקי אגרות החוב בשיעור של 0.25%, במועד התשלום הרלוונטי של הריבית, וזאת בגין התקופה בה יחס חוב נטו ל-NOI פחת ל-12 ומטה, כך ששיעור הריבית שתישא היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב יהיה שיעור הריבית טרם הגידול ביחס חוב נטו ל-NOI, ובכפוף לשינוי בריבית ככל שיחול עקב שינוי בדירוג כמתואר בסעיף 4 לעיל או עקב קיטון בהון העצמי. במקרה כאמור תפעל החברה בהתאם לאמור בס"ק 3.א.4 עד 5.א.4 לעיל, בשינויים המחויבים.

4.א.8. ככל שאגרות החוב (סדרה ז') תועמדנה לפירעון מיידי כאמור בסעיף 9.1.14 לשטר הנאמנות, לא תחול תוספת ריבית כלשהי בגין קיטון בהון העצמי ו/או גידול ביחס חוב נטו ל-NOI החל ממועד ההעמדה לפירעון מיידי.

מובהר בזאת, כי תשלומי הריבית הנוספת מתוצאה מהורדת דירוג כאמור בסעיף 4 לעיל וכתוצאה מהקיטון בהון העצמי ו/או גידול ביחס חוב נטו ל-NOI כאמור בסעיף 4א לעיל, אינם תלויים זה בזה, אולם בכל מקרה השיעור הכולל של תוספות הריבית (הן לפי סעיף 4.1 ו-4.2 לעיל והן לפי סעיף 1א4 – 2א4 לעיל) לא יעלה על 1%. לפיכך, במקרה ותחול ירידה בדירוג בארבע דרגות

ומעלה, ובנוסף יהיה קיטון בהון העצמי ו/או גידול ביחס חוב נטו ל- NOI, יהיו זכאים מחזיקי אגרות החוב להגדלה בשיעור הריבית של 1% בלבד במצטבר. יובהר, כי בכל מקרה, לא יפחת שיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב (סדרה ז') משיעור ריבית המקור.

5. תנאי ההצמדה של הקרן והריבית

קרן אגרות החוב (סדרה ז') והריבית על הקרן תהיינה צמודות למדד מחירים לצרכן על בסיס המדד היסודי כדלקמן: אם יתברר במועד תשלום כלשהו על חשבון קרן ו/או ריבית בגין אגרות חוב (סדרה ז') 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.

על קרן אגרות החוב ועל הריבית בגינה תחול הגנה, כך שאם המדד הידוע בתאריך הקבוע לתשלום הרלוונטי יהיה נמוך מהמדד היסודי, יהיה מדד התשלום המדד היסודי.

על פי האמור בתקנון ובהנחיות הבורסה, שיטת ההצמדה של הקרן ו/או הריבית לא תשונה במהלך תקופת אגרות החוב.

6. תשלומי הקרן והריבית של אגרות החוב

6.1. התשלומים על חשבון הקרן בגין אגרות החוב (סדרה ז') ישלמו לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם מחזיקי אגרות החוב ביום 24 בנובמבר של השנים 2017 עד 2021 (כולל) ושל השנים 2024 עד 2025 (כולל) (לגבי התשלום האחרון של קרן אגרות החוב, יחולו ההוראות המפורטות בסעיף זה להלן). התשלומים על חשבון הריבית בגין אגרות החוב (סדרה ז') ישולמו לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם מחזיקי אגרות החוב ביום 25 במאי ויום 24 בנובמבר, לפי העניין, הסמוך לפני מועד תשלום הריבית, בשנים 2017 עד 2025 (כולל) וביום 25 במאי 2026 ("היום הקובע"), פרט לתשלום האחרון של קרן אגרות החוב (סדרה ז') והתשלום האחרון של הריבית שישולם לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם ביום התשלום האחרון, 30 בנובמבר 2026, (להלן: "התשלום האחרון") ושיעשה כנגד מסירת תעודות אגרות החוב (סדרה ז') לידי החברה ביום התשלום האחרון 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.

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

6.3. בכל מקרה שבו מועד פירעון התשלום על חשבון קרן ו/או ריבית יחול ביום שאינו יום עסקים, יידחה מועד התשלום ליום העסקים הראשון הבא אחרי ללא תוספת תשלום מכל סוג שהוא (לרבות ריבית פיגורים), והיום הקובע לצורך קביעת הזכאות לפדיון או לריבית לא ישתנה בשל כך.

6.4. התשלום לזכאים ייעשה בשיקים או בהעברה בנקאית לזכות חשבון הבנק של האנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם מחזיקי אגרות החוב ואשר יצוין בפרטים שימסרו בכתב

לחברה בעוד מועד, בהתאם לאמור בסעיף 6.5 להלן. אם החברה לא תוכל לשלם סכום כלשהו לזכאים לכך, מסיבה שאינה תלויה בה, יחולו הוראות סעיף 15 לשטר הנאמנות.

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

6.6. לא מסר מחזיק אגרות החוב הזכאי לתשלום כאמור בעוד מועד לחברה פרטים בדבר חשבון הבנק שלו, ייעשה כל תשלום על חשבון הקרן והריבית שיק שישלח בדואר רשום לכתובתו האחרונה הרשומה בפנקס לסדרה הרלוונטית. משלוח שיק לזכאי בדואר רשום כאמור ייחשב לכל דבר ועניין כתשלום הסכום הנקוב בו בתאריך שיגורו בדואר, ובלבד שנפרע עם הצגתו כהלכה לגביה.

6.7. מכל תשלום בגין אגרות החוב ינוכה כל תשלום חובה ככל הנדרש על-פי דין.

7. החלפת תעודת אגרות החוב

במקרה שתעודת אגרות החוב תתבלה, תאבד או תושמד תהיה החברה רשאית להוציא במקומה תעודה חדשה של אגרות החוב, וזאת באותם תנאים ביחס להוכחה, לשיפוי ולכיסוי ההוצאות הסבירות שנגרמו לחברה לשם בירור אודות זכות הבעלות באגרות החוב, כפי שהחברה תמצא לנכון, בתנאי שבמקרה של בלאי, תעודת אגרות החוב הבלויה תוחזר לחברה לפני שתוצא התעודה החדשה. היטלים וכן הוצאות אחרות הכרוכות בהוצאת התעודה החדשה, ככל שיחולו, יחולו על מבקש התעודה האמורה.

8. הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה

להוראות בדבר הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה ראה סעיף 15 לשטר הנאמנות.

9. מרשם מחזיקי אגרות החוב

להוראות בדבר מרשם מחזיקי אגרות החוב ראה סעיף 29 לשטר הנאמנות והוראות חוק ניירות ערך.

10. העברה ופיצול של אגרות החוב

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

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

10.3. אם יחול כל תשלום חובה שהוא על כתב ההעברה של אגרות החוב, יימסרו לחברה הוכחות סבירות על תשלומם על ידי מבקש ההעברה.

10.4. במקרה של העברת חלק בלבד מסכום הקרן הנקוב של אגרות החוב שבתעודה זו, תפוצל תחילה התעודה למספר תעודות אגרות חוב כמתחייב מכך, באופן שסך כל סכומי הקרן הנקובים בהן יהיה שווה לסכום הקרן הנקוב של תעודת אגרות החוב האמורה.

10.5. לאחר קיום כל התנאים האלה תירשם ההעברה בפנקס ויחולו על הנעבר כל התנאים המפורטים בשטר הנאמנות ובאגרת חוב זו.

10.6. כל ההוצאות והעמלות הכרוכות בהעברה יחולו על מבקש ההעברה.

10.7. בגין אגרות החוב (סדרה ז') הרשומות על שם מחזיק אחד תוצא לו תעודה אחת, או לפי בקשתו, תוצאנה לו מספר תעודות (התעודות הנזכרות בסעיף זה תקראנה להלן: "התעודות"), כל אחת בכמות מינימלית של 1,000 (אלף) ש"ח ע.נ. (להלן: "הכמות המינימלית").

10.8. כל תעודה ניתנת לפיצול לתעודות אשר סך כל הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ז') הכלולות בהן שווה לסכום הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ז') שנכללו בתעודה שפיצולה נתבקש ובלבד שהערך הנקוב בגין כל תעודה לא יפחת מהכמות המינימלית. הפיצול יעשה על פי בקשת פיצול חתומה על ידי הבעלים הרשום של אגרות החוב (סדרה ז') נשוא התעודה שפיצולה מתבקש כנגד מסירת התעודה שפיצולה מתבקש לחברה במשרדה הרשום. הפיצול יעשה תוך 30 יום מתום החודש בו נמסרה התעודה ביחד עם בקשת פיצולה במשרדה הרשום של החברה. תעודות אגרות החוב (סדרה ז') החדשות שיוצאו בעקבות הפיצול תהיינה בסכומי ערך נקוב בשקלים חדשים שלמים כל אחת. כל ההוצאות הכרוכות בפיצול, לרבות כל היטלים שהם, אם יהיו כאלה, יחולו על מבקש הפיצול.

11. הוראות כלליות

11.1. סכומי הקרן והריבית ישולמו לכל מחזיק של אגרת החוב מבלי להתחשב בכל זכויות שביושר או כל זכות קזוז או תביעה נגדית הקיימת או שתהיינה קיימות בין החברה לבין המחזיק הנ"ל.

11.2. כל מי שנעשה זכאי לאגרות החוב (סדרה ז') כתוצאה מפשיטת רגל או כתוצאה מהליכי פירוק של מחזיק אגרות החוב (סדרה ז'), תהיה לו הזכות, לכשיביא את אותן הראיות שהחברה תדרוש ממנו מדי פעם בפעם, להירשם במרשם כמחזיק אגרות החוב (סדרה ז'), או בכפיפות לתנאים המפורטים לעיל בתעודה זו, להעביר אותן.

11.3. בעלי אגרות החוב (סדרה ז') יהיו רשאים להפעיל את זכויותיהם על פי אגרות החוב (סדרה ז') ושטר הנאמנות באמצעות הנאמן או על פי החלטת אסיפה כללית של בעלי אגרות החוב (סדרה ז') בדרכים המפורטות באגרת החוב ובשטר הנאמנות.

11.4. הוראות שטר הנאמנות תיחשבנה כחלק בלתי נפרד מאגרת חוב זו.

12. הבטחת אגרות החוב

אגרות החוב (סדרה ז'), מובטחות בבטוחה – לפרטים נוספים ראה סעיף 7 לשטר הנאמנות.

13. **פדיון מוקדם**
לפרטים אודות פדיון מוקדם של אגרות החוב על-ידי הבורסה ו/או על-ידי החברה, ראה סעיף 8 לשטר הנאמנות.
14. **רכישת אגרות חוב על ידי החברה ו/או על ידי מחזיק קשור**
לעניין זה ראו סעיף 5 לשטר הנאמנות.
15. **מגבלות על חלוקת דיבידנד ו/או רכישה עצמית של מניות**
לעניין זה ראו סעיף 6.2 לשטר הנאמנות.
16. **שינויים בתנאי אגרת החוב**
לא יהיה כל תוקף לשינוי, ויתור ו/או פשרה בכל הנוגע לתנאי אגרת החוב והזכויות הנובעות ממנה, אלא אם כן נעשו בהתאם לאמור בסעיף 28 לשטר הנאמנות.
17. **קבלה מאת מחזיקי איגרות החוב**
לעניין סעיף זה יחולו הוראות סעיף 16 לשטר הנאמנות.
18. **הדין החל וסמכות השיפוט**
לבתי המשפט בעיר תל אביב-יפו תהא סמכות ייחודית ובלעדית בכל סכסוך הנוגע לאגרת החוב, לשטר הנאמנות ולהסכמים מכוחם הוקצו אגרות החוב, ויחולו עליהם דיני מדינת ישראל בלבד.
19. **הודעות**
לענין הודעות, יחול האמור בסעיף 27 לשטר הנאמנות.
-

רבע כחול נדל"ן בע"מ ("החברה")

תוספת שנייה

אסיפות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') של החברה

בכפוף להוראות חוק ניירות ערך ושטר נאמנות זה, כינוס אסיפה של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'), אופן ניהולה ותנאים שונים לגביה, יהיו כאמור להלן:

1. הנאמן או החברה רשאים לזמן אסיפות של מחזיקי אגרות החוב. הנאמן, בכל שנה, יזמן, לא יאוחר מתום ארבעה עשר (14) ימים ממועד הגשת הדוח השנתי השני על ענייני הנאמנות, אסיפת מחזיקים. האסיפה תכונס לא יאוחר מתום שישים (60) ימים ממועד הגשת הדוח כאמור. על סדר יומה של האסיפה האמורה ייכלל, מינוי נאמן לתקופה שתקבע, דיון בדוח השנתי על ענייני הנאמנות וכן כל נושא אחר שנקבע על סדר היום כאמור בסעיף 235ב לחוק ניירות ערך. 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. אסיפה כאמור תזומן למועד שיקבע בהזמנה, ובלבד שמועד הכינוס לא יהיה מוקדם משבעה ימים ולא מאוחר מ- 21 ימים ממועד הזימון.
2. הנאמן יכנס אסיפת מחזיקי אגרות חוב אם ראה בכך צורך או לדרישה בכתב ממחזיק אחד או יותר, באגרות החוב שלו/הם חמישה אחוזים (5%) לפחות מהיתרה הבלתי מסולקת של הערך הנקוב של קרן אגרות החוב שבמחזור. במקרה שהמבקשים את זימון האסיפה הינם מחזיקי אגרות החוב, יהיה הנאמן, רשאי לדרוש מהמבקשים שיפוי, לרבות מראש, עבור ההוצאות הסבירות הכרוכות בכך.
3. הנאמן יזמן אסיפת מחזיקים בתוך עשרים ואחד (21) ימים מיום שהוגשה לו הדרישה לכנסה, למועד שיקבע בהזמנה, ובלבד שמועד הכינוס לא יהיה מוקדם משבעה ימים ולא מאוחר מעשרים ואחד (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). הנאמן רשאי לשנות על פי שיקול דעתו הסביר את מועד כינוס האסיפה שזומנה על ידו וכן לבקשת החברה, במקרה בו זומנה האסיפה על ידי החברה.
4. לא זימן הנאמן אסיפת מחזיקים, לפי דרישת מחזיק, בתוך המועד כאמור בסעיף 3 לעיל, רשאי המחזיק לכנס את האסיפה, ובלבד שמועד הכינוס יהיה בתוך ארבעה עשר (14) ימים, מתום התקופה לזימון האסיפה בידי הנאמן, והנאמן יישא בהוצאות שהוציא המחזיק בקשר עם כינוס האסיפה.
5. כל אסיפת מחזיקי אגרות החוב תתקיים בישראל, במשרדה הרשום של החברה או במקום אחר עליו יודיעו החברה ו/או הנאמן. ככל שהחברה אינה מאפשרת כינוס אסיפה במשרדה הרשום, היא תישא בעלויות סבירות של המקום החלופי כאמור.
6. לא התקיימה אסיפת מחזיקים כאמור בסעיף 1 או 2 לעיל, רשאי בית המשפט, לבקשת מחזיק, להורות על כינוסה.
7. הורה בית המשפט כאמור בסעיף 6 לעיל, יישא הנאמן בהוצאות סבירות שהוציא המבקש בהליך בבית המשפט, כפי שקבע בית המשפט.
8. מקום שאין אפשרות מעשית לכנס אסיפת מחזיקים או לנהלה בדרך שנקבעה לכך בשטר הנאמנות או בחוק ניירות ערך, רשאי בית המשפט, לבקשת החברה, מחזיק אגרות חוב הזכאי להצביע באסיפה או הנאמן, להורות שתכונס ותנהל אסיפה בדרך שיקבע בית המשפט, ורשאי הוא לתת לשם כך הוראות משלימות ככל שיראה לנכון.

פגמים בכינוס

9. בית המשפט רשאי, לבקשת מחזיק, להורות על ביטולה של החלטה שהתקבלה באסיפת מחזיקים שהתכנסה או שהתנהלה בלא שהתקיימו התנאים הקבועים לכך לפי חוק ניירות ערך או לפי שטר זה.

10. היה הפגם בכינוס נוגע להודעה לגבי מקום כינוס האסיפה או מועדה, לא יהיה רשאי מחזיק שהגיע לאסיפה, על אף הפגם, לדרוש את ביטול ההחלטה.

הודעה על כינוס אסיפה

11. 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.

12. הודעה על אסיפת מחזיקים תפורסם בהתאם להוראות חוק ניירות ערך כפי שיהיו מעת לעת ותימסר לחברה על ידי הנאמן.

13. הודעת הזימון תכלול את סדר היום, ההחלטות המוצעות וכן הסדרים לעניין הצבעה בכתב.

14. מחזיק באגרות חוב, אחד או יותר, שלו חמישה אחוזים (5%) 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. באסיפת מחזיקים יתקבלו החלטות בנושאים שפורטו בסדר היום בלבד.

המועד הקובע לבעלות באגרות חוב וניהול האסיפה

15. מחזיקים הזכאים להשתתף ולהצביע באסיפת המחזיקים הם מחזיקים באגרות חוב במועד שייקבע בהחלטה לזמן אסיפת מחזיקים, ובלבד שמועד זה לא יעלה על שלושה (3) ימים לפני מועד הכינוס של אסיפת המחזיקים ולא יפחת מיום אחד לפני מועד הכינוס.

16. מחזיק באגרות חוב רשאי להשתתף ולהצביע באסיפת מחזיקים, בעצמו או באמצעות שלוח וכן בכתב הצבעה שבו יציין את אופן הצבעתו.

17. בכל אסיפה יכהן הנאמן או מי שהוא מינה כיושב ראש האסיפה.

18. 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.

19. כל הודעה מטעם החברה ו/או הנאמן למחזיקי אגרות החוב תינתן בהתאם להוראות סעיף 27 לשטר הנאמנות.

20. אסיפת מחזיקי אגרות החוב תיפתח על ידי יו"ר האסיפה לאחר שיוכח כי קיים המניין החוקי הדרוש להתחלת הדיון, כדלקמן:

20.1 כפוף לסעיף 20.4 להלן, וכפוף להוראות חוק ניירות ערך אשר אינן ניתנות להתניה ולהוראות שטר זה, יהיו מנין חוקי באסיפת מחזיקים לפחות שני (2) מחזיקי אגרות חוב, הנוכחים בעצמם או על-ידי בא-כוח, המחזיקים או המייצגים יחדיו לפחות עשרים וחמישה אחוזים (25%) מהיתרה הבלתי מסולקת של הערך הנקוב של אגרות החוב הנמצאות במחזור אותה עת.

20.2 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.

- 20.3 לא נכח באסיפת המחזיקים הנדחית כאמור בסעיף 20.2 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.
- 20.4 באסיפה שכונסה לקבלת החלטה מיוחדת יהיו מניין חוקי אם נכחו באסיפה מחזיקי אגרות חוב, הנוכחים בעצמם או על-ידי בא-כוח, המחזיקים או המייצגים יחדיו לפחות חמישים (50%) מהיתרה הבלתי מסולקת של הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור אותה עת, ובאסיפה נדחית - אם נכחו בה מחזיקים כאמור של לפחות עשרים אחוזים (20%) מהערך הנקוב מן היתרה האמורה.
21. אגרות חוב המוחזקות בידי מחזיק קשור, כהגדרתו בסעיף 5.3 לשטר הנאמנות, לא יובאו בחשבון לצורך קביעת המניין החוקי באסיפת מחזיקים, וקולותיו לא יובאו במניין הקולות בהצבעה באסיפה כאמור.
22. כתב הצבעה מלא וחתום כדין שבו ציין מחזיק את אופן הצבעתו, אשר הגיע לנאמן עד למועד האחרון שנקבע לכך, ייחשב כנוכחות באסיפה לעניין קיום המניין החוקי כאמור בסעיף 20 לעיל. בהתאם, יהיה הנאמן רשאי, בהתאם לשיקול דעתו ובכפוף לכל דין, לקיים אסיפות הצבעה בהן יערכו הצבעות באמצעות כתבי הצבעה וללא התכנסות המחזיקים, וכן לקיים הצבעה באמצעות כתבי הצבעה באסיפת הצבעה [לרבות באסיפה נדחית שלה] אשר לא נכח בה עם פתיחתה המניין החוקי הנדרש לצורך קבלת ההחלטה שעל סדר היום, ובלבד שיתקבלו אצל הנאמן, עד למועד נעילת אסיפת ההצבעה, אשר ייקבע 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.
23. על אף האמור בסעיף 20.2 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 בתעודות התחייבות לפחות במספר הדרוש לצורך כינוס אסיפה כאמור (קרי: בחמישה אחוז (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור).
24. לא ידונו באסיפה נדחית אלא עניינים שבהם אפשר היה לדון באסיפה המקורית.
25. 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 ושלא נתקבלה לגביו החלטה.
26. נדחה המשך קיומה של אסיפת מחזיקים כאמור בס' 20 לעיל, מבלי לשנות את סדר יומה, יינתנו הזמנות לגבי המועד החדש לאסיפה הנמשכת, מוקדם ככל האפשר, ולא יאוחר משתיים עשרה (12) שעות קודם לאסיפה הנמשכת; ההזמנות כאמור יינתנו לפי סעיף 3 לעיל.
27. החברה וכל אדם אחר למעט הנאמן יהיו מנועים מלהשתתף באסיפת מחזיקי אגרות החוב או בכל חלק ממנה, לפי החלטת הנאמן. על אף האמור בסעיף 27 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).
- החלטות**
28. כל החלטה תתקבל בהצבעה במניין קולות.
29. כתב הצבעה יישלח על ידי הנאמן לכל מחזיקי אגרות החוב; מחזיק באגרות חוב רשאי לציין את אופן הצבעתו בכתב ההצבעה ולשולחו לנאמן. כתב הצבעה מלא וחתום כדין שבו ציין מחזיק את אופן הצבעתו, אשר הגיע לנאמן עד למועד האחרון שנקבע לכך, ייחשב כנוכחות באסיפה לעניין קיום המניין החוקי כאמור בסעיף 20 לעיל.
30. 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.

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

32. 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.

33. בספירת מניין הקולות בהצבעה שהתקיימה באסיפת מחזיקים, לא יביא הנאמן בחשבון את קולותיהם של מחזיקים שלגביהם מצא כי מתקיים עניין מנוגד כהגדרתו לעיל. על אף האמור, פחת סך החזקות המשתתפים בהצבעה, שאינם מחזיקים בעלי עניין מנוגד, משיעור של חמישה אחוזים (5%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב מהסדרה הרלוונטית, יביא הנאמן בחשבון בספירת מניין הקולות בהצבעה גם את קולותיהם של המחזיקים בעלי עניין מנוגד.

34. 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.

במקרה של מחזיקים במשותף באגרת חוב יתקבל רק קולו של מי שרשום ראשון מביניהם במרשם.

בעל אגרת חוב רשאי להצביע בגין חלק מהקולות שלו בעד הצעת החלטה, בגין חלק אחר נגד ובגין חלק אחר להימנע, והכל כפי ראות עיניו.

35. למעט אם קבוע אחרת בשטר הנאמנות, הרוב הדרוש לאישור החלטה באסיפה הוא רוב רגיל של מספר הקולות המשתתפים בהצבעה מבלי להביא בחשבון את קולות הנמנעים. הרוב הדרוש לאישור החלטה מיוחדת יהיה כמפורט בסעיף 1.4 לשטר הנאמנות.

36. 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.

37. כתב מינוי הממנה שלוח יהיה בכתב ויחתם על-ידי הממנה או על-ידי בא-כוחו שיש לו הסמכה לעשות כן בכתב כהלכה. אם הממנה הוא תאגיד, יעשה המינוי בכתב ויהא חתום בחותמת התאגיד, בצירוף חתימת מורשי החתימה של התאגיד, והממונה יהא רשאי לפעול בשם התאגיד שהוא מייצג.

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

37.2 שלוח אינו חייב להיות בעצמו מחזיק איגרת חוב.

37.3 כתב מינוי וייפוי הכוח או העתק נאמן למקור של ייפוי כוח כזה, יימסר לנאמן עד למועד פתיחת האסיפה, אלא אם כן נקבע אחרת בהודעה המזמנת את האסיפה.

38. הנאמן יערוך פרוטוקול של האסיפה של מחזיקי אגרות החוב, שיירשם במרשם הפרוטוקולים ושיישמר במשרדו הרשום של הנאמן לתקופה של שבע שנים ממועד האסיפה. כל פרוטוקול כזה יחתם 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 כהחלטה שנתקבלה כדין. הנאמן יהיה רשאי לערוך פרוטוקול אסיפה או חלקים ממנו בדרך של הקלטה.

39. מרשם הפרוטוקולים של אסיפות המחזיקים יישמר במשרדו של הנאמן, יהיה פתוח לעיון מחזיקי אגרות החוב [ולעיון החברה על פי בקשתה ורק לעניין אסיפות/דיונים בהן נכחה החברה ו/או מי מטעמה] והעתק ממנו יישלח למחזיק באגרות חוב שיבקש.

40. הכרזת יושב ראש האסיפה בדבר קבלת החלטה או דחייתה והרישום בעניין זה במרשם הפרוטוקולים,

ישמשו ראיה לכאורה על עובדה זו.

פניה למחזיקי אגרות חוב

41. הנאמן, וכן מחזיק, אחד או יותר, שלו חמישה אחוזים (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ז') שבמחזור, באמצעות הנאמן, רשאים לפנות בכתב למחזיקים על מנת לשכנעם לגבי אופן הצבעתם בנושא מהנושאים העולים לדיון באותה אסיפה ("הודעת עמדה").
42. זומנה אסיפת מחזיקים לפי סעיף 2 לעיל, רשאי מחזיק לפנות לנאמן ולבקשו לפרסם, לפי הוראות פרק ז'1 לחוק ניירות ערך, הודעת מעדה מטעמו למחזיקי אגרות החוב האחרים.
43. הנאמן או החברה רשאים לשלוח הודעת עמדה למחזיקים באגרות החוב, בתגובה על הודעת עמדה שנשלחה כאמור בסעיף 41 - 42 לעיל, או בתגובה לפנייה אחרת למחזיקים.

נספח 9.2.10 - נציגות דחופה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ז')

1. מינוי; תקופת כהונה

1.1. הנאמן יהיה רשאי, או לבקשת החברה בכתב – יהיה חייב, למנות נציגות דחופה מבין מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'), כפי שיפורט להלן (להלן: "**הנציגות הדחופה**"), וזאת במקרה בו קמה עילה להעמדת איגרות החוב לפירעון מידי בשל אי עמידת החברה בהתניות פיננסיות כאמור בסעיף 9.1.14 לשטר.

1.2. הנאמן ימנה לנציגות דחופה את שלושת (3) מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'), אשר למיטב ידיעתו, הינם המחזיקים בערך הנקוב הגבוה ביותר מבין כלל מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') ואשר יצהירו כי מתקיימים לגביהם כל התנאים המפורטים להלן (להלן: "**חברי הנציגות הדחופה**"). במקרה בו, מי מבין אלו, לא יוכל לכהן בנציגות דחופה כאמור, ימנה הנאמן במקומו את מחזיק אגרות החוב (סדרה ז'), המחזיק בשיעור הערך הנקוב הגבוה ביותר הבא בתור, וכן הלאה, אשר מתקיימים לגביו כל התנאים המפורטים בסעיף להלן. ואלו התנאים:

1.2.1. מחזיק אגרות החוב (סדרה ז') אינו מצוי בניגוד עניינים מהותי בשל קיומו של כל עניין מהותי נוסף המנוגד לעניין הנובע מכהונתו בנציגות הדחופה ומהחזקתו באגרות החוב (סדרה ז'). למען הסר ספק מובהר, כי מחזיק שהינו מחזיק קשור (כהגדרתו בשטר) ייחשב כבעל ניגוד עניינים מהותי כאמור ולא יכהן בנציגות הדחופה.

1.2.2. במהלך אותה שנה קלנדרית, מחזיק אגרות החוב (סדרה ז') לא מכהן בנציגות דומות של אגרות חוב אחרות ששוויין 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 כינון נציגות דחופה.

1.3. היה ובמהלך כהונתה של הנציגות הדחופה, חדלה להתקיים באחד מחבריה אחת הנסיבות המנויות בסעיפים 1.2.1-1.2.2 לעיל, תפקע כהונתו, והנאמן ימנה חבר אחד במקומו מבין מחזיקי אגרות החוב כאמור בסעיף 1.2 לעיל.

1.4. בטרם מינוי חברי הנציגות הדחופה, יקבל הנאמן מן המועמדים לכהן כחברי הנציגות הדחופה, הצהרה בדבר קיומם או היעדרם של ניגודי עניינים מהותיים כאמור בסעיף 1.2.1 לעיל ובדבר כהונה בנציגות נוספות כאמור בסעיף 1.2.2 לעיל. כמו כן, הנאמן יהא רשאי לדרוש הצהרה כאמור מחברי הנציגות הדחופה בכל עת במהלך כהונתה של הנציגות הדחופה. 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 בניגודי העניינים בכדי לפסול את אותו המחזיק 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.

1.5. תקופת כהונת הנציגות הדחופה תסתיים במועד בו תפרסם החברה את החלטות הנציגות הדחופה בקשר עם מתן אורכה לחברה לצורך עמידתה בתנאי שטר הנאמנות כמפורט בסעיף 5 להלן.

2. סמכות

2.1. לנציגות הדחופה תהיה הסמכות למתן אורכה חד פעמית לחברה על מילוי על כל אחת מאמות מידה פיננסיות שנקבעו בשטר הנאמנות באופן שתוסר העילה לפירעון מידי שבסעיף 9.1.14 לשטר למשך תקופת הארכה, ככל שניתנה, וזאת לתקופה של עד 90 ימים או עד למועד פרסום הדוחות הכספיים הקרובים, לפי המוקדם. יובהר, כי פרק הזמן שעד למינויה של הנציגות הדחופה יובא בחשבון במסגרת האורכה האמורה לעיל, והוא לא יהווה עילה למתן אורכה נוספת כלשהי לחברה מעבר לאמור לעיל. עוד יובהר, כי פעילות הנציגות הדחופה ושיתוף הפעולה בין חבריה יוגבל לדיון באפשרות של מתן אורכה כאמור, ולא יועבר בין חברי הנציגות הדחופה כל מידע אחר שאינו נוגע למתן אורכה כאמור.

2.2. אם לא מונתה נציגות לפי הוראות תוספת זו, או הנציגות הדחופה החליטה שלא לתת לחברה אורכה כאמור בסעיף 2.1 לעיל, הנאמן יפעל בהתאם להוראות סעיף 9 לשטר הנאמנות.

3. התחייבויות החברה בקשר לנציגות

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

3.2. בנוסף, החברה מתחייבת לפעול בשיתוף פעולה מלא עם הנציגות הדחופה והנאמן ככל הנדרש לצורך ביצוע הבדיקות הנדרשות על ידם וגיבוש החלטת הנציגות הדחופה, ולהעביר לנציגות את כל הנתונים והמסמכים שיידרש 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.

3.3. החברה תישא בעלויות הנציגות הדחופה, ובכלל זה בעלויות העסקת יועצי ומומחים על ידי הנציגות הדחופה או מטעמה, בהתאם להוראות סעיף 25 לשטר בשינויים המחויבים.

4. אחריות

4.1. הנציגות הדחופה 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, תביעות 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 ו/או בחוסר תום לב.

4.2. על פעולתם של חברי הנציגות הדחופה ומי מטעמם יחולו הוראות השיפוי הקבועות בסעיף 26 לשטר זה, כאילו היו הנאמן.

5. החברה תפרסם דיווח מיידי על דבר מינויה של הנציגות הדחופה, זהות חבריה וסמכויותיה וכן תפרסם דיווח מיידי נוסף אודות החלטות הנציגות הדחופה כאמור.

נספח א' - כתב סודיות

_____ ב

לכבוד

רבוע כחול נדל"ן בע"מ

א.ג.נ.

הנדון: התחייבות לסודיות

1. במסגרת או בקשר למילוי תפקידי כ_____ למחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') של רבוע כחול נדל"ן בע"מ (להלן: "**החברה**", ו"**העבודה**", בהתאמה), 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 גילויי 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 ז') (לרבות הצגתו באסיפות מחזיקי אגרות חוב לשם קבלת החלטה הנוגעת לזכויותיהם) 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) 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 לנספח זה ומבלי לגרוע מהאמור שם, גילוי מידע סודי יעשה על ידי אך ורק לעובדים שלי ו/או לנציגים מורשים מטעמי ובכלל זה ליועצי המקצועיים (להלן: "**מקבל מורשה**") לפי הצורך ("need to know basis") בלבד. ידוע לי, כי גילוי או שימוש 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.

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 מייד 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
--------	-----------	-------

טיוטה מיום 5 באפריל 2020 - ההנפקה ותנאיה טרם נקבעו סופית וייתכנו שינויים בהתחייבות בקשר עם שטר הנאמנות כפי שתיכלל בפועל בדוח הצעת המדף. ההנפקה כפופה לקבלת אישורים על פי דין ובכלל זה אישור רשות ניירות ערך והבורסה לניירות ערך. אין לרכוש או להתחייב לרכוש ניירות ערך על פי טיוטה זו.

התחייבות רבוע כחול נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה") בהמשך לשטר נאמנות מיום 5 באפריל 2017

- והואיל:** וביום 31 במאי 2016 פרסמה החברה תשקיף מדף, מכוחו פרסמה החברה דו"ח הצעת מדף ביום 5 באפריל 2017 (להלן: "דוח הצעת המדף"), שמכוחו הנפיקה החברה לראשונה את אגרות החוב (סדרה ז);
- והואיל:** והחברה התקשרה עם הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ (להלן: "הנאמן"), כנאמן של אגרות החוב (סדרה ז') בשטר נאמנות אשר נחתם ביום 5 באפריל 2017 (להלן: "שטר הנאמנות") בקשר עם תנאי אגרות החוב (סדרה ז');
- הואיל:** ולחברה תשקיף מדף נושא תאריך 1 בינואר 2020 (להלן: "תשקיף המדף");
- והואיל:** וברצון החברה לפרסם דוח הצעת מדף מכח תשקיף המדף במסגרתו יונפקו אגרות החוב (סדרה ז') נוספות של החברה בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ז') (להלן: "הרחבת הסדרה") ולשם כך, להעמיד בטוחה נוספת לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'), ובמסגרת זו, לשעבד את זכויותיה הנכסיות כפי שיפורטו להלן (להלן: "הנכסים הנוספים") והכל כמפורט בתוספת מס' 1 זו;
- והואיל:** וביום ____ באפריל 2020, פרסמה החברה דוח מידיי הכולל מידע עדכני אודות הנכסים הנוספים, לרבות טיב זכויותיה המשפטיות של החברה בנכסים הנוספים והערכות שווי לחלק מהנכסים הנוספים ככל שנדרש (להלן: "מועד פרסום המידע בדבר הנכסים הנוספים"), לרבות אישור דירקטוריון החברה כי רמת הסיכון של הנכסים הנוספים אינה גבוהה באופן מהותי מזו של הנכסים המשועבדים לפני הרחבת הסדרה;
- והואיל:** ובמסגרת הרחבת הסדרה החברה מתחייבת כלפי מחזיקי אגרות החוב בנוסף להתחייבויותיה על פי הוראות שטר הנאמנות והכל כמפורט להלן:

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם כדלהלן:

1. **מבוא פרשנות והגדרות**
 - 1.1. המבוא דלעיל מהווה חלק בלתי נפרד מתוספת מס' 1 זו.
 - 1.2. התחייבות החברה שבמסמך זה מהווה תוספת מס' 1 לשטר הנאמנות ועם חתימתה על ידי החברה תהווה תוספת מס' 1 זו חלק בלתי נפרד משטר הנאמנות, וכל מונחיה של תוספת מס' 1 זו יפורשו כמשמעותם בשטר הנאמנות, לפי העניין, אלא אם כן נאמר אחרת בתוספת מס' 1 זו.
 - 1.3. פרט לאמור במפורש בתוספת מס' 1 זו, לא יחול כל שינוי ביתר הוראות שטר הנאמנות, וכל הוראות שטר הנאמנות תעמודנה בתוקפן אלא אם נאמר במפורש אחרת בתוספת מס' 1 זו.
 - 1.4. הוראות תוספת מס' 1 זו באות להוסיף על הוראות שטר הנאמנות ולא לגרוע ממנו ובכל מקרה של סתירה בין הוראות תוספת מס' 1 זו לבין הוראות שטר הנאמנות, תגברנה הוראות שטר הנאמנות. את שטר הנאמנות ואת תוספת מס' 1 זו ייקראו כמשלימים האחד את השני (במקשה אחת).
2. לאחר סעיף 7.1.1.1.12 לשטר הנאמנות יתווספו סעיפים 7.1.1.1.13 – 7.1.1.1.26 כדלקמן:

7.1.1.1.13 הנכס בקרית אונו

א. זכות חכירה הרשומה בפנקסי המקרקעין על שם החברה בנכס הידוע כתתי חלקות 3 ו-4 בחלקה 24 בגוש 6495 ברחוב הרצל 53, שכונת גבעת ברכה, קרית אונו (להלן: **"הנכס בקרית אונו"**). תת חלקה 3 הינה יחידה בשטח רשום של 72 מ"ר (בתוספת חלקים ברכוש המשותף) המשמשת למסחר, ומהווה חלק ממבנה חד קומתי. תת חלקה 4 הינה יחידה בשטח רשום של 28 מ"ר (בתוספת חלקים ברכוש המשותף) המשמשת למחסן ומהווה גם היא חלק ממבנה קרקע של מבנה חד קומתי. לחברה זכות חכירה מהוונת בקשר עם הנכס בקרית אונו לתקופה של 49 שנים שמסתיימת ביום 5.6.2045 וזאת על פי חוזה חכירה מיום 8.5.2000 עם רשות מקרקעי ישראל.

הנכס בקרית אונו מושכר בשכירות חופשית בלתי מוגנת לשוכר יחיד.

ב. החברה תיצור ותרשום לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'):

1. משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של החברה בנכס בקרית אונו אשר תירשם בפנקסי המקרקעין, ובנוסף תירשם במרשמי רשם החברות;
2. שעבוד שוטף¹ ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת הפירות הנובעים מהנכס בקרית אונו;
3. שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת תגמולי ביטוח רכוש בגין הנכס בקרית אונו כמפורט בסעיף 7.3.5 לשטר הנאמנות.

ג. בקשר עם הנכס בקרית אונו מבהירה החברה כדלקמן:

1. נכון למועד תוספת מס' 1 זו, השימוש שנעשה ע"י השוכר בנכס בקרית אונו הינו למשרדים. השימוש לפי היתר הבנייה הינו למסחר. לפי הסכם השכירות במידה ויידרש היתר לשימוש חורג או היטל השבחה בגין השימוש, באחריות השוכר להסדיר ולשאת בכל התשלומים.

7.1.1.14 הנכס בשיכון ותיקים, רעננה

א. זכות חכירה הרשומה בפנקסי המקרקעין על שם החברה בנכס הידוע כחלקה 122 בגוש 7655 בקרן רחובות ההסתדרות ורח' אליעזר יפה, רעננה. הנכס האמור מהווה קרקע בשטח רשום של 824 מ"ר עליהם בנוי מבנה חד קומתי בשטח בנוי של כ- 323 מ"ר (להלן: **"הנכס ברעננה ותיקים"**). לחברה זכות חכירה מהוונת בקשר עם הנכס ברעננה ותיקים לתקופה בת 49 שנים אשר מסתיימת ביום 31.3.2047, זאת על פי חוזה חכירה מיום 31.8.2011 אשר נחתם עם רשות מקרקעי ישראל.

ב. החברה תיצור ותרשום לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'):

1. משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של החברה בנכס ברעננה ותיקים אשר תירשם בפנקסי המקרקעין, ובנוסף תירשם במרשמי רשם החברות;
2. שעבוד שוטף ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת הפירות הנובעים מהנכס ברעננה ותיקים;

1 בהתאם לסעיף 244(א)(2) לחוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018, נושה המובטח בשעבוד צף רשאי להיפרע את החוב המובטח מנכסי השעבוד הצף בסכום שלא יעלה על 75% מהתמורה שהתקבלה ממימוש נכסי השעבוד הצף. האמור הינו גם ביחס לסעיפים 14.1.1.1.15, 15.1.1.1.16, 16.1.1.1.17, 17.1.1.1.18, 18.1.1.1.19, 19.1.1.1.20, 20.1.1.1.21, 21.1.1.1.22, 22.1.1.1.23, 23.1.1.1.24, 24.1.1.1.25, 25.1.1.1.26, 26.1.1.1.27, 27.1.1.1.28, 28.1.1.1.29, 29.1.1.1.30, 30.1.1.1.31, 31.1.1.1.32, 32.1.1.1.33, 33.1.1.1.34, 34.1.1.1.35, 35.1.1.1.36, 36.1.1.1.37, 37.1.1.1.38, 38.1.1.1.39, 39.1.1.1.40, 40.1.1.1.41, 41.1.1.1.42, 42.1.1.1.43, 43.1.1.1.44, 44.1.1.1.45, 45.1.1.1.46, 46.1.1.1.47, 47.1.1.1.48, 48.1.1.1.49, 49.1.1.1.50, 50.1.1.1.51, 51.1.1.1.52, 52.1.1.1.53, 53.1.1.1.54, 54.1.1.1.55, 55.1.1.1.56, 56.1.1.1.57, 57.1.1.1.58, 58.1.1.1.59, 59.1.1.1.60, 60.1.1.1.61, 61.1.1.1.62, 62.1.1.1.63, 63.1.1.1.64, 64.1.1.1.65, 65.1.1.1.66, 66.1.1.1.67, 67.1.1.1.68, 68.1.1.1.69, 69.1.1.1.70, 70.1.1.1.71, 71.1.1.1.72, 72.1.1.1.73, 73.1.1.1.74, 74.1.1.1.75, 75.1.1.1.76, 76.1.1.1.77, 77.1.1.1.78, 78.1.1.1.79, 79.1.1.1.80, 80.1.1.1.81, 81.1.1.1.82, 82.1.1.1.83, 83.1.1.1.84, 84.1.1.1.85, 85.1.1.1.86, 86.1.1.1.87, 87.1.1.1.88, 88.1.1.1.89, 89.1.1.1.90, 90.1.1.1.91, 91.1.1.1.92, 92.1.1.1.93, 93.1.1.1.94, 94.1.1.1.95, 95.1.1.1.96, 96.1.1.1.97, 97.1.1.1.98, 98.1.1.1.99, 99.1.1.1.100, 100.1.1.1.101, 101.1.1.1.102, 102.1.1.1.103, 103.1.1.1.104, 104.1.1.1.105, 105.1.1.1.106, 106.1.1.1.107, 107.1.1.1.108, 108.1.1.1.109, 109.1.1.1.110, 110.1.1.1.111, 111.1.1.1.112, 112.1.1.1.113, 113.1.1.1.114, 114.1.1.1.115, 115.1.1.1.116, 116.1.1.1.117, 117.1.1.1.118, 118.1.1.1.119, 119.1.1.1.120, 120.1.1.1.121, 121.1.1.1.122, 122.1.1.1.123, 123.1.1.1.124, 124.1.1.1.125, 125.1.1.1.126, 126.1.1.1.127, 127.1.1.1.128, 128.1.1.1.129, 129.1.1.1.130, 130.1.1.1.131, 131.1.1.1.132, 132.1.1.1.133, 133.1.1.1.134, 134.1.1.1.135, 135.1.1.1.136, 136.1.1.1.137, 137.1.1.1.138, 138.1.1.1.139, 139.1.1.1.140, 140.1.1.1.141, 141.1.1.1.142, 142.1.1.1.143, 143.1.1.1.144, 144.1.1.1.145, 145.1.1.1.146, 146.1.1.1.147, 147.1.1.1.148, 148.1.1.1.149, 149.1.1.1.150, 150.1.1.1.151, 151.1.1.1.152, 152.1.1.1.153, 153.1.1.1.154, 154.1.1.1.155, 155.1.1.1.156, 156.1.1.1.157, 157.1.1.1.158, 158.1.1.1.159, 159.1.1.1.160, 160.1.1.1.161, 161.1.1.1.162, 162.1.1.1.163, 163.1.1.1.164, 164.1.1.1.165, 165.1.1.1.166, 166.1.1.1.167, 167.1.1.1.168, 168.1.1.1.169, 169.1.1.1.170, 170.1.1.1.171, 171.1.1.1.172, 172.1.1.1.173, 173.1.1.1.174, 174.1.1.1.175, 175.1.1.1.176, 176.1.1.1.177, 177.1.1.1.178, 178.1.1.1.179, 179.1.1.1.180, 180.1.1.1.181, 181.1.1.1.182, 182.1.1.1.183, 183.1.1.1.184, 184.1.1.1.185, 185.1.1.1.186, 186.1.1.1.187, 187.1.1.1.188, 188.1.1.1.189, 189.1.1.1.190, 190.1.1.1.191, 191.1.1.1.192, 192.1.1.1.193, 193.1.1.1.194, 194.1.1.1.195, 195.1.1.1.196, 196.1.1.1.197, 197.1.1.1.198, 198.1.1.1.199, 199.1.1.1.200, 200.1.1.1.201, 201.1.1.1.202, 202.1.1.1.203, 203.1.1.1.204, 204.1.1.1.205, 205.1.1.1.206, 206.1.1.1.207, 207.1.1.1.208, 208.1.1.1.209, 209.1.1.1.210, 210.1.1.1.211, 211.1.1.1.212, 212.1.1.1.213, 213.1.1.1.214, 214.1.1.1.215, 215.1.1.1.216, 216.1.1.1.217, 217.1.1.1.218, 218.1.1.1.219, 219.1.1.1.220, 220.1.1.1.221, 221.1.1.1.222, 222.1.1.1.223, 223.1.1.1.224, 224.1.1.1.225, 225.1.1.1.226, 226.1.1.1.227, 227.1.1.1.228, 228.1.1.1.229, 229.1.1.1.230, 230.1.1.1.231, 231.1.1.1.232, 232.1.1.1.233, 233.1.1.1.234, 234.1.1.1.235, 235.1.1.1.236, 236.1.1.1.237, 237.1.1.1.238, 238.1.1.1.239, 239.1.1.1.240, 240.1.1.1.241, 241.1.1.1.242, 242.1.1.1.243, 243.1.1.1.244, 244.1.1.1.245, 245.1.1.1.246, 246.1.1.1.247, 247.1.1.1.248, 248.1.1.1.249, 249.1.1.1.250, 250.1.1.1.251, 251.1.1.1.252, 252.1.1.1.253, 253.1.1.1.254, 254.1.1.1.255, 255.1.1.1.256, 256.1.1.1.257, 257.1.1.1.258, 258.1.1.1.259, 259.1.1.1.260, 260.1.1.1.261, 261.1.1.1.262, 262.1.1.1.263, 263.1.1.1.264, 264.1.1.1.265, 265.1.1.1.266, 266.1.1.1.267, 267.1.1.1.268, 268.1.1.1.269, 269.1.1.1.270, 270.1.1.1.271, 271.1.1.1.272, 272.1.1.1.273, 273.1.1.1.274, 274.1.1.1.275, 275.1.1.1.276, 276.1.1.1.277, 277.1.1.1.278, 278.1.1.1.279, 279.1.1.1.280, 280.1.1.1.281, 281.1.1.1.282, 282.1.1.1.283, 283.1.1.1.284, 284.1.1.1.285, 285.1.1.1.286, 286.1.1.1.287, 287.1.1.1.288, 288.1.1.1.289, 289.1.1.1.290, 290.1.1.1.291, 291.1.1.1.292, 292.1.1.1.293, 293.1.1.1.294, 294.1.1.1.295, 295.1.1.1.296, 296.1.1.1.297, 297.1.1.1.298, 298.1.1.1.299, 299.1.1.1.300, 300.1.1.1.301, 301.1.1.1.302, 302.1.1.1.303, 303.1.1.1.304, 304.1.1.1.305, 305.1.1.1.306, 306.1.1.1.307, 307.1.1.1.308, 308.1.1.1.309, 309.1.1.1.310, 310.1.1.1.311, 311.1.1.1.312, 312.1.1.1.313, 313.1.1.1.314, 314.1.1.1.315, 315.1.1.1.316, 316.1.1.1.317, 317.1.1.1.318, 318.1.1.1.319, 319.1.1.1.320, 320.1.1.1.321, 321.1.1.1.322, 322.1.1.1.323, 323.1.1.1.324, 324.1.1.1.325, 325.1.1.1.326, 326.1.1.1.327, 327.1.1.1.328, 328.1.1.1.329, 329.1.1.1.330, 330.1.1.1.331, 331.1.1.1.332, 332.1.1.1.333, 333.1.1.1.334, 334.1.1.1.335, 335.1.1.1.336, 336.1.1.1.337, 337.1.1.1.338, 338.1.1.1.339, 339.1.1.1.340, 340.1.1.1.341, 341.1.1.1.342, 342.1.1.1.343, 343.1.1.1.344, 344.1.1.1.345, 345.1.1.1.346, 346.1.1.1.347, 347.1.1.1.348, 348.1.1.1.349, 349.1.1.1.350, 350.1.1.1.351, 351.1.1.1.352, 352.1.1.1.353, 353.1.1.1.354, 354.1.1.1.355, 355.1.1.1.356, 356.1.1.1.357, 357.1.1.1.358, 358.1.1.1.359, 359.1.1.1.360, 360.1.1.1.361, 361.1.1.1.362, 362.1.1.1.363, 363.1.1.1.364, 364.1.1.1.365, 365.1.1.1.366, 366.1.1.1.367, 367.1.1.1.368, 368.1.1.1.369, 369.1.1.1.370, 370.1.1.1.371, 371.1.1.1.372, 372.1.1.1.373, 373.1.1.1.374, 374.1.1.1.375, 375.1.1.1.376, 376.1.1.1.377, 377.1.1.1.378, 378.1.1.1.379, 379.1.1.1.380, 380.1.1.1.381, 381.1.1.1.382, 382.1.1.1.383, 383.1.1.1.384, 384.1.1.1.385, 385.1.1.1.386, 386.1.1.1.387, 387.1.1.1.388, 388.1.1.1.389, 389.1.1.1.390, 390.1.1.1.391, 391.1.1.1.392, 392.1.1.1.393, 393.1.1.1.394, 394.1.1.1.395, 395.1.1.1.396, 396.1.1.1.397, 397.1.1.1.398, 398.1.1.1.399, 399.1.1.1.400, 400.1.1.1.401, 401.1.1.1.402, 402.1.1.1.403, 403.1.1.1.404, 404.1.1.1.405, 405.1.1.1.406, 406.1.1.1.407, 407.1.1.1.408, 408.1.1.1.409, 409.1.1.1.410, 410.1.1.1.411, 411.1.1.1.412, 412.1.1.1.413, 413.1.1.1.414, 414.1.1.1.415, 415.1.1.1.416, 416.1.1.1.417, 417.1.1.1.418, 418.1.1.1.419, 419.1.1.1.420, 420.1.1.1.421, 421.1.1.1.422, 422.1.1.1.423, 423.1.1.1.424, 424.1.1.1.425, 425.1.1.1.426, 426.1.1.1.427, 427.1.1.1.428, 428.1.1.1.429, 429.1.1.1.430, 430.1.1.1.431, 431.1.1.1.432, 432.1.1.1.433, 433.1.1.1.434, 434.1.1.1.435, 435.1.1.1.436, 436.1.1.1.437, 437.1.1.1.438, 438.1.1.1.439, 439.1.1.1.440, 440.1.1.1.441, 441.1.1.1.442, 442.1.1.1.443, 443.1.1.1.444, 444.1.1.1.445, 445.1.1.1.446, 446.1.1.1.447, 447.1.1.1.448, 448.1.1.1.449, 449.1.1.1.450, 450.1.1.1.451, 451.1.1.1.452, 452.1.1.1.453, 453.1.1.1.454, 454.1.1.1.455, 455.1.1.1.456, 456.1.1.1.457, 457.1.1.1.458, 458.1.1.1.459, 459.1.1.1.460, 460.1.1.1.461, 461.1.1.1.462, 462.1.1.1.463, 463.1.1.1.464, 464.1.1.1.465, 465.1.1.1.466, 466.1.1.1.467, 467.1.1.1.468, 468.1.1.1.469, 469.1.1.1.470, 470.1.1.1.471, 471.1.1.1.472, 472.1.1.1.473, 473.1.1.1.474, 474.1.1.1.475, 475.1.1.1.476, 476.1.1.1.477, 477.1.1.1.478, 478.1.1.1.479, 479.1.1.1.480, 480.1.1.1.481, 481.1.1.1.482, 482.1.1.1.483, 483.1.1.1.484, 484.1.1.1.485, 485.1.1.1.486, 486.1.1.1.487, 487.1.1.1.488, 488.1.1.1.489, 489.1.1.1.490, 490.1.1.1.491, 491.1.1.1.492, 492.1.1.1.493, 493.1.1.1.494, 494.1.1.1.495, 495.1.1.1.496, 496.1.1.1.497, 497.1.1.1.498, 498.1.1.1.499, 499.1.1.1.500, 500.1.1.1.501, 501.1.1.1.502, 502.1.1.1.503, 503.1.1.1.504, 504.1.1.1.505, 505.1.1.1.506, 506.1.1.1.507, 507.1.1.1.508, 508.1.1.1.509, 509.1.1.1.510, 510.1.1.1.511, 511.1.1.1.512, 512.1.1.1.513, 513.1.1.1.514, 514.1.1.1.515, 515.1.1.1.516, 516.1.1.1.517, 517.1.1.1.518, 518.1.1.1.519, 519.1.1.1.520, 520.1.1.1.521, 521.1.1.1.522, 522.1.1.1.523, 523.1.1.1.524, 524.1.1.1.525, 525.1.1.1.526, 526.1.1.1.527, 527.1.1.1.528, 528.1.1.1.529, 529.1.1.1.530, 530.1.1.1.531, 531.1.1.1.532, 532.1.1.1.533, 533.1.1.1.534, 534.1.1.1.535, 535.1.1.1.536, 536.1.1.1.537, 537.1.1.1.538, 538.1.1.1.539, 539.1.1.1.540, 540.1.1.1.541, 541.1.1.1.542, 542.1.1.1.543, 543.1.1.1.544, 544.1.1.1.545, 545.1.1.1.546, 546.1.1.1.547, 547.1.1.1.548, 548.1.1.1.549, 549.1.1.1.550, 550.1.1.1.551, 551.1.1.1.552, 552.1.1.1.553, 553.1.1.1.554, 554.1.1.1.555, 555.1.1.1.556, 556.1.1.1.557, 557.1.1.1.558, 558.1.1.1.559, 559.1.1.1.560, 560.1.1.1.561, 561.1.1.1.562, 562.1.1.1.563, 563.1.1.1.564, 564.1.1.1.565, 565.1.1.1.566, 566.1.1.1.567, 567.1.1.1.568, 568.1.1.1.569, 569.1.1.1.570, 570.1.1.1.571, 571.1.1.1.572, 572.1.1.1.573, 573.1.1.1.574, 574.1.1.1.575, 575.1.1.1.576, 576.1.1.1.577, 577.1.1.1.578, 578.1.1.1.579, 579.1.1.1.580, 580.1.1.1.581, 581.1.1.1.582, 582.1.1.1.583, 583.1.1.1.584, 584.1.1.1.585, 585.1.1.1.586, 586.1.1.1.587, 587.1.1.1.588, 588.1.1.1.589, 589.1.1.1.590, 590.1.1.1.591, 591.1.1.1.592, 592.1.1.1.593, 593.1.1.1.594, 594.1.1.1.595, 595.1.1.1.596, 596.1.1.1.597, 597.1.1.1.598, 598.1.1.1.599, 599.1.1.1.600, 600.1.1.1.601, 601.1.1.1.602, 602.1.1.1.603, 603.1.1.1.604, 604.1.1.1.605, 605.1.1.1.606, 606.1.1.1.607, 607.1.1.1.608, 608.1.1.1.609, 609.1.1.1.610, 610.1.1.1.611, 611.1.1.1.612, 612.1.1.1.613, 613.1.1.1.614, 614.1.1.1.615, 615.1.1.1.616, 616.1.1.1.617, 617.1.1.1.618, 618.1.1.1.619, 619.1.1.1.620, 620.1.1.1.621, 621.1.1.1.622, 622.1.1.1.623, 623.1.1.1.624, 624.1.1.1.625, 625.1.1.1.626, 626.1.1.1.627, 627.1.1.1.628, 628.1.1.1.629, 629.1.1.1.630, 630.1.1.1.631, 631.1.1.1.632, 632.1.1.1.633, 633.1.1.1.634, 634.1.1.1.635, 635.1.1.1.636, 636.1.1.1.637, 637.1.1.1.638, 638.1.1.1.639, 639.1.1.1.640, 640.1.1.1.641, 641.1.1.1.642, 642.1.1.1.643, 643.1.1.1.644, 644.1.1.1.645, 645.1.1.1.646, 646.1.1.1.647, 647.1.1.1.648, 648.1.1.1.649, 649.1.1.1.650, 650.1.1.1.651, 651.1.1.1.652, 652.1.1.1.653, 653.1.1.1.654, 654.1.1.1.655, 655.1.1.1.656, 656.1.1.1.657, 657.1.1.1.658, 658.1.1.1.659, 659.1.1.1.660, 660.1.1.1.661, 661.1.1.1.662, 662.1.1.1.663, 663.1.1.1.664, 664.1.1.1.665, 665.1.1.1.666, 666.1.1.1.667, 667.1.1.1.668, 668.1.1.1.669, 669.1.1.1.670, 670.1.1.1.671, 671.1.1.1.672, 672.1.1.1.673, 673.1.1.1.674, 674.1.1.1.675, 675.1.1.1.676, 676.1.1.1.677, 677.1.1.1.678, 678.1.1.1.679, 679.1.1.1.680, 680.1.1.1.681, 681.1.1.1.682, 682.1.1.1.683, 683.1.1.1.684, 684.1.1.1.685, 685.1.1.1.686, 686.1.1.1.687, 687.1.1.1.688, 688.1.1.1.689, 689.1.1.1.690, 690.1.1.1.691, 691.1.1.1.692, 692.1.1.1.693, 693.1.1.1.694, 694.1.1.1.695, 695.1.1.1.696, 696.1.1.1.697, 697.1.1.1.698, 698.1.1.1.699, 699.1.1.1.700, 700.1.1.1.701, 701.1.1.1.702, 702.1.1.1.703, 703.1.1.1.704, 704.1.1.1.705, 705.1.1.1.706, 706.1.1.1.707, 707.1.1.1.708, 708.1.1.1.709, 709.1.1.1.710, 710.1.1.1.711, 711.1.1.1.712, 712.1.1.1.713, 713.1.1.1.714, 714.1.1.1.715, 715.1.1.1.716, 716.1.1.1.717, 717.1.1.1.718, 718.1.1.1.719, 719.1.1.1.720, 720.1.1.1.721, 721.1.1.1.722, 722.1.1.1.723, 723.1.1.1.724, 724.1.1.1.725, 725.1.1.1.726, 726.1.1.1.727, 727.1.1.1.728, 728.1.1.1.729, 729.1.1.1.730, 730.1.1.1.731, 731.1.1.1.732, 732.1.1.1.733, 733.1.1.1.734, 734.1.1.1.735, 735.1.1.1.736, 736.1.1.1.737, 737.1.1.1.738, 738.1.1.1.739, 739.1.1.1.740, 740.1.1.1.741, 741.1.1.1.742, 7

3. שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת תגמולי ביטוח רכוש בגין הנכס ברעננה ותיקים כמפורט בסעיף 7.3.5 לשטר הנאמנות.

ג. בקשר עם הנכס ברעננה ותיקים מבהירה החברה כדלקמן :

1. נכון למועד תוספת מס' 1 זו, הנכס ברעננה ותיקים מושכר במלואו למגה קמעונאות בע"מ, חברה בבעלות מלאה (בעקיפין) של יינות ביתן בע"מ (להלן: "מגה") לפי הסכם מיום 13.8.2006 על תיקוניו ותוספותיו.
2. שטח הקרקע הרשום – 824 מ"ר, אינו משקף הפקעה של כ- 39 מ"ר לדרך שבוצעה בפועל אך טרם נרשמה בפנקסי המקרקעין. שטח הקרקע לאחר ההפקעה הינו כ- 785 מ"ר (להלן: "ההפקעה").

7.1.1.15 הנכס במגדלי כרמל, חיפה

א. זכות בעלות רשומה בפנקסי המקרקעין על שם החברה בנכס הידוע כחת חלקה 121, בחלקה 80, בגוש 10870, ברחוב חנה סנש 20, חיפה. הנכס האמור הינו יחידה בשטח רשום של 522 מ"ר (בתוספת הצמדות וחלקים ברכוש המשותף): המשמשת לסופרמרקט (להלן: "הנכס במגדלי כרמל, חיפה"). הנכס במגדלי כרמל, חיפה מהווה חלק מקומת הקרקע באגף המחובר בין שני מגדלי מגורים.

ב. החברה תיצור ותרשום לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'):

1. משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של החברה בנכס במגדלי כרמל, חיפה אשר תירשם בפנקסי המקרקעין, ובנוסף תירשם במרשמי רשם החברות;

2. שעבוד שוטף ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת הפירות הנובעים מהנכס במגדלי כרמל, חיפה;

3. שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת תגמולי ביטוח רכוש בגין הנכס במגדלי כרמל, חיפה כמפורט בסעיף 7.3.5 לשטר הנאמנות.

ג. בקשר עם הנכס במגדלי כרמל, חיפה מבהירה החברה כי:

1. נכון למועד תוספת מס' 1 זו, הנכס במגדלי כרמל, חיפה מושכר במלואו למגה לפי הסכם מיום 13.8.2006 על תיקונו ותוספותיו;

7.1.1.16 הנכס בהרצליה נוף ים

א. זכות חכירה הרשומה בפנקסי המקרקעין על שם החברה בנכס הידוע כחלקה 268 בגוש 6670, בפינת הרחובות הנשיא יצחק בן צבי ורחוב שער הים, שכונת "נוף ים", הרצליה. הנכס האמור הינו קרקע בשטח רשום של 830 מ"ר, עליה בנויה יחידה מסחרית המשמשת לסופרמרקט (להלן: "הנכס בהרצליה, נוף ים"). לחברה זכות חכירה מהוונת בקשר עם הנכס בהרצליה, נוף ים לתקופה של 49 שנים שמסתיימת ביום 31.3.2053 וזאת על פי חוזה חכירה מיום 27.5.2009 אשר נחתם עם רשות מקרקעי ישראל.

ב. החברה תיצור ותרשום לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'):

1. משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של החברה בנכס בהרצליה, נוף ים אשר תירשם בפנקסי המקרקעין, ובנוסף תירשם במרשמי רשם החברות;

2. שעבוד שוטף ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת הפירות הנובעים מהנכס בהרצליה, נוף ים;

3. שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת תגמולי ביטוח רכוש בגין הנכס בהרצליה, נוף ים כמפורט בסעיף 7.3.5 לשטר הנאמנות.

ג. בקשר עם הנכס בהרצליה, נוף ים מבהירה החברה כדלקמן:

2 בסעיף 7.2 לתקנון הבית המשותף ישנה טעות סופר. לפי הסעיף הנ"ל, קיימות הוראות לעניין פריקה וטעינה אשר מתייחסות לשטחים המסומנים באותיות "קלט" ו- "קמ", אולם הוראות אלו אמורות להתייחס לשטחים המסומנים באותיות "קעט" ו- "קעט" המוצמדים לנכס במגדלי כרמל, חיפה. החברה תפעל לתיקון טעות הסופר. לצורך תיקון טעות הסופר כאמור, הנאמן מתחייב בזאת לפעול בהתאם לדרישת החברה ולחתום על כל מסמך ו/או אישור שיהיו נחוצים או מועילים לצורך תיקון תקנון הבית המשותף של הנכס במגדלי כרמל, חיפה, ובלבד שזכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') מכח המשכנתא אשר תירשם לטובת הנאמן לא תיפגענה.

1. בפנקס הזכויות רשומה הערה בדבר אתר עתיקות מיום 7.1.1993 לפי שטר מס' 386/1993/1³;

2. נכון למועד תוספת מס' 1 זו, הנכס בהרצליה, נוף ים מושכר במלואו למגה לפי הסכם מיום 13.8.2006 על תוספותיו ותיקוניו;

7.1.1.1.17 הנכס בנס ציונה

א. זכות בעלות רשומה בפנקסי המקרקעין על שם החברה בנס הידוע כתת חלקה 1, בחלקה 269, בגוש 3845, ברחוב האירוסים, נס ציונה. הנכס האמור הינו בשטח רשום של 2,212 מ"ר (בתוספת הצמדות וחלקים ברכוש המשותף) (להלן: "**הנכס בנס ציונה**"). הנכס בנס ציונה משמש לסופרמרקט והוא מהווה חלק ממבנה מסחרי דו קומתי. הנכס בנס ציונה מושכר בשכירות חופשית בלתי מוגנת לשוכר יחיד.

ב. החברה תיצור ותרשום לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'):

1. משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של החברה בנס בנס ציונה אשר תירשם בפנקסי המקרקעין, ובנוסף תירשם במרשמי רשם החברות;

2. שעבוד שוטף ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת הפירות הנובעים מהנכס בנס ציונה;

3. שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת תגמולי ביטוח רכוש בגין הנכס בנס ציונה כמפורט בסעיף 7.3.5 לשטר הנאמנות.

ג. בקשר עם הנכס בנס ציונה מבהירה החברה כדלקמן:

1. בפנקס הזכויות רשומה הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לטובת יו"ר הועדה המקומית לתכנון ולבניה נס ציונה, בהתאם לשטר מס' 13316/1997/1 לפי בקשה מס' 324-97 מיום 4.5.1997. יצוין, כי ההערה הנ"ל מתייחסת לאי התאמת המבנה להיתר הבניה שניתן לו.

למיטב ידיעת החברה (בין היתר לאור העובדה כי הבעלות בנס ציונה הועברה בשנים האחרונות ולשם כך נדרש וניתן אישור הועדה המקומית), אי התאמת המבנה בגינה נרשמה ההערה הנזכרת לעיל, הוסדרה זה מכבר.

7.1.1.1.18 הנכס בבאר טוביה

א. זכות בעלות רשומה בפנקסי המקרקעין על שם מרכז לוגיסטי בי רבוע נדל"ן בע"מ ח.פ. 514070952, חברת בת בבעלות מלאה של החברה (להלן: "**חברת הבת**") בנס הידוע כחלקות 67 ו-70, בגוש 312, ברחוב קציר, אוה"ת באר טוביה. הנכס האמור הינו קרקע בשטח רשום של 74,401 מ"ר עליה בנוי מבנה לשימוש לוגיסטיקה (להלן: "**הנכס בבאר טוביה**").

ב. חברת הבת תיצור ותרשום לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'):

1. משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של חברת הבת בנס בבאר טוביה אשר תירשם בפנקסי המקרקעין, ובנוסף תירשם במרשמי רשם החברות;

3 הערת אזהרה בדבר אתר עתיקות נרשמה על הנכס בהרצליה, נוף ים על מנת להודיע כי ייתכן ובמהלך בניית הפרויקט יתגלו במקרקעין עתיקות. במקרה בו יתגלו עתיקות כאמור יידרשו לפעול בהתאם לחוק העתיקות, תשל"ח-1978. הבניה של הנכס בהרצליה הושלמה והנכס מאוכלס.

2. שעבוד שוטף ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות חברת הבת לקבלת הפירות הנובעים מהנכס בבאר טוביה ;

3. שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות חברת הבת לקבלת תגמולי ביטוח רכוש בגין הנכס בבאר טוביה כמפורט בסעיף 7.3.5 לשטר הנאמנות.

ג. בקשר עם הנכס בבאר טוביה מבהירה החברה כדלקמן :

1. נכון למועד תוספת מס' 1 זו, רשומה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק הפועלים בע"מ, ללא הגבלה בסכום לפי שטר מס' 10941/2015/2 מיום 8.3.2015 על זכויות הבעלות של חברת הבת בנכס בבאר טוביה וכן רשומים שעבודים מס' 1 ו-2 לטובת בנק הפועלים בע"מ בספרי רשם החברות של חברת הבת ; יצירת ורישום השעבודים האמורים בסעיף (ב) לעיל יעשו לאחר הסרת השעבודים האמורים בסעיף (ג)(1) זה או בהתאם למנגנון הקבוע בסעיף 7.6.2 לשטר הנאמנות, בהתאם לשיקול דעתה של החברה.

2. נכון למועד תוספת מס' 1 זו, הנכס בבאר טוביה מושכר במלואו לקבוצת בי מרכז שירותי לוגיסטיקה בע"מ, חברת בת בבעלות מלאה של אלון רבוע כחול בע"מ, אשר הינה בעלת השליטה בחברה (להלן : "אלון רבוע כחול"), לפי הסכם מיום 1.4.2008 על תוספותיו ותיקוניו.

7.1.1.1.19 הנכס בויצמן, רעננה

א. זכות בעלות הרשומה על שם החברה (50,000/100,000 חלקים בלתי מסוימים) במקרקעין הידועים כחלקה 167, בגוש 7657 (להלן בס"ק זה : "המקרקעין"), ברח' ויצמן פינת רח' השיזף, אזור התעשייה, רעננה. המקרקעין האמורים הינם בשטח רשום של 11,059 מ"ר, עליהם בנוי מבנה בשטח של כ- 49,471 מ"ר (כולל שטחים תת קרקעיים) (להלן : "הנכס בויצמן, רעננה").

ב. החברה תיצור ותרושום לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') :

1. משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של החברה בנכס בויצמן, רעננה אשר תירשם בפנקסי המקרקעין, ובנוסף תרשם במרשמי רשם החברות ;

בהתאם לאמור בהסכם השיתוף כהגדרתו וכמפורט בסעיף 7.9.16 להלן, הנאמן מתחייב לחתום על מכתב החרגה המחריג את חלקה של הראל (כהגדרתה להלן) במקרקעין מהמשכנתא הרשומה לטובת הנאמן, והמבהיר כי המשכנתא לטובת הנאמן הינה על חלק החברה במקרקעין בלבד.

2. שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה על פי הסכם השיתוף (כהגדרתו בסעיף 7.9.16 להלן) ;

3. שעבוד שוטף ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת הפירות הנובעים מהנכס בויצמן, רעננה ;

4. שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת תגמולי ביטוח רכוש בגין הנכס בויצמן, רעננה כמפורט בסעיף 7.3.5 לשטר הנאמנות.

ג. בקשר עם הנכס בויצמן, רעננה מבהירה החברה כדלקמן :

1. יתרת הזכויות במקרקעין (50,000/100,000 חלקים בלתי מסוימים) הינם בבעלות הראל חברה לביטוח בע"מ, הראל ניהול קרנות פנסיה בע"מ, מנוף ניהול קרנות פנסיה בע"מ, דקלה חברה לביטוח בע"מ, הראל גמל והשתלמות בע"מ, הראל עתידית קופות גמל בע"מ, קרן החיסכון לצבא הקבע – חברה

לניהול קופות גמל בע"מ ו- אי.אמ.איי - עזר חברה לביטוח משכנתאות בע"מ (להלן: ביחד יקראו: "הראל"). בעניין זה יצוין כי בהתאם להודעת ב"כ דקלה חברה לביטוח בע"מ (אשר שינתה את שמה לדקלה סוכנות לביטוח כללי בע"מ (להלן: "דקלה"), מוזגה דקלה להראל חברה לביטוח בע"מ ומשום כך יש לתקן גם את הרישום בפנקסי המקרקעין. במקרה שתידרש, תינתן הסכמה של הנאמן לתיקון הרישום בפנקסי המקרקעין כאמור.

2. נכון למועד תוספת מס' 1 זו, רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום לטובת הראל לפי שטר מספר 9451/2015/1000 מיום 8.3.2015 על זכות הבעלות של החברה בנכס בויצמן, רעננה וכן רשומים שעבודים מס' 9, 10 ו-11 לטובת הראל בספרי רשם החברות של החברה; יצירת ורישום השעבודים האמורים בסעיף (ב) לעיל יעשו לאחר הסרת השעבודים האמורים בסעיף (ג)(2) זה או בהתאם למנגנון הקבוע בסעיף 7.6.2 לשטר הנאמנות, בהתאם לשיקול דעתה של החברה.

3. רשומה הערת אזהרה על הימנעות מעשיית עסקה, בהתאם לשטר מס' 9451/2015/1001 מיום 8.3.2015, וזאת על פי הוראות הסכם השיתוף (כהגדרתו בסעיף 7.9.16 להלן).

4. לפרטים בדבר הסכם השיתוף בנכס בויצמן, רעננה, ראו סעיף 7.9.16 להלן.

7.1.1.1.20 הנכס בכפר שלם, תל אביב

א. זכות בעלות רשומה בפנקסי המקרקעין על שם החברה בחלק מהמקרקעין (7/10 חלקים בלתי מסוימים) הידועים כחלקה 81, בגוש 7244 ברחוב סנפיר 10, מרכז מסחרי בשכונת נווה חן, תל אביב. הנכס האמור הינו יחידה בשטח כולל של כ- 675 מ"ר (להלן: "הנכס בכפר שלם"). הנכס בכפר שלם מצוי בקומת קרקע של מבנה מסחרי ומשמש לסופרמרקט.

ב. החברה תיצור ותרושום לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'):

1. משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות הבעלות הרשומות של החברה בנכס בכפר שלם אשר תירשם בפנקסי המקרקעין, ובנוסף תירשם במרשמי רשם החברות;

2. שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה על פי הסכם השיתוף (כהגדרתו בסעיף 7.9.17 להלן);

3. שעבוד שוטף ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת הפירות הנובעים מהנכס בכפר שלם;

4. שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת תגמולי ביטוח רכוש בגין בנכס בכפר שלם כמפורט בסעיף 7.3.5 לשטר הנאמנות.

ג. בקשר עם הנכס בכפר שלם מבהירה החברה כדלקמן:

1. לפרטים בדבר הסכם השיתוף ראו סעיף 7.9.17 להלן.

2. בפנקס הזכויות רשומה זיקת הנאה לטובת הציבור, בהתאם לשטר מס' 7619/1982/100 מיום 6.5.1982. יצוין, כי בתיאור הזיקה על פי נסח הרישום, זיקת ההנאה הינה בגישה ומעבר ברגל וברכב ולצורכי כלי רכב לטובת חלקה 44 בגוש 7244;

3. נכון למועד תוספת מס' 1 זו הנכס בכפר שלם מושכר למגה לפי הסכם מיום 13.8.2006 על תיקוניו ותוספותיו.

7.1.1.1.21 הנכס בקרית שלום, תל אביב

א. זכות החכירה הרשומה בפנקסי המקרקעין על שם החברה בנכס הידוע כחלקה 19 בגוש 6982, ברחוב ישראל גורי 44, שכונת קרית שלום, תל אביב. הנכס האמור הינו קרקע בשטח רשום של 768 מ"ר, עליה בנויה יחידה המשמשת לסופרמרקט, בשטח בנוי של כ- 265 מ"ר (להלן: "**הנכס בקרית שלום**"). מטרת החכירה של הנכס בקרית שלום הינה למבנה מסחר. לחברה זכות חכירה מהוונת לתקופה של 49 שנים שמסתיימת ביום 31.3.2044, וזאת על פי חוזה חכירה מיום 4.3.2002 עם רשות מקרקעי ישראל. נכון למועד תוספת מס' 1 זו, הנכס בקרית שלום מושכר במלואו לשוכר יחיד.

ב. החברה תיצור ותרשום לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') :

1. משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של החברה בנכס בקרית שלום אשר תירשם בפנקסי המקרקעין, ובנוסף תירשם במרשמי רשם החברות ;

2. שעבוד שוטף ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת הפירות הנובעים מהנכס בקרית שלום ;

3. שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת תגמולי ביטוח רכוש בגין הנכס בקרית שלום כמפורט בסעיף 7.3.5 לשטר הנאמנות.

ג. בקשר עם הנכס בקרית שלום מבהירה החברה כדלקמן :

1. החברה פועלת לרכוש את זכויות הבעלות בנכס בקרית שלום. החברה מתחייבת כי בד בבד עם רישום זכות הבעלות בנכס בקרית שלום על שמה בלשכת רישום המקרקעין, תירשם משכנתא בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב על הזכויות האמורות. הנאמן מתחייב בזאת לפעול בהתאם לדרישת החברה ולחתום על כל מסמך ו/או אישור שיהיו נחוצים או מועילים לצורך רישום זכות הבעלות על שם החברה ובלבד שבד בבד עם רישום זכות הבעלות על שם החברה תירשם משכנתא מדרגה ראשונה על זכות הבעלות של החברה.

7.1.1.1.22 הנכס בנצרת עילית

א. זכות חכירה רשומה בפנקסי המקרקעין על שם אלון רבוע כחול, בנכס הידוע כתת חלקה 1 בחלקה 22 בגוש 17750, ברחוב עטרה פינת רח' יקינטון, נצרת עילית (להלן: "**הנכס בנצרת עילית**"). לאלון רבוע כחול זכות חכירה מהוונת בקשר עם הנכס בנצרת עילית לתקופה של 49 שנים שמסתיימת ביום 24.10.2042 וזכות להארכת תקופת החכירה לתקופת חכירה נוספת של 49 שנים, וזאת על פי חוזה חכירה עם רשות מקרקעי ישראל. בהתאם להסכם מיום 2.4.2006 בין אלון רבוע כחול לבין החברה, לחברה זכות חוזית להירשם כחוכרת של הנכס בנצרת עילית.

שטח הנכס בנצרת עילית הינו 1,267.45 מ"ר (בתוספת הצמדות וחלקים ברכוש המשותף) בקומת קרקע של מבנה מסחרי. הנכס בנצרת עילית משמש לסופרמרקט.

ב. אלון רבוע כחול וכן החברה, ייצרו וירשמו לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') :

1. משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של אלון רבוע כחול ישראל בנכס בנצרת עילית אשר תירשם בפנקסי המקרקעין, ובנוסף תירשם במרשמי רשם החברות ;

2. שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא הזכויות החוזיות של החברה לפי הסכם מיום 2.4.2006 בין החברה לבין אלון רבוע כחול בנכס בנצרת עילית אשר תירשם במרשמי רשם החברות;

3. שעבוד שוטף ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת הפירות הנובעים מהנכס בנצרת עילית;

4. שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת תגמולי ביטוח רכוש בגין הנכס בנצרת עילית כמפורט בסעיף 7.3.5 לשטר הנאמנות;

5. החברה מתחייבת כי בד בבד עם רישום החכירה בנכס בנצרת עילית על שם החברה בלשכת רישום המקרקעין, תירשם משכנתא בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב על הזכויות האמורות.

הנאמן מתחייב בזאת לפעול בהתאם לדרישת החברה ולחתום על כל מסמך ו/או אישור שיהיו נחוצים או מועילים לצורך העברת הזכויות מאלון רבוע כחול לחברה וכן יחתום הנאמן על כל מסמך ו/או אישור שיהיו נחוצים לצורך מחיקת השעבודים ו/או המשכנתאות הרשומות על שם אלון רבוע כחול בגין הנכס בנצרת עילית ובלבד שכנגד הסרת השעבודים שנרשמו על אלון רבוע כחול יירשמו או נרשמו שעבודים זהים על ידי החברה.

ג. בקשר עם הנכס בנצרת עילית מבהירה החברה כדלקמן:

1. בפנקס הבתים המשותפים רשומה הערה בדבר אתר עתיקות לפי שטר מס' 27529/2017/2 מיום 6.9.2017.

2. נכון למועד חתימת תוספת מס' 1 זו, הנכס בנצרת עילית מושכר לשני שוכרים שונים בשכירות חופשית בלתי מוגנת.

7.1.1.1.23 הנכס בבת גלים, חיפה

א. זכות אלון רבוע כחול להירשם כחוכרת לפי חוזה חכירה מיום 18.3.2001, בנכס הידוע כחלקה 29, בגוש 10817, ברחוב העלייה השנייה, שכונת בת גלים, חיפה (להלן: "**הנכס בבת גלים**"). לאלון רבוע כחול זכות חכירה מהוונת לתקופה בת 49 שנים שמסתיימת ביום 21.2.2044, וזאת על פי חוזה חכירה עם רשות מקרקעי ישראל. בהתאם להסכם מיום 2.4.2006 בין אלון רבוע כחול לבין החברה, לחברה זכות חוזית לחכירה בנכס בבת גלים.

הנכס בבת גלים הינו בשטח של כ- 1,640 מ"ר (בתוספת הצמדות כמפורט בחוזה החכירה) ומהווה שתי יחידות. האחת משמשת לסופרמרקט והשנייה יחידה מסחרית נוספת. היחידות ממוקמות במבנה מרכז מסחרי המהווה חלק ממתחם הכולל בנוסף גם בנייני מגורים בבנייה רוויה.

ב. אלון רבוע כחול וכן החברה, ייצרו וירשמו לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'):

1. שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות אלון רבוע כחול בנכס בבת גלים אשר יירשם במרשמי רשם החברות;

4 הערת אזהרה בדבר אתר עתיקות נרשמה על הנכס בנצרת עילית, על מנת להודיע כי ייתכן ובמהלך בניית הפרויקט יתגלו במקרקעין עתיקות. במקרה בו יתגלו עתיקות כאמור יידרשו לפעול בהתאם לחוק העתיקות, תשל"ח-1978. הבניה של הנכס נצרת עילית הושלמה והנכס מאוכלס.

5 על פי אישור הזכויות מאת רשות מקרקעי ישראל הנכס בבת גלים בנוי על חלקה 29 בגוש 10817. בהתאם לשומת המקרקעין של הנכס בבת גלים ליום 30.9.2019 שנמסרה לחברה ועל פי אישור זכויות מאת דיור ופיתוח כהגדרתה להלן, הנכס בבת גלים בנוי גם על חלקות 30 ו-31 בגוש 10817 ואלון רבוע כחול רשומה כבעלת זכויות החכירה בשלוש החלקות האמורות במרשמי דיור ופיתוח.

2. שעבוד קבוע מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא הזכויות החוזיות של החברה לפי הסכם מיום 2.4.2006 בין החברה לבין אלון רבוע כחול בנכס בבת גלים אשר ירשם במרשמי רשם החברות;
 3. שעבוד שוטף ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת הפירות הנובעים מהנכס בבת גלים;
 4. שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת תגמולי ביטוח רכוש בגין הנכס בבת גלים כמפורט בסעיף 7.3.5 לשטר הנאמנות;
 5. החברה ו/או אלון רבוע כחול יגרמו לכך שתינתן על ידי החברה המשכנתא, דיור ופיתוח חברה לבנין בע"מ (להלן: "דיור ופיתוח") התחייבות לרישום משכנתא בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן בכפוף לנוהלי דיור ופיתוח המשמשת כחברה משכנתא. מובהר כי לא תירשם התחייבות לרישום משכנתא בספרי רשות מקרקעי ישראל לטובת הנאמן;
 6. החברה מתחייבת כי בד בבד עם רישום הזכויות בנכס בבת גלים על שם אלון רבוע כחול או החברה בלשכת רישום המקרקעין, תירשם משכנתא בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב על הזכויות האמורות.
- הנאמן מתחייב בזאת לפעול בהתאם לדרישת החברה ולחתום על כל מסמך ו/או אישור שיהיו נחוצים או מועילים לצורך רישום הזכויות על שם אלון רבוע כחול ו/או החברה ו/או לצורך העברת הזכויות מאלון רבוע כחול לחברה וכן יחתום הנאמן על כל מסמך ו/או אישור שיהיו נחוצים לצורך מחיקת השעבודים ו/או המשכנתאות הרשומות על שם אלון רבוע כחול בגין הנכס בבת גלים ובלבד שכנגד הסרת השעבודים שנרשמו על אלון רבוע כחול יירשמו או נרשמו שעבודים זהים על ידי החברה, ובמקרה בו הרישום עדיין מתנהל בחברה המשכנתא נמסרה לנאמן התחייבות לרישום משכנתא מדיור ופיתוח המשמשת כחברה משכנתא לטובת הנאמן ואישור זכויות המעיד על רישום ההתחייבות האמורה.
- ג. בקשר עם הנכס בבת גלים מבהירה החברה כדלקמן:
1. ביחס לחלקות 29, 30 ו- 31 בגוש 10817 בפנקס הזכויות רשומה הערה על יעוד מקרקעין לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשי"ל – 1969, לטובת הועדה המקומית לתכנון ולבניה עיריית חיפה, בהתאם לשטר מס' 30040/1997/1 מיום 15.8.1997. יצוין כי ההערה הני"ל רשומה על המקרקעין בכללותם ומתייחסת לשימוש המותר במרתף אשר אמור להירשם כרכוש משותף של כל רוכשי הדירות במבנה ושימוש פעילות חברתית וקהילתית של הבניין בלבד ולמיטב ידיעתה אינה מתייחסת לנכס בבת גלים;
 2. ביחס לחלקה 31 בגוש 10817 מובהר בזאת כי בפנקס הזכויות רשומה הערה על הפקעת חלק מהחלקה לפי סעיף 19 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה, בהתאם לשטר מס' 4486/2016/5 מיום 26.1.2016.
- למיטב ידיעת החברה מדובר על הפקעת רצועת קרקע בתחום חלקה 31 המסומנת כ"דרך מוצעת" בהתאם לתב"ע חפ/במ/1949. רצועת הקרקע אינה נכללת בתחום המגרש בתחומו מצוי המרכז המסחרי בו מצוי הנכס בבת גלים.
3. נכון למועד תוספת מס' 1 זו, הנכס בבת גלים מושכר למגה לפי הסכם מיום 13.8.2006 על תיקוניו ותוספותיו, וכן לשוכר נוסף בשכירות חופשית בלתי מוגנת.

א. זכות אלון רבוע כחול להירשם כחוכרת על פי חוזה חכירה מיום 31.5.2001 עם המנהל האזרחי – אזור יהודה ושומרון, הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי בנכס הידוע כמגרש מס' 27 על פי תכנית 426/3/2, ברחוב בבא סאלי 22-24, בית"ר עילית (להלן: "הנכס בבית"ר עילית"). לאלון רבוע כחול זכות חכירה מהוונת לתקופה בת 49 שנים שמסתיימת ביום 9.11.2046, וכן זכות להארכת תקופת החכירה לתקופה נוספת בת 49 שנים.

הנכס בבית"ר עילית הינו יחידה המשמשת לסופרמרקט בשטח של כ- 961.5 מ"ר (בתוספת הצמדות כמפורט בחוזה החכירה) בקומת הקרקע של מבנה משולב מסחר ומגורים.

בהתאם להסכם מיום 2.4.2006 בין אלון לבין החברה, לחברה זכות חוזית לחכירה של הנכס בבית"ר עילית.

ב. אלון רבוע כחול וכן החברה, ייצרו וירשמו לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'):

1. שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות אלון רבוע כחול בנכס בבית"ר עילית אשר יירשם במרשמי רשם החברות;

2. שעבוד קבוע מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא הזכויות החוזיות של החברה לפי הסכם מיום 2.4.2006 בין החברה לבין אלון רבוע כחול בנכס בבית"ר עילית אשר יירשם במרשמי רשם החברות;

3. שעבוד שוטף ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת הפירות הנובעים מהנכס בבית"ר עילית;

4. שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת תגמולי ביטוח רכוש בגין הנכס בבית"ר עילית כמפורט בסעיף 7.3.5 לשטר הנאמנות;

5. החברה ו/או אלון רבוע כחול יגרמו לכך שתינתן ע"י החברה המשכנת ב. יאיר חברה קבלנית לעבודות בניה 1988 בע"מ (להלן: "ב. יאיר") התחייבות לרישום משכנתה מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום לטובת הנאמן, בכפוף לנהלי ב. יאיר המשמשת כחברה משכנת. מובהר כי לא תירשם התחייבות לרישום משכנתה בספרי המנהל האזרחי – אזור יהודה ושומרון, הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי.

6. החברה מתחייבת כי בד בבד עם רישום זכויות בנכס בבית"ר עילית על שם אלון רבוע כחול או על שם החברה בלשכת רישום המקרקעין, תירשם משכנתא בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב על הזכויות האמורות.

הנאמן מתחייב בזאת לפעול בהתאם לדרישת החברה ולחתום על כל מסמך ו/או אישור שיהיו נחוצים או מועילים לצורך רישום הזכויות על שם אלון רבוע כחול ו/או החברה ו/או לצורך העברת הזכויות מאלון רבוע כחול לחברה וכן יחתום הנאמן על כל מסמך ו/או אישור שיהיו נחוצים לצורך מחיקת השעבודים הרשומים על שם אלון רבוע כחול בגין הנכס בבית"ר עילית ובלבד שכנגד הסרת השעבודים שנרשמו על אלון רבוע כחול יירשמו או נרשמו שעבודים זהים על ידי החברה ובמקרה בו הרישום עדיין מתנהל אצל ב. יאיר כחברה המשכנת יימסרו לנאמן התחייבות לרישום משכנתא מב. יאיר לטובת הנאמן ואישור זכויות המעיד על רישום ההתחייבות

6 בחוזה החכירה הזיהוי של המגרש הינו לפי תוכנית מספר 426/3/2, אולם בהתאם לשומת המקרקעין של הנכס בבית"ר עילית ליום 30.9.2019 שנמסרה לחברה נפלה טעות סופר במספר התוכנית בחוזה החכירה ומספר התוכנית הינו מ/426/1/3/2

לרישום משכנתא כאמור לעיל. מובהר כי לא תינתן התחייבות לרישום משכנתא מאת המנהל האזרחי – אזור יהודה ושומרון, הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי.

ג. בקשר עם הנכס בבית"ר עילית מבהירה החברה כדלקמן:

1. נכון למועד תוספת מס' 1 זו, הנכס בבית"ר עילית מושכר במלואו בשכירות חופשית בלתי מוגנת לשוכר יחיד.

7.1.1.1.25 הנכס בשכונה ג', אשדוד

א. זכות אלון רבוע כחול להירשם כבעלים של נכס הידוע כחלק מחלקה 104 בגוש 2462, שדרות הפלמ"ח 20, אשדוד על פי הסכם רכישה אשר נחתם בין אלון רבוע כחול לבין עיוש רפאל יזמות (1993) בע"מ ביום 15.7.1996 (להלן: "**הנכס באשדוד**"). נכון למועד תוספת מס' 1 זו, הנכס באשדוד רשום בספרי חברת עיוש רפאל יזמות (1993) בע"מ באמצעות משרד פיינטוך, מגאל ושות' משרד עורכי דין (להלן: "**עיוש יזמות**"), המשמשת כחברה משכנת. בהתאם להסכם מיום 2.4.2006 בין אלון רבוע כחול לבין החברה, לחברה זכות חוזית להירשם כבעלים של הנכס באשדוד.

הנכס באשדוד הינו חלק ממבנה ביעוד מסחרי המשמש לסופרמרקט, בשטח של כ- 935 מ"ר, ומושכר בשכירות חופשית בלתי מוגנת לשוכר יחיד.

ב. אלון רבוע כחול וכן החברה, ייצרו וירשמו לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'):

1. שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות אלון רבוע כחול בנכס באשדוד לרבות מכוח הסכם מכר מיום 15.7.1996 במסגרתו מכרה עיוש יזמות לאלון רבוע כחול את הנכס באשדוד ולרבות מלוא זכויותיה בקשר עם שעבוד עיוש (כהגדרתו להלן), אשר יירשם במרשמי רשם החברות;

2. שעבוד קבוע מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא הזכויות החוזיות של החברה לפי הסכם מיום 2.4.2006 בין החברה לבין אלון רבוע כחול בנכס באשדוד אשר ירשם במרשמי רשם החברות;

3. שעבוד שוטף ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת הפירות הנובעים מהנכס באשדוד;

4. שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת תגמולי ביטוח רכוש בגין הנכס באשדוד כמפורט בסעיף 7.3.5 לשטר הנאמנות;

5. החברה ו/או אלון רבוע כחול תגרום לכך שתינתן על ידי החברה המשכנת – עיוש יזמות, התחייבות לרישום משכנתא בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן;

החברה מתחייבת כי בד בבד עם רישום זכות הבעלות בנכס באשדוד על שם אלון רבוע כחול או החברה בלשכת רישום המקרקעין, תירשם משכנתא בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב על הזכויות האמורות. הנאמן מתחייב בזאת לפעול בהתאם לדרישת החברה ולחתום על כל מסמך ו/או אישור שיהיו נחוצים או מועילים לצורך רישום הזכויות על שם אלון רבוע כחול ו/או החברה ו/או לצורך העברת הזכויות מאלון רבוע כחול לחברה וכן יחתום הנאמן על כל מסמך ו/או אישור שיהיו נחוצים לצורך מחיקת השעבודים ו/או המשכנתאות הרשומות על שם אלון רבוע כחול בגין הנכס באשדוד ובלבד שכנגד הסרת השעבודים שנרשמו על אלון רבוע כחול יירשמו או נרשמו שעבודים זהים על ידי החברה ובמקרה בו הרישום עדיין מתנהל בחברה המשכנת נמסרה לנאמן התחייבות לרישום

משכנתא מהחברה המשכנת עיוש יזמות לטובת הנאמן ואישור זכויות המעיד
על רישום ההתחייבות האמורה.

ג. בקשר עם הנכס באשדוד מבהירה החברה כי הנכס טרם נרשם בפנקסי המקרקעין,
ואולם מנסח הרישום עולה כדלקמן:

1. בפנקס הזכויות רשומה הערת אזהרה לטובת אלון רבוע כחול (בשמה
הקודם: רבוע כחול ישראל בע"מ) על חלקה 104 בגוש 2462, בהתאם לשטר
מס' 36912/2011/1590 מיום 11.8.2011.

יצוין כי ההערה הנ"ל נרשמה בגין הסכם מכר מיום 15.7.1996 במסגרתו
מכרה עיוש יזמות לאלון רבוע כחול את הנכס באשדוד.

2. בפנקס הזכויות רשומה הערת אזהרה לטובת אלון רבוע כחול (בשמה
הקודם: רבוע כחול ישראל בע"מ) על חלקה 104 בגוש 2462, בהתאם לשטר
מס' 36912/2011/1591 מיום 11.8.2011.

יצוין כי ההערה הנ"ל נרשמה בגין הסכם שעבוד זכויות במסגרתו שיעבדה
עיוש יזמות את זכויותיה בנכס באשדוד בשעבוד ראשון ללא הגבלה בסכום
לאלון רבוע כחול ("שעבוד עיוש").

3. בפנקס הזכויות רשומה זיקת הנאה לפיה חלקה 104 בגוש 2462 הינה חלקה
נהנית מזכות מעבר להולכי רגל וכלי רכב לאיזור הפריקה והחניה התפעולית
במפלס הקרקע בלבד, בשטח של 619 מ"ר בתנאים המפורטים בשטר מס'
36912/2011/24 מיום 11.8.2011.

7.1.1.1.26 הנכס ברון, כפר סבא

א. זכות אלון רבוע כחול להירשם כחוכרת בנכס הידוע כחלק מחלקה 184 בגוש 6431,
צומת הרחובות בן יהודה, טשרניחובסקי ורחוב י. כהן, כפר סבא לפי חוזה חכירה
מיום 23.7.1997 עם רשות מקרקעי ישראל (להלן: "**הנכס בכפר סבא, רון**"). לאלון
רבוע כחול זכות חכירה מהוונת לתקופה של 49 שנים שמסתיימת ביום 22.5.2028
וזכות להארכת תקופת החכירה לתקופת חכירה נוספת של 49 שנים. בהתאם
להסכם 2.4.2006 בין אלון רבוע כחול לבין החברה, לחברה זכות חוזית להירשם
כחוכרת של הנכס בכפר סבא, רון.

הנכס בכפר סבא, רון הינו חלק ממבנה ביעוד מסחרי המשמש לסופרמרקט, בשטח
של כ- 1,125 מ"ר.

ב. אלון רבוע כחול וכן החברה, ייצרו וירשמו לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב
(סדרה ז'):

1. שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות אלון רבוע כחול
בנכס בכפר סבא, רון אשר יירשם במרשמי רשם החברות;

2. שעבוד קבוע מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא הזכויות החוזיות
של החברה לפי הסכם מיום 2.4.2006 בין החברה לבין אלון רבוע כחול בנכס
בכפר סבא, רון אשר ירשם במרשמי רשם החברות;

3. שעבוד שוטף ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת
הפירות הנובעים מהנכס בכפר סבא, רון;

4. שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת
תגמולי ביטוח רכוש בגין הנכס בכפר סבא, רון כמפורט בסעיף 7.3.5 לשטר
הנאמנות;

5. החברה ו/או אלון רבוע כחול, תגרום לכך שתינתן על ידי רשות מקרקעי ישראל התחייבות לרישום משכנתא בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן בכפוף לנוהלי רשות מקרקעי ישראל;

6. החברה מתחייבת כי בד בבד עם רישום החכירה בנכס בכפר סבא, רון על שם אלון רבוע כחול או החברה בלשכת רישום המקרקעין, תירשם משכנתא בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב על הזכויות האמורות.

הנאמן מתחייב בזאת לפעול בהתאם לדרישת החברה ולחתום על כל מסמך ו/או אישור שיהיו נחוצים או מועילים לצורך רישום הזכויות על שם אלון רבוע כחול ו/או החברה ו/או לצורך העברת הזכויות מאלון רבוע כחול לחברה וכן יחתום הנאמן על כל מסמך ו/או אישור שיהיו נחוצים לצורך מחיקת השעבודים ו/או המשכנתאות הרשומות על שם אלון רבוע כחול בגין הנכס בכפר סבא, רון ובלבד שכנגד הסרת השעבודים שנרשמו על אלון רבוע כחול יירשמו או נרשמו שעבודים זהים על ידי החברה, ובמקרה בו טרם נרשמו הזכויות בספרי המקרקעין נמסרה לנאמן התחייבות לרישום משכנתא מרשות מקרקעי ישראל לטובת הנאמן ואישור זכויות המעיד על רישום ההתחייבות האמורה.

ג. בקשר עם הנכס בכפר סבא, רון מבהירה החברה כדלקמן:

1. בפנקס הזכויות רשומה הערה על הפקעה של חלק מחלקה - סעיף 19 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור) 1943 לטובת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה כפר סבא, רון, בהתאם לשטר מס' 11808/1997/1 מיום 15.5.1997. למיטב ידיעת החברה ההפקעה אינה מתייחסת לזכויות החברה בנכס בכפר סבא, רון.

2. נכון למועד תוספת מס' 1 זו, הנכס בכפר סבא, רון מושכר במלואו למגה לפי הסכם שכירות מיום 23.6.2006 על תיקוניו ותוספותיו.

3. החברה תפעל להאריך את תקופת החכירה כך שבכל התקופה שעד לפירעון המלא של אגרות החוב, יהיה חוזה החכירה בתוקף או שהחברה תרכוש את הבעלות בנכס בכפר סבא, רון. לחלופין, תפעל החברה להחלפת הנכס בנכס מחליף בהתאם לסעיף 7.4 לשטר הנאמנות וזאת ככל שלא תוארך החכירה ו/או תירכשנה זכויות הבעלות בנכס בכפר סבא, רון כאמור עד לתום תקופת החכירה.

מובהר כי, החברה תהא רשאית להאריך את תקופת החכירה בתקופה קצרה מ – 49 שנים, ובלבד שהחכירה תישאר בתוקף או תומר בבעלות כאמור.

3. מובהר, כי החברה אינה מתחייבת לשעבד את כל הנכסים המפורטים בסעיפים 7.1.1.1.13 עד 7.1.1.1.26 לעיל במסגרת הרחבת הסדרה (או בכלל), כי אם מתחייבת לשעבד מספר נכסים אשר השווי הבטוחתי שלהם (כאמור בסעיף 7.2 לשטר הנאמנות), בתוספת לשווי הבטוחתי של הנכסים המשועבדים לפני הרחבת הסדרה, לא יפחת מהערך המתואם של אגרות החוב לאחר הרחבת הסדרה. הנכסים שישועבדו מבין הנכסים הנוספים, יהיו על פי שיקול דעתה של החברה (ללא סדר מסוים), וזאת עד לעמידה בשווי הבטוחתי הנדרש. כלל הנכסים מבין הנכסים המפורטים בסעיפים 7.1.1.1.13 עד 7.1.1.1.26 לעיל אשר ישועבדו לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') בהתאם לאמור בסעיף זה יכללו תחת הגדרת "הנכסים המשועבדים" בשטר הנאמנות.

4. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 7.6.3 לשטר הנאמנות, לא ירשם שעבוד בגין מי מהנכסים הנוספים עד חלוף 30 יום ממועד פרסום המידע בדבר הנכסים הנוספים.

5. לאחר סעיף 7.9.14 לשטר הנאמנות יתווספו סעיפים 7.9.15 – 7.9.17 כדלקמן:

7.9.15 בקשר עם הנכס ברעננה ותיקים, מצהירה ומתחייבת החברה כי ההפקעה (כהגדרתה בסעיף 7.1.1.1.14 לעיל) אינה מגבילה את יצירת ו/או רישום ו/או מימוש המשכנתא ו/או העברת הזכויות בנכס ברעננה ותיקים אגב מימוש וכן לא תידרש הסכמת צד

שלישי כלשהו בקשר עם האמור לעיל. יחד עם זאת מימוש המשכנתא יעשה בכפוף להפקעה כאמור.

7.9.16 בקשר עם הנכס בויצמן, רעננה, ביום 20.1.2013, נחתם הסכם שיתוף בין החברה לבין הראל שהינם בעלים במשותף במקרקעין בחלקים שווים ובלתי מסוימים (כך שהחברה מחזיקה במחצית בלתי מסוימת מהזכויות במקרקעין והראל מחזיק במחצית בלתי מסוימת מהזכויות במקרקעין) בנכס בויצמן, רעננה, וביום 10.3.2014 נחתמה תוספת להסכם השיתוף (לעיל ולהלן בסעיף זה ובסעיף 7.1.1.19 לעיל: "**הסכם השיתוף**"). בהסכם השיתוף נקבע, שכל צד רשאי לשעבד את חלקו ו/או זכויותיו והתחייבויותיו בנכס בויצמן, רעננה לטובת צד שלישי, ללא צורך בהסכמת הצד השני להסכם השיתוף, ובלבד שהתקבל אישור מאת בעל השעבוד, כי השעבוד יחול רק על חלקה של החברה בנכס בויצמן, רעננה, וכי חלקה של הראל בנכס בויצמן רעננה מוחרג מהשעבוד. בנוסף, הסכם השיתוף כולל מגבלות בקשר עם מכירת זכויות מי מהצדדים בנכס בויצמן, רעננה (לרבות במקרה של מכירת הזכויות בעקבות מימוש שעבוד), לפיהן, כל אחד מהצדדים רשאי למכור חלקו במקרקעין בכפוף לזכות סירוב ראשונה וזכות הצטרפות, על פי מנגנונים מפורטים הקבועים בהסכם השיתוף והמובאים להלן בקצרה:

א. זכות סירוב ראשונה – במקרה בו צד להסכם השיתוף יבקש למכור את חלקו במקרקעין ובכלל זה בנכס בויצמן, רעננה, (להלן בסעיף זה: "**המוכר**") לצד שלישי כלשהוא, תינתן לצד השני זכות סירוב ראשונה. במסגרת זו, המוכר ימסור לצד השני להסכם השיתוף הודעה בכתב בה יפורטו מחיר המכירה, תנאי העסקה וזהות הצד השלישי (להלן בסעיף זה: "**ההודעה**"), והצד השני להסכם השיתוף יוכל להודיע בתוך 30 ימים ממועד ההודעה על רצונו לרכוש את החלק המוצע למכירה בתנאים המפורטים בהודעה (להלן בסעיף זה: "**הודעת קניה**"). אם נמסרה הודעת קניה בתוך 30 הימים ממועד ההודעה, יהא חייב המוכר למכור את חלקו לצד השני להסכם השיתוף בתנאים ומחיר המפורטים בהודעת קניה בתוך 30 ימי עסקים. החלק המוצע למכירה יימכר שהוא נקי מכל חוב, שעבוד, עיקול או זכות צד ג' כלשהי. היה ולא תתקבל הודעת קניה או יודיע הצד השני לצד המוכר כי אינו מעוניין לרכוש את החלק המוצע למכירה, המוכר יהיה זכאי למכור את החלק המוצע למכירה לצד השלישי במחיר שלא יפחת מהמחיר שפורט בהודעה תוך 6 חודשים ממועד ההודעה. היה והמכירה לא תבוצע בתוך התקופה האמורה, יידרש המוכר לשוב ולהציע, בהתאם לאמור לעיל, את חלקו במקרקעין ובכלל זה בנכס בויצמן, רעננה לצד השני כתנאי למכירתו לצד שלישי, וחוזר חלילה.

ב. זכות הצטרפות – מבלי לגרוע מזכות הסירוב הראשונה כאמור לעיל, בכל מקרה של העברת ו/או המחאת ו/או מכירת חלקו של מי מהצדדים להסכם השיתוף לצד שלישי (להלן בסעיף זה: "**המוכר**", ו"**הרוכש**", בהתאמה), תהא לצד השני להסכם השיתוף (להלן בסעיף זה: "**הניצע**") הזכות לדרוש לכולל במסגרת מכירה כאמור את חלקו של הניצע (להלן בסעיף זה: "**הזכות להשתתפות**"). במסגרת זו, המוכר ימסור לניצע הודעה בכתב ובה יצהיר על כוונתו למכור או להעביר את החלק הנמכר, ובה יפורטו תנאי המכירה וזהות הרוכש. הניצע יוכל להודיע על מימוש הזכות להשתתפות בתוך 30 ימים ממועד קבלת ההודעה מהמוכר, ואם נמסרה מהניצע הודעת מימוש כאמור, יועבר חלקו של הניצע במקרקעין והנכס בויצמן, רעננה, לרוכש במועד בו תושלם העברת החלק הנמכר מהמוכר לרוכש, באותו מחיר ובאותם תנאים החלים על מכירת החלק הנמכר של המוכר לרוכש.

היה ולא תתקבל הודעה על מימוש זכות להשתתפות תוך 30 יום (להלן: "**התקופה הקובעת**"), יוכל המוכר להעביר את חלקו לרוכש תוך 6 חודשים מתום התקופה הקובעת, ובלבד שהמחיר ותנאי המכירה לא יעלו, מבחינת המוכר, על אלו שפורטו בהודעת המוכר. לאחר תקופה זו, תהיה כפופה העברה כאמור לזכות ההשתתפות של הניצע.

זכות הסירוב וזכות ההצטרפות לא תחולנה במקרה של העברת זכויות במקרקעין לתאגיד בשליטתו הישירה ו/או העקיפה של הצד המעביר או לתאגיד בשליטת בעל השליטה בצד המעביר או לתאגיד השולט בצד המעביר, ובלבד שהנעבר ייכנס בנעלי המעביר בהסכם השיתוף.

בהתאם לתוספת להסכם השיתוף מיום 10.3.2014, בוצעה חלוקה של המקרקעין למגרשים על פי תשריט שהוסכם בין החברה לבין הראל. במסגרת זו ניתנו זיקות הנאה/זכות מעבר במקרקעין בין המגרשים אשר מופיעים בתשריט כאשר זיקות ההנאה/זכות המעבר טרם נרשמו בפנקס הזכויות.

החברה מצהירה כי אין בתוספת להסכם השיתוף משום שינוי בזכויות החברה בנכס בויצמן, רעננה, כמתואר לעיל.

לאור האמור, ככל והנכס בויצמן, רעננה ימומש על ידי הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב, המימוש ייעשה בכפוף להסכם השיתוף ולזכויות הצדדים לו על פיו לרבות זכות הסירוב הראשונה וזכות ההצטרפות וכן בהתאם ובכפוף לתוספת להסכם השיתוף האמורה ולחלוקה על פי התשריט. לבקשת החברה, הנאמן יחתום על אישור בדבר הסכמה כאמור במועד החתימה על מסמכי השעבוד.

7.9.17 בקשר עם הנכס בכפר שלם, ביום 22.3.1999 נחתם הסכם שיתוף (להלן בסעיף זה: **"הסכם השיתוף"**) בין אלון רבוע כחול (אשר העבירה את הזכויות בנכס בכפר שלם לחברה) לבין ש.י.א.ת (להלן: **"ש.י.א.ת"**) חברה להשקעות בנין ופיתוח בע"מ ובין גראל גושן בע"מ (להלן: **"גושן"**) במסגרתו הוגדר הנכס בכפר שלם והוסדרו היחסים המשפטיים בין אלון רבוע כחול לבין גושן לבין ש.י.א.ת בקשר עם הנכס בכפר שלם. על פי נסח רישום המקרקעין, לגושן וש.י.א.ת אין זכות במקרקעין הידועים כגוש 7244 חלקה 81 עליהם בנוי הנכס בכפר שלם. כמו כן, לא נרשמה הערה בפנקסי המקרקעין על הסכם השיתוף.

החברה מצהירה כי אין בהסכם השיתוף מגבלות בקשר עם יצירת ו/או רישום ו/או מימוש השעבוד, וכי נקבע בו כל צד להסכם השיתוף יהיה רשאי להעביר את זכויותיו בנכס לצד ג' כלשהו ובלבד שהעברת הזכויות, מכל סוג שהוא, תהא כפופה לכך שרוכש הזכויות ייכנס בנעלי החברה בהסכם השיתוף.

לאור האמור, ככל והנכס בכפר שלם, ימומש על ידי הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב, המימוש ייעשה בכפוף להסכם השיתוף ולזכויות הצדדים לו על פיו. לבקשת החברה, הנאמן יחתום על אישור בדבר הסכמה כאמור במועד החתימה על מסמכי השעבוד.

8. מובהר כי יתר הוראות שטר הנאמנות תחולנה בשינויים המחויבים, ככל ששינויים אלה נדרשים.

לראיה באה החברה על החתום ביום באפריל 2020:

רבוע כחול נדל"ן בע"מ

אני הח"מ, _____, עו"ד, מאשרת כי שטר נאמנות זה נחתם על ידי _____, וחתימתם בצרף חותמת החברה או שמה המודפס מחייבת את רבוע כחול נדל"ן בע"מ בקשר עם שטר נאמנות זה.

_____, עו"ד

נספח ב'

גילוי על נכסי מקרקעין נוספים שעשויים להיות משועבדים

נספח ב'1 - פרטים בדבר נכס משועבד מהותי מאוד – הנכס בויצמן, רעננה

1. כללי

החברה הינה בעלים של מחצית בלתי מסוימת (מושע) ממקרקעין (50,000/100,000 חלקים) הידועים כחלקה 167, בגוש 7657 ברחוב ויצמן פינת רח' השיזף, אזור התעשייה, רעננה (להלן בפרק זה: **"המקרקעין"**). יתרת זכויות הבעלות (הבלתי מסוימת- במושע) במקרקעין בבעלות הראל חברה לביטוח בע"מ, הראל גמל והשתלמות בע"מ, מנוף ניהול קרנות פנסיה בע"מ, דקלה חברה לביטוח בע"מ, הראל גמל והשתלמות בע"מ, הראל עתידית קופות גמל בע"מ, קרן החיסכון לצבא הקבע – חברה לניהול קופות גמל בע"מ ו- אי.אמ.איי - עזר חברה לביטוח משכנתאות בע"מ (להלן ביחד יקראו: **"הראל"**), אשר למיטב ידיעת החברה משתייכות לקבוצה עסקית יחידה תחת אותה שליטה. בעניין זה יצוין כי בהתאם להודעה שהחברה קיבלה מאת ב"כ דקלה חברה לביטוח בע"מ (אשר שינתה את שמה לדקלה סוכנות לביטוח כללי בע"מ (להלן: **"דקלה"**)) מוזגה דקלה להראל חברה לביטוח בע"מ. החברה פועלת מול הראל לתיקון הרישום בפנקסי המקרקעין.

המקרקעין האמורים הינם בשטח רשום של 11,059 מ"ר. על חלק מהמקרקעין בנוי מבנה בשטח של כ- 49,471 מ"ר (כולל שטחים תת קרקעיים) (להלן בפרק זה: **"הנכס בויצמן, רעננה"**).

2. הסכם המכר להראל

2.1. ביום 20.1.2013, נחתם הסכם מכר בין החברה לבין הראל, במסגרתו מכרה החברה להראל מחצית (50,000/100,000) בלתי מסוימת מהמקרקעין וכן מחצית מהנכס בויצמן רעננה (להלן בפרק זה: **"הסכם המכר עם הראל"**).

2.2. במסגרת הסכם המכר עם הראל נקבע, כי במידה ותאושר ותפורסם למתן תוקף תכנית בנין עיר אשר תאפשר להקים על יתרת המקרקעין (עליהם לא בנוי הנכס בויצמן, רעננה) מבנה ו/או בנין נוסף (להלן: **"התב"ע העתידית"**), ניתנה להראל אופציה לרכוש מחצית בלתי מסוימת מזכויות הבניה העתידיות שיאושרו במסגרת התב"ע העתידית (להלן בפרק זה: **"האופציה"** ו- **"זכויות הבניה העתידיות"**). מימוש האופציה וסכום התמורה בגין רכישת מחצית מזכויות הבניה העתידיות, יהיה בהתאם להוראות הקבועות בהסכם המכר עם הראל.

2.3. במסגרת **"הסכם השיתוף"** (כהגדרת מונח זה להלן) נקבע כי במידה והראל לא תממש את האופציה (כהגדרת מונח זה לעיל), תבוצע תכנית איחוד וחלוקה למקרקעין כך שהראל והחברה ירשמו כבעלים של המקרקעין עליהם בנוי הנכס בויצמן, רעננה וכך שהחברה בלבד תרשם כבעלים של יתרת המקרקעין, וכן יירשמו זיקות הנאה שיאפשרו גישה חופשית ו/או זכות מעבר בין החלק מהמקרקעין עליהם בנוי הנכס בויצמן, רעננה לבין יתרת המקרקעין עליהם טרם נבנה פרויקט כלשהו.

3. הסכם השיתוף

3.1. ביום 20.1.2013 נחתם הסכם שיתוף בין החברה לבין הראל וביום 10.3.2014 נחתמה תוספת להסכם השיתוף ביחס לנכס בויצמן, רעננה (לעיל ולהלן יחדיו: **"הסכם השיתוף"**).

3.2. הסכם השיתוף קובע את מערכת היחסים בין החברה לבין הראל לרבות את כל הקשור לניהול, התפעול והשימוש בנכס בויצמן, רעננה, באמצעות מנהלת, וכן את שיווק שטחי הנכס בויצמן

רעננה, ההתנהלות הכספית (לרבות גביית דמי שכירות, תשלומים והוצאות הקשורים למקרקעין) וניהולו ותפעולו של הנכס בויצמן, רעננה.

3.3. בהסכם השיתוף נקבע כי הצדדים יישאו בהתאם ליחס ההחזקות ביניהם בכל ההוצאות (כהגדרת מונח זה בהסכם השיתוף) וכן בכל אחריות ו/או חבות הקשורה ו/או הנובעת מהמקרקעין ו/או מהנכס בויצמן, רעננה, לרבות תכנונו, הקמתו, שיווקו, ניהולו ותפעולו של הנכס בויצמן רעננה.

3.4. יחסי החברה והראל הינם יחסים של שותפים במקרקעין, וצד להסכם השיתוף לא יהיה רשאי לחייב את הצד האחר, ולא יציג עצמו ו/או יגרום לכל מצג כאילו הוא פועל ומייצג את הצד האחר, אלא במסגרת המותנה במפורש בהסכם השיתוף.

3.5. הוקמה מנהלת אשר מורכבת מנציגי שני הצדדים, כאשר כל צד ממנה שני נציגים מטעמו. כל ההחלטות במנהלת מתקבלות פה אחד. למרות האמור לעיל, ככל שהחזקה של מי מהצדדים המחזיקים במקרקעין תרד ל-25% ומטה, כי אז, החל מאותו מועד ואילך אותו צד לא יהיה רשאי להשתתף בקבלת החלטות במנהלת.

3.6. החברה התחייבה לנהל את הנכס בויצמן, רעננה, וכן לשמש כחברת ניהול של הנכס בויצמן, רעננה בין בעצמה ובין באמצעות צד שלישי, וזאת בכפוף לכך שהשוכר העיקרי (כהגדרת מונח זה להלן) של הנכס בויצמן רעננה אינו משמש כחברת ניהול (על פי הוראות הסכם השכירות עם השוכר העיקרי (כהגדרת מונח זה להלן)).

נכון למועד שטר זה, הנכס בויצמן רעננה מנוהל על ידי חברת ניהול, מטעם השוכר העיקרי (כהגדרת מונח זה להלן) בהתאם להסכם השכירות אשר נחתם עם השוכר העיקרי (כהגדרת מונח זה להלן). השטחים הציבוריים של הנכס בויצמן, רעננה, מנוהלים על ידי השוכר העיקרי בתמורה לדמי ניהול המשולמים לחברת הניהול.

בהסכם השכירות עם השוכר העיקרי (כהגדרת מונח זה להלן) נקבע כי לחברה ישנה הזכות להודיע לשוכר העיקרי בהודעה מראש ובכתב בת 30 ימים בדבר סיום מתן שירותי הניהול של השוכר העיקרי ו/או חברת הניהול מטעם השוכר העיקרי לשטחים הציבוריים בנכס בויצמן רעננה וכי היא ו/או מי מטעמה ייתנו שירותי ניהול לשטחים הציבוריים של הנכס בויצמן, רעננה.

3.7. במקרה בו על פי החלטת המנהלת ידרשו בעלי הזכויות במקרקעין להעמיד הון עצמי ו/או בטחונות ו/או תשלום הוצאות ו/או תשלום הוצאות הבניה במועדים הקבועים בהסכם השיתוף (להלן: "**סכום המימון**") ומי מהצדדים לא יעמיד את חלקו בסכום המימון (להלן: "**הצד המפר**"), כי אז הצד השני (להלן: "**הצד המשלם**") רשאי להעמיד את חלקו של הצד המפר בסכום המימון, וזאת לאחר מתן התראה לצד המפר והזדמנות לתיקון ההפרה, 30 יום מראש ובכתב. הועמד חלקו של הצד המפר בסכום המימון על ידי הצד המשלם (לאחר מתן התראה כאמור לעיל), כי אז יהא הצד המשלם זכאי להחזר אותו חלק מסכום המימון שהועמד על ידו עבור הצד המפר בתוספת 20% מהסכום האמור (להלן: "**החוב**"), וזאת מתוך חלקו של הצד המפר בהכנסות הנכס בויצמן, רעננה. במקרה כאמור, לא יהיה הצד המפר זכאי לקבל כל הכנסה מהנכס בויצמן, רעננה לפני השבת מלוא סכום החוב לצד המשלם.

3.8. הסכם השיתוף כולל מגבלות בקשר עם מכירת זכויות מי מהצדדים בנכס בויצמן, רעננה (לרבות במקרה של מכירת הזכויות בעקבות המימוש השעבוד), לפיהן, כל אחד מהצדדים,

רשאי למכור את זכויותיו במקרקעין, בכפוף לזכות סירוב ראשונה וזכות הצטרפות, על פי מנגנונים מפורטים הקבועים בהסכם השיתוף והמובאים להלן בקצרה:

3.8.1. זכות סירוב ראשונה – במקרה בו צד להסכם השיתוף יבקש למכור את חלקו במקרקעין ובנכס בויצמן, רעננה(להלן בסעיף זה: "**המוכר**") לצד שלישי כלשהוא, תינתן לצד השני זכות סירוב ראשונה. במסגרת זו, המוכר ימסור לצד השני להסכם השיתוף הודעה בכתב בה יפורטו מחיר המכירה, תנאי העסקה וזהות הצד השלישי (להלן בסעיף זה: "**ההודעה**"), והצד השני להסכם השיתוף יוכל להודיע בתוך 30 ימים ממועד ההודעה על רצונו לרכוש את החלק המוצע למכירה בתנאים המפורטים בהודעה (להלן בסעיף זה: "**הודעת קניה**"). אם נמסרה הודעת קניה בתוך 30 הימים ממועד ההודעה, יהא חייב המוכר למכור את חלקו לצד השני להסכם השיתוף בתנאים ומחיר המפורטים בהודעה בתוך 30 ימי עסקים. החלק המוצע למכירה יימכר שהוא נקי מכל חוב, שעבוד, עיקול או זכות צד ג' כלשהי. היה ולא תתקבל הודעת קניה או יודיע הצד השני לצד המוכר כי אינו מעוניין לרכוש את החלק המוצע למכירה, המוכר יהיה זכאי למכור את החלק המוצע למכירה לצד השלישי במחיר שלא יפחת מהמחיר שפורט בהודעה תוך 6 חודשים ממועד ההודעה. היה והמכירה לא תבוצע בתוך התקופה האמורה, יידרש המוכר לשוב ולהציע, בהתאם לאמור לעיל, את חלקו במקרקעין ובנכס בויצמן, רעננה לצד השני כתנאי למכירתו לצד שלישי, וחוזר חלילה.

3.8.2. זכות הצטרפות – מבלי לגרוע באמור בסעיף 3.8.1 לעיל, בכל מקרה של העברת ו/או המחאת ו/או מכירת חלקו של מי מהצדדים להסכם השיתוף לצד שלישי (להלן בסעיף זה: "**המוכר**", ו"**הרוכש**", בהתאמה), תהא לצד השני להסכם השיתוף (להלן בסעיף זה: "**הניצע**") הזכות לדרוש לכלול במסגרת מכירה כאמור את חלקו של הניצע (להלן בסעיף זה: "**הזכות להשתתפות**"). במסגרת זו, המוכר ימסור לניצע הודעה בכתב ובה יצהיר על כוונתו למכור או להעביר את החלק הנמכר, ובה יפורטו תנאי המכירה וזהות הרוכש. הניצע יוכל להודיע על מימוש הזכות להשתתפות בתוך 30 ימים ממועד קבלת ההודעה מהמוכר, ואם נמסרה מהניצע הודעת מימוש כאמור, יועבר חלקו של הניצע במקרקעין והנכס בויצמן, רעננה, לרוכש במועד בו תושלם העברת החלק הנמכר מהמוכר לרוכש, באותו מחיר ובאותם תנאים החלים על מכירת החלק הנמכר של המוכר לרוכש. היה ולא תתקבל הודעה על מימוש זכות להשתתפות תוך 30 יום (להלן: "**התקופה הקובעת**"), יוכל המוכר להעביר את חלקו לרוכש תוך 6 חודשים מתום התקופה הקובעת, ובלבד שהמחיר ותנאי המכירה לא יעלו, מבחינת המוכר, על אלו שפורטו בהודעת המוכר. לאחר תקופה זו, תהיה כפופה העברה כאמור לזכות ההשתתפות של הניצע.

3.8.3. הזכויות המפורטות בסעיפים 3.8.1 ו-3.8.2 לעיל לא יחולו על העברת זכויות במקרקעין ו/או בנכס בויצמן, רעננה ל: (א) תאגיד בשליטתו הישירה ו/או העקיפה של הצד המעביר; (ב) תאגיד בשליטת בעל השליטה בצד המעביר; או ל- (ג) תאגיד השולט, ישירות או בעקיפין, בצד המעביר (כל אחד מהתאגידים המפורטים בס"ק (א)-(ג), להלן: "**תאגיד קשור**") ובלבד שהתאגיד קשור כאמור יחתום על הסכם השיתוף ויתחייב לקיים את הוראותיו. "שליטה" לעניין סעיף זה, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, תשכ"ח - 1968.

3.9. עוד נקבע במסגרת הסכם השיתוף, שכל צד רשאי לשעבד את חלקו ו/או זכויותיו והתחייבויותיו בנכס בויצמן, רעננה ו/או במקרקעין לטובת צד שלישי, ללא צורך בהסכמת

הצד השני להסכם השיתוף, ובלבד שיתקבל אישור בעל השעבוד, כי השעבוד יחול רק על חלק של החברה בנכס בויצמן, רעננה, וכי חלקה של הראל בנכס בויצמן רעננה מוחרג מהשעבוד.

3.10. בהתאם לתוספת להסכם השיתוף מיום 10.3.2014, בוצעה חלוקה של המקרקעין למגרשים לפי תשריט שהוסכם בין החברה לבין הראל. במסגרת זאת, ניתנו זיקות הנאה / זכות מעבר במקרקעין בין המגרשים אשר מופיעים בתשריט כאשר זיקות הנאה / זכות המעבר טרם נרשמו בפנקס הזכויות.

4. הצגת הנכס

4.1 פירוט תמציתי אודות הנכס

פירוט ליום 31.12.2019	(נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס - 50%)
הנכס בויצמן, רעננה	שם הנכס
רח' ויצמן פינת רח' השיזף, אזור התעשייה, רעננה	מיקום הנכס
משרדים - 27,688 מ"ר (א) חניה מקורה - 21,088 מ"ר	שטחי הנכס [פיצול לפי שימושים; אם חל שינוי מהותי בשטחים – השטחים יינתנו ל-3 השנים האחרונות]
בעלות במושע. קיים הסכם שיתוף בין החברה לבין הראל.	מבנה ההחזקה בנכס [תיאור החזקה דרך חברות מוחזקות, לרבות שיעורי ההחזקה בהן ושיעורי ההחזקה שלהן בנכס]
50%	חלק התאגיד בפועל בנכס [אם הנכס נמצא בחברה מוחזקת - הכפלת חלק התאגיד בחברה המוחזקת בחלק החברה המוחזקת בנכס]
הראל חברה לביטוח בע"מ, הראל ניהול קרנות פנסיה בע"מ, מנוף ניהול קרנות פנסיה בע"מ, דקלה חברה לביטוח בע"מ, הראל גמל והשתלמות בע"מ, הראל עתידית קופות גמל בע"מ, קרן החיסכון לצבא הקבע – חברה לניהול קופות גמל בע"מ ו- אי.אמ.איי - עזר חברה לביטוח משכנתאות בע"מ, אשר למיטב ידיעת החברה משתייכות לקבוצה עסקית יחידה תחת אותה שליטה.	ציון שמות השותפים לנכס [אם השותפים מחזיקים למעלה מ-25% מן הזכויות בנכס או אם שותפים הינם צדדים קשורים כהגדרתם בטיטוט התקנות]
2014 (ב)	תאריך רכישת הנכס
בעלות	פירוט זכויות משפטיות בנכס [בעלות, חכירה וכדומה]
בעלות רשומה בפנקסי המקרקעין	מצב רישום זכויות משפטיות
תעסוקה ומסחר עילי - 2,707 מ"ר שטחי שירות במרתפים - 1,544 מ"ר	זכויות בניה בלתי מנוצלות משמעותיות
-	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב)
פעילות משותפת	שיטת הצגה בדוחות הכספיים [איחוד מלא/שווי מאזני/פעילות משותפת]
-	פרטים על נכס שנמכר

(א) כולל שטח עילי ומחסנים וחלק משטחי השירות הטכניים במרתפים.

(ב) מועד סיום ההקמה.

4.2 נתונים עיקריים אודות הנכס

נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס - (50%)	שנת 2019	שנת 2018	שנת 2017		בתאריך רכישת הנכס
שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	383,800	371,800	336,400	עלות הרכישה/ ההקמה (באלפי ש"ח)	95,075 (א)
ערך בספרים בסוף התקופה (באלפי ש"ח)	383,800	371,800	336,400	מועד הרכישה	2014 (ב)
רווחי או הפסדי שערך (באלפי ש"ח)	11,968	32,616	9,878	שיעור תפוסה (%)	ל"ר
במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)	-	-	-	NOI (באלפי ש"ח)	ל"ר
במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנזקפה בתקופה (באלפי ש"ח)	-	-	-		
שיעור תפוסה ממוצע (%)	100%	100%	99%		
שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)	27,688	27,688	27,358		
סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)	27,050	26,802	23,031		
דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש) (ש"ח)	67	67	63		
דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)	76	75	75		
NOI (אלפי ש"ח)	27,029	26,691	22,292		
NOI מתואם (אלפי ש"ח)	27,029	26,801	25,021		
שיעור תשואה בפועל (%)	7%	7.2%	6.6%		
שיעור תשואה מותאם (%)	7.4%	7.6%	7.8%		
מספר שוכרים לתום שנת דיווח (#)	5	6	5		
לגבי מרכז מסחרי מניב - יחס דמי השכירות לסך כל הפדיון או הפדיון הממוצע למטר רבוע	ל"ר	ל"ר	ל"ר		
שער חליפין	ל"ר	ל"ר	ל"ר		

(א) עלות ההקמה.

(ב) מועד סיום ההקמה.

4.3 פילוח מבנה הכנסות והוצאות

שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019	(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס - 50%)
			הכנסות (באלפי ש"ח):
23,031	26,802	27,050	מדמי שכירות – קבועות
-	-	-	מדמי שכירות – משתנות
-	-	-	מדמי ניהול
-	-	-	מהפעלת חניונים
-	-	-	אחרות
23,031	26,802	27,050	סה"כ הכנסות
			עלויות (באלפי ש"ח):
739	111	21	ניהול, אחזקה ותפעול
-	-	-	פחת (ככל שנרשם)
-	-	-	הוצאות אחרות
739	111	21	סה"כ עלויות
22,292	26,691	27,029	רווח (באלפי ש"ח):
22,292	26,691	27,029	NOI (באלפי ש"ח):

4.4 שוכרים עיקריים בנכס

החברה התקשרה ביום 13.5.2012 במסמך הבנות ראשי עם צד שלישי להשכרת הנכס בויצמן, רעננה בשכירות חופשית בלתי מוגנת (לעיל ולהלן: **"השוכר העיקרי"** ו- **"הסכם השכירות עם השוכר העיקרי"** בהתאמה), במסגרתו התחייבה החברה לבנות ולהשכיר לשוכר העיקרי את הנכס בויצמן, רעננה. במסגרת הסכם השכירות (לרבות בתקופות האופציה) עם השוכר העיקרי נקבע, כי לשוכר העיקרי תעמוד זכות להחזיר עד 30% במצטבר מהנכס בויצמן רעננה, בקומות מלאות בלבד וברצף, וזאת בהודעה בכתב עד למועד תחילת השכירות וכן במועד מימוש כל אחת מתקופות האופציה של הנכס בויצמן רעננה.

בסמוך למועד תחילת תקופת השכירות, הוסכם בין החברה והראל לבין השוכר העיקרי על הקטנת השטחים המושכרים לשוכר העיקרי בנכס בויצמן רעננה, ונכון למועד דוח זה, השוכר העיקרי שוכר מאת החברה והראל שטח של כ- 20,609 מ"ר (שטחים עיליים ושטחים במרתף) וחניות תת קרקעיות מהנכס בויצמן, רעננה (כ- 74% מהשטחים לשיווק). לפרטים בדבר תקופת השכירות ראו טבלה להלן.

כמו כן בהסכם השכירות עם השוכר העיקרי נקבע, כי במידה והחברה והראל יבנו משרדים נוספים בשטח המקרקעין, תינתן לשוכר העיקרי זכות הצעה ראשונית לשכור את שטחי המשרדים הנוספים שיבנו כאמור, בתנאים שיוכמו בין הצדדים בהסכם השכירות שהיה על הצדדים לחתום אולם טרם נחתם נכון למועד זה.

ציון תלות מיוחדת	פירוט ערבויות (ככל שקיימות)	תיאור הסכמי השכירות			שידוך ענפי של השוכר	האם אחראי ל-20% או יותר מהכנסות הנכס?	האם מהווה השוכר עוגן?	שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר (%) נכון ליום 31.12.2019	(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס - 50%)
		מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציות להארכה (שנים)	תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה שנותרה (שנים)					
קיימות תלות מיוחדת בשוכר לאור היקף השטחים המושכר לו	ערבויות בנקאיות בסך של כ-12 מיליון ש"ח	הצמדה למדד המחירים לצרכן ובתקופת האופציה יעודכנו דמי השכירות הבסיסיים בתוספת של 7.5%	3 תקופות אופציה: הראשונה, לשנה אחת ושתי תקופות אופציה לשנתיים נוספות כל אחת.	תקופת ההתקשרות המקורית: 10 שנים, התקופה שנותרה: 5 שנים.	היי-טק	כן	ל"ר	74%	שוכר א' (א)

(א) השוכרת רשאית להשכיר חלקים מהשטחים המושכרים לה בשכירות משנה לצדדים שלישיים, כאשר השוכרת הינה האחראית כלפי החברה והראל לקיום מלוא התחייבויותיה על פי ההסכם.

4.5 הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

לשנה שתסתיים ביום 31.12.2024 ואילך	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2023	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2022	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2021	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2020	(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס - 50%)
אלפי ש"ח (נתונים לפי 100%)					
16,269	19,522	22,246	23,305	27,207	מרכיבים קבועים
-	-	-	-	-	מרכיבים משתנים (אומדן)
16,269	19,522	22,246	23,305	27,207	סך הכל

הנתונים הנוגעים להכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים בשנים הקרובות מהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, המבוסס על הסכמי שכירות עם השוכרים נכון למועד הדוח. נתונים אלה עשויים להשתנות, בין היתר, כתוצאה מביטול או הפרת הסכמי שכירות ו/או שינוי במצבם הכלכלי של השוכרים באופן שלא יוכלו לשאת בדמי השכירות, מבלי לגרוע מיתר גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2019.

4.6 השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

החברה מקדמת תב"ע להקמת מבנה משרדים נוסף בשטח כולל של כ-26,000 מ"ר וכ-450 מקומות חניה. התוכנית הינה בסמכות ועדה מקומית ומבוססת על זכויות הבניה שניתן לקבל על פי תוכנית המתאר לרעננה (רע/3000). אין כל וודאות כי התב"ע כאמור תאושר במלואה או בחלקה.

מימון ספציפי		הלוואה:
31.12.2019	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	6,045 אלפי ש"ח
	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	67,653 אלפי ש"ח
31.12.2018	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	6,045 אלפי ש"ח
	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	73,698 אלפי ש"ח
31.12.2017	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	6,045 אלפי ש"ח
	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	79,742 אלפי ש"ח
שווי הוגן ליום 31.12.2019		74,441 אלפי ש"ח
תאריך נטילת הלוואה מקורי		13 במאי, 2015
גובה ההלוואה המקורי		95,000 אלפי ש"ח
שיעור הריבית שבפועל (אפקטיבית) ליום 31.12.2019 (%)		2.95%
מועדי פירעון קרן וריבית		סך של כ-90.6 מיליון ש"ח מתוך קרן ההלוואה ייפרע ב-60 תשלומים רבעוניים החל מיום 25.5.2015 ובמשך 15 שנים ואילו יתרת הקרן הועמדה כהלוואת "בלון" אשר תיפרע בתשלום אחד, בתום תקופת ההלוואה (25.5.2030). סכום ההלוואה נושא ריבית שנתית בשיעור פריים בתוספת 1.2% המשולמת אחת לרבעון על יתרת הקרן הבלתי מסולקת של ההלוואה. ליום 31.12.2019 שיעור הריבית הינו 2.95%.
תניות פיננסיות מרכזיות		(1) אם בתקופת ההנבה ה-LTV עלה על 70%, והחברה לא תיקנה את ההפרה תוך 135 ימים בין באמצעות העמדת בטוחה נוספת לטובת המלווה ובין באמצעות פרעון חלק מההלוואה באופן שיביא לכך שהחברה תעמוד ביחסים הפיננסיים. ליום 31.12.2019 עומד היחס על כ-38%. (2) אם יחס הכיסוי, הכנסות לחלק לחלויות שוטפות לשנה הקרובה, פחת מ-1.25, והחברה לא תיקנה את ההפרה תוך 135 ימים בין באמצעות העמדת בטוחה נוספת לטובת המלווה ובין באמצעות פרעון חלק מההלוואה באופן שיביא לכך שהחברה תעמוד ביחסים הפיננסיים. היחס יימדד בכל רבעון. ליום 31.12.2019 עומד היחס על 1.7%.
תניות מרכזיות אחרות [לרבות: עזיבת שוכרים, שווי נכס וכו']		בהסכם נקבעו תנאים המאפשרים למלווים להעמיד את ההלוואה ו/או את ההלוואה הנוספת לפירעון מיידי כמקובל בהלוואות מסוג זה. נוסף לתנאים המקובלים בעניין זה ולתניות הפיננסיות המרכזיות המתוארות לעיל, נקבעו בין היתר גם התנאים הבאים: (3) במקרה שבו החברה תתמזג ותחוסל או בכל מקרה של מיזוג שכתוצאה ממנו יחס החוב ל-CAP לאחר המיזוג אינו גבוה מ-70%.

¹ יצירת ורישום השעבודים לטובת מחזיקי אגרות החוב יעשו לאחר פירעון המימון והסרת השעבודים האמורים בסעיף 4.8 או בהתאם למנגנון הקבוע בסעיף 7.6.2 לשטר הנאמנות, בהתאם לשיקול דעתה של החברה.

הלוואה:	מימון ספציפי
(4) אם הבנקים או נושים פיננסיים אחרים (לרבות מחזיקי אג"ח) יעמידו את החוב של החברה כלפיהם, שהינו בהיקף של מעל 7% מההון העצמי של החברה, לפירעון מיידי; (5) אם החברה או אגרות החוב שלה תפסקנה להיות מדורגות על ידי חברה מדרגת; (6) בכל מקרה בו אלון רבוע כחול תחדל להיות בעלת השליטה הבלעדית בחברה.	
כן	ציון האם התאגיד עומד בתניות המרכזיות ובאמות המידה הפיננסיות ליום 31.12.2018 וליום 31.12.2019
לא	האם מסוג non-recourse [יש לציין כן/לא. לעניין זה, non-recourse מימון וללא זכות חזרה ללווה, מלבד מימוש בטוחה]

4.8 שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס²

סוג	פירוט	הסכום המובטח ע"י השעבוד 31.12.2019 (באלפי ש"ח)
שעבודים	1. משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום הרשומה לטובת הראל לפי שטר מספר 9451/2015/1000 מיום 8.3.2015 על זכות הבעלות של החברה בנכס בויצמן, רעננה (להלן: "שטר המשכנתא"), אשר בגינה נרשם שעבוד מס' 9 ברשם החברות. 2. בנוסף, החברה שיעבדה זכויות נלוות לנכס בויצמן רעננה לרבות זכויות החברה בהסכמי שכירות, הסכם השיתוף, ההסכם עם הקבלן הראשי וזכויות החברה בפוליסת הביטוח וכן שעבוד צף על זכויות החברה בחשבון בנק ייעודי בו יופקדו תקבולי דמי השכירות ו/או תגמולי ביטוח (חלק החברה), הרשומים כשעבודים 10 ו-11 ברשם החברות.	73,698
דרגה ראשונה	-	
דרגה שניה	-	
אחר	-	

² יצירת ורישום השעבודים לטובת מחזיקי אגרות החוב יעשו לאחר הסרת השעבודים האמורים לעיל או בהתאם למנגנון הקבוע בסעיף 7.6.2 לשטר הנאמנות, בהתאם לשיקול דעתה של החברה.

שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019	(נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס - 50%)
336,400	371,800	383,800	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
האושנר מלול הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ	האושנר מלול הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ	האושנר מלול הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ	זהות מעריך השווי
בלתי תלוי	בלתי תלוי	בלתי תלוי	האם המעריך בלתי תלוי?
כן	כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי?
31/12/17	31/12/18	31/12/19	תאריך התוקף של הערכת השווי:
היוון הכנסות	היוון הכנסות	היוון הכנסות	מודל הערכת השווי (השוואה/הכנסה/עלות/אחר):
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי			
סך שטח לשיווק כ- 28 אלף מ"ר. לקביעת שיעור ההיוון נבחנו עסקאות שבוצעו ופורסמו על ידי חברות ציבוריות במשק בשנים 2018 – 2017 וכן נבחנו סקירות של השמאי הממשלתי הראשי. השמאי התחשב במצב ומפרט הנכס, בדמי השכירות, בתקופות השכירות ובסביבת הנכס ומתחרים. שיעור ההיוון שנקבע בשומה 7.75% לשטח המושכר ו- 8.75% לשטח הפנוי. שיעור התפוסה הינו 99%. בוצע סקר שוק לבחינת דמי השכירות במשרדים ודמי השכירות לחניות וכן דמי שכירות מסחריים. דמי השכירות הממוצעים לשטחי משרדים ובגילום חניה הינם כ- 81 ש"ח למ"ר לחודש. השמאי אמד את שווי מגדל המשרדים בסך של כ- 353.8 מיליון ש"ח. שווי זכויות בניה נוספות בסך של כ- 17.9 מיליון ש"ח. שווי הנכס למועד 31.12.2018 הינו כ- 371.8 מיליון ש"ח (חלק החברה 50%).	סך שטח לשיווק כ- 28 אלף מ"ר. לקביעת שיעור ההיוון נבחנו עסקאות שבוצעו ופורסמו על ידי חברות ציבוריות במשק בשנים 2020 – 2018 וכן נבחנו סקירות של השמאי הממשלתי הראשי. השמאי התחשב במצב ומפרט הנכס, בדמי השכירות, בתקופות השכירות ובסביבת הנכס ומתחרים. שיעור ההיוון שנקבע בשומה 7% שיעור התפוסה הינו 100%. בוצע סקר שוק לבחינת דמי השכירות במשרדים ודמי השכירות לחניות וכן דמי שכירות מסחריים. דמי השכירות הממוצעים לשטחי משרדים ובגילום חניה הינם כ- 82 ש"ח למ"ר לחודש וכ- 65 ש"ח למ"ר לחודש ללא חניה. דמי השכירות הממוצעים למקום חניה כ- 469 ש"ח לחודש. השמאי אמד את שווי מגדל המשרדים בסך של כ- 365.7 מיליון ש"ח. שווי זכויות בניה נוספות בסך של כ- 18.1 מיליון ש"ח. שווי הנכס למועד 31.12.2019 הינו כ- 383.8 מיליון ש"ח (חלק החברה 50%).	סך שטח לשיווק כ- 28 אלף מ"ר. לקביעת שיעור ההיוון נבחנו עסקאות שבוצעו ופורסמו על ידי חברות ציבוריות במשק בשנים 2020 – 2018 וכן נבחנו סקירות של השמאי הממשלתי הראשי. השמאי התחשב במצב ומפרט הנכס, בדמי השכירות, בתקופות השכירות ובסביבת הנכס ומתחרים. שיעור ההיוון שנקבע בשומה 7% שיעור התפוסה הינו 100%. בוצע סקר שוק לבחינת דמי השכירות במשרדים ודמי השכירות לחניות וכן דמי שכירות מסחריים. דמי השכירות הממוצעים לשטחי משרדים ובגילום חניה הינם כ- 82 ש"ח למ"ר לחודש וכ- 65 ש"ח למ"ר לחודש ללא חניה. דמי השכירות הממוצעים למקום חניה כ- 469 ש"ח לחודש. השמאי אמד את שווי מגדל המשרדים בסך של כ- 365.7 מיליון ש"ח. שווי זכויות בניה נוספות בסך של כ- 18.1 מיליון ש"ח. שווי הנכס למועד 31.12.2019 הינו כ- 383.8 מיליון ש"ח (חלק החברה 50%).	פרמטרים מרכזיים

שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019	(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס - 50%)	
שינוי בשווי באלפי ש"ח			ניתוחי רגישות לשווי (לפי הגישה שנבחרה)	
לי"ר	לי"ר	לי"ר	עליה של 10%	שיעור תפוסה ^(א)
(2,594)	(3,881)	(4,174)	ירידה של 10%	
(21,000)	(24,600)	(23,700)	עליה של 0.5%	שיעור היוון
24,000	28,000	27,200	ירידה של 0.5%	
3,400	4,200	4,900	עליה של 2.5%	דמי שכירות ממוצעים למטר
(3,400)	(4,400)	(4,900)	ירידה של 2.5%	

(א) גידול / קיטון בשטחים פנויים.

נספח ב'2 - פרטים בדבר נכס משועבד מהותי מאוד – הנכס בבאר טוביה

1. כללי

חברת מרכז לוגיסטי בי רבוע נדל"ן בע"מ (להלן בפרק זה: "חברת הבת") אשר בבעלות מלאה של החברה, הינה הבעלים של מקרקעין הידועים כחלקות 67 ו-70 בגוש 312 ברחוב קציר, אזור התעשייה באר טוביה (להלן בפרק זה: "המקרקעין"). המקרקעין הינם בשטח רשום של 74,401 מ"ר. על חלק מהמקרקעין בנוי מבנה לשימוש לוגיסטי בשטח של כ- 24,249 מ"ר (להלן בפרק זה: "הנכס בבאר טוביה").

2. הצגת הנכס

2.1 פירוט תמציתי אודות הנכס

פירוט ליום 31.12.2019	(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס - 100%)
הנכס בבאר טוביה	שם הנכס
רח' קציר, אזור התעשייה באר טוביה	מיקום הנכס
אחסנה - 23,695 מ"ר	שטחי הנכס [פיצול לפי שימושים; אם חל שינוי מהותי בשטחים – השטחים יינתנו ל-3 השנים האחרונות]
קרקע פרטית בבעלות חברת הבת.	מבנה ההחזקה בנכס [תיאור החזקה דרך חברות מוחזקות, לרבות שיעורי ההחזקה בהן ושיעורי ההחזקה שלהן בנכס]
100%	חלק התאגיד בפועל בנכס [אם הנכס נמצא בחברה מוחזקת - הכפלת חלק התאגיד בחברה המוחזקת בחלק החברה המוחזקת בנכס]
-	ציון שמות השותפים לנכס [אם השותפים מחזיקים למעלה מ-25% מן הזכויות בנכס או אם שותפים הינם צדדים קשורים כהגדרתם בטיטת התקנות]
2008	תאריך רכישת הנכס
בעלות	פירוט זכויות משפטיות בנכס [בעלות, חכירה וכדומה]
בעלות רשומה בפנקסי המקרקעין	מצב רישום זכויות משפטיות
זכויות בניה לאחסנה - 9,966 מ"ר	זכויות בניה בלתי מנוצלות משמעותיות
-	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב)
איחוד מלא	שיטת הצגה בדוחות הכספיים [איחוד מלא/שווי מאזני/פעילות משותפת]
-	פרטים על נכס שנמכר

2.2 נתונים עיקריים אודות הנכס

נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס - (100%)	שנת 2019	שנת 2018	שנת 2017		בתאריך רכישת הנכס
שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	192,700	158,800	153,800	עלות הרכישה/ ההקמה (באלפי ש"ח)	102,716 ^(א)
ערך בספרים בסוף התקופה (באלפי ש"ח)	192,700	158,800	153,800	מועד הרכישה	2008
רווחי או הפסדי שערך (באלפי ש"ח)	32,759	3,169	9,500	שיעור תפוסה (%)	ל"ר
במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)	-	-	-	NOI (באלפי ש"ח)	ל"ר
במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנזקפה בתקופה (באלפי ש"ח)	-	-	-		
שיעור תפוסה ממוצע (%)	100%	100%	100%		
שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)	23,695	23,695	23,695		
סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)	9,828	10,683	11,383		
דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש) (ש"ח)	35	38	40		
דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)	-	-	-		
NOI (אלפי ש"ח)	9,763	10,683	11,379		
NOI מתואם (אלפי ש"ח)	9,763	10,683	11,379		
שיעור תשואה בפועל (%)	5.1%	6.7%	7.4%		
שיעור תשואה מותאם (%)	5.7%	7%	8.3%		
מספר שוכרים לתום שנת דיווח (#)	1	1	1		
לגבי מרכז מסחרי מניב - יחס דמי השכירות לסך כל הפדיון או הפדיון הממוצע למטר רבוע	ל"ר	ל"ר	ל"ר		
שער חליפין	ל"ר	ל"ר	ל"ר		

(א) כולל עלות רכישת הקרקע והקמת המבנה.

2.3 פילוח מבנה הכנסות והוצאות

שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019	(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס - 100%)
			הכנסות (באלפי ש"ח):
11,383	10,683	9,828	מדמי שכירות – קבועות
-	-	-	מדמי שכירות – משתנות
-	-	-	מדמי ניהול
-	-	-	מהפעלת חניונים
-	-	-	אחרות
11,383	10,683	9,828	סה"כ הכנסות
			עלויות (באלפי ש"ח):
4	-	65	ניהול, אחזקה ותפעול
-	-	-	פחת (ככל שנרשם)
-	-	-	הוצאות אחרות
4	-	65	סה"כ עלויות
11,379	10,683	9,763	רווח (באלפי ש"ח):
11,379	10,683	9,763	NOI (באלפי ש"ח):

2.4 שוכרים עיקריים בנכס

ציון תלות מיוחדת	פירוט ערבויות (בכל שקיימות)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציות להארכה (שנים)	תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה שנותרה (שנים)	שידוך ענפי של השוכר	האם אחראי ל-20% יותר מהכנסות הנכס?	האם מהווה השוכר עוון?	שיעור משטח הנכס המשוך לשוכר (%), נכון ליום 31.12.2019	(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס - 50%)
שוכר יחיד בנכס כולו.	7 שטרי חוב בסך של 1 מיליון ש"ח כל אחד	מדד המחירים לצרכן	שתי תקופות אופציה, ובסך הכל 5 שנים נוספות ^(א)	התקופה המקורית: 12 שנים אך הווארכה ב-7 שנים עד ליום 1.4.2030 התקופה שנותרה: 10 שנים.	לוגיסטיקה	כן	ל"ר	100%	בי מרכז שירותי לוגיסטיקה בע"מ^(א)

(א) למיטב ידיעת החברה, השוכר הינו חברה בת בבעלות מלאה של אלון רבוע כחול ישראל בע"מ, בעלת השליטה בחברה. לפרטים בדבר הסכם השכירות ראו סעיף 9.1.4 לפרק ד' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2019.

(ב) דמי השכירות החוזיים בתקופת האופציה נמוכים מדמי שכירות ראויים. לפירוט בדבר האופן שבו נלקח הדבר בחשבון במסגרת תחשיב הערכת השווי, ראו הערה (א) לטבלה בסעיף 2.9 להלן.

2.5 הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

לשנה שתסתיים ביום 31.12.2024 ואילך	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2023	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2022	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2021	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2020	(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס - 100%)
אלפי ש"ח (נתונים לפי 100%)					
61,440	9,830	9,830	9,830	9,830	מרכיבים קבועים
-	-	-	-	-	מרכיבים משתנים (אומדן)
61,440	9,830	9,830	9,830	9,830	סך הכל

הנתונים הנוגעים להכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים בשנים הקרובות מהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, המבוסס על הסכמי שכירות עם השוכרים נכון למועד הדוח. נתונים אלה עשויים להשתנות, בין היתר, כתוצאה מביטול או הפרת הסכמי שכירות ו/או שינוי במצבם הכלכלי של השוכרים באופן שלא יוכלו לשאת בדמי השכירות, מבלי לגרוע מיתר גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2019.

2.6 השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

החברה מקדמת תב"ע בסמכות ועדה מקומית הכוללת שינוי הוראות בינוי אשר תאפשרנה הקמת מבנה אחסנה גבוה בשטח של כ- 6,000 מ"ר. אין כל וודאות כי התב"ע כאמור תאושר במלואה או בחלקה.

ההלוואה הועמדה לחברת הבת. החברה ערבה כלפי התאגיד הבנקאי להתחייבות חברת הבת על פי הסכם ההלוואה.

מימון ספציפי		הלוואה:
31.12.2019	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	5,089 אלפי ש"ח
	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	38,908 אלפי ש"ח
31.12.2018	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	5,089 אלפי ש"ח
	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	43,997 אלפי ש"ח
31.12.2017	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	5,089 אלפי ש"ח
	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	49,086 אלפי ש"ח
שווי הוגן ליום 31.12.2019		42,567 אלפי ש"ח
תאריך נטילת הלוואה מקורי		31 בדצמבר, 2009
גובה ההלוואה המקורי		75,000 אלפי ש"ח
שיעור הריבית שבפועל (אפקטיבית) ליום 31.12.2019 (%)		2.55%
מועדי פירעון קרן וריבית		קרן ההלוואה תפרע ב-48 תשלומים רבעוניים רצופים לא שווים, החל מיום 31.12.2010 ובמשך 12 שנים, כדלקמן: 20 תשלומים ראשונים בסך של 468.8 אלפי ש"ח כ"א, 20 תשלומים הבאים בסך של 1,272.2 אלפי ש"ח כ"א, 7 תשלומים הבאים בסך של 1,272.5 אלפי ש"ח כ"א, תשלום אחרון בסך של 31,272.5 אלפי ש"ח.
תניות פיננסיות מרכזיות		קרן ההלוואה נושאת ריבית משתנה המורכבת מריבית בשיעור "פריים" בצירוף תוספת סיכון בשיעור של 0.8% לשנה. הריבית תפרע ב-51 תשלומים רבעוניים רצופים החל מיום 31.3.2010. ליום 31.12.2019 שיעור הריבית הינו 2.55%.
תניות מרכזיות אחרות [לרבות: עזיבת שוכרים, שווי נכס וכו']		-
ציון האם התאגיד עומד בתניות המרכזיות ובאמות המידה הפיננסיות ליום 31.12.2018 וליום 31.12.2019		כן
האם מסוג non-recourse [יש לציין כן/לא. לעניין זה, non-recourse מימון וללא זכות חזרה ללווה, מלבד מימוש בטוחה]		לא

הסכום המובטח ע"י השעבוד 31.12.2019 (באלפי ש"ח)	פירוט	סוג	
43,997	1. משכנתא מדרגה ראשונה הרשומה לפי שטר מס' 10941/2015/2 מיום 8.3.2015 לטובת בנק הפועלים בע"מ (להלן: "בנק הפועלים"), ללא הגבלה בסכום על הבעלות של חברת הבת בנכס בבאר טוביה (להלן: "שטר המשכנתא"). 2. ביום 18.7.2012 נרשם במרשמי חברת הבת אצל רשם החברות שעבוד על פיו שעבדה חברת הבת במסגרת השעבוד הנ"ל לטובת בנק הפועלים זכויותיה במקרקעין על פי הסכם מיום 10.10.2007. 3. ביום 3.4.2015 נרשם במרשמי חברת הבת אצל רשם החברות שעבוד על פיו שעבדה חברת הבת במסגרת השעבוד הנ"ל לטובת בנק הפועלים זכויותיה במקרקעין כמפורט בשטר המשכנתא.	דרגה ראשונה	שעבודים
		דרגה שניה	
		אחר	

³ יצירת ורישום השעבודים לטובת מחזיקי אגרות החוב יעשו לאחר פירעון המימון והסרת השעבודים האמורים בסעיף 2.8 או בהתאם למנגנון הקבוע בסעיף 7.6.2 לשטר הנאמנות, בהתאם לשיקול דעתה של החברה.

⁴ יצירת ורישום השעבודים לטובת מחזיקי אגרות החוב יעשו לאחר הסרת השעבודים האמורים לעיל או בהתאם למנגנון הקבוע בסעיף 7.6.2 לשטר הנאמנות, בהתאם לשיקול דעתה של החברה.

שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019	(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס - 100%)
153,800	158,800	192,700	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
האושנר מלול הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ	האושנר מלול הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ	האושנר מלול הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ	זהות מעריך השווי
בלתי תלוי	בלתי תלוי	בלתי תלוי	האם המעריך בלתי תלוי?
כן	כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי?
31/12/17	31/12/18	31/12/19	תאריך התוקף של הערכת השווי:
היוון הכנסות	היוון הכנסות	היוון הכנסות	מודל הערכת השווי (השוואה/הכנסה/עלות/אחר):
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי			
סך שטח לשיווק כ- 24 אלפי מ"ר. השמאי ביצע סקר שוק לבחינת דמי שכירות ראויים וסקר שוק לבחינת שווי קרקע. השמאי התחשב בסביבת הנכס, במצב ומפרט הנכס, בתקופת השכירות ובדמי השכירות. דמי השכירות למ"ר לחודש, לאחר הפחתת חלק יחסי בגין קרקע פנויה, הינם כ- 32.9 ש"ח. שיעור ההיוון שנקבע בשומה: 7.25%. השמאי אמד את דמי השכירות הראויים בתום ההתקשרות בכ- 36 ש"ח למ"ר לחודש. השמאי אמד את דמי המרכז הלוגיסטי בסך של כ- 133.1 מיליון ש"ח. שווי זכויות בניה בסך של כ- 25.7 מיליון ש"ח. שווי הנכס למועד 31.12.2018 הינו כ- 158.8 מיליון ש"ח.	סך שטח לשיווק כ- 24 אלפי מ"ר. לקביעת שיעור ההיוון השמאי בחן עסקאות שבוצעו על ידי חברות במשק בשנים 2020 – 2018 וכן בחן סקירות של השמאי הממשלתי הראשי. בוצע סקר שוק לבחינת דמי שכירות ראויים וסקר שוק לבחינת שווי קרקע. השמאי התחשב בסביבת הנכס, במצב ומפרט הנכס, בתקופת השכירות ובדמי השכירות. דמי השכירות למ"ר לחודש, לאחר הפחתת חלק יחסי בגין קרקע פנויה, הינם כ- 33 ש"ח. שיעור ההיוון שנקבע בשומה: 6%. השמאי אמד את דמי השכירות הראויים בתום ההתקשרות בכ- 36 ש"ח למ"ר לחודש. השמאי אמד את דמי המרכז הלוגיסטי בסך של כ- 162.5 מיליון ש"ח. שווי זכויות בניה בסך של כ- 30.2 מיליון ש"ח. שווי הנכס למועד 31.12.2019 הינו כ- 192.7 מיליון ש"ח.	פרמטרים מרכזיים (N)	
שינוי בשווי באלפי ש"ח			ניתוחי רגישות לשווי (לפי הגישה שנבחרה)

שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019	(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס - 100%)	
לי"ר	לי"ר	לי"ר	עליה של X%	שיעור תפוסה ^(ב)
לי"ר	לי"ר	לי"ר	ירידה של X%	
(7,700)	(8,800)	(12,800)	עליה של 0.5%	שיעור היוון
8,800	10,200	15,300	ירידה של 0.5%	
1,000	1,200	1,800	עליה של 2.5%	דמי שכירות ממוצעים למטר
(900)	(1,100)	(1,800)	ירידה של 2.5%	

(א) כמפורט בהערכת השווי המצ"ב לדוח זה, בתקופת חוזי השכירות, דמי השכירות נקבעו בהתאם לשכר הדירה החוזי הקיים וזאת עד סוף תקופת החוזים (לא כולל תקופת האופציות). דמי השכירות הנ"ל הונו לתקופת החוזה ונדחו לתאריך הקובע לפי שער היוון שנתי מתאים (כמפורט בהערכת השווי). בתקופת האופציות של חוזי השכירות, דמי השכירות נקבעו בהתאם לנמוך מבין שכר הדירה החוזי בתקופת האופציה לבין שכ"ד ראוי. דמי השכירות הנ"ל הונו לתקופת האופציות ונדחו לתאריך הקובע לפי שער היוון שנתי מתאים (כמפורט בהערכת השווי). בתום תקופת חוזי השכירות (כולל תקופת האופציות), דמי השכירות נקבעו בהתאם למחיר השוק לצמיתות. דמי השכירות הנ"ל הונו לצמיתות ונדחו לתאריך הקובע לפי שער היוון שנתי מתאים (כמפורט בהערכת השווי).

(ב) הנכס מושכר לשוכר יחיד.

תל-אביב 05/04/2020
סימוכין : 10938.1-445

לכבוד
רבוע כחול נדל"ן בע"מ

הנדון : הערכות שווי נכסי – רבוע כחול נדל"ן בע"מ

לבקשתכם, אנו הח"מ, נותנים בזאת את הסכמתנו לחברת **רבוע כחול נדל"ן בע"מ** (להלן: "**החברה**"), לצרף בדוח הצעת המדף, שהחברה עתידה לפרסם בחודש אפריל 2020, על פי תשקיף המדף של החברה נושא תאריך 1 בינואר 2020, את הערכות השווי (שומות מקרקעין מקיפות), כמפורט להלן:

שם הנכס	סימוכין	מועד חתימת הערכת השווי	המועד הקובע להערכת השווי
מקרקעי מרכז לוגיסטיקה, א"ת באר טוביה	10938.1.102.14-4	17.03.2020	31.12.2019
מקרקעי מגדל "A לון נדל"ן", אזור התעשייה, רעננה	10938.1.75.14-1	17.03.2020	31.12.2019
סניף סופרמרקט, רחוב האירוסים, נס ציונה	10938.1.52.14-1	17.03.2020	31.12.2019



בכבוד רב,
עודד האושנר
מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין

תפוצה: 1. החברה.

עמוד 1 מתוך 1

תל-אביב 17/03/2020
סימוכין : 10938.1.75.14-1

שומת מקרקעין מקיפה

מקרקעי מגדל "A לון נדל"ן", אזור התעשייה, רעננה

זכויות: רבוע כחול נדל"ן בע"מ ("החברה"/"הריבוע")





האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

1. כללי

❏ ביקור בנכס ובסביבה נערך בתאריך 07.10.2019 ע"י גאנם עתילי, מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין, מנהל מחלקת IFRS – שומות לדוחות הכספיים.

❏ המועד הקובע לשומה הינו : **31.12.2019**.
לבדיקתנו, אין שינויים מהותיים בכלל נתוני הנכס, בין המועד הקובע לשומה, למועד הביקור בנכס, לבין מועד הוצאת דו"ח זה.

❏ רשימת מסמכים :

03.03.2020 - נסח רישום, העתק רישום מפנקס הזכויות, גרסת אינטרנט, הופק על ידינו.

ת. שונים - מסמכים תכנוניים כמפורט בפרק התכנוני.

ת. שונים - מסמכים משפטיים כמפורט בפרק המשפטי.

❏ נתבקשנו על ידיכם בתאריך 13.02.2020, לערוך אומדן שווי הוגן כהגדרתו להלן לנכס שבנדון.

ידוע לנו כי ההערכה נדרשת לכם לצורך הכללתה בדוחות הכספיים של החברה.

נמסר לנו כי הנהלת החברה היא זו שהחליטה להתקשר אתנו.

מובא להלן הסבר לגבי מטרת ההערכה, נתוני השמאי והצהרותיו, המתודולוגיה ושיטות העבודה בהן נקטנו בביצוע ההערכות.

2. מטרת חוות הדעת, בסיס ההתקשרות והשיפוי, פרטי השמאי

2.1 מטרת חוות הדעת

אומדן "השווי ההוגן" של זכויות החברה בנכס למועד הקובע.

הגדרת "שווי הוגן" :

"המחיר שהיה מתקבל ממכירת נכס או שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה".

מטרת חו"ד הינה לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך ו/או הנפקת אג"ח ו/או הנפקת מניות ו/או לדוחות הכספיים.

עמוד 2 מתוך 49
10938.1.75.14-1
17.03.2020



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

2.2. בסיס ההתקשרות והשיפוי

חוות דעתנו ערוכות, בין היתר, על בסיס מידע עובדתי שנמסר לנו מהחברה, בהתאם למכתב כללי לבקשת חומר מ- 26.11.2007 שהעברנו לחברה ושכוחו יפה גם לשערוכים השוטפים ולרבות לעבודת ההערכה הנוכחית.

המידע שנמסר מהחברה עובר על ידינו תהליך של עיבוד בדיקה ואימות לצורך הצגתו ועשיית שימוש בו בדו"חות ההערכה.

התקבל מהחברה, רבוע כחול נדל"ן בע"מ, ב- 20.03.2008 כתב התחייבות לשיפוי, חתום ע"י מר זאב שטיין, מנכ"ל ומר דרור מורן, סמנכ"ל כספים, לפיו תשפה החברה/רבוע את ע. האושנר הנדסה אזורית ושמואות מקרקעין בע"מ (שמה שונה ל- "האושנר מלול הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ") ו/או האושנר ושות' ו/או עודד האושנר (להלן: "האושנר").

כוחו של כתב התחייבות לשיפוי הנ"ל תקף גם להערכה זו.

אנו מקבלים על עצמנו את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בגילוי הרשות לניירות ערך מיולי 2015.

2.3. פרטי השמאי

שם המומחה : עודד האושנר.
מעונו : רח' אורן מס' 3, שכי גבעת הברושים, ק. קרניצי ר"ג 5264503.
מקום עבודתו : רח' לינקולן מספר 20, בית רובינשטיין, ת"א 65220.

ואלה פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי:

ב - 12/1976 סיימתי את הפקולטה להנדסה אזורית בטכניון בחיפה כ"מוסמך למדעים בהנדסה "אזורית".

החל מ- 1/5/1991 הנני מנהל משרד עצמאי להנדסה אזורית ושמואות מקרקעין.

אתר המשרד באינטרנט: www.haushner.co.il

המשרד נותן שירותים בכל רחבי הארץ. החל ב- 1998 עובד המשרד לפי תקן איכות ISO 9002 מטעם מכון התקנים הישראלי.

רשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים - מתאריך 18/10/1977, רישיון מספר 23197.
רשום בפנקס שמאי המקרקעין - מתאריך 01/04/1986, רישיון מספר 187.

שם מסחרי בלבד.

1

עמוד 3 מתוך 49
10938.1.75.14-1
17.03.2020

3. הסכמות והצהרות ויחסי תלות

3.1. הסכמות

אני מסכים כי חוות דעתי זו תפורסם בציבור ו/או תיכלל בדוחו"תיה הכספיים של החברה המפורסמים לציבור.

אני מסכים ומאשר לצרף את חוות דעתי המקצועית שבנדון לדו"ח הדירקטוריון של החברה.

3.2. הצהרות

הנני מצהיר כי חוות דעתי זו נערכה על פי מרבית סעיפי תקן מספר 17.1 "פרוט מזערי נדרש בעבודות שמואות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968" שניתן ע"י הועדה לתקינה שמאית במועצת שמאי המקרקעין (להלן: "תקן 17.1").

וכן לפי כללי השמואות הבינלאומיים (International Valuation Application – IVS).

הנני מצהיר כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 226 (א) לחוק החברות, תשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

הנני מצהיר כי בידי הניסיון והידע הרלבנטיים לביצוע הערכת שווי הנכס נשוא השומה וכי אין לי עניין אישי בנכס ו/או בבעליו וההערכה שלהלן נעשתה על פי מיטב ידיעותיי, ניסיוני ושיקול דעתי המקצועיים.

חוות דעת זו ערוכה על פי תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו - 1965.

3.3. יחסי תלות

הנני נותן מדי פעם הערכות מקרקעין לחברה או לחברה אחות בשם דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ.

הערכתי עבור החברה את הנכס, למטרת הדוחות הכספיים וזאת החל ב- 31.12.2007.

לא נוצרה בשל כך תלות של משרדי בחברה או בחברה האחות ו/או בבעליהן.

הכנסות משרדי מהחברה או מהחברה האחות לא מהוות סכום מהותי ביחס לסך הכנסות משרדי.

חוות הדעת שלהלן כמו גם חוות הדעת האחרות שניתנו לחברה או לחברה האחות, נערכות ללא כל התניות שהן ולרבות בנושא שכ"ט.



האושנר מלול Hausner Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

4. רקע

הנכס מהווה קרקע באיזור"ת הצפוני של רעננה, בשטח של כ- 11 דונם ועליה מגדל פעיל לתעשיה עתירת ידע (תע"י) הידוע כמגדל "A לון נדל"ן".

הבניין בן 17 קומות (16 קומות מעל קומת קרקע) וקומת גג חלקית (טכנית), מעל ארבעה מרתפים שבעיקרם לחניה ובחלקם גם לאחסנה ושטחי שירות (בעיקר במרתף עליון).

שטחי הבנייה בהתאם להיתר הבניה האחרון שניתן ב- 02.11.2014 :

סה"כ שטחים עיליים	-	23,170.19 מ"ר
סה"כ שטחים תת קרקעיים	-	26,301.06 מ"ר
סה"כ שטחים בפרויקט	-	49,471.25 מ"ר

"הרבע" התקשרה בתאריך 13.05.2012 במסמך הבנות ראשי עם "שוכר עיקרי", להשכרת מרבית שטח המגדל בשכירות חופשית. תקופת השכירות 10 שנים + תקופות אופציה של 5 שנים במצטבר.

בתאריך 20.01.2013, מכרה "הרבע" 50% מזכויותיה במקרקעין ל"חברות"² ונחתם הסכם שיתוף (לשיתוף פעולה בהקמה והניהול) בין "הרבע", לבין "החברות".

לאחר ההסכם, נמכרו ל"חברות" 50% מיתרת זכויות הבניה המוקנות בנכס, בהתאם למנגנון הקבוע בחוזה הרכישה.

בתאריך 14.08.2014 נחתם "סיכום דברים" בין "הרבע", "הראל" ו"החברות", לבין "השוכר העיקרי", כהשלמה למסמך ההבנות הראשי הנ"ל.

2 שמות החברות בהמשך (המובילה חב' "הראל" לביטוח).

עמוד 5 מתוך 49
10938.1.75.14-1
17.03.2020



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

"השוכר העיקרי" מעסיקה את חברת הניהול "רמות" (חברה חיצונית) אשר מנהלת את המגדל.

בתאריך 07.12.2014, ניתן טופס 4 למגדל עם החרגת שטח האודיטוריום בקומה 16 וחדר האוכל בקומת הקרקע (אלו היו אז בשלב עבודות התאמה). עבודות ההתאמה/הגמר בשטחים הנ"ל בוצעו לאחר מכן ע"י "השוכר העיקרי". נתקבל אישור כיבוי אש לחדר האוכל והאודיטוריום.

"השוכר העיקרי" שוכר את קומות קרקע, קומות 5 - 16 וכן את המעבדות במרתף העליון ואת החניות לרכבים במרתפים והחניות העליות.

השוכר הראשי הנ"ל משתמש בפועל בקומות 14, 16 ומחצית מקומות 5 ו-15, במרבית קומת הקרקע, וכן במעבדות בקומת מרתף עליונה ומשכיר בשכירות משנה את יתר השטחים ששוכר (ההשכרה ברמת גמר). דיירי המשנה משתמשים גם בחלק ניכר מהחניות שמושכרות לשוכר הראשי.

נתונים כלליים, לנכס בשלמות (זכויות הריבוע 50%) :

סה"כ שטח לשיווק	-	27,688 מ"ר
תפוסה בשטחים	-	100%
סה"כ חניות (במרתפים/עיליים)	-	861
תפוסה בחניות	-	99.7% (3 חניות עיליות פנויות)
סה"כ שכ"ד שנתי	-	27,160,008 ₪
סה"כ שכ"ד חודשי	-	2,263,334 ₪
מס' שוכרים	-	5
למ"ר מושכר במוצע (מגלם חניה)	-	82 ₪/מ"ר/חודש
למ"ר מושכר במוצע (ללא חניות)	-	67 ₪/מ"ר/חודש
דמ"ש ממוצעים למקום חניה	-	469 ₪/חניה/חודש

עמוד 6 מתוך 49
10938.1.75.14-1
17.03.2020



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

5. פרטי זיהוי הנכס (לנכס בשלמות)

גוש	:	7657
חלקה	:	167
שטח החלקה הרשום	:	11,059 מ"ר
סוג הנכס	:	מגדל "A לון נדל"ן", לתעשייה עתירת ידע בן 17 קומות וקומת גג חלקית, מעל 4 מרתפים, בשטח בנייה כולל של 49,471 מ"ר ומהם: כ- 23,170 מ"ר עיליים ו- 26,301 מ"ר תת קרקעיים
כתובת	:	רח' ויצמן/רחוב השיזף, אזור התעשייה רעננה
מיקום הנכס ³ במבנה	:	מחצית (בלתי מסוימת) במבנה
זיהוי הנכס	:	עפ"י הפורטל הגיאוגרפי הלאומי, תשריט תב"ע רע/2002/יא, תשריט היתרי הבניה, מידע תכנוני מאתר ההנדסי של עיריית רעננה
בעלות רשומה	:	

שם הבעלים	החלק בנכס
רבע כחול נדל"ן בע"מ	50000/100000
הראל חברה לביטוח בע"מ	27705/100000
הראל ניהול קרנות פנסיה בע"מ	11835/100000
מנוף ניהול קרנות פנסיה בע"מ	1150/100000
דקלה-חברה לביטוח בע"מ	920/100000
הראל גמל והשתלמות בע"מ	3085/100000
הראל עתידים קופות גמל בע"מ	1570/100000
קרן החיסכון לצבא הקבע- חברה לניהול קופות גמל בע"מ	2360/100000
אי.אס.אי – עזר חברה לביטוח משכנתאות בע"מ	1375/100000
סה"כ	1/1

הערה: 8 החברות האחרונות (לא כולל רבע כחול נדל"ן בע"מ) = "החברות".

זכויות החברה/הריבוע ("רבע כחול נדל"ן בע"מ") הינן 50%, בנכס.

3 זכויות החברה/הריבוע – 50%.

עמוד 7 מתוך 49
10938.175.14-1
17.03.2020



האושנר מלול

eng. & real estate appraisal LTD הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ

זכויות נישומות

: 50% במושע בנכס.

שעבודים

: נרשמה ב- 08.03.2015 משכנתא מדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, על 1/2 חלקים מהנכס, על הבעלות של רבוע כחול נדל"ן בע"מ לטובת:

שם החברה
הראל חברה לביטוח בע"מ
דקלה-חברה לביטוח בע"מ
הראל ניהול קרנות פנסיה בע"מ
מנוף ניהול קרנות פנסיה בע"מ
קרן החיסכון לצבא הקבע- חברה לניהול קופות גמל בע"מ
הראל גמל והשתלמות בע"מ
הראל עתידים קופות גמל בע"מ
אי.אס.אי – עזר חברה לביטוח משכנתאות בע"מ

הערות

: נרשמה בתאריך 08.03.2015 הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת:

רבוע כחול נדל"ן בע"מ
הראל חברה לביטוח בע"מ
הראל ניהול קרנות פנסיה בע"מ
מנוף ניהול קרנות פנסיה בע"מ
דקלה-חברה לביטוח בע"מ
הראל גמל והשתלמות בע"מ
הראל עתידים קופות גמל בע"מ
קרן החיסכון לצבא הקבע- חברה לניהול קופות גמל בע"מ
אי.אס.אי – עזר חברה לביטוח משכנתאות בע"מ

הערות: הימנעות מעשיית עסקה, על כל הבעלים.

התייחסותנו: הנ"ל נרשמה בהתאם להוראות תוספת להסכם שיתוף מיום 20/01/2013 ושנחתמה ב- 10.03.2014, לצורך מתן אשראי מהראל לריבוע בהתאם להסכם הלוואה בין הצדדים.

השטח לשיווק⁴

: השטח לשיווק - 27,688 מ"ר (*)
861 חניות (709 תת קרקעיות ו- 152 עיליות).

(*) שטח עילי משווק + מחסנים וחלק משטחי השירות הטכניים שבמרתפים.

הנכס בשלמות.

4

עמוד 8 מתוך 49
10938.1.75.14-1
17.03.2020

6. תיאור הסביבה, הקרקע והמגדל

6.1. תיאור הסביבה

הסביבה, אזור התעשייה רעננה, ממוקם בצידה הצפון מזרחי של העיר, ממערב לכביש מס' 4 ומצפון לרחוב ויצמן, אשר מהווה כביש עוקף לרעננה מכיוון צפון.

נציין כי מחלף "רעננה צפון" עבר שדרוג באמצע שנת 2009. הנ"ל שיפר את רמת התעבורה במקום.

חלקו הצפוני והמזרחי של אזה"ת מאופיין בבנייה לחברות עתירות ידע, בבניינים רבי קומות רובם חדשים. בנוסף, קיימים באזור מבני מלאכה ותעשייה ותיקים ושימושי מסחר בחלק מקומות הקרקע.

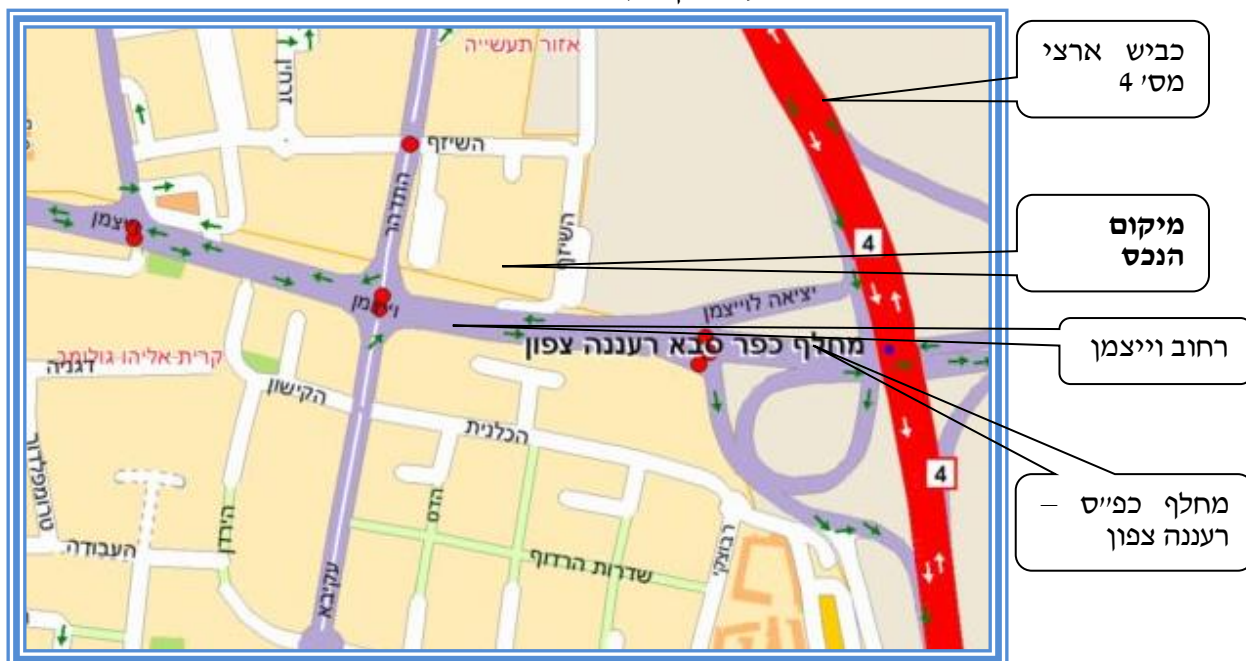
במערב אזור התעשייה קיים "קניון רננים" וכן שימושי מסחר.

רחוב התדהר, כיוונו צפון – דרום, נמצא ממערב לכביש מס' 4 ומהווה את ציר הכניסה המזרחי לאזור התעשייה.

רחוב השיזף, הינו רחוב פנימי, מסתעף מזרחה מרחוב התדהר.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל בין היתר: כבישים סלולים, תאורת רחוב וכד'.

תרשים הסביבה (לא בקני"מ):





האושנר מלול Hausner Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

6.2. תיאור הקרקע

חלקה 167 (לאחר רישום פרצלציה לחלקה 4) מהווה מגרש 4/1 (עפ"י תב"ע מאושרת רע/2002/יא') דו חזיתי, פונה בחזית דרומית באורך של כ- 80 מ' לרחוב וייצמן, ללא גישה ישירה ובחזית צפונית באורך של כ- 70 מ' לרחוב השיזף, שהינו רחוב פנימי באזור התעשייה. עומקו של המגרש כ- 145 מ' בממוצע.

הגישה לרכבים מרחוב השיזף.

להלן גבולות המגרש:

- | | | |
|-------|---|---|
| מצפון | - | רחוב השיזף ומעברו חצר לחניית רכבים ומבנה תעשייה. |
| ממזרח | - | מגרש 1001/א' ביעוד לשטח ציבורי פתוח (שצ"פ) ומגרש 1000/א' ביעוד למבנה ציבור. |
| מדרום | - | שצ"פ ולאחריו רחוב וייצמן. |
| ממערב | - | מגרש מס' 3/1 עליו בנוי מבנה תעשייה רב - קומות, "בית המילניום". |

עמוד 10 מתוך 49
10938.1.75.14-1
17.03.2020



האושנר מלול

eng. & real estate appraisal LTD בע"מ

תרשים החלקה 167/המגרש 4/1 (מתוך תב"ע רע 2002/יא') – ללא קנ"מ:



זיקת הנאה
"כחול פסים"

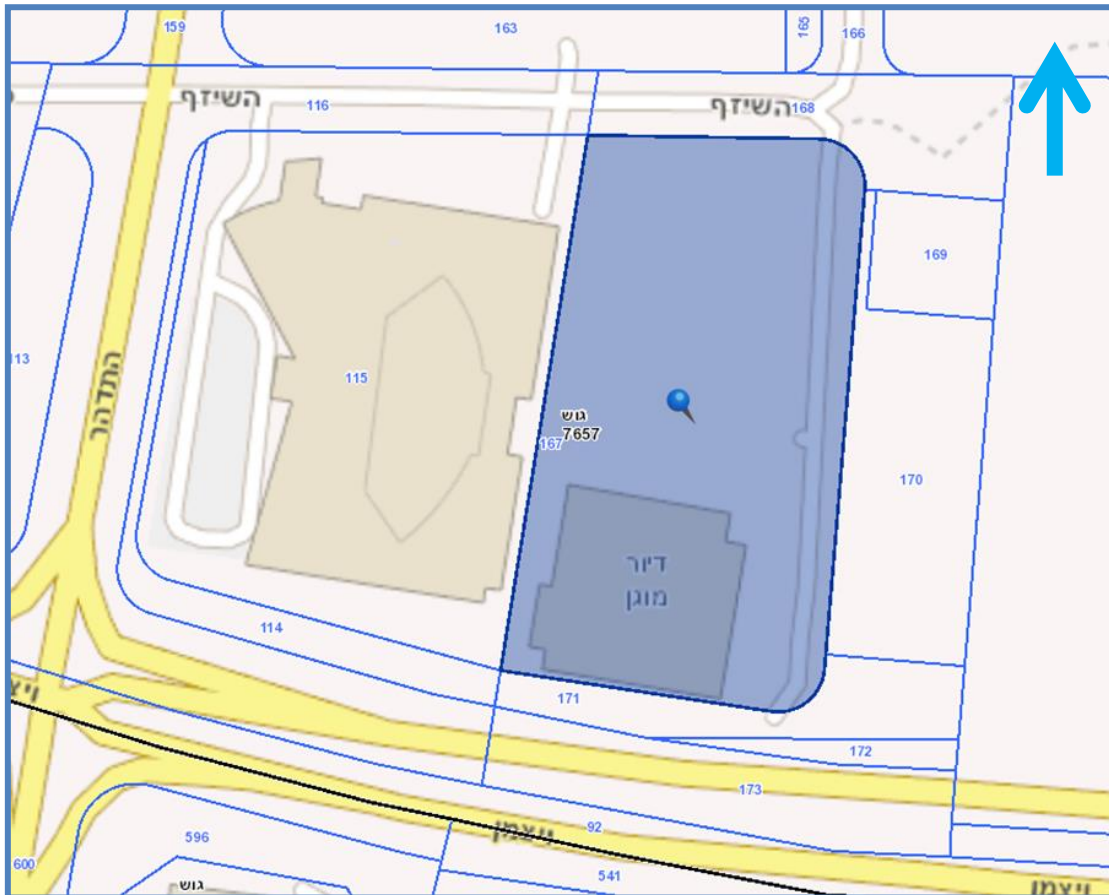
עמוד 11 מתוך 49
10938.1.75.14-1
17.03.2020



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

תשריט החלקה, מתוך הפורטל הגיאוגרפי הלאומי (ללא קני"מ) :



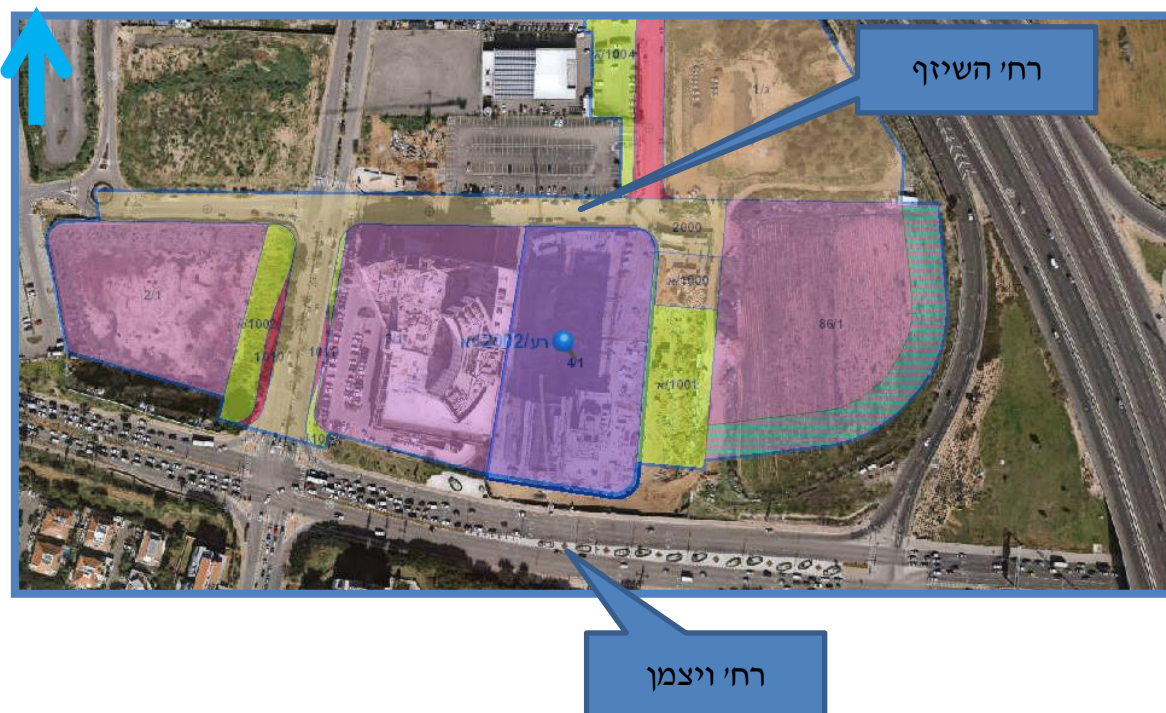
עמוד 12 מתוך 49
10938.1.75.14-1
17.03.2020



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

תשריט החלקה/המגרש 4/1 (תב"ע רע 2002 /יא'), צילום אוויר מהפורטל הגיאוגרפי
הלאומי (ללא קנ"מ):



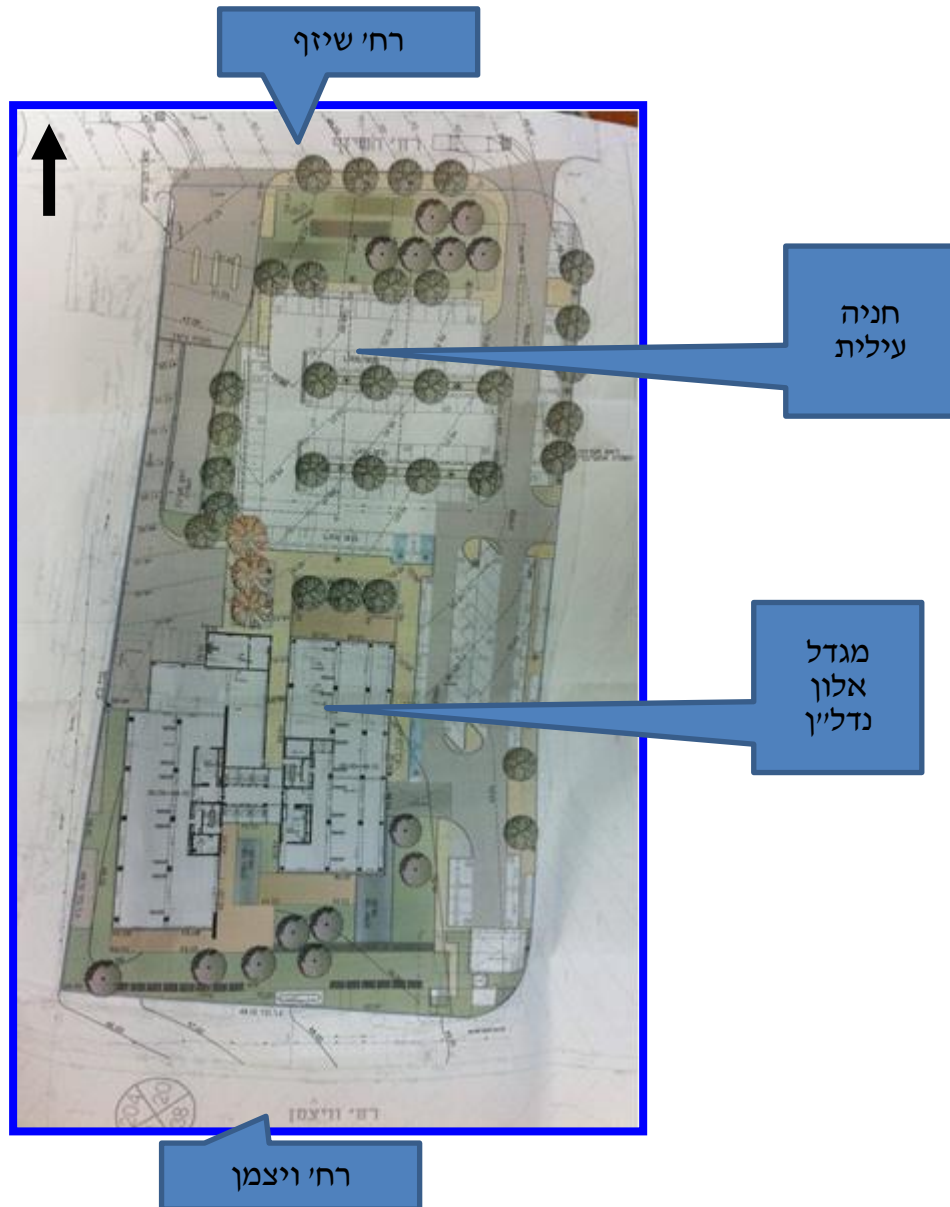
עמוד 13 מתוך 49
10938.1.75.14-1
17.03.2020



האושנר מלול

eng. & real estate appraisal LTD בע"מ

תשריט המגרש מהיתר הבניה :



עמוד 14 מתוך 49
10938.1.75.14-1
17.03.2020



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

6.3. תיאור מגדל "A לון נדל"ן"

המגדל הוקם בסוף 2014 (טופס 4 ניתן בסוף 2014) לתעשייה עתירת ידע בן 17 קומות (16 קומות מעל קומת קרקע) וקומת גג חלקית טכנית מעל ארבעה מרתפים מרביתם לחניה וחלקם לאחסנה ושטחי שירות (בעיקר במרתף עליון).

סה"כ שטחים עיליים	-	23,170.19 מ"ר
סה"כ שטחים תת קרקעיים	-	26,301.06 מ"ר
סה"כ שטחים בפרויקט	-	49,471.25 מ"ר

השטחים העיליים לשימושי תעשייה עתירת ידע.
השטחים התת קרקעיים לשימושי חניה (בעיקר), אחסנה, שטחי שירות ושטחים טכניים.

הבינוי כולל שלד בטון, תקרות בטון, מעטפת המבנה מקירות מסך בסטנדרט גבוה במסגרת אלומיניום.

המגדל מושכר **במרביתו** (למעט קומות 1-4) בשכירות חופשית ל"שוכר העיקרי"⁵.

המגדל כולל בין היתר:

לובי ראשי עם כניסה נפרדת, מעבדות, חוות שרתים, אודיטוריום ל-200 מושבים כולל מבואה, חדרי הדרכה, חדר אירועים, חדר כושר, חדר אוכל ל-350 סועדים בו זמנית, מטבח מבשל, משרדים לרבות קפטריה, גג טכני פתוח המשמש מרכז האנרגיה וצווד טכני, גג/גגות פתוחים לשימוש ארגוני לאירועים.

החצר: אזור חוץ מגונן ומפותח.

החצר משמשת לחניה עילית ומגוננת כוללת בריכת נוי, שבילים ומשטחים ומוקפת בגדר.

⁵ חלק גדול מהשטחים (כמפורט בס' 1) הושכרו בשכירות משנה לשוכרים צדדי ג', בהסכמת הבעלים לפי מסמך הבנות ראשי.
קומות 1-4 מושכרות לחברות הייטק נוספות.

עמוד 15 מתוך 49
10938.1.75.14-1
17.03.2020



האושנר מלול

eng. & real estate appraisal LTD הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ

השטחים בהתאם לבקשה להיתר בניה מתאריך 02.11.2014:

קומה	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות - כללי במ"ר	שטח שירות - אחסנה במ"ר	שטח שירות - חניה במ"ר	סה"כ במ"ר	משטחים לא מקורים במ"ר
מרתף 4-	-	404.13	107.84	6,048.93	6,560.90	
מרתף 3-	-	260.83	106.74	6,151.26	6,518.83	
מרתף 2-	-	246.43	213.89	6,197.07	6,657.39	
מרתף 1-	-	1,677.26	2,195.99	2,690.69	6,563.94	
קרקע	1,523.69	330.79	-	-	1,854.48	
1	1,236.88	274.05	-	-	1,510.93	320.55
2	1,236.88	274.05	-	-	1,510.93	
3	1,236.88	274.05	-	-	1,510.93	
4	1,236.88	274.05	-	-	1,510.93	
5	771.79	452.17	-	-	1,223.96	287.57
6	995.64	257.89	-	-	1,253.53	
7	995.64	257.89	-	-	1,253.53	
8	995.64	257.89	-	-	1,253.53	
9	995.64	257.89	-	-	1,253.53	
10	776.87	363.42	-	-	1,140.29	113.31
11	985.99	307.76	-	-	1,293.75	
12	985.99	307.76	-	-	1,293.75	
13	985.99	307.76	-	-	1,293.75	
14	985.99	307.76	-	-	1,293.75	
15	967.92	325.83	-	-	1,293.75	
16	874.36	264.48	-	-	1,138.84	148.63
17	-	286.03	-	-	286.03	629.14
18	-	-	-	-	-	266.18
סה"כ שטחים	17,788.67	7,970.17	2,624.46	21,087.95	49,471.25	1,765.38
מתוכם עילי	17,788.67	5,381.52	-	-	23,170.19	1,765.38
מתוכם תת קרקעי	-	2,588.65	2,624.46	21,087.95	26,301.06	-

טבלת מקומות חניה:

חניות:	861	סה"כ חניות
מתוכם	152	עיליות בק"ק
מתוכם	709	רגילות במרתפים

טופס 4 ניתן ב- 07.12.2014.

קיימות 6 מעליות (שקופות) לקומות, שתי מעליות מתוכן יורדות גם למרתפים.

בנוסף, קיימות שתי מעליות למרתפים.

עמוד 16 מתוך 49
10938.1.75.14-1
17.03.2020



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

קירות החוץ של המגדל מחופים בקירות מסך.

הקיר הדקורטיבי (שבאמצע המגדל) מחופה בפח אלומיניום.

קיימת רמפת ירידה למרתפים. הגישה מרח' השיזף.

עבודות הגמר במרתפים כוללים בין היתר :

רצפת בטון מוחלק מחופה נגד שחיקה עם סימון לחניות, ספרינקלרים, תאורה פלואורסצנטית, תעלות מיזוג אויר ועשן, עבודות חשמל, גנרטור וחדר לחברת החשמל (נמסר לחב' החשמל).
בלובי המעליות ריצוף גרניט וחיפוי קירות אבן דקורטיבית.

שטחי האחסנה והשירות בקומת מרתף (1-) וכן קומת הקרקע וקומות 5-16 נמסרו לשוכר העיקרי ובוצעו בהם עבודות גמר ע"י "שוכר העיקרי".

בגג קיימים 4 צ"לירים. כמו כן קיימים 5 שנאים וכן חדר מתח גבוה. הותקן גנרטור של הבעלים וגנרטור מטעם השוכר הראשי.

עבודות הגמר :

במחסנים של מרתף (1-): השטח מותחם בקירות גבס וכולל מערכת ספרינקלרים, תאורה פלואורסצנטית/PL/לדים, רצפת בטון מוחלק מחופה אפוקסי/רצפה צפה, מיזוג אויר, תקרה אקוסטית.

בחדר המדרגות : ריצוף שיש, קירות מטויחות.

בקומת קרקע : דלת כניסה זכוכית במסגרת אלומיניום חשמלית מסתובבת, לובי ראשי (עמדת קבלה, ריצוף גרניט פורצלן/שיש 60X60 ס"מ, תקרה דקורטיבית, תאורת לדים, גלאי עשן, ספרינקלרים), מחסום כניסה לקומות, שירותים (ריצוף וחיפוי קרמי).
קפטריה (ריצוף גרניט פורצלן דמוי פרקט, תקרה אקוסטית דקורטיבית מעץ, תאורה לדים, מטבחון בעורף), חדר קטן (בהתאמות).

אגף צפוני מושכר לדייר משנה, ברמת גמר משרדים (שטיח מקיר, חלוקה לחדרים, ריצוף פרקט בחדרים, תאורה לדים תלויה).

עמוד 17 מתוך 49
10938.1.75.14-1
17.03.2020



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

קומות 1 עד 4:

גמר מלא בשטח הציבורי (מבואה ובממ"ד).

הקומות הושכרו בשכירות חופשית למספר שוכרים.

בשטחי המשרדים השונים בוצעה בין היתר חלוקה בקירות גבס וזכוכית, הרצפה שטיח מקיר לקיר/פרקט, תקרה אקוסטית, תאורת לדים, ספרינקלרים, מטבחון, שירותים, שטח OPEN-SPACE וחדרים מסביב.

בקומות קרקע, 5-16:

גמר מלא בשטח הציבורי (מבואה ובממ"ד), ריצוף גרניט פורצלן, דלת פלדה לממ"ד, תאורה לדים/פלורסנט.

ביתר שטח הקומות (קרקע, 5-15): חלוקה בקירות גבס וזכוכית, שטיח מקיר לקיר/פרקט, תקרה אקוסטית/גבס, תאורת לדים, ספרינקלרים, מטבחון, שירותים, שטח OPEN-SPACE וחדרים מסביב, דלתות עץ. ריהוט.

המרפסות בקומות 5, 10 ו-16 ברמת גמר (רצפת דק).

האודיטוריום בקומה 16: במה וכסאות משיפוע מדורג בצורת חצי עיגול, הרצפה מחופה שטיח מקיר לקיר, ספרינקלרים, גג קל מפנלים מבודדים עם הגנה נגד אש ותקרה מעוצבת עם קולטי רעשים, תאורת לדים ותאורת ספוטים במדרגות.

חדר האוכל בקומת הקרקע: דלת כניסה זכוכית במסגרת אלומיניום, ריצוף גרניט פורצלן 1 מ' X 1 מ', תקרה אקוסטית, תאורת לדים, הנמכת תקרה אקוסטית, מיזוג אוויר מרכזי. חדר האוכל מחולק למעשה לשני אגפים: אגף דרומי אולם ישיבה/חדר האוכל ואגף צפוני שכולל אולם להגשת אוכל ומטבח. ניתן לחלק את שני האגפים ע"י קיר הפרדה מתקפל.

עבודות פיתוח בחצר:

עבודות הפיתוח בחצר כוללת חיפוי אבנים משתלבות, מפרצי חניה וסימון חניות פתוחות, מדרכות, דרכי גישה, גינון, בריכת נוי.

השוכר הראשי / השוכר העיקרי שוכר קומות קרקע, 5-16, מעבדות במרתף תחתון וחניות במרתפים/עליות ומשתמש בפועל בקומות 14, 16 ומחצית הקומות 5 ו-15, מרבית קומת הקרקע, וכן במעבדות בקומת מרתף עליונה ומשכיר בשכירות משנה ברמת גמר את יתר השטחים ששוכר מהבעלים:

- קומות 6,7,12,13 הושכרו כדיירות משנה לשוכר אחד מענף ה"היי-טק".
 - קומות 8, 9, 10, 11, 15 הושכרו כדיירות משנה לשוכרים נוספים.
- דיירי המשנה משתמשים גם בחלק ניכר מהחניות שמושכרות ע"י השוכר הראשי/העיקרי.

המדובר, בבניין מודרני בעיצובו וברמת הגמר, הבולט בסביבתו ובכלל.

עמוד 18 מתוך 49
10938.1.75.14-1
17.03.2020



האושנר מלול
eng. & real estate appraisal LTD הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ

צילומים מיצגים מהנכס

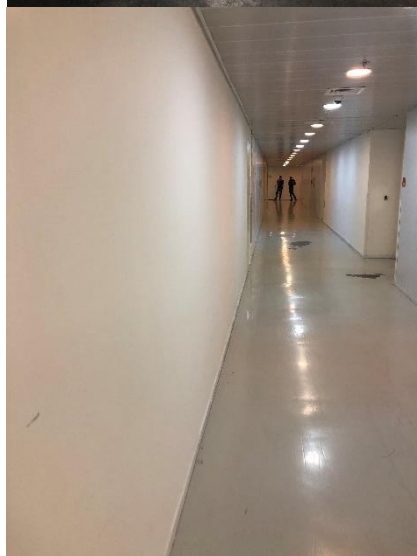


עמוד 19 מתוך 49
10938.1.75.14-1
17.03.2020



האושנר מלול

eng. & real estate appraisal LTD הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ



עמוד 20 מתוך 49
10938.1.75.14-1
17.03.2020



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

7. מצב תכנוני

עיינו במידע תכנוני בכתב מהאתר ההנדסי של עיריית רעננה מ- 03.03.2020.

7.1. תכניות בניין עיר

➔ **תכנית בנין עיר מס' רע/1/א' פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1482 מיום 31.10.1968.**

➔ **תכנית בנין עיר מס' רע/בת/2000 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3813 מיום 08.11.1990.**

➔ **תכנית בנין עיר מס' רע/בת/2002 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4292 מיום 23.03.1995.**

שטח חלקה 4 בשלמות 22,118 מ"ר, שטח לאחר הפקעה 11,059 מ"ר.
יעוד : אזור תעשייה.
שטח מגרש מינימאלי : 3.5 דונם.
שטח עיקרי : סה"כ עד 120%.
שטחי שירות : 20%.
תכסית : 40%

➔ **תכנית בנין עיר מס' רע/מק/2002 ב' פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4543 מיום 13.07.1997.**

➔ **תכנית בנין עיר מס' רע/2002/יא' פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5105 מיום 27.08.2002.**

מגרש 4/1 ביעוד אזור תעשייה, שטח המגרש 11,059 מ"ר (לאחר הפקעה).

זכויות הבניה :

זכויות בניה לכלל שטח החלקה - עפ"י תב"ע רע/2002/יא'								
שטח : 11,059 מ"ר		על קרקעי						תת - קרקעי
		שטח עיקרי		שטחי שירות (*)		סה"כ עיקרי + שירות		שטחי שירות
שימוש		מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר
תעשייה		19,906	180.0%	5,972	30.0%	25,878	234.0%	
תעשייה - העברת זכויות למגרש 2/1 (**)		-	0.0%	-	0.0%	-	0.0%	
יתרה לתעשייה		19,906	180.0%	5,972	30.0%	25,878	234.0%	
מסחר בקומת קרקע (***)		1,991	18.0%	597	30.0%	2,588	23.4%	
יתרה לתעשייה (בניכוי שטחי מסחר)		17,916	162.0%	5,375	30.0%	23,290	210.6%	
אחסנה ומתקנים טכניים								5,529.50
								50.0%

(*) שטחי שירות על קרקעיים מחושבים על השטח העיקרי.

(**) בפועל, לא הועברו זכויות בין המגרשים.

עמוד 21 מתוך 49
10938.1.75.14-1
17.03.2020



האושנר מלול Hausner Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

(***) השטח המסחרי לא יעלה על 10% מזכויות הבניה מעל פני הקרקע.

מרתפי חניה : בתחום גבולות המגרש.
תכנית : עד 60% משטח המגרש.
תכליות : על פי תוכנית 2002', ובנוסף בין היתר : שימוש למעון יום ופעוטון, שימוש מסחרי – מסעדות, מעדניות, מגדניות, בתי קפה, בנקים, סנפי דואר, משרדי נסיעות, בתי מרקחת, חנויות לצרכי משרד, מוצרי אלקטרוניקה, מכונים להתקנות מסמכים, משרדים מעל 500 מ"ר, ספא וכו'. ההתחלה של המשפט לא הכי מובנת לדעתי משהו השתבש שמתו לך נקודתיים תראה אם לזה התכוונת

יש היתר לדעתי כבר לא רלוונטי וסתם התקשקשות יכולה לצאת מזה

➔ **תכנית בנין עיר מס' מח/115** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5500 מיום 27.02.2006. התוכנית נערכה למחלף "רעננה צפון".
קו בנין לכביש 4 - 100 מ'.
קו בנין לרחוב וייצמן - 39 מ'.

➔ **הנחיות מרחביות פרטניות, מתאריך 29.11.2019**

➔ **תכנית בנין עיר רע/3000 (תכנית מתאר כוללת לעיר)** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7237 מיום 30.03.2016.

הקרקע ביעוד תעסוקה, אזור 5א.

⁶ מפעלי תעשייה לא מזהמים, בתי דפוס והוצ"ל, מוסכים, אזור אחסון ללא מכירה.

עמוד 22 מתוך 49
10938.1.75.14-1
17.03.2020



האושנר מלול

eng. & real estate appraisal LTD הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ



אזור הנכס

עמוד 23 מתוך 49
10938.1.75.14-1
17.03.2020



האושנר מלול Hausner Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

26. מתחם התעסוקה הצפוני (מתחם מס' 5א' ו- 5ב' בתשריט)

בנוסף לאמור בסעיף 25 יחולו על תכנית במתחם התעסוקה הצפוני, הכולל אזור מערבי ואזור מזרחי, ההוראות הבאות:

26.1 שימושים - במתחם התעסוקה הצפוני ניתן יהיה לקבוע את השימושים הבאים, כולם או מקצתם:

א. שימושים ראשיים – משרדים, תעסוקה 1 ו- 2.

ב. באזור המערבי (5ב') – בנוסף לשימושים לעיל, שימושים ראשיים של תעסוקה 2 לרבות: מלאכה, תעשיה, מתקנים הנדסיים, תשתיות ולוגיסטיקה עירונית.

ג. שימושים משניים – מסחר 1 ו- 2, מלונאות ומתח"מ ובלבד שלא יעלו על 15% מסך זכויות הבניה הכוללות למתחם.

26.2 מגרש לשימושים משניים - מוסד תכנון ראשי לאשר תכנית הכוללת מגרש ובו רק זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת לשימושים משניים בכפוף לכך שהיקף זכויות הבניה הכוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת לשימושים המשניים באזור ההתייחסות בו מצוי המגרש לא יעלה על זכויות הבניה הכוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת לשימושים משניים כאמור בס' 26.1 ג' לעיל.

26.3 מוסד תכנון ראשי לאשר תכנית הכוללת מלונאות בהתאם לטבלת השטחים לעיל ובהתאם לתקני משרד התיירות כפי שיעודכנו מעת לעת.

עמוד 24 מתוך 49
10938.1.75.14-1
17.03.2020



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

חלק המזרחי של אזור התעסוקה הצפוני - א'5 :

26.4 זכויות בניה – זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת בחלק המזרחי של אזור התעסוקה הצפוני - א'5 :

גודל מגרש	זכויות בניה כוללות מותרות מעל מפלס הכניסה הקובעת
עד 1 דונם	עד 220% זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת
בין 1 דונם עד 2 דונם	עד 310% זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת
בין 2 דונם עד 3 דונם	עד 400% זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת
מעל 3 דונם	עד 460% זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת

26.5 גובה - מספר הקומות לא יעלה על 30 קומות.

26.6 תכסית - לא תעלה על 50% מתחום המגרש.

חלק המערבי של אזור התעסוקה הצפוני - ב'5 :

26.7 זכויות בניה - זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת המותרות בחלק המערבי של אזור התעסוקה הצפוני - ב'5 :

גודל מגרש	זכויות בניה כוללות מותרות מעל מפלס הכניסה הקובעת
עד 0.5 דונם	עד 220% זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת
בין 0.5 דונם עד 1.5 דונם	עד 240% זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת
מעל 1.5 דונם	עד 270% זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת

26.8 גובה - מספר הקומות לא יעלה על 15 קומות.

26.9 תכסית - לא תעלה על 50% מתחום המגרש.

הוראות כלליות לכלל המתחם (א5, ב5)

26.10 התכנית תכלול הוראות עיצוב כמוגדר בנספח העיצוב העירוני.

26.11 התכנית תכלול הוראות לפיתוח קומת הקרקע בזיקה לרחוב, שיחייבו, במידת האפשר, את פיתוח השטח כהמשכי ונגיש למדרכה ויצירת גישה ישירה להולכי רגל למבנה מהרחוב.

עמוד 25 מתוך 49
10938.1.75.14-1
17.03.2020



האושנר מלול Hausner Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

מאחר והנכס מהווה קרקע עליה הוקם מגדל לתעשייה היי-טק בשנת 2015 ולאור מטרת השומה, הדרישות ואי הוודאות הגלומים באישור תכנית מפורטת להגדלת זכויות הבניה בכפוף לתוכנית הכוללנית, בין היתר הפרשות חזויות לצורכי ציבור וביצוע מטלות ציבוריות וכו', בשלב זה, **איננו** מתייחסים לפוטנציאל הגלום בתכנית זו (זכויות בניה נוספות הינו בכפוף לאישור תכנון תכנית מפורטת למתחם).

נציין כי בהתאם להוראות הסכם המכירה מ- 20.01.2013, זכויות אלה שייכות לריבוע בלבד. פירוט נוסף בעיף 8.3 להלן.

7.2. היתרי בניה - רלוונטיים

➔ **היתר בניה מס' 20120159 ניתן בתאריך 12.06.2012.**

מהות הבקשה: בניין לתעשייה עתירת ידע בן 20 קומות (19 קומות מעל קומת מסחר) ושלושה מרתפי חנייה.

➔ **היתר בניה מס' 20130041 ניתן בתאריך 19.03.2013.**

הבקשה הינה לתוספת מפלס מרתף רביעי עבור חניות ושטחי שירות, הגדלת שלושת מפלסי החניה המאושרים בהיתר, ביטול קומות 17-21 המאושרות בהיתר, שינויים פנימיים בקומות הכוללים תוספות וקיצוז שטחים.

➔ **היתר בניה מס' 20140296 ניתן בתאריך 02.11.2014 (לפי תכנית בקשה מס' 20140373)**

היתר לשינויים בקומות הבניין הכוללות הקטנת שטח עיקרי והגדלת שטחי שירות, תוספת מחסנים במרתף 1- והקטנת שטחים ביתר המרתפים.

סה"כ שטחים עיליים	-	23,170.19 מ"ר
סה"כ שטחים תת קרקעיים	-	26,301.06 מ"ר
סה"כ שטחים בפרויקט	-	49,471.25 מ"ר

עמוד 26 מתוך 49
10938.1.75.14-1
17.03.2020



האושנר מלול Haushner Malul

eng. & real estate appraisal LTD בע"מ מוקדקעין ושמאות

טבלת השטחים :

קומה	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות - כללי במ"ר	שטח שירות - אחסנה במ"ר	שטח שירות - חניה במ"ר	סה"כ במ"ר	משטחים לא מקורים
מרתף 4-	-	404.13	107.84	6,048.93	6,560.90	
מרתף 3-	-	260.83	106.74	6,151.26	6,518.83	
מרתף 2-	-	246.43	213.89	6,197.07	6,657.39	
מרתף 1-	-	1,677.26	2,195.99	2,690.69	6,563.94	
קרקע	1,523.69	330.79	-	-	1,854.48	
1	1,236.88	274.05	-	-	1,510.93	320.55
2	1,236.88	274.05	-	-	1,510.93	
3	1,236.88	274.05	-	-	1,510.93	
4	1,236.88	274.05	-	-	1,510.93	
5	771.79	452.17	-	-	1,223.96	287.57
6	995.64	257.89	-	-	1,253.53	
7	995.64	257.89	-	-	1,253.53	
8	995.64	257.89	-	-	1,253.53	
9	995.64	257.89	-	-	1,253.53	
10	776.87	363.42	-	-	1,140.29	113.31
11	985.99	307.76	-	-	1,293.75	
12	985.99	307.76	-	-	1,293.75	
13	985.99	307.76	-	-	1,293.75	
14	985.99	307.76	-	-	1,293.75	
15	967.92	325.83	-	-	1,293.75	
16	874.36	264.48	-	-	1,138.84	148.63
17	-	286.03	-	-	286.03	629.14
18	-	-	-	-	-	266.18
סה"כ שטחים	17,788.67	7,970.17	2,624.46	21,087.95	49,471.25	1,765.38
מתוכם עילי	17,788.67	5,381.52	-	-	23,170.19	1,765.38
מתוכם תת קרקעי	-	2,588.65	2,624.46	21,087.95	26,301.06	-

הערה: קומת הקרקע מסומנת כחלל רב תכליתי. בפועל השימוש, בהתאם להסכם עם השוכר, יהיה היי-טק.

טבלת מקומות חניה עדכנית:

חניות:	861	סה"כ חניות
מתוכם	152	עיליות בק"ק
מתוכם	709	רגילות במרתפים

לבדיקתנו, הנ"ל מעל תקן החניות המבוקשות.

עמוד 27 מתוך 49
10938.175.14-1
17.03.2020



האושנר מלול Haushner Malul

eng. & real estate appraisal LTD בע"מ מקרקעין ושמאות

דף ההיתר:

טופס 3 (תקנה 18 א')
 זוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
 קנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל 970

ה י ת ר

תכנית מתאר מקומית או מפורטת: 2002/יא	נוש: 7657	חלקה: 4	מגרש: 4/1	תיק בנין: 4282
הועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה	היתר בניה מספר: 20140296	מספר בקשה: 20140373	רשות מקומית: רעננה	
שכונה:		כתובת הבניה: ויצמן 8		

שם	תעודת זהות	מען	מיקוד	טלפון
בעל ההיתר	513765859	עמל 2 ראש העין, פארק אפק	48092	03-9282526
בעל חכס				
עורך הבקשה	022566251	חירקון 323 ת"א	63504	03-5450500
המהנדס האחראי לביצוע השלד	28158590	החרמון 1 נצרת עילית		054-5656510

היתר זה אינו ניתן להעברת אלא באישור הועדה המקומית.
 על פי אישור הועדה המקומית האמורה: **ועדת משנה בישיבה מספר: 2014015 בתאריך: 25/05/14**
מותר: שינויים בקומות הבניין הכוללים הקטנת שטח עיקרי והגדלת שטחי שירות, תוספת מחסנים במרתף 1.00 והקטנת שטחים ביתר המרתפים
 בתנאי שהעבודות האמורות תבוצענה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, ובהתאם לנספחים התחומים והמאוסרים, המצורפים להיתר זה, וימואלו תנאים לעיל:
 להלן חישוב שיעור אגרת תכנית מס' 9348, 9346:

סעיף	תאור העבודה	הכמות	יחידה	מחיר ליחידה	% לחנכה	% לגבית	סך הכל
1.00.108	מבנה עזר	27.14	מ"ר	32.53		100.00	882.86
	סך הכל אגרת בניה:						883.00

יתרת האגרה מס' 9346 שולמה בתאריך 21/10/14 לפי קבלה מספר cash
 יתרת האגרה מס' 9348 שולמה בתאריך 21/10/14 לפי קבלה מספר cash

היתר זה יפקע תוקפו בתום 3.0 שנים מיום נתינתו.
 התנאים המיוחדים הרשומים מעבר לדף הם חלק בלתי נפרד מחיתר זה.
 תנאי לחיתר - פרעון מלא של כל תשלומי החובות שהוטלו בקשר לבניה לרבות אגרות בניה, חיטל כביש, חיטל מדרכה, חיטל ביוק, חיטל מים, אגרות מים, אגרות תשל, חיטל חשבחה.

תאריך נתינת תחיתר: 02/11/2014

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 רעננה
 חתומת: הועדה המקומית

מרץ אוסנברג - מהנדס תכנון
 איתן גינזבורג, עו"ד - יו"ר הועדה

לוט: עותק אחד של הנספחים התחומים והמאוסרים על ידי יו"ר הועדה המקומית / המהנדס.
 לפי תקנה 18 (ד) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל 1970 יוחזק בידי מנהל העבודה באתר הבניה במשך כל זמן הביצוע של העבודה, עותק אחד של תחיתר על נספחיו, תחום ומאוסר, ויוצג לפי דרישת לנציג ועדה מקומית, ועדה מחוזית, רשות הבריאות, הרשות המקומית או מפקדת הגייא, לשוט או לכבאי.

עמוד 28 מתוך 49
 10938.1.75.14-1
 17.03.2020



האושנר מלול

eng. & real estate appraisal LTD בע"מ

7.3. טופס 4/ תעודת גמר

ניתן בתאריך 07.12.2014 טופס 4 לבניין לתעשייה עתירת ידע בן 20 קומות (19 קומות מעל קומת מסחר) + ארבעה מרתפי חניה למעט: חדר אוכל בקומת קרקע ואודיטוריום בקומה 16. הנ"ל לפי היתר בניה מס' 20120159.

הועדה המקומית לתכנון ובניה, רעננה

טופס 4
(תקנה 5)

6.4.2.10.5
תאריך: 07/12/2014

אישור להספקת שירותים
לפי תקנות התכנון והבניה (אישורים למתן שירותי חשמל, מים וטלפון)
התשמ"א 1981

מרטי המבקש: ריבוע כחול נדל"ן
תיק בניה: 4282 בקשה מספר: 20090666
גוש: 7657 חלקה: 4 מגרש: 4/1
כתובת הבניה: ויצמן 8
אשר נבנו לפי היתר בניה מספר: 20120159

האישור ניתן בזאת לריבוע הכחול נדל"ן, מר יוסי איזנקוט, עבור בנין לתעשייה עתירת ידע בן 20 קומות (19 קומות מעל קומת מסחר) + ארבעה מרתפי חניה, למעט חדר אוכל בקומת הקרקע ואודיטוריום בקומה 16 ברח' ויצמן 8, רעננה

בכתובת: ויצמן 8

אל: חברת החשמל
אל: תאגיד מי רעננה
אל: בזק

ניתן בזה אישור לפי סעיף 157 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ח – 1965, ולפי תקנות התכנון והבניה (אישורים למתן שירותי חשמל, מים וטלפון), התשמ"א – 1981, כי ניתן לספק לבנין המגורים / מסחר / שירותים / תעשייה אשר בגוש 7657 חלקה 4 תת חלקה 4/1 מען: ויצמן 8 ואשר נבנה לפי היתר בניה מס' 20120159 מיום 11/06/2012 את השירות המבוקש.

אין לראות באישור זה משום תעודת גמר ואו אישור כי הבניה נעשתה ללא סטיה מהחיתר.

איתן גינזבורג, ע"י
יו"ר וועדת משנה לתכנון ולבניה – רעננה

הועדה המקומית לתכנון ובניה
חותמת הדפוס המקומית לתכנון ובניה רעננה

מרץ אוסנברג
מנהלס הוועדה המקומית רעננה

נמסר בידי:
נמסר בתאריך: 7/12/2014

רח' השוק 6, רעננה 4360406 טל. 09-7610517 פקס: 09-7610703
www.raanana.muni.il מוקד עירוני 107 רעננה באינטרנט:

עמוד 29 מתוך 49
10938.1.75.14-1
17.03.2020



האושנר מלול

eng. & real estate appraisal LTD הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ

הערה שלנו: ישנה טעות טכנית/סופר בטופס 4, צריך להיות לפי היתר בניה מס' 20140296.
עבודות הגמר בחדר האוכל והאודיטוריום הושלמו לאחר קבלת טופס 4.
הובהר ע"י החברה כי לצורך איכלוס השטחים הנ"ל נתקבל אישור כיבוי אש בתאריך 21.05.2015, העתק האישור להלן:

 ג' סיון תשע"ה תאריך 21/05/2015 מס' תיק 6740 אישור מס' 24610	תחנה אזורית השרון כבאות והצלה מחוז מרכז מקור	 לכבוד איכות קייטרינג שולץ תובל 20 רמת גן
אישור ופירוט תנאים של רשות הכבאות להוצאת רשיון עסק		
מסעדות/קייטרינג/קפה	איכות קייטרינג שולץ-בקומברס איכות קייטרינג שולץ השיזף 4 רעננה מסעדה	שם עסק: בעל העסק: כתובת העסק: תאור העסק:
1. בהתאם לממצאי הביקורת שנערכה בעסק בתאריך 17/05/2015 אין התנגדות לרשות הכבאות שרשות הרישוי תנפיק רשיון עסק/היתר זמני/חידוש רשיון בכפוף לתנאים שעל בעל העסק למלא כמפורט:		
א. להבטיח את סידורי הכבאות ודרכי המילוט שנקבעו ללא הפרעות או מכשולים בכל זמן הפעילות בעסק. ב. ביצוע שינויים במבנים, ביעוד, בתהליכים, באופן האחסנה, בסוג האחסנה ו/או הגדלת המלאים מחייב התייעצות וישום כל סידורי כבאות הנוספים עקב השינוי וקבלת היתר מוקדם מרשות הכבאות. ג. להטמיע בעובדים במוקום על הפעילות הנדרשת באירוע שריפה ולהכשירם בהפעלת אמצעי הכיבוי והתנהגות בעת שריפה. ד. לבצע בדיקות תקופתיות ותחזוקה מתאימה לציוד וחומרי כיבוי, מערכות להתרעה גילוי וכיבוי, בהתאם לצרכים הטכניים ובהתאמה לתקנים ישראליים והוראות היצרנים. ה. לאפשר לרשות הכבאות לערוך ביקורת בעסק בכל עת בין אם לעסק רשיון בתוקף ובין אם לאו ולקבוע סידורי כבאות ובטיחות אש נוספים.		
2. ככל שיידרש יצורף בכספת א' תנאים נוספים שיהיו חלק בלתי נפרד מאישור כבאות זה.		
3. תוקף אישור זה יבוטל בהתקיים אחד או יותר מהמצבים הבאים:		
א. בתום תקופת תוקף רשיון העסק/היתר הזמני. ב. בתום תקופה של שנה מיום הנפקת אישור זה, אם לא הוצא לעסק רשיון/היתר עד לתום השנה. ג. עקב אי מילוי אחד או יותר מהתנאים הנ"ל. ד. במקרים בהם רשות הכבאות ערכה ביקורת בעסק ומצאה לקויי בטיחות ועל פי שיקול דעתה נדרש לבטל אישור זה.		
4. בכל מקרה בו יבוטל תוקף אישור זה מתבקשת רשות הרישוי לטפל בביטול רשיון העסק באם ניתן, או לחילופין לקבוע ברשיון תנאים בתיקון הליקויים ופרוט מועד הביצוע.		
בכבוד רב, מדור מניעת דליקות בשם מפקד השרות	העתק: מוח' רישוי עסקים	
מדור מניעת דליקות, בטיחות באש ורישוי עסקים - ת.ד. 10 כפר סבא 44100 כתובת לקבלת קהל: רחוב גרינט 2 צור יגאל מזכירות המדור - טלפון: 03-9053392 פקס: 09-7496273 דוא"ל: HAVIVAB@012.GOV.IL אתר אינטרנט השרות הארצית לכבאות והצלה: WWW.102.GOV.IL		

עמוד 30 מתוך 49
10938.1.75.14-1
17.03.2020



האושנר מלול Haushner Malul

eng. & real estate appraisal LTD בע"מ הנדסה ושמואות מקרקעין

7.4. זכויות בניה נוספות

מפלס		שימוש		זכויות בנייה בתכניות מאושרות (מ"ר)		שטח בהיתרי הבנייה לרבות הקלות (מ"ר)		יתרת זכויות בניה נישומות (מ"ר)	
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות
תת קרקעי	אחסנה וחניה	-	-	מותר לפי גבולות המגרש. הנחנו 4 קומות. 44,236 מתוכם 5,529.5 מ"ר לאחסנה	-	26,301 מתוכם 3,975.13 מ"ר לאחסנה ומתקנים.	-	מותר עד 17,935 (בהנחה של 4 מרתפים) מתוכם 1,554.37 מ"ר לאחסנה ומתקנים	590
עילי	הייטק/מסחר בק"ק	19,906	5,972	17,789	5,382	2,117	590		

הערה: הנ"ל לא כולל יתרת זכויות מכוח תכנית כוללנית רע/3000.

תב"ע רע/2002/יא' מייעדת את הקרקע לאזור תעשייה, בזכויות בנייה של 180%. שטח המגרש על פי התב"ע : 11,059 מ"ר (לאחר הפקעה).

זכויות בניה לניצול : 19,906 מ"ר מבונה עיקרי. מהם עד 10% למסחר בקומת הקרקע.

שטחי שירות (עילי) : 5,972 מ"ר מבונה (30% על השטחים העיקריים)
אחסנה ומתקנים תת קרקעית : 5,529.5 מ"ר מבונה
מרתפי חניה : בתחום גבולות המגרש.

ניצול הבנייה (לפי היתר הבנייה האחרון):

עיקרי - 17,789 מ"ר
שירות עילי - 5,382 מ"ר
מרתפים - 26,301 מ"ר, כוללים אחסנה ומתקנים טכניים כ- 3,975 מ"ר.

יתרת זכויות הבניה:

עיקרי - 2,117 מ"ר.
שירות עילי - 590 מ"ר.
מרתפים - מותרים לפי התב"ע. ישנה יתרת זכויות לאחסנה ומתקנים טכניים כ- 1,554 מ"ר.

עמוד 31 מתוך 49
10938.1.75.14-1
17.03.2020



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

הערה:

השימוש בפועל בקומת קרקע נעשה בהתאם להסכם העקרונות עם השוכר (תעשייה עתירת ידע - היי טק).
בתום השכירות שמורה הזכות לבעלי הנכס להפוך את השטחים לשימוש מסחרי.

התייחסות אדריכל הפרויקט ליתרת זכויות הבניה (לאינפורמציה):

א. זכויות בניה מותרות עפ"י תב"ע מאושרת

19,906 מ"ר עיקרי עילי + 5,972 מ"ר שירות עילי.

ב. שטחים שנוצלו בהיתרי בניה

17,789 מ"ר עיקרי עילי, 5,382 מ"ר שירות עילי, 26,301 מ"ר שירות תת קרקעי.

ג. שטחים עיליים שלא נוצלו

2,117 מ"ר עיקרי עילי + 590 מ"ר שירות עילי.
סה"כ 2,707 מ"ר.

ד. שימושים מותרים

שימושים: מסחר ומשרדים.
שטח מסחר בקומת קרקע – עד 10% מסה"כ זכויות הבניה העיליים, כ- 2,587 מ"ר ברוטו.

ה. אפשרות לניצול זכויות הבניה לפי גיאומטריה בתוך קווי הבניין, רמפה כביש וחניון קיים

שטח תכסית עד 2,000 מ"ר.

ו. חניה קיימת

כמות חניה מעל התקן, בפועל כ- 196 מקומות רגילות.

- קיימות 710 חניות תת קרקעיות + 153 חניות פתוחות בק"ק + 2 תפעוליות = 863 חניות רגילות + 2 תפעוליות.
- הביקוש 667 חניות רגילות.

7 בפועל 861 חניות = 709 ח' תת קרקעיות + 152 ח' עיליות. סה"כ חניות מעל התקן 194.

עמוד 32 מתוך 49
10938.1.75.14-1
17.03.2020



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

• סה"כ חניות מעל התקן: 196 חניות רגילות = 863⁸ - 667

למסחר בשטח כ- 2,500 מ"ר, כמות חניה נדרשת כ- 120 - 190 מקומות (תלוי בסוגים ובפרוגרמה של המסחר).

הפסד מקומות החניה על קרקעיים כתוצאה מבניה חדשה כ- 85 מקומות⁹.

ז. השטח הממוצע למקום חניה במרתף

שטח מקום חניה במרתפים: 33.4 מ"ר למקום חניה תת קרקעי.
בחשוב לא כלול שטח טכני/אחסנה לפונקציות שתוכננו עבור "השוכר העיקרי" במרתף (1-).

ח. רמפת כניסה קיימת לחניון קיים

הרמפה יכולה לשרת את הפרויקט אחרי בניית המבנה החדש.

7.5. היטל השבחה

ניתן היתר בניה (האחרון) ב- 02.11.2014. טופס 4 ניתן ב- 07.12.2014.

שווי הנכס לא כולל פוטנציאל מכוח תב"ע רע/3000 כוללנית. בגין אישור תכנית כוללנית לא יחול תשלום היטל השבחה.

נציין כי לאחר אישור תכנית מפורטת נקודתית בהסתמך על תב"ע מתארית כוללנית רע/3000 יחול תשלום היטל השבחה (עתידית) בעת מימוש.

לפי כך, להערכתנו לא יחול תשלום היטל השבחה בעת מימוש.
יחד עם זאת, נבהיר כי היטל השבחה הסופי יקבע אך ורק ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה רעננה בכפוף להוראות החוק.

בפועל 861 חניות. סה"כ חניות מעל התקן 194.

יתרת חניות פתוחות בקומת הקרקע: 67 חניות = 152 - 85.

יתרת חניות בפרויקט, 67 חניות פתוחות + 43 חניות תת קרקעיות = 111 חניות.
בהתאם להסכם עם "השוכר העיקרי": סה"כ חניות מושכרות 637 חניות כאשר מתוכם 17 חניות פתוחות בקומת הקרקע.

8
9

עמוד 33 מתוך 49
10938.1.75.14-1
17.03.2020



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

7.6. איכות סביבה

מבדיקה שערכנו באתר איכות הסביבה, המציג מתחמים מזוהמים/חשודים בזיהום, אין אזכור לאזור בו נמצא הנכס הנישום.

המבנה הקיים חדש יחסית.

מביקורנו בנכס לא זיהינו ממצאים חריגים בקרקע העלולים להשפיע על זיהום הקרקע.

8. מצב משפטי

8.1. **נסח רישום מקרקעין, מידע מפנקס הזכויות, שהופק על ידינו באמצעות האינטרנט מיום 03.03.2020**

מפורט בסעיף 5 לעיל.

8.2. **מסמך הבנות ראשי מתאריך 13.05.2012**

נחתם בין הריבוע, לבין "השוכר העיקרי".

תקופת השכירות הינה **10 שנים** + שלוש תקופות אופציה, כאשר תקופת האופציה הראשונה הינה לשנה אחת ושתי תקופות הנוספות הינן לשנתיים, לכל תקופה. סה"כ תקופות האופציה **5 שנים**.

שטח עילי	-	22,925	מ"ר.
שטחי שירות במרתף	-	2,267	מ"ר.
מספר חניות	-	868	חניות תקניות שאינן עוקבות/חסומות ולא בשיטת מכפיל חניה.
		500	חניות לתת קרקעיות והיתר חניות עיליות.

הקצב/מימון לעבודות הגמר

המשכיר יעמיד לרשות השוכר העיקרי מסגרת מימון/הקצב לעבודות הגמר, בין שתבוצענה על ידי השוכר העיקרי או מי מטעמה ובין אם תבוצענה ע"י המשכיר בסך של עד 3,000 ₪ (צמודים למדד הבסיס) לכל 1 מ"ר במבנה שיושכר לשוכר העיקרי בין עילי ובין תת קרקעי (שטחי שירות במרתף ללא חניות).

אופן חישוב החזר ההקצב במסגרת תשלום דמ"ש יהא עפ"י הנוסחה 1.1 ₪ למ"ר לחודש לכל 100 ₪ השקעה ב- 1 מ"ר.

תשלום ההקצב יחול בכל תקופת השכירות ו/או האופציה ולא פחות מ 10 שנים גם במקרה ותום השכירות יהיה לפני חלוף 10 שנים.

עמוד 34 מתוך 49
10938.1.75.14-1
17.03.2020



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

ניהול המבנה יעשה לפי אחת מהאופציות שלהלן:

1. אופציה לניהול אחזקות המבנה מלאה באמצעות חברת שירות עצמאית ע"י השוכר העיקרי ללא השטחים הציבוריים של הפרויקט מסביב לבניין.
2. ניהול מלא של המשכיר בעלות של $COST + 10\%$.

היה והשוכר העיקרי יחזיק פחות מ- 70% מהמבנה בלבד, ניהול המבנה יועבר אל המשכיר.
אופציית קיטון/גידול שטחים בפרויקט מפורט בסעיף 17 למסמך העקרונות.

הערה: בהתאם לסעיף 18 למסמך ההבנות, היה ולא ייחתם הסכם ההקמה וההשכרה עד למועד הנקוב במסמך מסיבה כלשהי, מסמך הבנות זה ימשיך לעמוד בתוקפו ויחייב את שני הצדדים לכל דבר ועניין.

8.2.1. הודעה על מימוש אופציה להקטנת שטחים

בתאריך 26.06.2013 הודיע "השוכר העיקרי" ל"הרבע" על החלטתו לממש את האופציה להקטנת שטחים לפי סעיף 17.3.2 למסמך ההבנות הראשי מתאריך 13.05.2012.

השוכר העיקרי בחר להקטין את שטח המושכר באמצעות ויתור על קומות 1-3 (כולל) והחזרתן, משמעות הדבר הינה 20.22%.

מאוחר יותר, השוכר העיקרי הודיע כי הוא מוותר גם על קומה מס' 4 וחלק יחסי בחניות.

מצד שני בכוונתם לשכור שטח נוסף, בעיקר במרתף העליון, של כ- 1,190 מ"ר לאחסנה.

8.2.2. סיכום דברים מתאריך 14.08.2014 (עדכון מסמך ההבנות, שכירות חופשית)

בתאריך 14.08.2014 נחתם הסכם "סיכום דברים" בין הריבע והראל והחברות לבין "השוכר העיקרי", כהשלמה למסמך הבנות ראשי הנ"ל.

עיקרי ההסכם:

סה"כ השטח העילי חלק מקומות קרקע וקומות 5-16	-	17,151 מ"ר.
שטחי שירות במרתפים (מחסנים ומעבדות)	-	3,458 מ"ר.
סה"כ חניות עיליות	-	17.
סה"כ חניות במרתפים	-	620.

למידע כללי:

השוכר העיקרי שוכר שטחים בהיקף גבוה מ- 20% מהשטחים לשיווק ומשלם שכ"ד בהיקף גבוה מ- 20% מסה"כ דמ"ש מהנכס.

עמוד 35 מתוך 49
10938.1.75.14-1
17.03.2020



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

8.3 מכירת 50% מהמקרקעין לחברות והסכם שיתוף

בתאריך 20.01.2013, נחתם הסכם מכירה למכירת 50% מזכויות הרבוע במקרקעין, לחברות בתמורה כוללת של 36,227,837 ₪ + מע"מ. החברות ישתתפו גם ב- 50% מעלויות הקמת הפרויקט.

בנוסף, ישלמו החברות גם בעבור רכישת מחצית בלתי מסוימת מזכויות הבניה¹⁰ לפי המנגנון: (הנמוך מבין 8,083,659 ₪ + מע"מ או שווי הזכויות הנוספות שיוערכו ע"י שני שמאי מקרקעין בניכוי 15% מהסכום הממוצע).

בגין זכויות עתידיות (שמקורן תב"ע בהכנה ללא תוקף) תינתן לחברות האופציה לרכוש 50% מהזכויות הנוספות.

המוכרת תמסור לרוכשת הודעה בכתב על פרסום התב"ע העתידית למתן תוקף ברשומות בסמוך למועד הפרסום.

מיד יפנו הצדדים לשמאים המוסכמים או לשמאי אחר שיתמנה לשם קבלת שומות שתערכנה את שווי זכויות הבניה העתידיות שיתקבל ממוצע הערכות של שתי שומות שתערכנה נכון למועד עריכת השומה (להלן: "שומת התב"ע העתידית").

בתוך 60 ימים ממועד קבלת שומת התב"ע העתידית תעמוד לרוכשת אופציה לרכוש הממכר הנוסף.

התמורה הינה 40% משווי הממכר הנוסף עפ"י הקבוע בשומת התב"ע העתידית.

הסכם שיתוף נחתם בתאריך 20.01.2013 בין הרבוע לבין החברות אשר מעגן בכתב את יחסי השיתוף ביניהן ביחס להיותם בעלים משותפים של המקרקעין והפרויקט. ועיקריו בין היתר:

הרבוע מתחייבת כי היא תנהל את מגדל אלון נדל"ן (באמצעותה או באמצעות צד ג') והיא תשמש כחברת הניהול של הפרויקט ובכפוף לכך השוכר העיקרי אינו משמש כחברת ניהול של הפרויקט בהתאם להסכם עם השוכר העיקרי.

הרבוע תנהל בעבור הצדדים את הפרויקט (להבדיל מתפקידה של חברת הניהול) שכולל פיקוח, התנהלות מול חב' הניהול ומול השוכר העיקרי, מול שוכרים אחרים וכו'.

החברות ישלמו לרבוע סך של 10,000 ₪/חודש + מע"מ בעבור **שירותי הניהול השוטף**. **פירוט נוסף בהסכמים הנ"ל.**

בתאריך 14.03.2014 נחתמה תוספת להסכם שיתוף שמטרתו העיקרית העמדת הלוואה מהראל לריבוע.

¹⁰ הנ"ל כבר מומש בפועל. שולם נכון ל- 22/05/2017 סך של 7,047,500 ₪ + מע"מ.



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

8.4. ניהול הנכס

הנכס מנוהל ומתופעל באמצעות חב' רמות, חברת ניהול מטעם השוכר העיקרי.

8.5. פירוט חוות דעת של מומחים שנעזרנו בהם לצורך עריכת חוות דעתנו

לא נעזרנו בחוות דעת מומחים.

9. עסקאות ושומות בנכס

9.1. עסקאות שנערכו בנכס הנישום ב- 3 השנים האחרונות

לא נערכו עסקאות למעט רכישת מחצית זכויות הבניה הנוספות (המאושרות) ע"י החברות.

9.2. עסקאות במקרקעין בו מצוי הנכס הנישום בשלוש שנים אחרונות

אין.

9.3. הערכות שמאיות קודמות שנערכו על ידינו לנכס בשלוש השנים לפני המועד הקובע

מועד קובע	סה"כ שטח משווק מושכר	סה"כ שטח לשיווק פנוי	סה"כ חניות מושכרות	סה"כ חניות פנויות	שווי הפרוייקט כגמור, בשלמות כולל זכויות בניה נוספות	שווי הנכס בשלמות במצבו, כולל זכויות בניה נוספות	שווי חלק הריבוע	שווי חלק הריבוע כולל שווי זכויות בניה נוספות	שיעור היוון שנתי להיוון (תעשייה היי טק/ משרדים)
31/12/2019	27,688	0	841	3	365,700,000 ₪	383,800,000 ₪	50%	191,900,000 ₪	7.00%
Q3-2019	27,688	0	841	3	354,200,000 ₪	372,300,000 ₪	50%	186,150,000 ₪	7.25%
Q2-2019	27,688	0	841	20	355,200,000 ₪	373,100,000 ₪	50%	186,600,000 ₪	7.25%
Q1-2019	27,688	0	841	20	352,900,000 ₪	370,800,000 ₪	50%	185,400,000 ₪	7.25%
31/12/2018	30,103	0	841	20	353,800,000 ₪	371,700,000 ₪	50%	185,850,000 ₪	7.25%
Q3-2018	30,103	0	841	20	341,300,000 ₪	357,900,000 ₪	50%	178,950,000 ₪	7.50%
Q2-2018	30,103	0	841	20	341,200,000 ₪	357,800,000 ₪	50%	178,900,000 ₪	7.50%
Q1-2018	27,688	0	838	23	322,200,000 ₪	338,800,000 ₪	50%	169,400,000 ₪	7.75%
31/12/2017	27,358	330	828	33	319,800,000 ₪	336,400,000 ₪	50%	168,200,000 ₪	7.75%
Q3-2017	27,358	202	820	46	316,800,000 ₪	333,400,000 ₪	50%	166,700,000 ₪	7.75%
Q2-2017	24,613	2,413	757	101	310,800,000 ₪	327,400,000 ₪	50%	163,700,000 ₪	7.75%
Q1-2017	24,415	2,611	757	101	301,700,000 ₪	316,700,000 ₪	50%	158,350,000 ₪	7.75%
31/12/2016	24,415	2,611	757	106	298,100,000 ₪	313,100,000 ₪	50%	156,550,000 ₪	7.75%

ניכרת עליה לא מהותית בשווי בשיעור של כ- 3.09% ביחס לרבעון הקודם (30.09.2019).

ניכרת עליה לא מהותית בשיעור של כ- 3.3% ביחס להערכה מ- (31.12.2018).

עמוד 37 מתוך 49
10938.1.75.14-1
17.03.2020



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

עיקר הירידה ביחס לרבעון קודם נובעת מהתקצרות תקופת התשלום עבור ההתאמות והצמדת שכ"ד משולם למדד מחירים לצרכן וכן הפחתה של 0.25% בשיעור היוון שנתי לשטחי משרדים.

עיקר העלייה ביחס להערכה מ- 31/12/2018 נובעת מהשינויים המצטברים שלהלן:

- הפחתת שיעור ההיוון השנתי הכללי מ- 7.25% ל- 7.00% לאור התייבבות סביבת רמת הריבית הנמוכה במשק ולאור עסקאות תשואה להשוואה.
- חוזה השכירות צמוד למדד מחירים לצרכן.
- מנגד התקצרות תקופת התשלום עבור ההתאמות.

10. השומה

10.1. גישות השומה

קיימות 3 גישות להערכת שווי של נכסי מקרקעין

גישת ההשוואה

הגישה מבוססת על אומדן שווי השוק של הנכס בהתבסס על נתוני שוק ועסקאות בנכסים הדומים במיקומם, אופיים, רמת הסיכון בהם, מידת סחירותם וכיו"ב. ההערכה מבוצעת ע"י התאמת מכלול הגורמים בין נכסי ההשוואה לנכס הנישום.

גישת העלויות

בגישה זו הנכס מוערך על בסיס העלות הצפויה בבניית נכס אחר הדומה לנכס הנישום, עפ"י יישום עיקרון התחלופה. השווי הינו סיכום של ערך הקרקע, בתוספת עלות ההקמה והיזום של מבנה חדש ובניכוי מרכיבי הפחת החל בנכס הנדון, וכן התייחסות להשפעה של מענקי השקעה.

גישת היוון ההכנסות

בגישה זו אומדים את שווי הנכס על ידי היוון זרם הכנסות אשר צפויות להתקבל לאורך יתרת החיים הכלכליים של הנכס. בגישה זו מגולמים גם מרכיבי סיכון לזרם ההכנסות וההוצאות. גישה זו מתאימה בעיקר לנכסים מניבים ו/ או בעלי פוטנציאל הנבה.

עמוד 38 מתוך 49
10938.1.75.14-1
17.03.2020



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

10.2. גורמים ושיקולים

הבאנו בחשבון את כל הגורמים והשיקולים המפורטים לעיל ולהלן.

10.2.1. הסביבה

הסביבה, אזור התעשייה רעננה, ממוקם בצידה הצפון מזרחי של העיר, ממערב לכביש מס' 4 ומצפון לרחוב ויצמן.

הפיתוח הסביבתי מלא.

10.2.2. סביבה נדל"נית ומתחרים

בסביבה מבנים נוספים המשמשים לתעשייה עתירת ידע. למיטב ידיעותינו התפוסה הכללית במקומות אלו סבירה ולכן הם אינם מהווים גורם תחרותי מידי שבכוחו להשפיע על אומדן שוויו של הנכס שבנדון.

10.2.3. מאפייני הנכס

הנכס מהווה מגדל מודרני לתעשייה עתירת ידע שהוקם על חלקה 164 בשטח של 11,059 מ"ר. החלקה דו חזיתית, לרחובות וייצמן ורחוב השיזף.

המגדל בן 17 קומות (16 קומות מעל קומת קרקע) וקומת גג חלקית טכנית מעל ארבעה מרתפים.

סה"כ שטחים עיליים	-	23,170.19 מ"ר
סה"כ שטחים תת קרקעיים	-	26,301.06 מ"ר
סה"כ שטחים בפרויקט	-	49,471.25 מ"ר

בנוסף, קיימות יתרת זכויות בניה כמפורט בס' 5.4.

10.2.4. מצב תכנוני

מפורט בסעיף 7 לעיל.
קיים טופס 4 למבנה.

10.2.5. מצב משפטי ושימוש

הרבע והחברות הינם בעלים משותפים בחלקה בחלקים שווים ביניהם. קיימת חלוקה נוספת בקבוצת חברות הראל (החברות).

מגדל "A לון נדל"ן" מושכר בשכירות חופשית לשוכר עיקרי וכן לשוכרים (צדדי ג') נוספים.

השוכר העיקרי וכן שני שוכרים נוספים קיבלו תקצובים עבור התאמות.

עמוד 39 מתוך 49
10938.1.75.14-1
17.03.2020



האושנר מלול **Haushner Malul**

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

השוכר העיקרי (השכירות חופשית ללא מגבלות של דיירות מוגנת¹¹):

שטח מושכר	-	20,609 מ"ר
מס' חניות	-	637

יתר השוכרים (השכירות חופשית ללא מגבלות של דיירות מוגנת¹²):

שטח מושכר	-	7,079 מ"ר
מס' חניות	-	221

הערה: מטעמי חסיון מסחרי איננו מפרטים את פרטי השוכרים ושכ"ד.

סיכום:

סה"כ שטח לשיווק ¹³ (היי טק)	:	27,688 מ"ר
סה"כ מס' החניות לשיווק	:	861 חניות
התפוסה בשטחים	:	100%
התפוסה בחניות	:	99.7%
שכ"ד חודשי	:	2,263,334 ₪
שכ"ד שנתי	:	27,160,008 ₪
מס' שוכרים	:	5
למ"ר מושכר בממוצע (מגלם חניה)	:	82 ₪/מ"ר/חודש
למ"ר מושכר בממוצע (ללא חניה)	:	67 ₪/מ"ר/חודש
דמ"ש ממוצעים למקום חניה	:	469 ₪/חניה/חודש

לבדיקתנו, דמי השכירות הנ"ל הינם ראויים.

שוכרים עיקריים:

השוכר העיקרי ששוכר שטחים בהיקף גבוה מ- 20% (שוכר 74.4%) מהשטחים לשיווק ומשלם שכ"ד בהיקף גבוה מ- 20% מסה"כ דמ"ש מהנכס.
השוכר הנ"ל משכיר בשכירות משנה חלק ניכר מהשטחים ששוכר.

- 11 כיתוב פורמאלי לדרישת הבנקים.
- 12 כיתוב פורמאלי לדרישת הבנקים.
- 13 שטח עיקרי + העמסת שטחי שירות.

עמוד 40 מתוך 49
10938.1.75.14-1
17.03.2020



האושנר מלול

eng. & real estate appraisal LTD הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ

חוזים שחודשו במהלך השנה האחרונה:

- א. 17 חניות תת קרקעיות הושכרו לפי כ- 400 ש/מקום/חודש.
- ב. 22 חניות תת קרקעיות הושכרו לפי כ- 506 ש/מקום/חודש.
- ג. 3 חניות עיליות הושכרו לפי כ- 304 ש/מקום/חודש.
- ד. 528 מ"ר (היי טק) ברמת גמר, הושכרו לפי דמ"ש של כ- 76 מ"ר.

הנ"ל בשימוש שוכר אחד.

10.2.6. תפעול וניהול

הניהול ע"י חברת הניהול "רמות" מטעם השוכר העיקרי.
פירוט נוסף בסעיף 8 לעיל.

10.2.7. השימוש הטוב והמועיל

השימוש הקיים בהיתר הבניה ובחווה השכירות.

10.2.8. ניתוח סיכויים וסיכונים גלומים בנכס

הנכס מהווה מגדל מודרני לתעשיית "היי-טק" בא"ת רעננה, המיקום ייחודי, חזיתי לרחוב וייצמן, המהווה כביש עוקף לרעננה מכיוון צפון. האזור בכללותו משמש לתעשייה עתירת ידע. למיטב ידיעתנו התפוסה הכללית בבנייני המשרדים/היי-טק במקום גבוהה. להערכתנו לא נשקפת סכנה העשויה להשפיע על הנכס בטווח הזמן הקרוב, אלא במסגרת תנאי השוק הרגילים. בנוסף קיימות יתרת זכויות בניה למסחר אשר עתידות לשרת את הסביבה העסקית.

חווה השכירות עם השוכר העיקרי/ הראשי מסתיים ב- 30/11/2024. קיימת אופציות להארכה ל- 5 שנים נוספות. לבדיקתנו דמ"ש המשולמים ע"י השוכר הנ"ל (כולל תשלום עבור התאמות) הינם בטווח דמ"ש הראויים, לפיכך ולמיטב הבנתנו החשיפה בגין השוכר הנ"ל במידה ויסיים את חווה השכירות אינה גבוהה כלל.

10.2.9. מטרת ההערכה

קביעת השווי ההוגן לנכס שבנדון נכון לתאריך **31.12.2019**, לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך ו/או הנפקת אג"ח ו/או הנפקת מניות ו/או לדוחות הכספיים.

עמוד 41 מתוך 49
10938.1.75.14-1
17.03.2020



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

10.3. עקרונות לתחשיב

10.3.1. גישת השומה

בשומה זו, עשינו שימוש בגישת היוון ההכנסות כגישה המועדפת לנכס מניב ו/או לנכס בעל פוטנציאל הנבה לקביעת השווי ההוגן לנכס הבנוי.

התחשבנו בחוזי השכירות בנכס.

לגבי חניות פנויות קבענו שיעור היוון שנתי הגבוה ב- 1% משיעור היוון שנתי רגיל. הנ"ל משקף למעשה דחייה לאכלוס.

השתמשנו בשיטת החילוץ לקביעת שווי יתרת זכויות בניה מאושרות.

10.3.2. שיעור היוון שנתי

קבענו שיעור היוון שנתי כללי - 7.00%.

עמוד 42 מתוך 49
10938.1.75.14-1
17.03.2020



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

מסד נתונים לקביעת שיעור ההיוון השנתי:

הנושא/הנכס	תאריך העסקה	שיעור תשואה שנתי
מסחר		
קניון רמת אביב, תל אביב	דצמ-19	5.60%
קניון סיטי 1, נוף הגליל (נצרת עילית), מבנה רב שימושים שכולל מסחר, משרדים ותעשייה וכן תחנת תדלוק	דצמ-19	5.70%
קניון אונו, קרית אונו - מבנה מסחרי ומשרדים	נוב-19	6.32%
מפרץ חיפה - מתחם מסחרי	אוג-18	6.71%
א"ת ראשון לציון - מרכז מסחרי (חונים קונים) כולל חניה	מרץ-18	7.28%
בת ים - קניון	ינו-18	7.03%
משרדים - תעשייה היי טק - חניה		
ר"ג, חלק ממגדל משה אביב, הבורסה	ינו-20	6.0%
פארק יקום - משרדים	נוב-19	5.3%
בני ברק - חניה במגדלי "בסר"	דצמ-18	7.0%
רמלה - אזה"ת, מבנה לתעשייה ומשרדים	פבר-18	6.9%
סקירה ע"י שמאי ממשלתי		
סקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים - מחצית ראשונה של 2019	מחצית ראשונה 2019	מסחר: 7.0% משרדים: 7.1% תעשייה ולוגיסטיקה: 7.2% משרדים של הדיור הממשלתי (ירושלים/ת"א/חיפה/ב"ש): 5.5% משרדים בשוק החופשי (ירושלים/ת"א/חיפה/ב"ש): 6.6%
	מחצית שנייה 2018	מסחר: 7.2% משרדים: 7.4% תעשייה ולוגיסטיקה: 7.5%

עמוד 43 מתוך 49
10938.1.75.14-1
17.03.2020



האושנר מלול

eng. & real estate appraisal LTD בע"מ

10.3.3. סקרי שוק

א. משרדים/היי-טק/אחסנה

כתובת	שטח במ"ר	קומה	דמ"ש למ"ר בחודש	מושכר/מוצע	הערות	מקור
פרויקט TOWER A - ברח' התדהר 5	3,500	9 + 10	60 - 65	מושכר	מעטפת	פרסום בעיתונות - כתבה מתאריך 09/01/2019 + מידע פנימי
מרכז "תיא"	6,500	שונות	48 - 57	מושכר	שוכרים קיימים	נת"מ שירותי נדל"ן
א"ת רעננה	1,184	חלק מקומה 1	48	מושכר	מעטפת	חוזה 1/2017
א"ת רעננה	2,622	חלק מקומות 2,3	72	מושכר	גמר מלא	חוזה 1/2017
א"ת רעננה	198	חלק מקומה 1	76	מושכר	גמר מלא	חוזה 2017
א"ת רעננה	2,745	חלק מקומה 3+4	49	מושכר	מעטפת	חוזה 7/2017
א"ת רעננה	330	חלק מקומה 1	76	מושכר	גמר מלא	חוזה חדש
התדהר 17	180	שונות	70	מושכר	גמר מלא	חוזה
א"ת רעננה	120,475	שונות	73.6	מושכר - סקר	מעטפת + גימור סטנדרטי של 2,500 ש"מ/מ"ר ברוטו	דו"ח נת"מ חציון שני 2018, ביקוש למשרדים חדשים CLASS A. סה"כ שטחים שנסקרו כ- 120,475 אלף מ"ר ב- 7 בנינים, תפוסה 94.32%, דמ"ש 19 ש"מ/מ"ר/חודש.
א"ת רעננה	120,475	שונות	75.0	מושכר - סקר	מעטפת + גימור סטנדרטי של 2,500 ש"מ/מ"ר ברוטו	דו"ח נת"מ חציון ראשון 2019, ביקוש למשרדים חדשים CLASS A. סה"כ שטחים שנסקרו כ- 144,597 אלף מ"ר ב- 8 בנינים, תפוסה 90.77%, דמ"ש 19.44 ש"מ/מ"ר/חודש.
צומת רעננה דרום	54,220	שונות	67.5	מושכר	שוכרים קיימים	שומה לדוחות כספיים של השמאי אברהם כץ למועד קובע 31/12/2017
רח' הפנינה, צומת רעננה מרכז	42,692	שונות	73	מושכר	שוכרים קיימים	מגא - ריט 1 - שומה לדוחות כספיים של השמאים גרינברג אולפיר ושות' למועד קובע 30/06/2019
רח' אלכסנדר זרחין 13	1,977	מחסנים	32	מושכר	שוכר מהותי	
א"ת רעננה	שונים	שונות	57-76	מושכר	רמת גמר משתנה	
א"ת רעננה	שונים	שונות	71	מושכר - סקר	מעטפת + גימור סטנדרטי של 2,500 ש"מ/מ"ר ברוטו	דו"ח אינטר ישראל מ- 01/2019. עבור מחצית שנייה של 2018.
מגדל קניון כפ"ס הירוקה	10,400	שונות	49 - 55	מושכר	מעטפת	תיווך - נת"מ
א"ת רעננה	5,600	שונות	75	מושכר	גמר מלא	תיווך - נת"מ
א"ת רעננה	10,000	10	50	מוצע	מעטפת	תיווך
א"ת רעננה	2,750	7	70	מוצע	גמר מלא	תיווך
מגדל היי טק ברעננה	1,500	קומה עליונה	70	מוצע	גמר מלא	תיווך - נת"מ
א"ת רעננה, רח' התעשייה	300	עליונה	65	מוצע	גמר מלא	תיווך - נת"מ
א"ת רעננה, רח' התעשייה	1,100	עליונה	64	מוצע	גמר מלא	תיווך - נת"מ
א"ת רעננה	800-2,700		57	מוצע	מעטפת	תיווך - נת"מ
רח' התדהר א"ת קרית אתגרים רעננה	1000	5	62	מוצע	גמר קיים	תיווך
א"ת אתגרים רעננה	280	שנייה	62	מוצע	גמר מלא	תיווך
רח' זרחין 10	282	שלישית	58	מוצע	גמר קיים	פרטי
רח' התדהר 10	157	ראשונה	70	מוצע	גמר קיים	פרטי
רח' החרושת 14 - מרכז "תיא"	217	ראשונה	65	מוצע	גמר קיים	פרטי
	1,173	שלישית	65	מוצע	גמר קיים	פרטי

עמוד 44 מתוך 49
10938.1.75.14-1
17.03.2020



בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 th floor, 20 lincoln st. tel aviv | office@haushner.co.il | www.haushner.co.il | Tel. 03-6254688 | פקס +9723-6254622



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

ב. חניות

דמ"ש חניות				
כתובת	חנייה	דמ"ש לחנייה בחודש	ביקוש/ עסקה	מקור
רח' הפנינה, צומת רעננה מרכז	מס' חניות : 1449	350	עסקה - דמ"ש משולמים	מגנא - ריט 1- שומה לדוחות כספיים של השמאים גרינברג אולפיר ושות' למועד קובע 30/06/2019
אלכסנדר זרחין 13, רעננה		340-400	עסקה - דמ"ש משולמים	מגנא - ריט 1- שומה לדוחות כספיים של השמאים גרינברג אולפיר ושות' למועד קובע 30/06/2019
בנינים שונים - 8 בנינים CLASS-A		550	עסקה - חציון ראשון 2019	נת"מ שירותי נדל"ן
א"ת רעננה	620 חניות מקורות	490 ₪	עסקה - דמ"ש משולמים לפי חוזה משנת 2012 שעודכן ב- 2014	חוזה
א"ת רעננה	17 חניות עיליות	208 ₪	עסקה - דמ"ש משולמים לפי חוזה משנת 2012 שעודכן ב- 2014	חוזה
א"ת רעננה	100 חניות מקורות/ עיליות	458 ₪	עסקה 1/2017	חוזה
א"ת רעננה	20 חניות מקורות	482 ₪	עסקה 1/2017	חוזה
א"ת רעננה	5 חניות עיליות	305 ₪	עסקה 1/2017	חוזה
א"ת רעננה	12 חניות מקורות	506 ₪	עסקה 7/2017	חוזה
א"ת רעננה	3 חניות עיליות	304 ₪	עסקה 7/2017	חוזה
א"ת רעננה	10 חניות מקורות	506 ₪	2018	חוזה
א"ת רעננה	34 חניות פתוחות	305 ₪	2018	חוזה
א"ת רעננה	17 חנות מקורות	400 ₪	עסקה מ- 2019	חוזה
צומת רעננה	1,854	347 ₪	עסקה - דמ"ש משולמים	שומה לדוחות כספיים של השמאי אברהם כץ למועד קובע 31/12/2017

עמוד 45 מתוך 49
10938.1.75.14-1
17.03.2020



האושנר מלול

eng. & real estate appraisal LTD הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ

ג. מסחר

מיקום	שטח אקו' (מ"ר)	קומה	דמ"ש חודשיים	דמ"ש למ"ר/בחודש	הערות	עסקה/ביקוש	מקור מידע
רח' דפנה 7, א"ת רעננה	2,200	קרקע + מרתף	275,000	125.0	2,000 מ"ר בק. קרקע + 500 מ"ר מחסן במרתף (הנחנו מקדם 40% למרתף) + 87 חניות מקורות. דמ"ש למעטפת. בנטרול החניות התת קרקעיות יוצא:	עסקה	מידע פנימי
מרכז "תיא", א"ת רעננה	300	קרקע		109.0	הסעדה	עסקה	מידע פנימי
מרכז "תיא", א"ת רעננה	150	קרקע		115.0	בגדים	עסקה	מידע פנימי
מרכז "תיא", א"ת רעננה	330	קרקע		125.0	בגדים	עסקה	מידע פנימי
מרכז "תיא", א"ת רעננה	350	קרקע		100.0	חנות תצוגה	עסקה	מידע פנימי
רח' החרושת, א"ת רעננה	5,000	קרקע		95.0	רמי לוי שחר סופרמרקט (YOU לשעבר)	עסקה 2016	מידע פנימי
רח' בורוכוב 88, רעננה (מדרום לא"ת)	290	קרקע	40,500	140	בית קפה בורוכוב 88, מדרום לא"ת. 400 מ"ר מחולקים לאולם כ- 180 מ"ר ומחסן כ- 220 מ"ר (מקדם אקו' 50%). שטח אקו' 290 מ"ר	עסקה - דמ"ש משולמים	מידע פנימי
א"ת קרית אתגרים רעננה, רח' זרחין 13	שונים	קרקע		81		עסקה - דמ"ש משולמים	מגנא - ריט 1- שומה לדוחות כספיים של השמאים גרינברג אולפניר ושות' למועד קובע 30/06/2019
א"ת קרית אתגרים רעננה	300	קרקע		110		ביקוש	תיווך
א"ת קרית אתגרים רעננה, זרחין 12	150	קרקע		100	מגלם ארנונה וניהול	ביקוש	תיווך
א"ת קרית אתגרים רעננה, הנופר	150	קרקע		100	תקרה 6 מ'	ביקוש	תיווך
א"ת קרית אתגרים רעננה, התעשיה	500	קרקע		80	מתאים למסעדה	ביקוש	תיווך
א"ת קרית אתגרים רעננה, התעשיה 2	378	קרקע		80	תקרה גבוהה 10 מ'	ביקוש	תיווך
א"ת קרית אתגרים רעננה, התעשיה 32	142	קרקע		90	מול קניון רננים	ביקוש	תיווך

עמוד 46 מתוך 49
10938.1.75.14-1
17.03.2020



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

10.3.4. סיכום תחשיב השווי

10.3.4.1. קביעת דמ"ש ראויים (למבנה)

דמ"ש ראויים לחודש	ה/מ"ר או מקום חניה/חודש
דמ"ש למ"ר עילי - מעטפת	50 ₪
דמ"ש למ"ר עילי - גמר (במצבו, בתום ההתקשרות)	65 ₪
דמ"ש למ"ר במרתפים (שירות- מחסנים/טכניים)	25 ₪
דמ"ש למקום חניה תת קרקעי	485 ₪
דמ"ש למקום חניה עילי	300 ₪

10.3.4.2. תחשיב השווי (סיכום)

מגדל A לון נדל"ן, א"ת רעננה

זכויות: רבוע כחול נדל"ן (להלן: "החברה")

31/12/2019

מועד קובע

גישת היוון הכנסות:

שווי	
365,700,000 ₪	שווי המגדל, ללא מע"מ (לא כולל זכויות בניה נוספות)
18,100,000 ₪	שווי זכויות בניה נוספות (מסחר + אחסנה תת קרקעית)
383,800,000 ₪	שווי הנכס, בשלמות במעוגל (כולל זכויות בניה נוספות)

191,900,000 ₪	50%	שווי זכויות החברה בנכס (כולל שווי זכויות בניה נוספות)
191,900,000 ₪		שווי זכויות החברה, במעוגל (כולל זכויות בניה נוספות)

עמוד 47 מתוך 49
10938.1.75.14-1
17.03.2020



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

10.3.4.3. מיסוי

שומתנו איננה כוללת הפחתה למיסוי.

כמו כן לא מובא בחשבון השומה מס רווחי הון/מס שבח מקרקעין הצפוי במכירה.

10.3.4.4. הפחתה כללית לגודל ולמושע

אין לדעתנו מקום לבצע הפחתה לגודל ולמושע. הנכס אינו חריג ביחס לנכסים דומים בסביבה ודמי השכירות בו הינם ראויים ומגלמים גם את גודלו. הנכס בבעלות שני גופים עם הסכם שיתוף ביניהן ולכן ולהערכתנו אין מקום לביצוע הפחתה למושע.

11. קביעת השווי ההוגן

לאור האמור לעיל ובהתחשב במכלול הגורמים שהוזכרו ולאחר שגורמים אלו נבחנו על ידינו, הננו קובעים את אומדן "השווי ההוגן" לנכס שבנדון **בשלמות** במצבו, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר ברצון, כשהוא נקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', נכון לתאריך הקובע 30.09.2019 בגבולות הסך שווה ערך ל- **383,800,000 ₪** (שלוש מאות שמונים ושלושה מיליון ושמונה מאות אלף ₪), **לא** כולל מע"מ.

מהנ"ל שווי זכויות החברה/הריבוע, בנכס - 50%, במעוגל 191,900,000 ₪
(מאה תשעים ואחד מיליון ותשע מאות אלף ₪), **לא** כולל מע"מ.

11.1. הפחתות מאומדן השווי ההוגן להיטל השבחה ו/או תשלומים לרמ"י

אין (כמפורט בשומה).

עמוד 48 מתוך 49
10938.1.75.14-1
17.03.2020



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

11.2. בדיקת רגישות

להלן ניתוח רגישות לשווי הנכס (זכויות החברה/הריבוע) כמשתנה של שינוי בשיעור ההיוון ודמי השכירות הראויים בנכס:

שינוי בדמ"ש							שווי הנכס	
-7.0%	-5.0%	-2.5%	0.0%	2.5%	5.0%	7.0%		
₪ 164,050,000	₪ 165,650,000	₪ 167,700,000	₪ 169,700,000	₪ 171,650,000	₪ 173,700,000	₪ 175,300,000	1.0%	ש י נ ו י
₪ 173,850,000	₪ 175,600,000	₪ 177,850,000	₪ 180,050,000	₪ 182,250,000	₪ 184,500,000	₪ 186,250,000	0.5%	ב ש י ע ו ר
₪ 184,950,000	₪ 186,950,000	₪ 189,450,000	₪ 191,900,000	₪ 194,350,000	₪ 196,850,000	₪ 198,800,000	0.0%	ה ה י ו ו
₪ 197,800,000	₪ 200,000,000	₪ 202,800,000	₪ 205,500,000	₪ 208,250,000	₪ 211,050,000	₪ 213,250,000	-0.5%	
₪ 212,700,000	₪ 215,200,000	₪ 218,300,000	₪ 221,400,000	₪ 224,500,000	₪ 227,600,000	₪ 230,100,000	-1.0%	

הערות: המסמכים בהם עשינו שימוש במהלך העבודה כמו גם נספחי התחשיבים, נמצאים במשרדנו ו/או במשרדי החברה ויוצגו לפי דרישה.

בכבוד רב,

עודד האושנר

מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין



תפוצה: 1-2 ריבוע כחול נדל"ן בע"מ

עמוד 49 מתוך 49
10938.1.75.14-1
17.03.2020

תל-אביב 17/03/2020
סימוכין : 10938.1.102.14-4

שומת מקרקעין מקיפה

מקרקעי מרכז לוגיסטיקה, א"ת באר טוביה

זכויות: מרכז לוגיסטי בי רבוע נדל"ן בע"מ ("הבעלים")

רבוע כחול נדל"ן בע"מ ("החברה"/"הריבוע") הינה בעלת שליטה של 100% בחב' מרכז לוגיסטי בי רבוע נדל"ן בע"מ



עמוד 1 מתוך 54



האושנר מלול **Haushner Malul**

הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

1. כללי

ביקור בנכס ובסביבה נערך בתאריך 28.10.2019 ע"י פאר אטיאס, מתמחה במשרד.
ביקור קודם בנכס ובסביבה נערך בתאריך 19.11.2018 ע"י גאנס עתילי, מהנדס אזרחי
ושמאי מקרקעין, מנהל מחלקת IFRS – (שומות לדוחות הכספיים) במשרד.

המועד הקובע לשומה הינו: **31.12.2019**.
לבדיקתנו, אין שינויים מהותיים בכלל נתוני הנכס, בין המועד הקובע לשומה, למועד
הביקור בנכס, לבין מועד הוצאת דו"ח זה.

רשימת מסמכים:

03.03.2020 - נסחי רישום, העתק רישום מפנקס הזכויות, גרסת אינטרנט, הופקו על
ידינו.

ת. שונים - מסמכים תכנוניים כמפורט בפרק התכנוני.

ת. שונים - מסמכים משפטיים כמפורט בפרק המשפטי.

נתבקשנו על ידיכם בתאריך 13.02.2020, לערוך אומדן שווי הוגן כהגדרתו להלן לנכס
שבנדון.

ידוע לנו כי ההערכה נדרשת לכם לצורך הכללתה בדוחות הכספיים של החברה.

נמסר לנו כי הנהלת החברה היא זו שהחליטה להתקשר אתנו.

מובא להלן הסבר לגבי מטרת ההערכה, נתוני השמאי והצהרותיו, המתודולוגיה ושיטות
העבודה בהן נקטנו בביצוע ההערכות.

2. מטרת חוות הדעת, בסיס ההתקשרות והשיפוי, פרטי השמאי

2.1 מטרת חוות הדעת

אומדן "השווי ההוגן" של זכויות החברה בנכס למועד הקובע.

הגדרת "שווי הוגן":

"המחיר שהיה מתקבל ממכירת נכס או שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה
רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה".

מטרת חו"ד הינה לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך ו/או הנפקת אג"ח ו/או הנפקת
מניות ו/או לדוחות הכספיים.

עמוד 2 מתוך 54
10938.1.102.14-4
17.03.2020



האושנר מלול **Haushner Malul**

הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

2.2. בסיס ההתקשרות והשיפוי

חוות דעתנו ערוכות, בין היתר, על בסיס מידע עובדתי שנמסר לנו מהחברה, בהתאם למכתב כללי לבקשת חומר מ- 26.11.2007 שהעברנו לחברה ושכוחו יפה גם לשערוכים השוטפים ולרבות לעבודת ההערכה הנוכחית.

המידע שנמסר מהחברה עובר על ידינו תהליך של עיבוד בדיקה ואימות לצורך הצגתו ועשיית שימוש בו בדו"חות ההערכה.

התקבל מהחברה, רבוע כחול נדל"ן בע"מ, ב- 20.03.2008 כתב התחייבות לשיפוי, חתום ע"י מר זאב שטיין, מנכ"ל ומר דרור מורן, סמנכ"ל כספים, לפיו תשפה החברה/רבוע את ע. האושנר הנדסה אזרחית ושומאות מקרקעין בע"מ (שמה שונה ל- "האושנר מלול הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ") ו/או האושנר ושות' ו/או עודד האושנר (להלן: "האושנר").

כוחו של כתב התחייבות לשיפוי הנ"ל תקף גם להערכה זו.

אנו מקבלים על עצמנו את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בגילוי הרשות לניירות ערך מיולי 2015.

2.3. פרטי השמאי

שם המומחה : עודד האושנר.
מעונו : רח' אורן מס' 3, שכי' גבעת הברושים, ק. קרניצי ר"ג 5264503.
מקום עבודתו : רח' לינקולן מספר 20, בית רובינשטיין, ת"א 65220.

ואלה פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי:

ב - 12/1976 סיימתי את הפקולטה להנדסה אזרחית בטכניון בחיפה כ"מוסמך למדעים בהנדסה "אזרחית".

החל מ- 1/5/1991 הנני מנהל משרד עצמאי להנדסה אזרחית ושומאות מקרקעין.

אתר המשרד באינטרנט: www.haushner.co.il
המשרד נותן שירותים בכל רחבי הארץ. החל ב- 1998 עובד המשרד לפי תקן איכות ISO 9002 מטעם מכון התקנים הישראלי.

רשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים - מתאריך 18/10/1977, רישיון מספר 23197.
רשום בפנקס שמאי המקרקעין - מתאריך 01/04/1986, רישיון מספר 187.

1 שם מסחרי בלבד.

עמוד 3 מתוך 54
10938.1.102.14-4
17.03.2020



האושנר מלול **Haushner Malul**

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

3. הסכמות והצהרות ויחסי תלות

3.1. הסכמות

אני מסכים כי חוות דעתי זו תפורסם בציבור ו/או תיכלל בדוחו"תיה הכספיים של החברה המפורסמים לציבור.

אני מסכים ומאשר לצרף את חוות דעתי המקצועית שבנדון לדו"ח הדירקטוריון של החברה.

3.2. הצהרות

הנני מצהיר כי חוות דעתי זו נערכה על פי מרבית סעיפי תקן מספר 17.1 "פרוט מזערי נדרש בעבודות שמואות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968" שניתן ע"י הועדה לתקינה שמאית במועצת שמאי המקרקעין (להלן: "תקן 17.1").

וכן לפי כללי השמואות הבינלאומיים (International Valuation Application – IVS).

הנני מצהיר כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 226 (א) לחוק החברות, תשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

הנני מצהיר כי בידי הניסיון והידע הרלבנטיים לביצוע הערכת שווי הנכס נשוא השומה וכי אין לי עניין אישי בנכס ו/או בבעליו וההערכה שלהלן נעשתה על פי מיטב ידיעותי, ניסיוני ושיקול דעתי המקצועיים.

חוות דעת זו ערוכה על פי תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו - 1965.

3.3. יחסי תלות

הנני נותן מדי פעם הערכות מקרקעין לחברה או לחברה אחות בשם דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ.

הערכתי עבור החברה את הנכס, למטרת הדוחות הכספיים וזאת החל ב- 31.12.2007.

לא נוצרה בשל כך תלות של משרדי בחברה או בחברה האחות ו/או בבעליהן.

הכנסות משרדי מהחברה או מהחברה האחות לא מהוות סכום מהותי ביחס לסך הכנסות משרדי.

חוות הדעת שלהלן כמו גם חוות הדעת האחרות שניתנו לחברה או לחברה האחות, נערכות ללא כל התניות שהן ולרבות בנושא שכ"ט.

עמוד 4 מתוך 54
10938.1.102.14-4
17.03.2020



האושנר מלול **Haushner Malul**

הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

4. רקע

הנכס מהווה מגרש בשטח קרקע כולל של 74.401 דונם (62.396 דונם ביעוד תעשייה + 12.005 דונם ביעוד דרך פרטית), שעל חלק ממנו קיים מרלוי"ג (מרכז לוגיסטי).

המגרש שייעודו לתעשייה (מגרש תכנוני מס' 113 המהווה חלקה 67) מורכב משני **תתי מגרשים** (לפי תשריט חלוקה מתאריך 30/10/2018 שנערך ע"י המודד ארמלי רביע, כמפורט בהמשך בס' 6.2) כדלקמן:

- תת מגרש ארעי מס' 103 בשטח של 46,870 מ"ר ביעוד תעשייה.
במגרש הנ"ל קיים המרלוי"ג בשטח בנוי כולל של 24,249 מ"ר (23,695 מ"ר לשיווק).
השטחים מושכרים בשכירות חופשית ל- חברה הקשורה ל"חברה".
תקופת השכירות מסתיימת בתאריך 01.04.2030 + אופציה לשוכרת ל-4.5 שנים.
דמ"ש החודשיים (לצורך התחשיב ולאחר קיזוז דמ"ש עבור יתרת הקרקע להחרגה²),
הינם כ- 782,651 ₪ בחודש (כ- 33 ₪/מ"ר בנוי משווק/חודש).
 - תת מגרש ארעי מס' 102 בשטח של 15,526 מ"ר אף הוא ביעוד לתעשייה. לאור מגבלות קווי בנייה (בהתאם לתשריט שנמסר לנו), שטח הקרקע לניצול הינו 15,080 מ"ר בלבד, כאשר במחציתם ישנה מגבלת בניה לגובה, לאור פרוזדור קו חשמל.
הקרקע פנויה, מושכרת אף היא בשכירות חופשית ל- חברה קשורה ל"חברה".
למשכירה עומדת הזכות להחריג קרקע זו מהסכם השכירות (ובכך להפסיק את ההשכרה של שטח זה), בדרך של מכירת הקרקע, או בניית מבנה לוגיסטי נוסף.
לפיכך, הקרקע הפנויה (מגרש ארעי מס' 102) מוחרגת תחשיבית ומוערכת על ידינו בגישת ההשוואה בלבד.
דמ"ש חודשיים³ עבור שטח קרקע זה הינם כ- 68,614 ₪ בחודש (כ- 4.4 ₪/מ"ר קרקע).
הנ"ל הופחת תחשיבית מדמ"ש המשולמים.
 - סה"כ דמ"ש חודשיים מתקבלים (כולל דמ"ש עבור הקרקע הפנויה המוחרגת), למועד הקובע הינם בסך של כ- 851,265 ₪.
- החברה/הבעלים הציגה בפנינו כי בכוונתה לפתח (לבנות) את הקרקע הפנויה כהגדרתה לעיל. החלה בהליכי תב"ע לצורך כך.
- כל אחד מתתי המגרשים שביעוד תעשייה (102 ו- 103 הנ"ל) יכול לתפקד באופן עצמאי.

² לגביה מוסבר בהמשך.

³ מהווים את ההפרש בין הדמ"ש בפועל לדמ"ש התחשיביים עבור מתחם המרלוי"ג בתת מגרש ארעי 103.

עמוד 5 מתוך 54
10938.1.102.14-4
17.03.2020



האושנר מלול **Haushner Malul**

הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

הגישות הפנימיות בין המגרשים (התשריט להלן בס' 6.2 ב.) :

לצורך הסדרת המעבר לתת מגרש 102 הנ"ל וכן לתת מגרש 101 הצמוד לו (ביעוד דרך פנימית), תינתן זיקת הנאה או זכות מעבר בתת מגרש 100 (ביעוד דרך פנימית) לטובת תת מגרש 101. לפי כך אין גורמי הפרעה ו/או שטחים משותפים בין תתי המגרשים (101 + 102) לבין תתי המגרשים (100 + 103) וכל מתחם יתנהל עצמאית במידת הצורך.

התבקשנו להציג גם את שווי הנכס תוך חלוקת השווי לנכס הפעיל כמרכז לוגיסטי בתתי מגרשים (מגרש 103 ביעוד מגרש התעשיה + מגרש 100 ביעוד דרך פנימית) ובנוסף גם את שווי יתרת זכויות הבניה אשר הבעלים/החברה מתכננים/ת לפתחן בתחום תתי המגרשים (מגרש 102 ביעוד תעשיה + מגרש 101 ביעוד דרך פנימית).

5. זיהוי ופרטי הנכס

גוש	:	312
חלקות	:	<u>67</u> + <u>70</u>
שטח רשום	:	62,396 מ"ר + 12,005 מ"ר (בהתאמה) סה"כ שטח רשום 74,401 מ"ר
מגרשי התכנון ⁴	:	
		מגרש 113 לפי תב"ע 8/מק/2114 בשטח 62.396 דונם ביעוד תעשיה
		מגרש 702 לפי תב"ע 8/מק/2114 בשטח 12.005 דונם ביעוד דרך פרטית

סה"כ 74.401 דונם

סוג נכס	:	מבנה תעשייה - לוגיסטיקה וקרקע פנויה
כתובת	:	רח' קציר, אזה"ת באר טוביה
מיקום הנכס במבנה	:	הנכס בשלמות
זיהוי הנכס	:	חוזה הרכישה, היתר הבניה, הפורטל הגיאוגרפי הלאומי
בעלות רשומה	:	מרכז לוגיסטי בי רבוע נדל"ן בע"מ

תתי המגרשים שהוזכרו לעיל ב"רקע" (100-103) הינם במסגרת מגרשים אלו.

4

עמוד 6 מתוך 54
10938.1.102.14-4
17.03.2020



האושנר מלול **Haushner Malul**

הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

שעבודים והערות⁵ : 08.03.2015 – רשומה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק הפועלים בע"מ, ללא הגבלת סכום, על כל הבעלים

הערות: ביחד על שתי החלקות 67 + 70 בגוש 312

5.1. פרטי הקרקע המוחרגת לפיתוח (קרקע פנויה)

גוש : 312
חלקי חלקות : 70 + 67
תתי מגרשים ארעיים⁶ : 102 (ביעוד תעשיה) + 101 (ביעוד דרך פרטית)
שטח תתי המגרשים הארעיים : 15,526 מ"ר + 10,370 מ"ר (בהתאמה), ובסה"כ 25,896 מ"ר

הקרקע פנויה.

5.2. פרטי קרקע מתחם המרכז הלוגיסטי הקיים

גוש : 312
חלקי חלקות : 70 + 67
תתי מגרשים ארעיים⁷ : 103 (ביעוד תעשיה) + 100⁸ (ביעוד דרך פרטית)
שטח תתי המגרשים הארעיים : 46,870 מ"ר + 1,635 מ"ר (בהתאמה) ובסה"כ 48,505 מ"ר

בקרקע קיים מרלוי"ג (מרכז לוגיסטי) פעיל.

⁵ הערכת שווי של הנכס נעשית תוך התעלמות מהשעבודים וההערות ותחת הנחה כי בעת מכירה אלו יוסרו על ידי המוכר או לחילופין יפחית המוכר מהתמורה את ערכם כנגד השארתם. לפיכך, שווי של הנכס אינו מושפע מהם.

⁶ בהתאם למפת מדידה לחלוקה מיום 30/10/2018 אשר נערכה ע"י המודד ארמלי רביע
⁷ כמו בהערת שוליים מס' 4.

⁸ בתת מגרש 100, תינתן זיקת הנאה לטובת תת מגרש 101 (ביעוד דרך).

עמוד 7 מתוך 54
10938.1.102.14-4
17.03.2020



האושנר מלול **Haushner Malul**

הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

שטח בנוי/לשיווק :

שטח בנוי	שטח במ"ר
מבנה B - ק"ק (אחסנה במידוף, חלק קטן משרדים ברמת גמר)	14,574
מבנה B - גלריה במפלס 3 + (משרדים ברמת מעטפת)	224
מבנה B - מפלס 6 + (אחסנה עם מידוף חלקי, אולמות, וחלק קטן משרדים ברמת גמר)	2,425
מבנה E (בצדו המזרחי של מבנה B) - ק"ק בגובה 19.7 מ'	6,472
מבנה C (מאגר מים + טכני)	530
מבנה D (שומר)	24
סה"כ שטח בנוי	24,249
סה"כ שטח לשיווק	23,695

6. תיאור הסביבה, הקרקע והבינוי

6.1. תיאור הסביבה

המיקום הכללי איזו"ת של באר טוביה, אזור צומת "קרית מלאכי" הידועה גם כצומת "קסטינה".

צומת "קסטינה" מקשרת בין הכבישים הארציים כביש מס' 3 וכביש מס' 40. כביש מס' 3 מקשר בין אשקלון וצומת לטרון וכביש מס' 1 הינו הכביש הראשי לירושלים. כביש מס' 40 מקשר בקטע הנדון, בין צומת ראם - קרית גת ובהמשך לבאר-שבע.

באזור נמצאים המושבים תימורים, ערוגות ועוד.

אזור התעשייה באר טוביה נוסד בעיקרו לשימוש לתעשייה חקלאית, ואף לתעשייה חקלאית מזיקה. בחלקו ישנם מבני תעשייה קטנים יותר המשמשים למוסכי רכב, מחסנים, מפעלים קטנים ובתי מלאכה שונים. במרוצת השנים התפתח האזור ונוספו לו אלמנטים מסחריים (מרכז מסחרי ביג) וכן בנייה לתעשייה נקייה יותר.

באזור מבני תעשייה ומרכזי לוגיסטיקה והפצה גדולים של חברות כגון: "גיון דיר", "תנובה", "ש"י גיל פרויקטים", "קרוקס", מצפון לנכס הנישום ועוד.

בסמוך מוקמת תחנת כוח מונעת גז - "טריפל M".

קיימות תשתיות מפותחות ופיתוח סביבתי מלא.

עמוד 8 מתוך 54
10938.1.102.14-4
17.03.2020



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

מתחם הפרויקט אשר בסמיכות אליו מצויים שטחים חקלאיים פתוחים, מפותח וכולל כבישים, מדרכות ותאורת רחוב. הגישה לנכס הינה מרחוב קציר המתפצלת מרחוב אסיף.

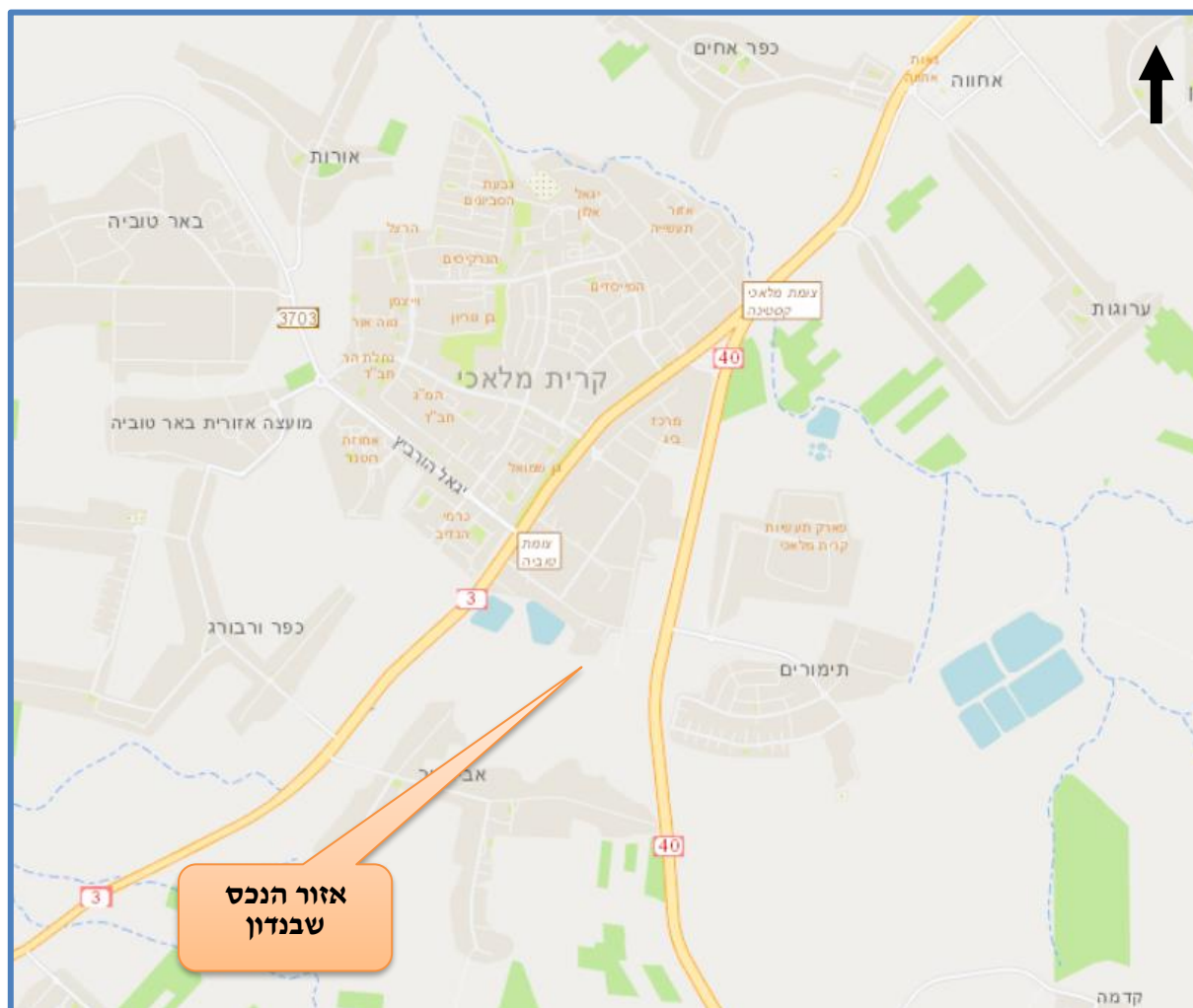
בסביבה קיימים אזורי תעשייה נוספים כגון:

א"ת קרית מלאכי : בצומת "קסטינה", צמוד מצפון לאזור התעשייה שבנדון.

א"ת כנות : בסמוך לצומת גדרה.

א"ת "עד הלום" : א"ת צמוד ליציאה הדרום מזרחית של העיר אשדוד.

להלן תרשים הסביבה (ללא קנ"מ):



עמוד 9 מתוך 54
10938.1.102.14-4
17.03.2020



האושנר מלול **Haushner Malul**

הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

6.2. תיאור הקרקע

הקרקע בשלמות מהווה את חלקה 67 בגוש 312 בשטח רשום של **62,396 מ"ר** (מגרש 137 לפי תב"ע 8/מק/2114) ביעוד תעשייה.

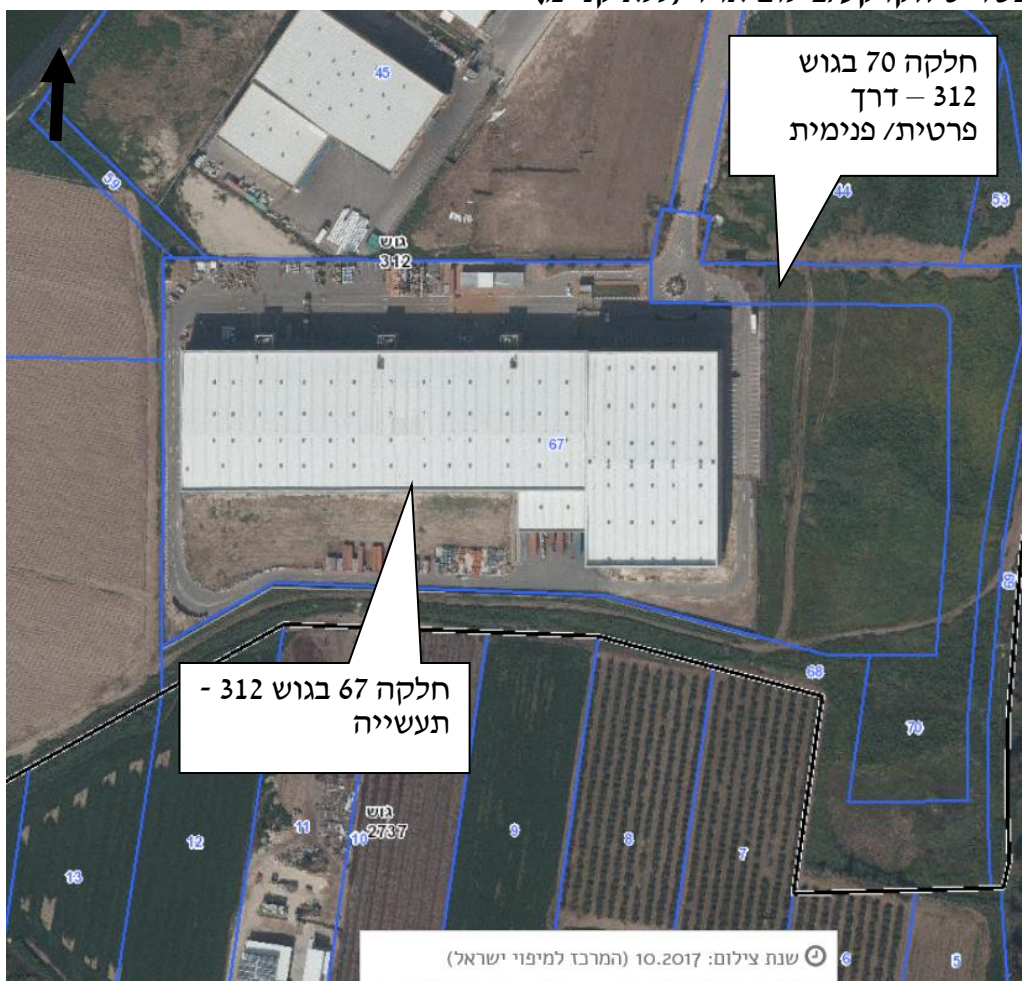
וכן חלקה 70 בגוש 312 בשטח רשום של **12,005 מ"ר** (חלק ממגרש 140 לפי תב"ע 8/מק/2114) ביעוד דרך פנימית.

סה"כ כ- 74.4 דונם.

צורת הקרקע אי רגולרית.

בקרקע קיים מבנה מרלוג, מבנה טכני ומבנה לשומר. החצר מפותחת, סלולה אספלט ומגודרת ברשת ברזל ובלוקים.

תשריט הקרקע/צילום אוויר (ללא קנ"מ)



תיאור שטח הקרקע המיועד להחרגה לצורכי פיתוח ויתרת המקרקעין:

עמוד 10 מתוך 54
10938.1.102.14-4
17.03.2020



האושנר מלול Haushner Malul

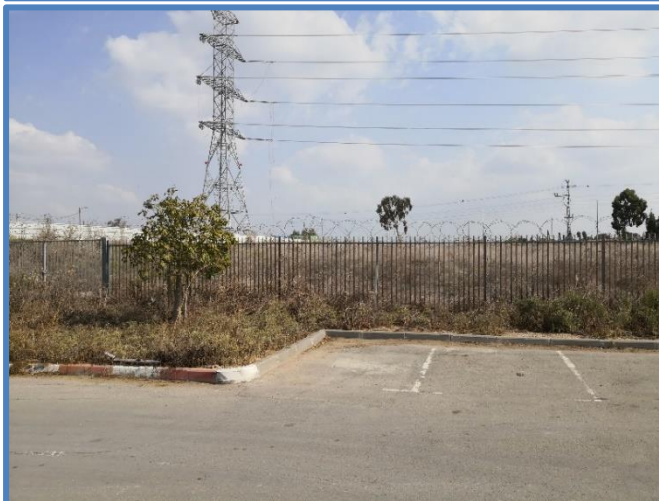
הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

א. תיאור הקרקע המוחרגת לפיתוח (תחשיבית):

הקרקע המוחרגת לצורכי פיתוח מהווה תת מגרש ארעי מס' 102 בשטח של 15,526 מ"ר (ביעוד תעשיה), קרקע פנויה עם עשביה טבעית, ללא פיתוח פנימי. המגרש מסומן בצבע כחול בתשריט החלוקה מתאריך 30/10/2018 שנערך ע"י המודד ארמלי רביע (להלן: "תשריט החלוקה")

וכן תת מגרש ארעי מס' 101 בשטח של 10,370 מ"ר (ביעוד דרך פרטית), מסומן בצבע ירוק בתשריט החלוקה.

צילום הקרקע לפיתוח :



בחלקה 70/מגרש 101 (בחלק המזרחי של המתחם) ביעוד דרך פנימית עוברים שני קטעי קו גז טבעי (כ- 15 מ' בעומק כ- 1.5 מ').

עמוד 11 מתוך 54
10938.1.102.14-4
17.03.2020



האושנר מלול **Haushner Malul**

הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

המגרש הנ"ל גובל בקרקע ביעוד תעשיה עם מגבלות בניה.
החברה התנהלה מול המהנדס הראשי של חברת נגב גז טבעי בקשר לתהליך הנחת
הצינור.

בהתאם לנמסר לנו מהחברה, עפ"י מידע שקיבלו מהמהנדס הראשי של חברת נגב גז
טבעי, צינור הגז מותקן בעומק משמעותי של כ- 1.5 ולכן אינו מגביל את השימוש
בקרקע על פי הייעוד כרגע (דרך פנימית).

כל שינוי ויצירת מגבלות בניה יבחנו בהמשך. אנו נמשיך ונעקוב ונתייחס בהתאם
במידת הצורך.

ב. תיאור יתרת המקרקעין (מרלו"ג):

הקרקע הנותרת (תתי מגרשים 103 + 100) מושכרת בשכירות חופשית ל- חברה
קשורה ל"חברה".

תת מגרש ארעי מס' 103 בשטח של 46,870 מ"ר (ביעוד תעשיה) עליה בנוי מבנה
המרכז הלוגיסטי. מסומן בצבע אדום בתשריט החלוקה.

וכן תת מגרש ארעי מס' 100 בשטח של 1,635 מ"ר (ביעוד דרך פרטית), מסומן בצבע
חום בתשריט החלוקה.

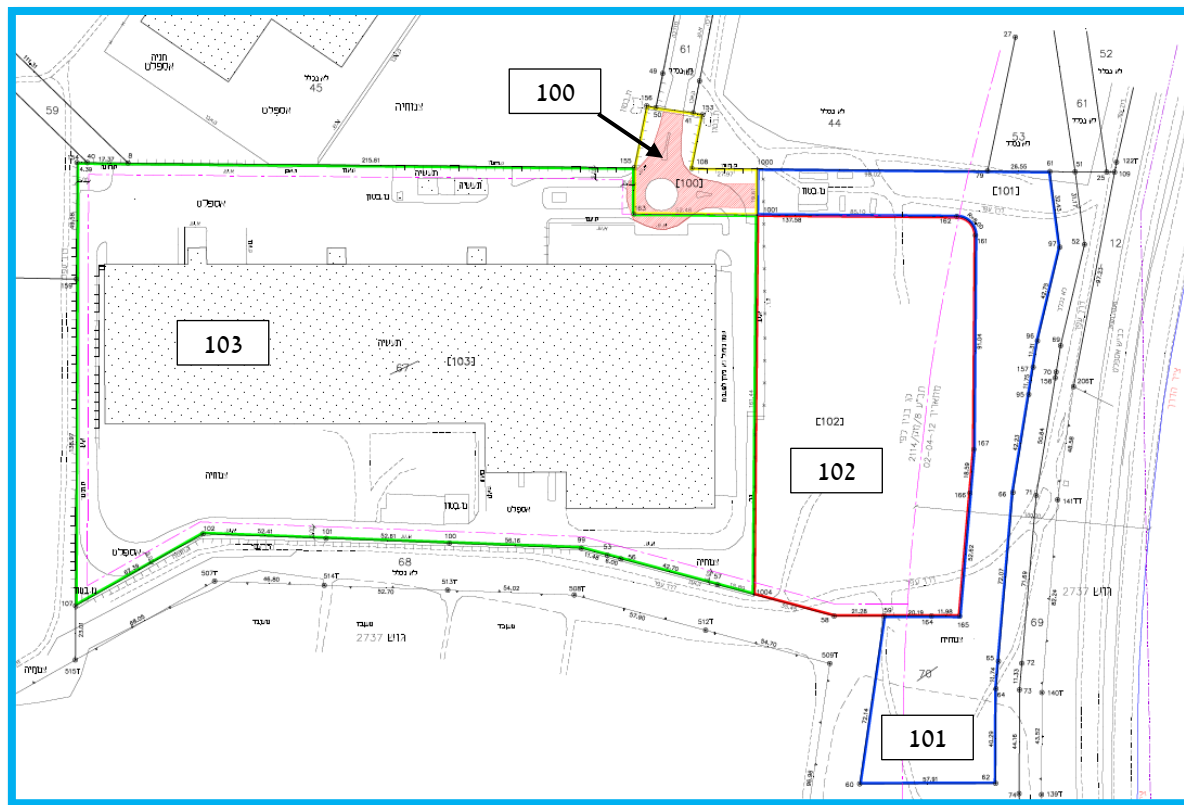
עמוד 12 מתוך 54
10938.1.102.14-4
17.03.2020



האושנר מלול **Haushner Malul**

הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ LTD eng. & real estate appraisal

תשריט החלוקה מתאריך 30/10/2018 :



1. חלוקה

השטחים בדונם מטר	מספרי החלקות		
	סרפי	ארצי	ת.ב.צ.ח.ש.צ.
1. 635		100	
10. 370		101	
12. 005	< 70 >		
15. 526		102	
46. 870		103	
62. 396	< 67 >		

1. 085	זכות מעבר משותפת	
--------	------------------	--

עמוד 13 מתוך 54
10938.1.102.14-4
17.03.2020



האושנר מלול

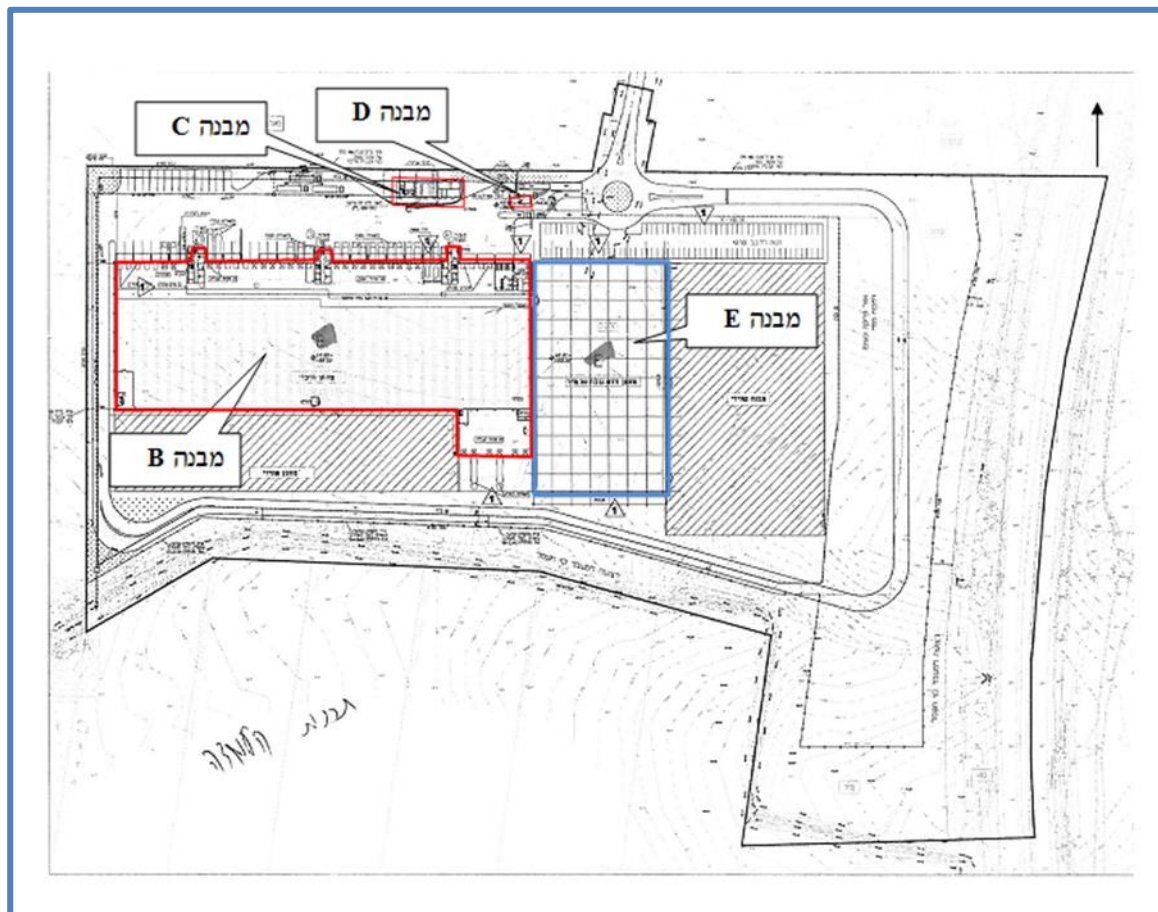
eng. & real estate appraisal LTD הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ

תיאור המרלוג הבנוי בתת מגרש 103:

בקרקע בנויים שני מבנים עיקריים (B ו- E) ומחברים ביניהם (מבנה B נמצא מערבית למבנה E) ומשמשים ללוגיסטיקה ואחסנה בשטח בנוי כולל של 23,694 מ"ר.

בנוסף בנויים מבנה C בשימוש טכני ומאגר מים בשטח של 530 מ"ר ומבנה D בשימוש לשומר בשטח של 24 מ"ר מצפון למבנים (B + E).

סכימה ראשונית להעמדת מבנים בלבד, ללא קנ"מ:



עמוד 14 מתוך 54
10938.1.102.14-4
17.03.2020



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

תיאור המבנים:

- **מבנה E** בצורת מלבן חד קומתי בשטח של כ- 6,433 מ"ר, בגובה של כ- 19.7 מ'.
- **מבנה B** בצורת מלבן וכולל ק"ק בשטח של כ- 14,613 מ"ר בגובה משתנה שמגיע עד 13.9 מ' בשימוש אחסנה בעיקר וחלק קטן למשרדים. המבנה כולל 3 בליטות בחזית בחיפוי אבן. כל בליטה כוללת 3 קומות לשימושי משרדים בעיקר. הבניה כוללת שלד בטון וחיפוי קירות חוץ באבן ניסורה בצבע חום וחלונות זכוכית במסגרת אלומיניום. במפלס +3, קיימת גלריה בשטח של כ- 224 מ"ר (במצב מעטפת). חלק מהגישות נסגרו בקיר גבס. בחלק החזיתי של מבנה (B) קיימת גלריה לשימושי אחסנה בעיקר (חלקה עם מידוף) וכן שימושי משרדים (מפלס +6). הקומה בשטח של כ- 2,425 מ"ר. קיימים מספר גשרים המחברים את הקומה עם המידוף באולם המבנה.
- הבינוי במבנים B ו-E (לשימושי אחסון) כולל קירות בטון בגובה עד כ- 1 מ' ומעליו איסכורית עם פנלים מבודדים, הגג דו שיפועי מקורות פלדה ואיסכורית.

הגמר באולמות (לאחסנה) במבנים B ו-E כולל בין היתר:

- הרצפה בטון מוחלק.
- קיימים שערי גלילה מתרוממים חשמליים ועמדות פריקה וטעינה (משווי גובה).
- קיימת מערכת ספרינקלרים. (במבנה E הגבוה, מערכת הספרינקלרים נמצאת במספר שכבות).
- התאורה פלואורסצנטית.
- האולמות כוללים מידוף מהרצפה ועד לתקרה.
- בחזית מבנה B, קיימות סככות פלסטיק דקורטיביות.
- מערכת תאורה ו-CCTV – מצלמות במעגל סגור מסביב למבנים.

הגמר במשרדים במבנה B כולל בין היתר:

- חלוקה לחדרים, שירותים, מטבחון.
- ריצוף קרמיקה.
- תקרה אקוסטית.
- תאורה פלואורסצנטית/לדים.
- קיימת מערכת ספרינקלרים.

- **מבנה D** (בשימוש לשומר) בשטח של 24 מ"ר. הבינוי כולל שלד בטון חד קומתי, הגמר כולל בין היתר: ריצוף קרמי, דלת כניסה זכוכית במסגרת אלומיניום, מזגן מפוצל.

עמוד 15 מתוך 54
10938.1.102.14-4
17.03.2020



האושנר מלול **Haushner Malul**

הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

- **מבנה C** (בשימוש טכני) כולל מאגר מים תת קרקעי בשטח 368 מ"ר + ק"ק בשטח של כ- 162 מ"ר ובסה"כ כ- 530 מ"ר.
מבנה בטון סטנדרטי.

סיכום שטחי המבנים:

שטח בנוי	שטח במ"ר
מבנה B - ק"ק (אחסנה במידוף, חלק קטן משרדים ברמת גמר)	14,574
מבנה B - גלריה במפלס 3 + (משרדים ברמת מעטפת)	224
מבנה B - מפלס 6 + (אחסנה עם מידוף חלקי, אולמות, וחלק קטן משרדים ברמת גמר)	2,425
מבנה E (בצדו המזרחי של מבנה B) - ק"ק בגובה 19.7 מ'	6,472
מבנה C (מאגר מים + טכני)	530
מבנה D (שומר)	24
סה"כ שטח בנוי	24,249

מערכות אלקטרומכניות:

מערכת אוורור ושחרור עשן, מיזוג אויר במשרדים, ספרינקלרים, אינסטלציה וביוב, חשמל, מתח נמוך.

בנכס קיים חדר משאבות, מאגר מים וחדר שנאים.

מצבו הפיסי והתחזוקתי טוב.

עמוד 16 מתוך 54
10938.1.102.14-4
17.03.2020



האושנר מלול Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ LTD eng. & real estate appraisal

צילומים מייצגים למבנה:



עמוד 17 מתוך 54
10938.1.102.14-4
17.03.2020



האושנר מלול **Haushner Malul**

הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD



7. מצב תכנוני

7.1. תכנוניות בניין עיר

7.1.1. תכנית מס' 46/101/02/8 איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5094 מיום 15.07.2002

מטרת התכנית בין היתר:

להרחיב את אזור התעשייה באר טוביה ע"י שינוי יעוד של שטח חקלאי ושטח ציבורי פתוח לאזור תעשייה ולשטח ציבורי פתוח. מגרשים 3000 - 3006 (נשוא השומה) הינם ביעוד לתעשייה.

תכליות ושימושים מותרים:

כל תעשייה שהיא למעט תחנת כח, תעשייה כימית, ואחסנה הכרוכה בה, תעשייה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בה, ייצור, אריזה, ואחסנה של חומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת.

תותר תעשייה אשר השטחים העיקריים יכללו: אולמות ייצור, שטחי אחסנה, משרדים ושירותים לצרכי המפעל.

שטחי שרות יכללו: מרחבים מוגנים או מקלטים, שטחים לחניה מקורה, מעברים מקורים מפולשים, מתקנים טכניים, ח. מדרגות, ח. חשמל ותקשורת.

חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים, עפ"י תקן החניה הארצי, תותר חניה מקורה במרתף עד 35% משטח המגרש.

זכויות בניה באזור תעשייה מגרשים 3000 - 3006:

שטח מגרש מינימאלי: 2,000 מ"ר.

שטח עיקרי: 105%, עד 50% בקומת קרקע.

שטחי שרות תת קרקעי: 35%.

עמוד 18 מתוך 54
10938.1.102.14-4
17.03.2020



האושנר מלול **Haushner Malul**

הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

שטחי שרות עילי : 10%.

קומות : 3 + מרתף.

תכסית : 50%.

גובה בניה לתעשייה יהיה 12 מ'. גובה מירבי לתחמ"ש יהיה 16 מ'.
הגובה יימדד מאבן השפה הגבוהה בחזית המגרש. יותר גובה חריג במידה
והשתכנעה הועדה המקומית שהדבר נדרש לצורכי תפעול המפעל.

במקרה של בניית מבנה ע"י יזם אחד על שני מגרשים סמוכים ע"י איחוד
מגרשים, יותר קו בניין 0 מ' בין המגרשים, בתנאי של בניית קיר אטום
ביניהם.

במגרשים 3000, 3004, 3005, 3006 תינתן אפשרות להקמת תחנת משנה
סגורה (תחמ"ש סגור).

**7.1.2. תכנית מס' 8/מק/2103 איחוד מגרשים לתעשייה - פורסמה הודעה בדבר
אישור תכנית מפורטת באישור שר הפנים בי.פ. 5908 מיום 29.01.2009**

מטרת התכנית:

איחוד מגרשים לתעשייה מס' 3000-3006 למגרש אחד לתעשייה (3000 א')
בשטח 62,360 מ"ר, הסטת דרך מס' 12, שינוי קווי בניין ושינוי הוראות בדבר
גודל מגרש שמותר להקים עלי ובניין (סה"כ שטח התכנית 101.5 דונם).

עיקר הוראות התכנית:

איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים לפי סעיף 62א(א)(1), ע"י הצרחת
שטחים.

שינוי קווי בניין לפי סעיף 62א(א)(4).

שינוי בהוראות בדבר גודל מגרש שמותר להקים עליו בניין, לפי סעיף
62א(א)(7).

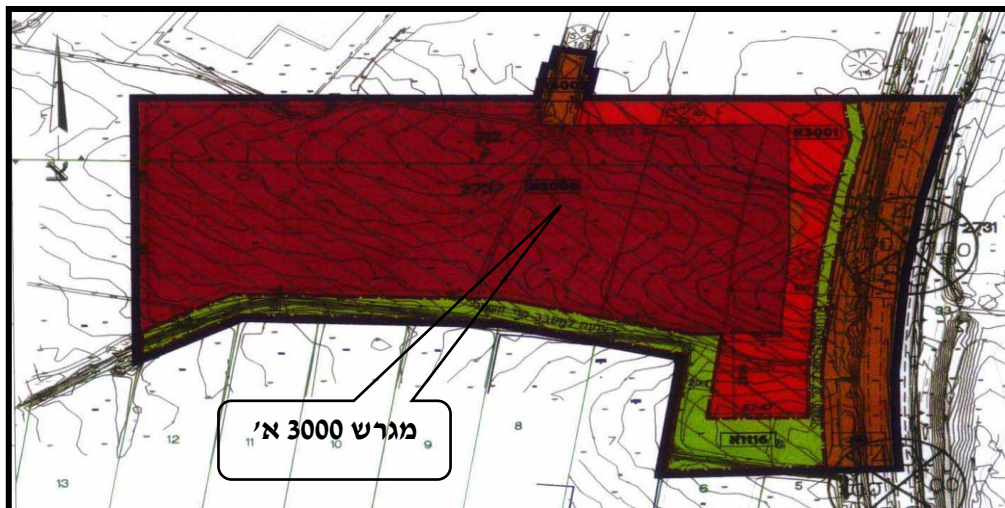
עמוד 19 מתוך 54
10938.1.102.14-4
17.03.2020



האושנר מלול Malul

הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ LTD eng. & real estate appraisal

תשריט המגרש (מתוך תב"ע 8/מק/2103):



עמוד 20 מתוך 54
10938.1.102.14-4
17.03.2020



האושנר מלול **Haushner Malul**

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

7.1.3. תב"ע 8/מק/2114 פורסמה למתן תוקף בי"פ 6399 מתאריך 02.04.2012

תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה, לצורך הסדרת הזכויות הקנייניות ורישום המגרשים בלשכת רישום מקרקעין.



מגרש 113 ביעוד תעשייה בשטח של 62,396 מ"ר (כיום חלקה 67).
מגרש 702 ביעוד דרך (פנימית/פרטית) בשטח של 12,005 מ"ר (כיום חלקה 70).

7.1.4. תת"ל 34 – תחנת כח IPM, פורסמה למתן תוקף בי"פ 6634 מתאריך 24.07.2013

מטרת התכנית:

קביעת הוראות לצורך הקמת תחנת כוח מוסקת גז טבעי במחזור משולב, הקמת מערכות ההולכה וביצוע כל פעולה הנדרשת להקמתן ולהפעלתן.

חלק משטח חלקה 67 נמצא בתחום **תא שטח 51** שייעודו - "מגבלות בניה ופיתוח (ייעוד קרקע לפי תכנית מאושרת עם מגבלות בניה ופיתוח שמטילה תכנית זו)".

התכנית קובעת מגבלות בנייה ופיתוח כלהלן -

שימושים -

שטח הרצועה ישמש כתכלית עיקרית מכוח תכנית זו להקמת קו חשמל מתח על עילי ויותר בו השימושים הבאים: דרכים, קווי חשמל עיליים, עמודים ותיילים במתח על, דרכי גישה אליהם ומשטחי עבודה להקמת הקווים.

עמוד 21 מתוך 54
10938.1.102.14-4
17.03.2020



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

הוראה זו לא מונעת הקמת כבלי חשמל וקווי חשמל במתח אחר בתחום הרצועה.

שימושים ותכליות נוספים כמפורט להלן, ובלבד שהקמתם והפעלתם לא יתבצעו מכוח תכנית זו, והתקבל אישור חברת חשמל לשימוש או התכלית:

שימושים שאינם כרוכים בבנייה, מבנים חקלאיים, מבני שירות, אחסנה פתוחה וסגורה, חנייה ובתי עלמין, יער למיניו, גן לאומי, שמורת טבע ונוף פארקים. חצייה ועל פי העניין מעבר לאורך הרצועה ובתחומה של קווי תשתית, מבנים ומתקנים - הכל לפי הנחיות בטיחותיות של חברת חשמל. תכנון וביצוע עבודות החשמל יתואמו עם נתיבי ישראל.

הוראות -

אישור להקמת קווי חשמל בהתאם לאמור ולמסומן בתכנית זו יינתן לפי הוראות חוק משק החשמל ולפי תקנות התו"ב.

רוחב הרצועה יהיה ע"פ המסומן בתשריט אך לא יפחת מ- 90 מ'. ציר קו מתח העל יהיה במרחק שלא יפחת מ- 35 מ' מגבול שטח הרצועה. לאחר הקמת קו מתח העל יצומצם רוחב הרצועה ל- 70 מ' באופן שמציר הקו יישמר לפחות 35 מ' מכל צד של הרצועה. פרסום על צמצום שטח הרצועה יבוצע בדרך פרסום אישור תכנית. עם צמצומו של המסדרון, יחולו על השטח הנגרע התכניות התקפות.

בנוגע לשימושים המותרים -

- המבנים שבס"ק 2-4 בתכנית יוגבלו לגובה של 4 מ'. חריגה בגובה תחייב אישור חח"י.
- ביצוע עבודות בקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל תת קרקעיים יהיה באישור חח"י.
- הקמת תשתיות, קווים, מבנים ומתקנים, כפופה לדין הרלוונטי.
- כל שימוש ייבחן לאחר קבלת אישור מוקדם מחברת חשמל.

עמוד 22 מתוך 54
10938.1.102.14-4
17.03.2020



האושנר מלול Malul

הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD



מבנה
נישום

תא שטח 51
בתשריטת ת"ל 34

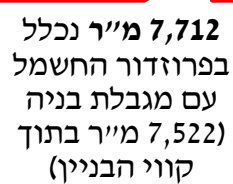
סה"כ שטח הקרקע שבחלקה 67 שנכלל בתוך פרוזדור החשמל הינו כ- **7.712 דונם**. בשטח הנ"ל קיימת מגבלות בניה ופיתוח.

להערכתנו ובהתאם למפה שקיבלנו מהחברה שלהלן, יתרת זכויות הבניה בק"ק ובקומות שמעליהן, ניתן לנצל בתוך יתרת חלקה 67.

שטח של כ- 3,145 מ"ר, נכלל בקו בניין קודם של תב"ע 8/מק/2114.

9

עמוד 23 מתוך 54
10938.1.102.14-4
17.03.2020



קביעת הנחיות והוראות בניה, גבהים וקווי בניין.

בית רונישטיין, קומה 13, רח' ליוקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. tel aviv |
טל. 03-6254688 | פקס. +9723-6254622 | office@haushner.co.il | www.haushner.co.il



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

שימושים :

תעשיה
שימושים
בהתאם לתכנית מאושרת מס' 46/101/02/8 שמגדירה תעשיה ככל תעשיה שהיא, למעט תחנות כוח, תעשיה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בה, ייצור, אריזה ואחסנה של חומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת. תתאפשר הקמה אחסנה בטכנולוגיה אוטומוטית הדורשת גובה גבוה.
א.תותר הקמת מבני תעשיה, עפ"י ההגדרה דלעיל. השימושים העיקריים יכללו : אולמות ייצור, שטחי אחסנה, משרדים ושירותים לצרכי המפעל. שטחי השרות יכללו : מרחבים מוגנים או מקלטים, שטחים לחניה מקורה, מעברים מקורים מפולשים, מתקנים טכניים (למטרות מזוג-אוויר, אינסטלציות, שנאים, גנרטורים וכיו"ב), חדרי מדרגות וחדרי חשמל ותקשורת. מכלים קבועים לאחסנת חומרי גלם יחשבו כשטחי שירות, במידה ואינם מהווים את המטרה העיקרית של המפעל. פירוט מלא לזכויות הבניה ראה בטבלת אזורים שימושים ומגבלות בניה שלהלן.
ב.תותר התקנת מתקנים טכניים על הגגות בתנאי שעיצובם והסתרתם יהיו בכפוף לדרישת מהנדס הוועדה המקומית בתחום קוי הבנין.
ג.תותר הקמת מתקנים הנדסיים, כגון תחנת משנה סגורה או חצי פתוחה של חברת חשמל. התחמ"ש תשתרע על מגרש תעשיה שייקבע למטרה זו בשיתוף עם חברת חשמל החשמל ויותר בו הקמה ותפעול של ציוד ומתקני חשמל שונים, בתי פיקוד, מסדרים חשמליים קבועים וניידים, חדרי ומתקני בקרה, פורטלים, עמודים, מבנים תפעוליים, משרדים ובתי מלאכה, ביתן שומר וכן כל מתקן או מבנה הנדרשים לשם הפעלתה התקינה והבטוחה של תחנת המשנה, מסדר מתח גבוה יהיה במבנה עילי סגור מסדר מתח עליון יהיה חיצוני הכל באישור הוועדה המקומית.
דרך מאושרת
שימושים
בהתאם לתכנית מאושרת מס' 46/101/02/8, תוואי הדרכים ורוחבן יהיה בהתאם למפורט בתשריט. יותרו נטיעות והעברת קוי תשתית. תיאסר בניה כלשהיא בתחום המוכרז של הדרך, למעט תשתיות תאורה, ביוב, מים, חשמל, תקשורת וניקוז.

עמוד 25 מתוך 54
10938.1.102.14-4
17.03.2020



האושנר מלול **Haushner Malul**

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

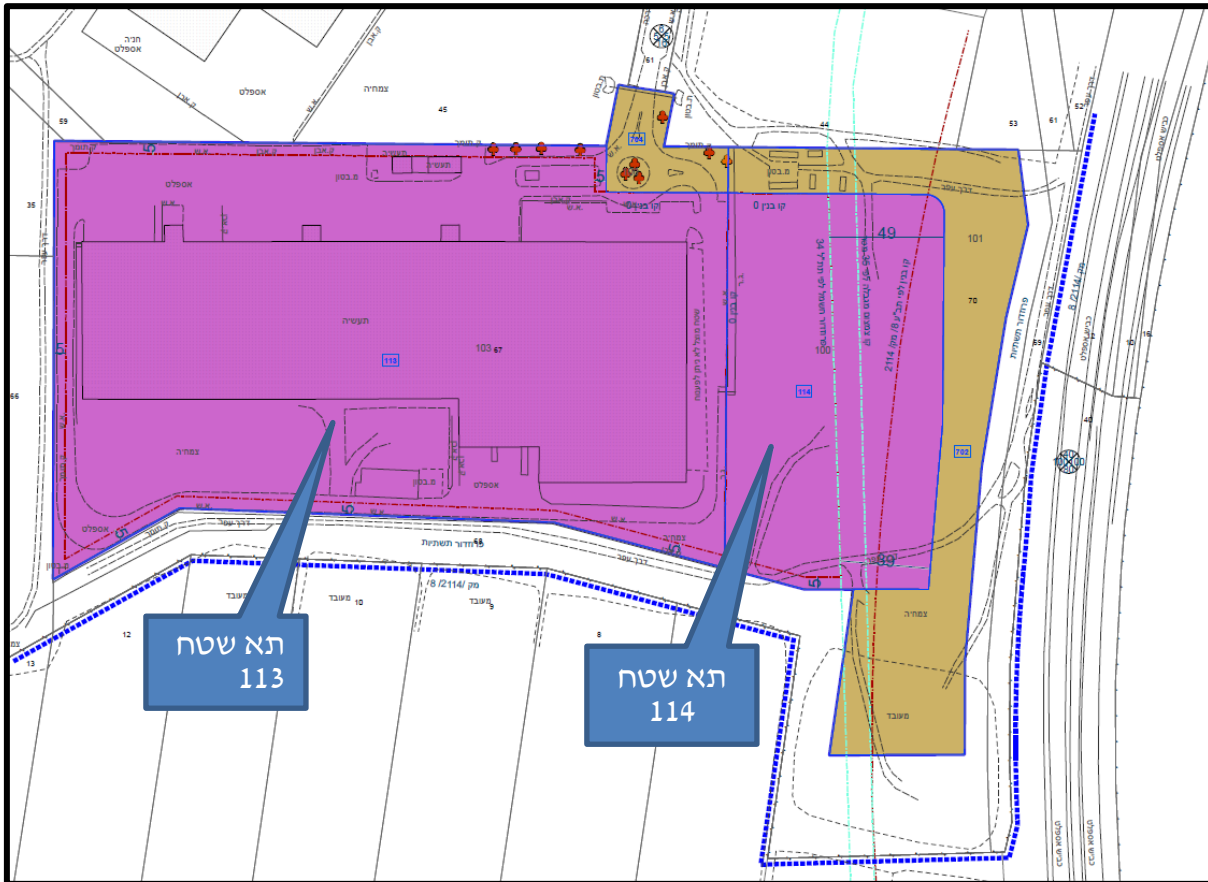
5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתח שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	
1	3	34	60	16392	0	4684	49176	46783.84	113	תעשייה
1	3	34	50	5434	0	1552	16302	15496.67	114	תעשייה

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

תשריט מצב מוצע:



עמוד 26 מתוך 54
10938.1.102.14-4
17.03.2020



האושנר מלול **Haushner Malul**

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ LTD eng. & real estate appraisal

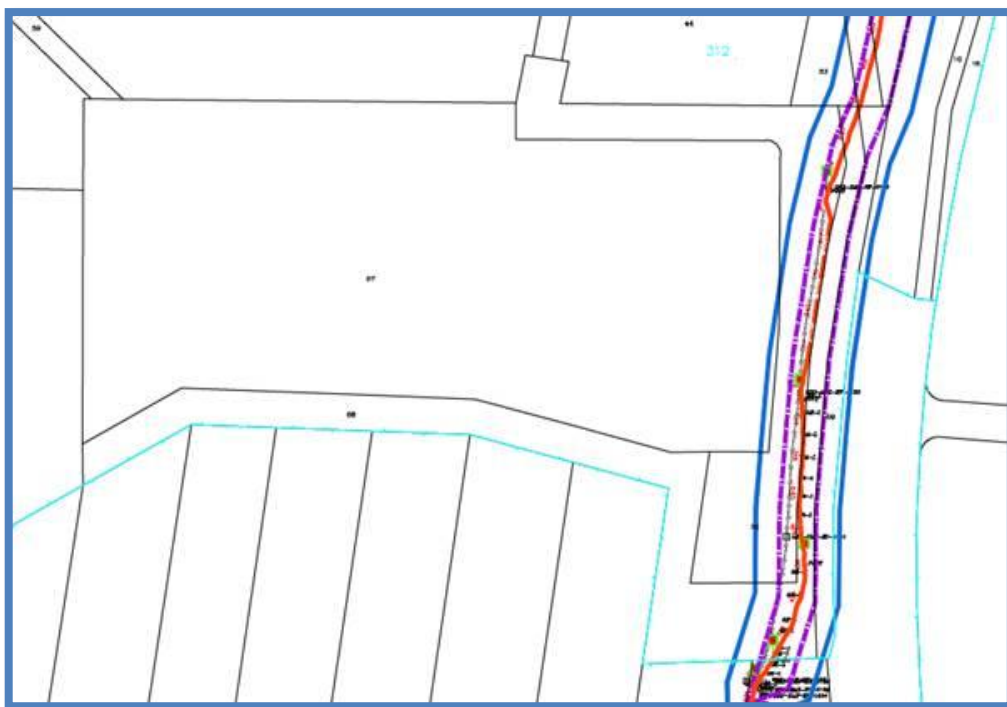
התייחסותנו: לאור שלב מקדמי של התוכנית (בהכנה), איננו מתייחסים בשלב זה להשבחת התוכנית הנ"ל (הגדלת התכסית לתא שטח 113 והגדלת הגובה).

7.1.6. תכנית מס' 616-0390997 (תכנית עבודה לרשת חלוקה לגז טבעי ממפעל גזיר לא"ת באר טוביה)

רשות הרישוי למתקני גז טבעי החליטה בישיבתה מס' 2018004 מתאריך 01.07.2018 לאשר את תכנית העבודה הנ"ל.

מדובר בהנחת צינור גז בחלק המזרחי של המתחם (חלקה 70/ מגרש 101 לפי תשריט החלוקה) ביעוד דרך פנימית שצמוד לקרקע עם מגבלות בניה.

תשריט קו הגז ומגבלות הבניה – תכנית AS - MADE (ללא קנ"מ):

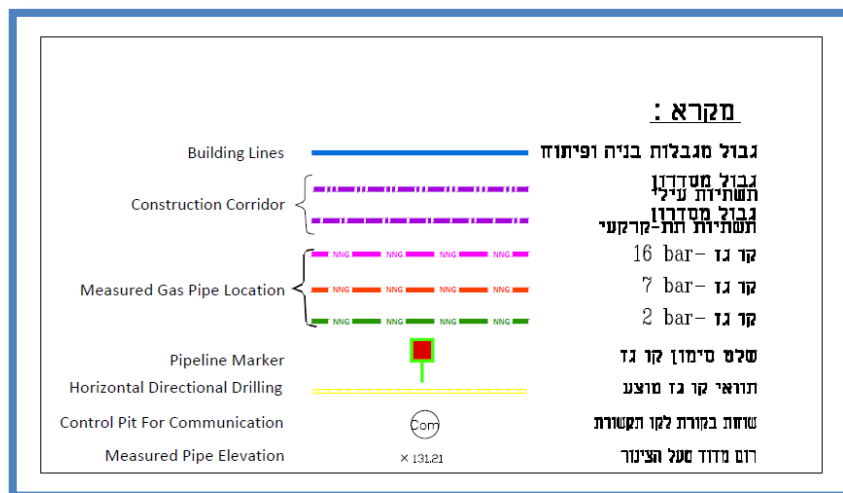


עמוד 27 מתוך 54
10938.1.102.14-4
17.03.2020



האושנר מלול Malul

eng. & real estate appraisal LTD הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ



התייחסותנו:

עבודות הנחת צינור קו הגז קיימות בשטח.
בחלקה 70/מגרש 101 (בחלק המזרחי של המתחם) ביעוד דרך פנימית
עוברים שני קטעי קו גז טבעי (כ- 15 מ' בעומק כ- 1.5 מ').
המגרש הנ"ל גובל בקרקע ביעוד תעשייה עם מגבלות בניה.

להערכתנו המקצועית השפעת הנחת צינור הגז הנ"ל על שווי הנכס זניחה.

כל שינוי ויצירת מגבלות בניה יבחנו בהמשך. אנו נמשיך ונעקוב ונתייחס
בהתאם במידת הצורך.

עמוד 28 מתוך 54
10938.1.102.14-4
17.03.2020



האושנר מלול **Haushner Malul**

הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

7.2. רישוי

7.2.1. היתרי בניה

- בתאריך 24.09.2008 התקבל היתר מס' 20080146 לביצוע עבודות עפר ומצעים.
- בתאריך 06.04.2009 התקבל היתר בנייה מס' 20080196 להקמת מרכז לוגיסטי בהיקף של כ- 16,335 מ"ר הכולל שטחי אחסנה ומשרדים והקלה לחריגת מאגר מים תת קרקעי מקו בניין צדדי (להלן: "הפרויקט").

טבלת השטחים של תכנית ההיתר:

סה"כ שטח קומה	שטח שירות					שטח עיקרי	קומה
	סה"כ שירות	גגונים / אחר	מבואות וחדרי מדרגות	מתקנים ומערכות טכניות	מקלט		
368.08	368.08			368.08		-	מאגר מים - C
161.88	161.88			161.88		-	ק. קרקע - C
13,962.75	1,010.63	719.98	61.58	102.68	126.39	12,952.12	ק. קרקע - B
274.57	146.87		50.22	96.65		127.70	מפלס +3.0 - B
1,543.89	-					1,543.89	מפלס +6.0 - B
24.00	-					24.00	ק. קרקע - D
16,335.17	1,687.46	719.98	111.80	729.29	126.39	14,647.71	סה"כ
15,967.09	1,319.38	719.98	111.80	361.21	126.39	14,647.71	מעל הקרקע
368.08	368.08	-	-	368.08	-	-	מתחת הקרקע

- בתאריך 24.01.2010 ניתן [היתר בניה](#) מס' (2) 20090186 לתוספת מבנה E, תוספת אזור קבלה דרומי – שינויים פנימיים במבנה B.

עמוד 29 מתוך 54
10938.1.102.14-4
17.03.2020



האושנר מלול **Haushner Malul**

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

טבלת השטחים של תכנית ההיתר:

סה"כ שטח קומה במ"ר	שטח שירות במ"ר					שטח עיקרי במ"ר	
	סה"כ שירות	גגונים / אחר	מבואות וחדרי מדרגות	מתקנים ומערכות טכניות	מקלט		
368.08	368.08			368.08		-	מאגר מים - C (מתחת לקרקע)
161.88	161.88			161.88		-	ק. קרקע - C
13,924.47	972.37	693.05	50.25	102.68	126.39	12,952.10	ק. קרקע - B
7,121.65	43.76				43.76	7,077.89	ק. קרקע - E + B
223.61	212.76		50.22	96.65	65.89	10.85	מפלס B - +3.0
2,425.29	-					2,425.29	מפלס B - +6.0
24.00	-					24.00	ק. קרקע - D
24,248.98	1,758.85	693.05	100.47	729.29	236.04	22,490.13	סה"כ
23,880.90	1,390.77	693.05	100.47	361.21	236.04	22,490.13	מעל הקרקע
368.08	368.08	-	-	368.08	-	-	מתחת הקרקע

7.2.2. חריגות בניה

מביקור שערכנו בנכס לא אתרנו חריגות בניה הנראות לעין.

7.2.3. טופס 4 - מיום 05.07.2010

ניתן למבנה אשר נבנה לפי היתר בניה מס' (1) 20080196 מתאריך 06.04.2009. מהות הבקשה מרכז לוגיסטי BEC, טופס 4 – להפעלת מכונות בלבד.

7.2.4. תעודת גמר

לא איתרנו תעודת גמר למבנה. המבנה מתפקד מזה כמה שנים. לא ידוע על דרישות שהן מצד הווי המקומית.

7.3. זכויות בניה נוספות – לנכס בשלמות

יתרת זכויות בניה נישומות (מ"ר)		שטח בהיתרי הבנייה לרבות הקלות (מ"ר)		זכויות בנייה בתכנית מאושרות (מ"ר)		תכסית (50%)	מפלס
						31,198 מ"ר	
שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	שימוש תעשייה	
21,015.52		368.08	-	21,838.6			מרתף
9,966		1,178.01	20,053.99	6,239.6	65,515.8		קרקע
47,506.42		212.76	10.85				א' (+3.0)

עמוד 30 מתוך 54
10938.1.102.14-4
17.03.2020



האושנר מלול Malul

הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

		-	2,425.29				ב' (+ 6.0)
		1,758.85	22,490.13	28,078.2	65,515.8		סה"כ

להערכתנו, יתרת זכויות הבניה הכלכליות לניצול בקומת קרקע
הינם כ- 9,966 מ"ר.

תחשיב יתרת הזכויות:

שטח מגרש בשלמות ביעוד תעשייה	62,396	מ"ר
תכנית מותרת	31,198	מ"ר
בנוי בק"ק	21,232	מ"ר
היתרה - ק"ק	9,966	מ"ר מבונה

א. תת מגרש 103 בשטח 46,870 מ"ר – בו קיים המרלוג:

יתרת זכויות הבניה בק"ק – 2,203 מ"ר מבונה.

להערכתנו, וכן לאור הבינוי הקיים (הנכס מושכר לתקופה של כ-
16 שנים (כולל אופציה), אין כדאיות כלכלית ממשית בשלב זה,
לנצל את יתרת זכויות הבניה התת קרקעיות ובקומות (מעל
קומת קרקע).

ב. תת מגרש 102 בשטח 15,526 מ"ר – קרקע פנויה:

יתרת זכויות הבניה התיאורטית בק"ק – 7,763 מ"ר.

שטח תכנית לבניה לאור קווי הבניין (מ"ר)	שטח קרקע (מ"ר)	
7,558	7,814	מגרש ארעי 102 הכולל אזור ללא מגבלת בניה לגובה בשטח
		אזור עם מגבלת בניה לגובה בשטח
		אשר מהווים למעשה שטח חצר תפעולית בגלל
		מגבלת הגובה ואי כדאיות הקמת מרלוג
7,522	7,712	
15,080	15,526	סה"כ

לפי כך, שטח מ"ר מבונה בק"ק מתוכם כמורחג/לצור
פיתוח, ללא מגבלת בניה לגובה, 7,558 מ"ר מבונה.

7.4 היטל השבחה

להערכתנו, לא יחול היטל השבחה בעת מימוש, אך כלל הנושא הינו באחריות הווי
המקומית בלבד וייקבע על ידה.

7.5 איכות סביבה

עמוד 31 מתוך 54
10938.1.102.14-4
17.03.2020



האושנר מלול **Haushner Malul**

הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

הנכס הינו מבנה תעשייה (לוגיסטיקה) חדש יחסית. מביקורנו בנכס, אין למיטב הבנתנו סימנים מובהקים בשטח המצביעים על זיהום קרקע. האזור במקורו אזור לתעשייה מזיקה, אך מזה שנים אינו מתפקד ככזה. **לא ביצענו** כל בדיקות פרטניות שהן ואין בידענו פרטים שהם בנוגע לזיהומי קרקע. אין בכך כדי לאשר אי קיומם של אלו (כיתוב פורמאלי) ואין לנו את הידע וההסמכה לקבוע בנושא.

8. מצב משפטי

8.1 נסחי רישום מקרקעין מיום 03.03.2020, גרסת אינטרנט- העתק רישום מפנקס הזכויות

מפורטים בסעיף 5 לעיל.

8.2 הסכם שכירות חופשית מיום 01.04.2008 בין הבעלים לשוכרת

המשכירה : מרכז לוגיסטי בי ריבוע נדל"ן בע"מ¹⁰ (להלן : "המשכירה").
השוכרת : חברה הקשורה לבעלים (מטעמי חסיון מסחרי לא מזכירים את שמה).

השוכרת מעוניינת לשכור מן המשכירה את המבנים ושטחי תפעול.

המושכר

מבנים תעשייתיים שיוקמו ע"י המשכירה בהתאם לתוכניות שתקבענה בהסכמה בין השוכרת למשכירה ועל פי פרוגראמה המצ"ב לחוזה זה, לרבות דרכי גישה, שטחי חניה, פריקה וטעינה ושטחים המיועדים למתקנים נלווים הדרושים לשם הפעלת מרכז לוגיסטי מודרני וחדש. לשוכרת הזכות להגדיל את שטחי המושכר מפעם לפעם בהתאם להוראות הסכם זה.

מטרת השכירות

הקמה ניהול והפעלה של מרכז לוגיסטי למוצרי non food ומוצרי near food בלבד, המשתייכות בראש ובראשונה לקבוצת החברות המשתייכות לשוכרת, לאחר מכן למטרות אחסנה לצדדים שלישיים ולבסוף לכל מטרה חוקית אחרת בכפוף לכל דין והיתר.

המשכירה מצהירה כי ידוע לה שעל פי תוכניותיה ותחזיותיה העסקיות של השוכרת, תבקש השוכרת להגדיל את שטח המושכר מפעם לפעם, באופן שהשוכרת תזדקק, בתוך 10 שנים ממועד חתימת הסכם זה, באופן אשר ימצא את מלוא זכויות הבניה הקיימות והעתידיות.

לפיכך, מתחייבת המשכירה, כי תבנה את המושכר ואת כל יתר השטחים הבנויים בשטח הפרויקט באופן שיעלה בקנה אחד עם תוכניות השוכרת, כי ככל שתשכיר חלק משטח הפרויקט לצדדים שלישיים, יהיה זה בכפוף לזכות השוכרת להודיע למשכירה

¹⁰ רבוע כחול נדל"ן בע"מ הינה הבעלים של כל מניות חב' מרכז לוגיסטי בי ריבוע נדל"ן בע"מ.

עמוד 32 מתוך 54
10938.1.102.14-4
17.03.2020



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

בהודעה בת 12 חודשים מראש ובכתב על רצונה לכלול את המבנים הנוספים בשטח הפרויקט וכי בראש ובראשונה יוקמו המבנים אותם תבקש השוכרת לאכלס בשלב א' ורק לאחר"כ יוקמו מבנים נוספים בשטח הפרויקט.

המושכר יושכר לשוכרת עם השלמת בנייתו, שהוא במצב גימור כמפורט בנספח א' לחוזה.

השוכרת מצהירה כי הינה בעלת שליטה במשכירה.

תקופת השכירות

12 שנים, מיום מסירת החזקה + אופציה ל- 3 שנים נוספות כל פעם ובלבד שתקופת השכירות המקסימאלית לא תעלה על 24 שנים.
אם השוכרת תפנה את המושכר קודם לתקופת השכירות, תהיה השוכרת חייבת בכל התשלומים החלים עליה עד תום תקופת השכירות.

דמי השכירות

לשנה יהיו 9% מסכום ההשקעה כהגדרתו להלן כאשר הוא צמוד ומתואם למדד - (להלן: "דמי השכירות הבסיסיים").
דמי השכירות הבסיסיים יוצמדו החל מיום קבלת טופס 4 למושכר.
דמי השכירות יושלמו מראש אחת לרבעון קלנדרי ויתווסף להם מע"מ כחוק.

סכום ההשקעה

סך העלות של מלוא השקעות המשכירה במושכר, לפני פחת והפחתות, לרבות עלויות פיתוח, היטלים ואגרות בניה.

סכום ההשקעה לא יכלול עלויות שהמשכירה תישא בהן לצורך פיתוח המושכר שלא למטרת השכירות ועלות הקמת מבנים נוספים שאינם מהווים חלק מהמושכר.

בכל מקרה בו יושכר חלק משטח הפרוייקט (בנוי או פנוי) לצדדים שלישיים, יופחת מסכום ההשקעה חלק יחסי מעלויות רכישת הקרקע לאחר פחת והפחתות (כולל מס רכישה, אגרות והיטלי פיתוח למיניהם וכל יתר תשלומי החובה שיחולו בגין השטח) (להלן: "העלויות"), לעומת כלל שטחי הפרוייקט. לדוגמא:
הושכרו לצד שלישי 10 דונם משטח הפרוייקט, יופחת סך של 10/74 מ"העלויות" כהגדרתן לעיל.

עמוד 33 מתוך 54
10938.1.102.14-4
17.03.2020



האושנר מלול **Haushner Malul**

הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

8.3. תוספת להסכם שכירות מיום 1.4.2008 שנערך ב- 17.06.2010 בין הבעלים לבין השוכר הקודם

לגגות מבנה B + E, מוסכם בין הצדדים כי הגגות אינם חלק מן המושכר וכי המשכירה תהיה רשאית להחזיק בהם ו/או להשכירם לצד שלישי כלשהו, בהתאם לשיקול דעתם הבלעדי.

אם וככל שהמשכירה תשכיר שטחים בגגות המבנים הנ"ל לצד ג' לצורך הצבת מתקנים לייצור חשמל סולארי תהיה השוכרת זכאית לתמורה בשיעור 10% מדמי השכירות שישולמו למשכיר ע"י צד ג' (לאחר ניכוי הוצאות המשכירה).

עד ליום 1.10.2010, תהיה השוכרת פטורה מתשלום דמי השכירות בגין המושכר עפ"י הסכם השכירות אך כי החל מהכנת תכולה למושכר כמפורט לעיל תחויב ביתר החיובים החלים עליה בהתאם להסכם השכירות, לרבות צריכת חשמל ומים במושכר. החל מ- 01.10.2010 יחולו על השוכר מלוא החיובים בגין המושכר כקבוע בהסכם השכירות.

8.4. הסכם שכירות חופשית נוסף מיום 17.06.2010 (ההסכם הינו בהמשך להסכמי השכירות כפי שמתוארים בסעיפים לעיל)

בין הבעלים/המשכיר לבין השוכר הקודם.

לצורך הפעלת המרכז הלוגיסטי למטרת השכירות, זקוק השוכר לציוד מידוף ומערכות בקרה.

המשכיר משכיר לשוכר את הציוד לתקופה של 12 שנה החל ממועד תחילת השכירות.

התמורה, ישלם השוכר למשכיר סכום השווה 15% מעלות השקעת המשכיר בציוד בתוספת הפרשי הצמדה למדד.

מוסכם כי במהלך תקופת האופציה עפ"י הסכם השכירות, ככל שתמומש ע"י השוכר, יהיו דמי השכירות בגין הציוד הסך השווה ל- 5% מהשקעת המשכיר בציוד, בתוספת הפרשי הצמדה למדד.

8.5. הסבת הסכם שכירות מיום 01.04.2008 (לרבות התוספות לו) והסכם שכירות ציוד מידוף מיום 17.06.2010 לשוכרת (קשורה לחברה)

בהתאם למסמך הבעלים מ- 22.12.2015, היא מסכימה להעברת מלוא הזכויות והחובות של השוכר הקודם לטובת השוכרת שבאה במקומו (חברה קשורה ל"חברה"), בכפוף למילוי התנאים המפורטים במסמך.

8.6. תוספת להסכם השכירות עם השוכרת (חברה קשורה ל"חברה") שנחתם ביום 28/03/2018

עיקרי ההסכם :

עמוד 34 מתוך 54
10938.1.102.14-4
17.03.2020



האושנר מלול **Haushner Malul**

הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

- הגדרת המושכר בהתאם לסימונו בתשריט המצורף להסכם.
- הסכם השכירות ימשיך לעמוד על כנו ולחייב את הצדדים בהתאם להוראותיו, בכפוף להוראות תוספת זו.
- טענות השוכרת בקשר ליתרת המקרקעין יתבררו וידונו בפני בורר.
- **התייחסותנו** : בתחשיב שווי הנכס המושכר הופחתו מדמי השכירות של המושכר דמי השכירות עבור הקרקע המוחרגת שעתידה להיות מפותחת, לפי החלק היחסי של הקרקע.
- תקופת השכירות : השוכרת מממשת את תקופת האופציה כך שתקופת השכירות מוארכת ב 7 שנים ותסתיים ביום 01/04/2030.
- הוראות הסכם השכירות לעניין האופציה להארכתו בתקופות נוספות לאחר 1/4/2030 יישארו בתוקף בשינויים המחייבים.
- **התייחסותנו** : בהתאם לפרשנות שקיבלנו מהחברה, תקופת האופציה מסתיימת ב- 30/09/2034.
- המשכירה תתקן את גג המבנה וכן תבצע תיקונים ברצפת המושכר.
- **התייחסותנו** : נמסר לנו מהחברה כי הנ"ל בוצע.
- המשכירה מעבירה לשוכרת את זכות השימוש בגג המבנה בתקופת השכירות.
- **התייחסותנו** : להעברת זכות זאת לשוכרת אין השפעה על שווי הנכס מאחר ובתחשיב השווי לא הובאה בחשבון תרומה (ככל וקיימת) משווי השימוש בגג.
- השוכרת תהיה אחראית לאיטום ותיקון הגג לאחר תיקונו ע"י המשכירה.
- המשכירה תשתף פעולה כמיטב יכולתה עם השוכרת לצורך התקנת מערכת לייצור חשמל סולרי בגג.
- השוכרת תחזיר למשכירה את המידוף או שתרכוש אותו ממנה.
- **התייחסותנו** : בתחשיב השווי הפחתנו מדמ"ש המתקבלים את מרכיב השכ"ד מהמידוף כמו כן דמ"ש ראויים נקבעו למבנה ללא מידוף.
- השוכרת תפרע מלוא חובה למשכירה בגין דמי שכירות וריבית פיגורים עד ליום 31/12/2018.

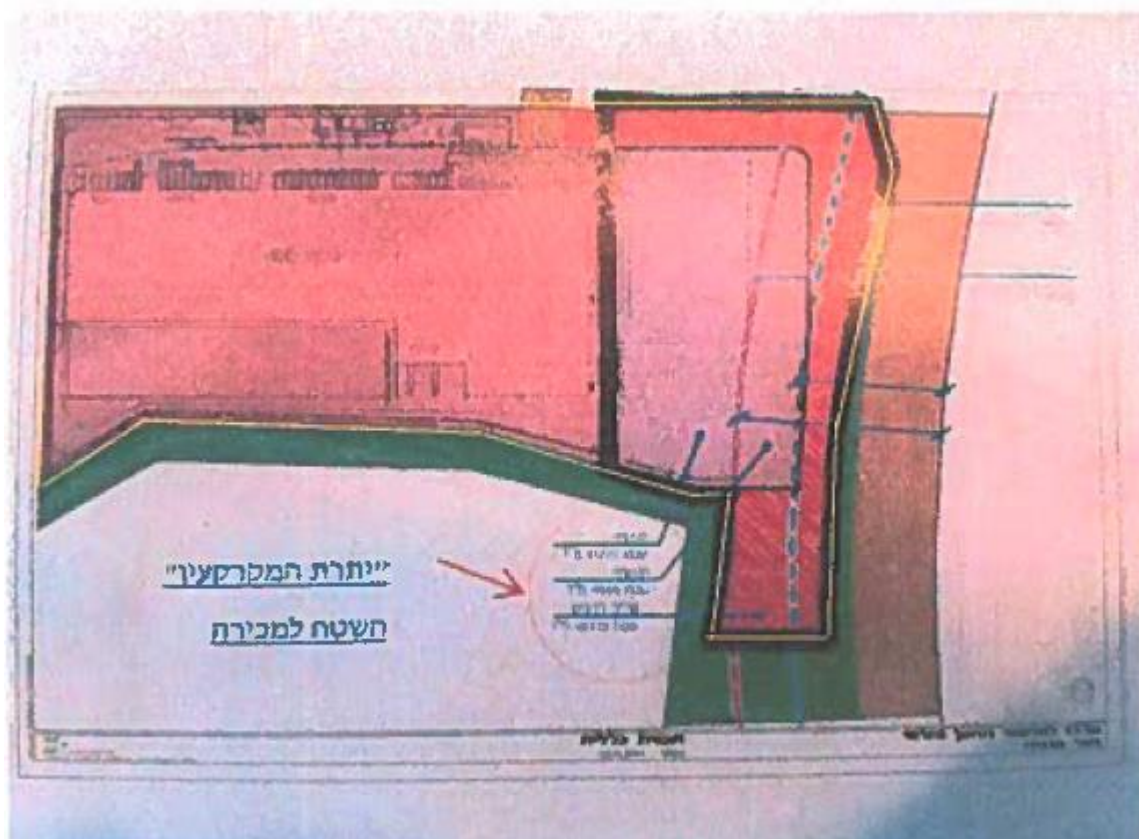
עמוד 35 מתוך 54
10938.1.102.14-4
17.03.2020



האושנר מלול Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

תשריט המצורף להסכם שכירות, ללא קנ"מ:



עמוד 36 מתוך 54
10938.1.102.14-4
17.03.2020



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

8.7. סיכום חוזה השכירות החופשית בנכס¹¹

השוכרת: (מדובר בחברה הקשורה ל"חברה")

נתוני שכירות

שטח בנוי משווק	23,695	מ"ר
תקופת החוזה	10.3	שנים
סה"כ תקופות האופציה	4.5	שנים

דמ"ש בתקופת החוזה	תקופה שנייה	לאחר החרגת הקרקע עם זכויות בניה נוספות	משך תקופה בשנים	10.25
עלות הקמת המקרקעין ל- 15/10/2016	102,707,453 ₪	9%	9,243,671 ₪	בשנה
סה"כ דמ"ש			770,306 ₪	בחודש
סיכום דמ"ש חודשיים			770,306 ₪	בחודש
למ"ר לשיווק ל- 15.10.2016 (מדד 9/2016)			32.5	בחודש
מתואמים למועד קובע	31/12/2019		33.0	₪
סיכום דמ"ש חודשיים			782,651 ₪	₪

דמ"ש בתקופות האופציה:	משך תקופה בשנים	4.50
עלות הקמת המקרקעין ל- 15/10/2016	102,707,453 ₪	9%
	9,243,671 ₪	בשנה
	770,306 ₪	בחודש
סיכום דמ"ש חודשיים		770,306 ₪
למ"ר לשיווק ל- 15.10.2016 (מדד 9/2016)		32.5
מתואמים למועד קובע	31/12/2019	33.0
התחשבנו בשכ"ד הנמוך מבין שכ"ד חוזי לבין שכ"ד ראוי.	שכ"ד ראוי למ"ר	36.0
סיכום דמ"ש חודשיים		33.0
		782,651 ₪

קביעת שכ"ד ראוי בתום ההתקשרות

הערה: שכ"ד הנ"ל הינו לאחר הפחתת חלק יחסי עבור קרקע פנויה לפיתוח, 68,614 ₪/חודש. סה"כ שכ"ד כולל קרקע פנויה כ- 851,265 ₪/חודש.

11 החוזה ללא מגבלות של דיירות מוגנת.

עמוד 37 מתוך 54
10938.1.102.14-4
17.03.2020



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

8.7.1. אשור רו"ח/חשב הבעלים על הכנסות בפועל מ- 22.10.2019

מרכז לוגיסטי בי רבוע נדל"ן בע"מ

22 באוקטובר 2019

לכבוד
מר עודד האושנר
האושנר מלול הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ

הנדון: הכנסות שכר דירה – מרלוי"ג באר טוביה

שכר הדירה במרלוי"ג באר טוביה ששולם עבור חודש ספטמבר 2019 הינו 851 אלפי ש"ח.

בכבוד רב,

מיידי פרונזון, חשב
מרכז לוגיסטי בי רבוע נדל"ן בע"מ

בהתאם לאישור חשב הבעלים הנ"ל, דמ"ש שהתקבלו לחודש 9/2019 הינם 851 אלף ₪. הנ"ל בדומה לחוזה ותחשיבנו למועד 31/12/2019 (כ- 851 אלף ₪/חודש). ההפרש זניח ונובע ממידוד.

8.8. תפעול וניהול

הנכס מנוהל ומתופעל עצמאית ע"י השוכרת.

עמוד 38 מתוך 54
10938.1.102.14-4
17.03.2020



האושנר מלול **Haushner Malul**

הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

8.9. רישיון עסק

הנכס מהווה מבנה לוגיסטיקה מתפקד ומושכר בשלמות. עניין רישיון העסק באחריות השוכרת.
שווי הנכס אינו מושפע מקיומו/אי קיומו של רישיון העסק.
בנכס, למיטב בדיקותינו וידיעותינו, אין פגמים מהותיים שבכוחם למנוע מתן רישיון עסק לשימוש על פי ההיתר.

8.10. פירוט חוות דעת של מומחים שנעזרנו בהם לצורך עריכת חוות דעתנו

לא נעזרנו בחוות דעת מומחים.

9. עסקאות ושומות בנכס

9.1. עסקאות שנערכו בנכס הנישום ב – 3 השנים האחרונות

לא מצאנו עסקאות מדווחות לרשות המסים.

9.2. הערכות שמאיות קודמות שנערכו על ידינו לנכס בשלוש השנים לפני המועד הקובע

מועד קובע	מהות ההערכה	שווי שנקבע לנכס במצבו
31/12/2016	דוחות כספיים	144,300,000 ₪
31/03/2017	דוחות כספיים	144,100,000 ₪
30/06/2017	דוחות כספיים	144,800,000 ₪
30/09/2017	דוחות כספיים	144,300,000 ₪
31/12/2017	דוחות כספיים	153,800,000 ₪
31/03/2018	דוחות כספיים	140,400,000 ₪
30/06/2018	דוחות כספיים	144,700,000 ₪
30/09/2018	דוחות כספיים	153,200,000 ₪
19/11/2018	בטוחה	154,500,000 ₪
31/12/2018	דוחות כספיים	158,800,000 ₪
31/03/2019	דוחות כספיים	158,700,000 ₪
30/06/2019	דוחות כספיים	179,000,000 ₪
30/09/2019	דוחות כספיים	179,900,000 ₪
31/12/2019	דוחות כספיים	192,700,000 ₪

קיימת עליה מהותית בשווי כ- 7.1% ביחס לרבעון קודם (30.09.2019).
עיקר העלייה נובע מהפחתת שיעור היוון שנתי – 6.5% ל- 6.0%, לאור התייצבות ירידת הריבית במשק ועסקאות תשואה.

עמוד 39 מתוך 54
10938.1.102.14-4
17.03.2020



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

קיימת עליה מהותית בשיעור כ- 21.3% ביחס להערכה הקודמת ב- 31.12.2018. העלייה נובעת בעיקר מהפחתת שיעור ההיוון השנתי ב- 1% (מ- 7.0% ל- 60%) וכן מעדכון שווי הקרקע הפנויה לפיתוח מ- 1.7 מ' ש/דונם ל- 2 מ' ש/דונם.

9.3. הערכות שמאיות קודמות שנערכו על ידי שמאים אחרים בשלוש השנים לפני המועד הקובע

לא ידוע לנו על הערכות שמאיות קודמות שבוצעו על ידי שמאים אחרים בשלוש השנים שקדמו למועד הקובע.

10. השומה

10.1. קיימות 3 גישות להערכת שווי של נכסי מקרקעין

גישת ההשוואה

הגישה מבוססת על אומדן שווי השוק של הנכס בהתבסס על נתוני שוק ועסקאות בנכסים הדומים במיקומם, אופיים, רמת הסיכון בהם, מידת סחירתם וכיו"ב. ההערכה מבוצעת ע"י התאמת מכלול הגורמים בין נכסי ההשוואה לנכס הנישום.

גישת העלויות

בגישה זו הנכס מוערך על בסיס העלות הצפויה בבניית נכס אחר הדומה לנכס הנישום, עפ"י יישום עיקרון התחלופה. השווי הינו סיכום של ערך הקרקע, בתוספת עלות ההקמה והיזום של מבנה חדש ובניכוי מרכיבי הפחת החל בנכס הנדון, וכן התייחסות להשפעה של מענקי השקעה.

גישת היוון ההכנסות

בגישה זו אומדים את שווי הנכס על ידי היוון זרם הכנסות אשר צפויות להתקבל לאורך יתרת החיים הכלכליים של הנכס. בגישה זו מגולמים גם מרכיבי סיכון לזרם ההכנסות וההוצאות. גישה זו מתאימה בעיקר לנכסים מניבים ו/ או בעלי פוטנציאל הנבה.

עמוד 40 מתוך 54
10938.1.102.14-4
17.03.2020



האושנר מלול **Haushner Malul**

הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

10.2. גורמים ושיקולים

בהערכת שווי זכויות הבעלים/החברה הבאנו בחשבון את הגורמים והשיקולים הבאים:

10.2.1. הסביבה

המיקום הכללי, אזור צומת "קרית מלאכי" הידועה גם כצומת "קסטינה". הנכס ממוקם באזור התעשייה באר טוביה.

אזור התעשייה מאופיין במבני תעשייה קטנים המשמשים למוסכי רכב, מחסנים, מפעלים קטנים ובתי מלאכה שונים לצד אלמנטים מסחריים ובנייה לתעשייה נקייה יותר ומרכזי לוגיסטיקה והפצה גדולים.

הפיתוח הסביבתי מלא.

10.2.1.1. מתחרים לנכס

מבני תעשייה דומים בסביבה.

10.2.2. מאפייני הנכס

קרקע בשטח של 62.396 דונם נטו אשר מוצגת בחוות הדעת הן בשלמות והן בחלוקה שלהלן:

א. תת מגרש 103 (ביעוד תעשייה) בשטח של 46,870 מ"ר + תת מגרש 100 בשטח 1,635 מ"ר (ביעוד דרך – פנימית/פרטית), לפי תשריט החלוקה.

במגרש המיועד לתעשייה קיים המרכז הלוגיסטי.

המרלוג'ג כולל שני מבנים עיקריים (B ו-E) ומחוברים ביניהם (מבנה B נמצא מערבית למבנה E) ומשמשים ללוגיסטיקה ואחסנה בשטח בנוי כולל של כ- 23,695 מ"ר.

בנוסף בנויים מבנה C בשימוש טכני ומאגר מים בשטח של 530 מ"ר ומבנה D בשימוש לשומר בשטח של 24 מ"ר מצפון למבנים (B + E).

ב. החלק המוחרג (קרקע פנויה לפיתוח)

תת מגרש 102 (ביעוד תעשייה) בשטח של 15,526 מ"ר עם מגבלת בניה לגובה לכמחציתו + תת מגרש 101 בשטח 10,370 מ"ר (ביעוד דרך – פנימית/פרטית), לפי תשריט החלוקה.

עמוד 41 מתוך 54
10938.1.102.14-4
17.03.2020



האושנר מלול **Haushner Malul**

הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

10.2.3. מצב פיזי ותחזוקתי

מצבו הפיזי והתחזוקתי של המבנה הינו טוב.

10.2.3.1. שנת הקמה למבנה מרלוי"ג

ניתן בתאריך 05.07.2010 טופס 4.
לפיכך שנת ההקמה הינה סוף 2010 – תחילת 2011.

10.2.4. חניה

החניה בחצר מגרש המרכז הלוגיסטי.

10.2.5. מצב תכנוני

מגרש 702 לפי תב"ע 8/מק/2114 בשטח 12.005 דונם ביעוד דרך – פנימית/פרטית.

מגרש 113 לפי תב"ע 8/מק/2114 בשטח 62.396 דונם ביעוד תעשיה.

קיים היתר בניה למרלוי"ג.

הקרקע של הנכס הנישום בשלמות נרכשה ב- 10.10.2007. זכויות הבניה המוקנות הן מכוח תב"ע 46/101/02/8 המאושרת משנת 2002. להערכתנו, אין חבות בהיטל השבחה בעת מימוש. פירוט נוסף בסעיף 7 לעיל.

10.2.6. זכויות בניה נוספות

קיימות יתרת זכויות בניה כמפורט בסעיף 7.3 לעיל.

10.2.7. מצב משפטי

בעלות פרטית של הבעלים (מרכז לוגיסטי בי רבוע נדל"ן בע"מ).

המרלוי"ג מושכר בשלמות לחברה קשורה. להערכתנו דמ"ש המשולמים הינם בטווח דמ"ש הראויים. קצת נמוכים מהשוק. החלק המוחרג, מהווה שטח פנוי, שעתיד להימכר. פירוט נוסף בסעיף 8 לעיל.

10.2.8. שימוש

השכרה ל- (חברה קשורה).

דמ"ש חודשיים מלאים חוזיים (לפני הפחתת חלק יחסי לקרקע פנויה להחרגה) הינו בסך של **851,265 ₪/חודש**, למועד הקובע.

עמוד 42 מתוך 54
10938.1.102.14-4
17.03.2020



האושנר מלול **Haushner Malul**

הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

שכ"ד המפורט בטבלה להלן (**782,651 ₪/חודש, למועד הקובע**) הינו לתחשיבנו בלבד, לאחר הפחתת חלק יחסי בשכ"ד לשטח הקרקע המוחרגת.

נתוני שכירות

שטח בנוי משווק	23,695	מ"ר
תקופת החוזה	10.3	שנים
סה"כ תקופות האופציה	4.5	שנים

דמ"ש בתקופת החוזה	תקופה שניה	לאחר החרגת הקרקע עם זכויות בניה נוספות	משך תקופה בשנים
עלות הקמת המקרקעין ל- 15/10/2016	102,707,453 ₪	9%	9,243,671 ₪
סה"כ דמ"ש			770,306 ₪
סיכום דמ"ש חודשיים			770,306 ₪
למ"ר לשיווק ל- 15.10.2016 (מדד 9/2016)			32.5 ₪
מתואמים למועד קובע	31/12/2019		33.0 ₪
סיכום דמ"ש חודשיים			782,651 ₪

דמ"ש בתקופות האופציה:	משך תקופה בשנים
עלות הקמת המקרקעין ל- 15/10/2016	102,707,453 ₪
9%	9,243,671 ₪
סה"כ דמ"ש	770,306 ₪
סיכום דמ"ש חודשיים	770,306 ₪
למ"ר לשיווק ל- 15.10.2016 (מדד 9/2016)	32.5 ₪
מתואמים למועד קובע	31/12/2019
33.0 ₪	
שכ"ד ראוי למ"ר	36.0 ₪
התחשיבנו בשכ"ד הנמוך מבין שכ"ד חוזי לבין שכ"ד ראוי.	33.0 ₪
סיכום דמ"ש חודשיים	782,651 ₪

קביעת שכ"ד ראוי בתום ההתקשרות

הערה:

לפי חוזה השכירות הראשי, הנכס מושכר בשלמות כולל הקרקע הפנויה המוחרגת שעתידה להיות מפותחת.

לאור כוונת הבעלים/החברה לפתח את החלק המוחרג פיצלנו את שווי הנכס ל 2 תתי המגרשים (103 – ביעוד תעשייה, בו קיים המרלוג + 102 – ביעוד תעשייה שעתיד להיות מפותח בעתיד) והפחתנו את דמי השכירות היחסיים לקרקע המוחרגת.

השוכרת עדיין משלמת שכירות גם עבור הקרקע המוחרגת (התשלום יופסק עם התחלת הפיתוח בקרקע בפועל, בכפוף לתוספת לחוזה השכירות מ- 28.03.2018).

עמוד 43 מתוך 54
10938.1.102.14-4
17.03.2020



האושנר מלול **Haushner Malul**

הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

10.2.9. תפעול וניהול

הנכס מתופעל ע"י השוכרת.

10.2.10. השימוש הטוב והמועיל

השימוש הקיים בהיתר הבניה – מבנה לוגיסטיקה + מגרש מוחרג שעתיד להיות מפותח או להימכר.

10.2.11. ניתוח סיכויים וסיכונים הגלומים בנכס

להערכתנו השימוש הקיים במבנה הינו השימוש הטוב והמועיל ביותר.

דמי השכירות המשולמים הינם בטווח הראוי לנכסים מודרניים דומים.

להערכתנו לא נשקפת סכנה העשויה להשפיע לרעה על שווי הנכס בטווח הזמן הנראה לעין.

המגרש הפנוי מוערך לפי שווי קרקע ביעוד תעשייה תוך התחשבות במגבלת הבניה לגובה לכ- מחצית משטחו.

10.2.12. מטרת ההערכה

קביעת השווי ההוגן לנכס שבנדון נכון לתאריך **31.12.2019**, לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך ו/או הנפקת אג"ח ו/או הנפקת מניות ו/או לדוחות הכספיים.

10.3. עקרונות לתחשיב

10.3.1. גישת השומה

א. תת מגרש 102 ביעוד תעשייה – קרקע פנויה, החלק המוחרג (עתיד להיות מפותח ע"י הבעלים/החברה)

השתמשנו בגישת ההשוואה תוך התאמת מכלול הגורמים בין נכסי ההשוואה לנכס הנישום.
התחשבנו גם במגבלת בניה לגובה לחלק ממנו.

ב. תת מגרש 103 ביעוד תעשייה – בו קיים מרלוי"

בשומה זו, עשינו שימוש בגישת היוון ההכנסות כגישה המועדפת לנכס מניב ו/או לנכס בעל פוטנציאל הנבה דוגמת הנכס שבנדון.

לא הצלחנו לאתר מספיק עסקאות השוואה לנכסים דומים, לכן השתמשנו בה לביקורת בלבד.

עמוד 44 מתוך 54
10938.1.102.14-4
17.03.2020



האושנר מלול **Haushner Malul**

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

להערכתנו גישת העלויות אינה רלוונטית.

התחשבנו בשיעור היוון שנתי של 6.00%.

מסד נתונים לקביעת שיעור היוון שנתי:

הנושא/הנכס	תאריך העסקה	שיעור תשואה שנתי
תעשייה / לוגיסטיקה		
אזה"ת תפן + אזה"ת הצפוני נהריה (תעשייה + אחסנה ומשרדים)	ינו-20	7.65%
שהם - לוגיסטיקה	אוק-19	4.94%
מודיעין - לוגיסטיקה	יונ-19	5.00%
רמלה - מתחם נשר (תעשייה ולוגיסטיקה ותחנת תדלוק)	אוק-18	6.93%
איירפורט סיטי - מחסן לוגיסטי	ספט-18	6.00%
סקירה ע"י שמאי ממשלתי		
סקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים - מחצית ראשונה של 2019	מחצית ראשונה 2019	מסחר: 7.0% משרדים: 7.1% תעשייה ולוגיסטיקה: 7.2% משרדים של הדיור הממשלתי (ירושלים/ת"א/חיפה/ב"ש): 5.5% משרדים בשוק החופשי (ירושלים/ת"א/חיפה/ב"ש): 6.6%
סקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים - מחצית שניה של 2018	מחצית שניה 2018	מסחר: 7.2% משרדים: 7.4% תעשייה ולוגיסטיקה: 7.5%

עמוד 45 מתוך 54
10938.1.102.14-4
17.03.2020



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

שיטת החישוב

- **שטחים מושכרים בשכירות חופשית במהלך תקופת השכירות (כולל אופציה):**

בתקופת חוזי השכירות, דמי השכירות נקבעו בהתאם לשכר הדירה החוזי הקיים וזאת עד סוף תקופת החוזים (לא כולל תקופת האופציות). דמי השכירות הנ"ל הוונו לתקופת החוזה ונדחו לתאריך הקובע לפי שער היוון שנתי מתאים (מפורט לעיל).

בתקופת האופציות של חוזי השכירות, דמי השכירות נקבעו בהתאם לנמוך מבין שכר הדירה החוזי בתקופת האופציה לבין שכ"ד ראוי. דמי השכירות הנ"ל הוונו לתקופת האופציות ונדחו לתאריך הקובע לפי שער היוון שנתי מתאים (מפורט לעיל).

בתום תקופת חוזי השכירות (כולל תקופת האופציות), דמי השכירות נקבעו בהתאם למחיר השוק לצמיתות. דמי השכירות הנ"ל הוונו לצמיתות ונדחו לתאריך הקובע לפי שער היוון שנתי מתאים (מפורט לעיל).

- **לגבי קרקע פנויה – חלק מוחרג שעתיד להימכר**

קבענו שווי הקרקע לפי סקר שוק לקרקעות ביעוד תעשייה/ לוגיסטיקה בסביבת הנכס. התחשבנו בשטח הקרקע בו מגבלות לבניה לגובה.

עמוד 46 מתוך 54
10938.1.102.14-4
17.03.2020



האושנר מלול

eng. & real estate appraisal LTD הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ

10.3.2. סקר שוק (דמ"ש למבני תעשיה/לוגיסטיקה)

מיקום	שטח בנוי במ"ר	תקרה	היצע/עסקה	שכ"ד למ"ר/חודש	מקור
הנכס הנישום	23,695	כ- 2/3 מהשטח בתקרה סטנדרטית עד 14 מ' וכ- 1/3 מהשטח בתקרה גבוהה כ- 20 מ'. חלק קטן משרדים. המידוף נרכש ע"י השוכר ולא נכלל בשכ"ד	עסקה (שכ"ד) כנגזרת מעלות ההקמה	סך כ- 33 ש"ח/מ"ר/חודש (לאחר החרגת קרקע עם זכויות בניה ומכירת מידוף לשוכר).	חזרה/ שכ"ד משולם
א"ת באר טוביה	1,581	ק"ק 1,269 מ"ר, גלריה כ- 312 מ"ר. גובה כ- 7.5 מ', מבנה איסורית סלל מידוף חלקי	עסקה	37.8 ש"ח	חזרה מתחילת 2015 עד סוף 2021 + אופציה ל- 5 שנים
נשר רמלה	10,262	סטנדרטית + גלריה + ק"ק נמוכה מתחת לגלריה	עסקה	נע בין 27.6 ש"ח עד 28.5 ש"ח (לנכס המושכר בשלמות שמגלם שטח סטנדרטי וגלריה ושטח מתחת לגלריה)	דמ"ש משולמים, החזרה מסתים ב- 30.11.2026
נשר רמלה	12,000	סטנדרטית	עסקה	37.5 ש"ח. עולים באופציה עד 38.1 ש"ח/מ"ר/חודש.	מימוש אופציה
נשר רמלה	2,568	סטנדרטית בשילוב ק"ק נמוכה מתחת לגלריה	עסקה	32.8 ובתקופת האופציה עולים עד 36.2 ש"ח	דמ"ש משולמים
נשר רמלה	450	גלריה למשרדים	עסקה	16.4 ש"ח ובתקופת האופציה עולים עד 18.1 ש"ח	דמ"ש משולמים
נשר רמלה	10,876	סטנדרטית בשילוב תקרה גבוהה במיוחד (מחסן אוטומטי) מגלם גלריה כ- 800 מ"ר	מו"מ מתקדם	דמ"ש של 40.5 ש"ח/מ"ר/חודש למשך 2 שנים ושנתיים נוספות לפי דמ"ש של 41.92 ש"ח/מ"ר/חודש. וכן אופציה ל- 4 שנים נוספות עם תוספת של 5% משכ"ד אחרון (44 ש"ח/מ"ר/ח)	חזרה מ- 26/08/2018
נשר רמלה - מבנה מרלז"ג חדש	5,792	מעטפת, ללא מידוף אולם תעשיה כ- 5,000 מ"ר לשיווק בגובה 13-14.7 מ', וכן קומה א' למשרדים בשטח כ- 800 מ"ר לשיווק ברמת מעטפת (מבנה בטון)	עסקה	39.5 ש"ח/מ"ר שעולים בתק' האופציה ל- 41.5 ש"ח/מ"ר	חזרה מ- 15/05/2018
באר טוביה	7,000	גובה 8 מ', ספרינקלים	ביקוש	35 ש"ח	תיווך
באר טוביה	5,000		ביקוש	36 ש"ח	תיווך
באר טוביה	800	גובה 16 מ'	ביקוש	48 ש"ח	תיווך

סיכום:

- דמ"ש למבני תעשיה/לוגיסטיקה נעים בין 28 ש"ח - 48 ש"ח/מ"ר/חודש. תלוי במיקום, גובה, רמת גמר וכו'.
- דמ"ש למבנים תעשיה/לוגיסטיקה סטנדרטיים נעים בין 28 ש"ח - 42 ש"ח/מ"ר/חודש. תלוי במיקום, גובה, רמת גמר וכו'.
- דמ"ש למבנים לוגיסטיים סטנדרטיים בשילוב תקרה גבוהה נעים בין 39 ש"ח - 48 ש"ח/מ"ר/חודש. תלוי במיקום, גובה, רמת גמר וכו'.

עמוד 47 מתוך 54
10938.1.102.14-4
17.03.2020



האושנר מלול **Haushner Malul**

הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

10.3.3. קביעת דמ"ש ראויים

- קבענו דמ"ש ראויים לאולם בגובה סטנדרטי לפי 35.5 ש"ח/מ"ר/חודש.
- קבענו דמ"ש ראויים לאולם עם תקרה גבוהה לפי כ- 43 ש"ח/מ"ר/חודש. מהווים תוספת 20% מאולם עם תקרה סטנדרטית.
- קבענו דמ"ש ראויים לגלריה (ברמת מעטפת) לפי כ- 14 ש"ח/מ"ר/חודש. מהווים כ- 40% מאולם עם תקרה סטנדרטית.
- קבענו דמ"ש ראויים למפלס +6 (אחסנה + משרדים ברמת גמר) לפי כ- 27 ש"ח/מ"ר/חודש. מהווים כ- 75% מאולם עם תקרה סטנדרטית.
- מתקבל, דמ"ש ממוצעים לנכס בשלמות כ- 36 ש"ח/מ"ר/חודש. הנ"ל לא כולל מידוף.

10.3.4. סקר שוק (קרקע לתעשייה)

סקר מחירי ביקוש לקרקעות בסביבה:			
מיקום	שטח בדונם	מחיר ביקוש לדונם	מקור מידע
באר טוביה	5.0	2,600,000 ש"ח	תיווך
	10.0	2,900,000 ש"ח	תיווך
	8.0	2,700,000 ש"ח	תיווך
בממוצע		2,733,333 ש"ח	
הפחתה לביקוש וגודל	90%	2,460,000 ש"ח	
במעגל		2,460,000 ש"ח	

סקר מחירי מגרשים באתר מודיעין - ליגד:							
מועד	מיקום	שטח בדונם	חלק נמכר	מחיר מכירה/מחיר זכייה כולל פיתוח	משקף מחיר לנכס בשלמות	משקף מחיר לדונם	מקור מידע
04/07/2018	5893/6- מגרש מס' 226 בתכנית מד/21	4.255	47%	7,000,000 ש"ח	14,893,617 ש"ח	3,500,263 ש"ח	מס שבח
17/04/2018	5894/18 מגרש מס' 70 לפי תכנית מד/21	7.565	100%	21,600,000 ש"ח	21,600,000 ש"ח	2,855,254 ש"ח	מס שבח
18/03/2018	5894/16 מגרש מס' 69 לפי תכנית מד/21	4.492	100%	11,683,215 ש"ח	11,683,215 ש"ח	2,600,894 ש"ח	מכרז ר.מ.י
סקר מחירי מגרשים באתר דרומי אשקלון:							
מועד	מיקום	שטח בדונם	משקף מחיר לנכס בשלמות	משקף מחיר לדונם	מקור מידע		
01/08/2019	א"ת אשקלון חלקה 11	20.139	ש"ח 32,000,000	1,588,957 ש"ח	מידע פנימי		
23/10/2019	א"ת אשקלון חלקה 11	3.5	ש"ח 7,315,000	2,090,000 ש"ח	מידע פנימי		
23/10/2019	א"ת אשקלון חלקה 11	2.09	ש"ח 4,368,100	2,090,000 ש"ח	מידע פנימי		

עמוד 48 מתוך 54
10938.1.102.14-4
17.03.2020



האושנר מלול Malul

eng. & real estate appraisal LTD הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ

	שיחות עם גורמי נדל"ן ודו"ח נת"מ :
משיחה עם גורם נדל"ן פעיל בסביבה, המשווק מגרש בשטח של 8.0 דונם, נמסר כי טווח המחירים הינו בגבולות 2.7 מ' נה - 2.8 מ' נה/לדונם	
עפ"י דו"ח נת"מ למחצית השנייה של 2018, מחירי ביקוש למגרשים בבאר טוביה הינם בגבולות שבין 2.5 מ' נה - 2.8 מ' נה/לדונם	
עפ"י דו"ח נת"מ למחצית הראשונה של 2019, מחירי ביקוש למגרשים בבאר טוביה הינם בגבולות שבין 2.5 מ' נה - 2.7 מ' נה/לדונם	

סיכום:

מחירי ביקוש לקרקעות בא.ת. בו נמצא הנכס שבנדון בשטחים של 5-10 דונם נעים בגבולות שבין 2.6 מ' נה - 2.9 מ' נה/לדונם
לפי גורמי נדל"ן פעילים ודו"ח נת"מ, מחירי מגרשים בא.ת. בו נמצא הנכס שבנדון נעים בגבולות שבין 2.5 מ' נה - 2.8 מ' נה/לדונם
עסקאות בשנת 2018 בא.ת. ליגד (מודיעין) נעים בגבולות שבין 2.6 מ' נה - 3.5 מ' נה/לדונם
עסקאות בא"ת אשקלון נעים בגבולות 2.09 מ' - 1.56 מ' נה/דונם

קביעה:

שווי דונם לתעשיה - סטנדרטי בבאר טוביה	2,500,000 ₪	
קבעם שווי דונם קרקע לתעשיה בנכס בגבולות	2,000,000 ₪	80%
מגלם מגבלות בניה בקרקע		

עמוד 49 מתוך 54
10938.1.102.14-4
17.03.2020



האושנר מלול **Haushner Malul**

הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

10.3.5. סיכום תחשיב השווי

10.3.5.1. קביעת דמי שכירות ראויים

שטח בנוי	שטח במ"ר	מקדם אקו'	דמ"ש ראויים למ"ר (בחודש) (נח)	סה"כ דמ"ש (חודשיים) (נח)
מבנה B - ק"ק (אחסנה, חלק קטן משרדים ברמת גמר)	14,574	100%	36	517,394 ₪
מבנה B - גלריה במפלס 3 + (משרדים ברמת מעטפת)	224	40%	14	3,175 ₪
מבנה B - מפלס 6 + (אחסנה, אולמות, וחלק קטן משרדים ברמת גמר)	2,425	75%	27	64,573 ₪
מבנה E (בצדו המזרחי של מבנה B) - ק"ק בגובה 19.7 מ'	6,472	120%	43	275,692 ₪
מבנה C (מאגר מים + טכני)	530	0%	-	- ₪
מבנה D (שומר)	24	0%	-	- ₪
סה"כ שטח בנוי	24,249	דמ"ש למ"ר בנוי	35.5	860,835 ₪
סה"כ שטח לשיווק	23,695	דמ"ש למ"ר לשיווק	36.3	860,835 ₪
		דמ"ש למ"ר לשיווק במעוגל	36.0	

עמוד 50 מתוך 54
10938.1.102.14-4
17.03.2020



האושנר מלול **Haushner Malul**

הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

10.3.5.2. סיכום התחשיב

מועד קובע	31/12/2019
------------------	-------------------

שיעור היוון שנתי	6.00%	
דמ"ש חודשיים בתקופת החוזה - לאחר הפחתת חלק יחסי בגין קרקע פנויה	782,651 ₪	
לאחר החרגת קרקע עם יתרת זכויות בניה		
דמ"ש למ"ר/חודש	33.0 ₪	
תקופת החוזה בשנים	10.25	
ערך נוכחי בתקופת החוזה	70,391,123 ₪	

דמ"ש חודשיים בתקופות האופציה	782,651 ₪	
דמ"ש למ"ר/חודש	33.0 ₪	
התחשבנו בשכ"ד הנמוך מבין שכ"ד לפי חוזה ושכ"ד ראוי		
תקופות האופציות בשנים	4.5	
ערך נוכחי בתקופות האופציה	19,861,405 ₪	

בתום ההתקשרות:

דמ"ש חודשיים ראויים	860,835 ₪	
דמ"ש למ"ר/חודש, במעוגל	36.0 ₪	
ערך נוכחי ליתרת החיים הכלכליים	72,236,779 ₪	

סה"כ שווי	162,489,308 ₪	
שווי למ"ר משווק	6,858 ₪	

שווי זכויות בניה נוספות - קרקע פנויה לפיתוח	30,230,000 ₪	
ראה גליון זכויות בניה נוספות		

סה"כ שווי הנכס	192,719,308 ₪	
במעוגל	192,700,000 ₪	

עמוד 51 מתוך 54
10938.1.102.14-4
17.03.2020



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

10.3.6. פירוט תחשיב שווי יתרת זכויות הבניה – קרקע פנויה לפיתוח

תחשיב שווי יתרת זכויות בניה - קרקע פנויה, חלק מוחרג לצורך הרחבת מרל"ג			
תחשיב יתרת הזכויות:			
שטח מגרש בשלמות ביעוד תעשייה	62,396	מ"ר	
תכנית מותרת	31,198	מ"ר	50%
בני בק"ק	21,232	מ"ר	
היתרה - ק"ק	9,966	מ"ר מבונה	
קבענו שווי מ"ר קרקע לתעשייה (לפי סקר שוק)			
מתקבל שווי מ"ר מבונה בק"ק (תכנית 50%)	4,000	ש"ח בממוצע	
בהתאם לתשריט חלוקה עדכני מיום 30.10.18 (הועבר מהחברה) וכן לתשריט התוספת לחוזה השכירות מיום 28.03.18, יוחרגו השטחים הבאים:			
מגרש ארעי 102 הכולל אזור ללא מגבלת בניה לגובה בשטח	7,814	שטח קרקע (מ"ר)	
אזור עם מגבלת בניה לגובה בשטח	7,558	שטח תכנית לבניה לאור קווי הבניין (מ"ר)	
אשר מהווים למעשה שטח חצר תפעולית בגלל מגבלת הגובה ואי כדאיות הקמת מרל"ג	7,712	7,522	
סה"כ	15,526	15,080	
הערה: להלן חלוקת שטח קרקע ביעוד תעשייה לפי תשריט החלוקה מיום 30.10.18			
שטח שיוותר בשימוש השוכר (מרל"ג) - מגרש 103	46,870	מ"ר	
סה"כ שטח קרקע ביעוד תעשייה מוחרג (בחלקו עם מגבלת בניה, מגרש 102)	15,526	מ"ר	
שווי מ"ר מבונה (ק"ק)	4,000	ש"ח בממוצע	
שטח מ"ר מבונה בק"ק מתוחשב כמוחרג, ללא מגבלת בניה לגובה	7,558		
מתקבל שווי למגרש 102	30,232,000	ש"ח	
סה"כ תכנית מותרת לשוכר (מרל"ג)	23,435		
בני בק"ק	21,232		
היתרה להקמה בק"ק	2,203		
לגבי יתרת זכויות הבניה בק"ק בסך של 2,203			
הואיל והשווי של הזכויות הנ"ל דחויים לתקופה ארוכה (עד תום החוזה והאופציות) שנים, לא תחשבו אותם ככלכליות. ניתן להחכיר את הקרקע לצד ג' אך צריך להפחית מדמ"ש חלק יחסי לעלות הקרקע המוחרגת וכן להסדיר דרך גישה למקום.	15.00		
שווי יתרת הזכויות / קרקע פנויה - חלק מוחרג			
30,230,000		ש"ח	

עמוד 52 מתוך 54
10938.1.102.14-4
17.03.2020



האושנר מלול Hausner Malul

הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

10.3.7. הפחתה כללית לגודל

אין לדעתנו מקום לבצע הפחתה לגודל, מה עוד שגודלו של הנכס אינו חריג ביחס לנכסים דומים בסביבה ודמי השכירות הראויים שקבענו מגלמים את גודל הנכס.

10.3.8. מיסוי

שומתנו איננה כוללת הפחתה למס מכירה (במידה וחל) והוצאות מימוש. לא מובאים בחשבון השומה מס רווחי הון/מס שבח מקרקעין הצפוי במכירה.

11. קביעת השווי ההוגן

לאור האמור לעיל ובהתחשב במכלול הגורמים שהוזכרו ולאחר שגורמים אלו נבחנו על ידינו, הננו קובעים את אומדן "השווי ההוגן" לנכס שבנדון **בשלמות** במצבו, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר ברצון, כשהוא נקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', נכון לתאריך הקובע 30.09.2019 בגבולות הסך שווה ערך ל- **₪ 192,700,000** (מאה תשעים ושניים מיליון ושבע מאות אלף ₪), **לא** כולל מע"מ.

מהנ"ל שווי זכויות החברה/הריבוע, בנכס - 100%, במעוגל ₪ 192,700,000
(מאה תשעים ושניים מיליון ושבע מאות אלף ₪), **לא** כולל מע"מ.

11.1. הפחתות מאומדן השווי ההוגן להיטל השבחה ו/או תשלומים לרמ"י אין.

עמוד 53 מתוך 54
10938.1.102.14-4
17.03.2020



האושנר מלול **Haushner Malul**

הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

11.2. בדיקת רגישות

שינוי בדמ"ש							שווי הנכס	
7%	5.0%	2.5%	0.0%	-2.5%	-5.0%	-7.0%		
172,600,000 ₪	171,500,000 ₪	170,200,000 ₪	168,800,000 ₪	167,500,000 ₪	166,200,000 ₪	165,100,000 ₪	1.0%	שינוי שער
184,200,000 ₪	183,000,000 ₪	181,400,000 ₪	179,900,000 ₪	178,300,000 ₪	176,700,000 ₪	175,500,000 ₪	0.5%	
197,800,000 ₪	196,300,000 ₪	194,500,000 ₪	192,700,000 ₪	190,900,000 ₪	189,100,000 ₪	187,700,000 ₪	0.0%	
213,900,000 ₪	212,200,000 ₪	210,100,000 ₪	208,000,000 ₪	205,800,000 ₪	203,700,000 ₪	202,000,000 ₪	-0.5%	
233,300,000 ₪	231,300,000 ₪	228,800,000 ₪	226,300,000 ₪	223,800,000 ₪	221,300,000 ₪	219,300,000 ₪	-1.0%	

הערות:
המסמכים בהם עשינו שימוש במהלך העבודה כמו גם נספחי התחשיבים, נמצאים במשרדנו ו/או במשרדי החברה ויוצגו לפי דרישה.
נתוני השכירות, חברת הניהול, השטחים לשיווק והשטחים הפנויים ניתנו ע"י החברה ובאחריותם בלבד.

בכבוד רב,
עודד האושנר
מהנדס אזרחי ושומאי מקרקעין



תפוצה: 1-2. "רבע כחול נדל"ן בע"מ".

עמוד 54 מתוך 54
10938.1.102.14-4
17.03.2020

נספח 3' – פרטים בדבר נכס משועבד מהותי

שם הנכס ומאפייניו		שנה	פריט מידע														נתונים נוספים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה ^(א)		
			ערך בספרים בסוף שנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	הכנסות בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	NOI בפועל בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	NOI מותאם בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שיעור תשואה (%)	שיעור תשואה מותאם (%)	שיעור תשואה על העלות (%)	יחס שווי הנכס לחוב (%)	רווחי שערך (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שיעור תפוסה לסוף שנה (%)	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	מודל הערכה שמעריך השווי פעל לפיו	הנחות נוספות בבסיס ההערכה [Cap Rate / שיעור נכסי השוואה, מחיר ממוצע למ"ר של נכסי השוואה]		
אזור	ישראל	2019	49,000	49,000	3,140	3,122	3,122	6.4%	6.4%	13.7%	14%	3,700	100%	99	האושנר מלול הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ ^(ב)	היוון הכנסות	שיעור היוון עיקרי - 6.75% מספר נכסי השוואה - 13		
	המטבע המסחרי		ש"ח																
שימוש עיקרי	מסחרי	2018	45,300	45,300	3,048	3,025	3,025	6.7%	6.7%	13.3%	13%	600	100%	96	האושנר מלול הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ	היוון הכנסות	שיעור היוון עיקרי - 7.25% מספר נכסי השוואה - 10		
	עלות מקורית/ עלות הקמה מקורית (אלפי ש"ח)		22,775																
חלק התאגיד [%]	100%	2017	44,700	44,700	2,985	2,884	2,884	6.5%	6.5%	12.7%	12%	198	100%	94	האושנר מלול הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ	היוון הכנסות	שיעור היוון עיקרי - 7.25% מספר נכסי השוואה - 7		
	שטח [מ"ר]		2,651																

נס ציונה
(סעיף 7.1.1.17 לשטר הנאמנות)

(א) הערכת שווי ליום 31 בדצמבר 2019 בגין הנכס מצורפת לנספח זה.
 (ב) לפרטים אודות מעריך השווי, ראו סעיף 8.6.2.1 לדוח התקופתי לשנת 2019.

תל-אביב 17/03/2020
סימוכין : 10938.1.52.14-1

שומת מקרקעין מקיפה

סניף סופרמרקט, רחוב האירוסים, נס ציונה

מספר נכס במערכת החברה : 323
 מספר הנכס בעודכנית בטבלה המסכמת : 10938.1.52.2
 זכויות : בעלות רשומה ל"רבע כחול נדל"ן בע"מ" (להלן : "החברה")



מיקום הנכס

עמוד 1 מתוך 24



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

1. כללי

- 07.10.2019 - ביקור בנכס ובסביבה נערך ע"י ירון מלול, שמאי מקרקעין ושותף במשרד.
- - בידינו כלל המידע התכנוני הנדר לצורך עריכת חו"ד.
- 31.12.2019 המועד הקובע לשומה הינו: לבדיקתנו, אין שינויים מהותיים בכלל נתוני הנכס, בין מועד הביקור בנכס, המועד הקובע לשומה, לבין מועד הוצאת דו"ח זה.

רשימת המסמכים:

- 20.02.2020 - העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים, גרסת אינטרנט – הופק במשרדנו.
- 31.12.2015 - העתק הסכם שכירות שנערך בין החברה (כמשכירה) לבין רשת קמעונאות (להלן: "השוכרת") להשכרת כלל הנכס הנישום
- 28.01.1996 - העתק תשריט + תקנון הבית המשותף – נאסף על ידינו.
- ת. שונים - העתק מסמכים משפטיים כמפורט בפרק המשפטי – נמסרו מהחברה.
- ת. שונים - מסמכים תכנוניים כמפורט בפרק התכנוני – נאספו על ידינו ונמסרו מהחברה.

- נתבקשנו על ידיכם בתאריך 13.02.2020, לערוך אומדן שווי לנכס שבנדון.
- ידוע לנו כי ההערכה נדרשת לכם לצורך הכללתה בדוחות הכספיים של החברה.
- נמסר לנו כי הנהלת החברה, היא שהחליטה להתקשר אתנו.

2. מטרת חוות הדעת, בסיס ההתקשרות והשיפוי, פרטי השמאי

2.1 מטרת חוות הדעת

- קביעת אומדן "השווי ההוגן" של זכויות החברה בנכס למועד הקובע.
- הגדרת "שווי הוגן":
- "המחיר שהיה מתקבל ממכירת נכס או שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה".
- מטרת חו"ד הינה לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך ו/או הנפקת אג"ח ו/או הנפקת מניות ו/או לדוחות הכספיים.

עמוד 2 מתוך 24
10938.1.52.14-1
17.03.2020



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

2.2. בסיס ההתקשרות והשיפוי

חוות דעתנו ערוכה, בין היתר, על בסיס מידע עובדתי שנמסר לנו מהחברה, בהתאם למכתב כללי לבקשת חומר מ- 26.11.2007 שהעברנו לחברה ושכוחו יפה גם לשערוכים השוטפים ולרבות לעבודת ההערכה הנוכחית.

המידע שנמסר מהחברה עובר על ידינו תהליך של עיבוד בדיקה ואימות לצורך הצגתו ועשיית שימוש בו בדו"חות ההערכה.

התקבל מהחברה, רבוע כחול נדל"ן בע"מ, ב- 20.03.2008 כתב התחייבות לשיפוי, חתום ע"י מר זאב שטיין, מנכ"ל ומר דרור מורן, סמנכ"ל כספים, לפיו תשפה החברה/רבוע את ע. האושנר הנדסה אזרחית ושמואות מקרקעין בע"מ (שמה שונה ל- "האושנר מלול הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ") ו/או האושנר ושות' ו/או עודד האושנר (להלן: "האושנר").

כוחו של כתב התחייבות לשיפוי הנ"ל תקף גם להערכה זו.

אנו מקבלים על עצמנו את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בגילוי הרשות לניירות ערך מיולי 2015.

2.3. פרטי השמאי

שם המומחה : עודד האושנר.
מעונו : רח' אורן מס' 3, שכ' גבעת הברושים, ק. קרניצי ר"ג 5264503.
מקום עבודתו : רח' לינקולן מספר 20, בית רובינשטיין, ת"א 65220.

ואלה פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי:

ב - 12/1976 סיימתי את הפקולטה להנדסה אזרחית בטכניון בחיפה כ"מוסמך למדעים בהנדסה "אזרחית".
החל מ- 1/5/1991 הנני מנהל משרד עצמאי להנדסה אזרחית ושמואות מקרקעין.
אתר המשרד באינטרנט: www.haushner.co.il
המשרד נותן שירותים בכל רחבי הארץ. החל ב- 1998 עובד המשרד לפי תקן איכות ISO 9002 מטעם מכון התקנים הישראלי.

רשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים - מתאריך 18/10/1977, רישיון מספר 23197.
רשום בפנקס שמאי המקרקעין - מתאריך 01/04/1986, רישיון מספר 187.

3. הסכמות והצהרות ויחסי תלות

3.1. הסכמות

אני מסכים כי חוות דעתי זו תפורסם בציבור ו/או תיכלל בדוחו"תיה הכספיים של החברה המפורסמים לציבור.

שם מסחרי בלבד.

1

עמוד 3 מתוך 24
10938.1.52.14-1
17.03.2020



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

אני מסכים ומאשר לצרף את חוות דעתי המקצועית שבנדון לדו"ח הדירקטוריון של החברה.

3.2. הצהרות

הנני מצהיר כי חוות דעתי זו נערכה על פי מרבית סעיפי תקן מספר 17.1 "פרוט מזערי נדרש בעבודות שמואות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968" שניתן ע"י הועדה לתקינה שמאית במועצת שמאי המקרקעין (להלן: "תקן 17.1").

וכן לפי כללי השמואות הבינלאומיים (IVS – International Valuation Application).

הנני מצהיר כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 226 (א) לחוק החברות, תשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

הנני מצהיר כי בידי הניסיון והידע הרלבנטיים לביצוע הערכת שווי הנכס נשוא השומה וכי אין לי עניין אישי בנכס ואו בבעליו וההערכה שלהלן נעשתה על פי מיטב ידיעותיי, ניסיוני ושיקול דעתי המקצועיים.

חוות דעת זו ערוכה על פי תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו - 1965.

3.3. יחסי תלות

הנני נותן מדי פעם הערכות מקרקעין לחברה או לחברה אחות בשם דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ.

הערכתי עבור החברה את הנכס, למטרת הדוחות הכספיים וזאת החל ב- 31.12.2007.

לא נוצרה בשל כך תלות של משרדי בחברה או בחברה האחות ואו בבעליהן.

הכנסות משרדי מהחברה או מהחברה האחות לא מהוות סכום מהותי ביחס לסך הכנסות משרדי.

חוות הדעת שלהלן כמו גם חוות הדעת האחרות שניתנו לחברה או לחברה האחות, נערכות ללא כל התניות שהן ולרבות בנושא שכ"ט.

4. רקע

הנכס מהווה סניף סופרמרקט כחלק ממבנה דו קומתי (קרקע + ראשונה) + קומת ביניים מעל קומת מרתף חלקית, בפינת הרחובות ביל"ו ורחוב האירוסים, צפון מערב נס ציונה.

שטח החנות 2,651 מ"ר בחלוקה לאולם מכירה בשטח של 1,462 מ"ר, מחסן בשטח של 496 מ"ר, מרתף בשטח של כ- 152 מ"ר, גלריה בשטח של 185 מ"ר וחצר משק מקורה בשטח של 356 מ"ר.

עמוד 4 מתוך 24
10938.1.52.14-1
17.03.2020



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

5. זיהוי ופרטי הנכס

גוש	:	3845
חלקה	:	269
שטח החלקה בשלמות	:	5,103 מ"ר
תת חלקה נישומה	:	1
שטח תת חלקה רשום	:	2,212 מ"ר
תיאור	:	חנות + מקלט + יציע
קומה	:	קומת מרתף + קרקע + קרקע ביניים
הצמדות	:	קרקע מסומנת "א" בשטח של 1,190 מ"ר גג מסומן "ב" בשטח של 55 מ"ר
החלק ברכוש המשותף	:	96/143
מס' מגרש	:	114 עפ"י תב"ע מס' נס/115
שטח מגרש (מ"ר)	:	5,104 מ"ר ²
סוג הנכס	:	מרכול שכונתי
כתובת	:	רח' האירוסים, נס ציונה
מיקום הנכס במבנה	:	חלקים בקומת המרתף הקרקע קומת ביניים
זיהוי עפ"י תשריט	:	תשריט הבית המשותף
בעלים רשום	:	רבוע כחול נדל"ן בע"מ
הערות	:	25.05.1997 - רשומה הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 מטעם יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה נס ציונה. בקשה מס' 324-97 מיום 4.5.97 (*)
שעבודים ³	:	לא רשומים
השטח לשיווק	:	2,651 מ"ר בהתאם להסכם שכירות
הסבר להערות הרשומות	:	

(*)

ההערה על אי ההתאמה נרשמה בשנת 1997. בשנת 1998 הוצא היתר בנייה לקירוי חצר משק שלגביה נרשמה ההערה. הואיל ולאחר מועד

² ההפרש בין שטח המגרש לבין השטח הרשום הינו 1 מ"ר, זניח. הפרצולציה נעשתה מאוחר יותר ולפיכך, התייחסותנו לשטח החלקה הרשום.

³ הערכת שווי של הנכס נעשתה תוך התעלמות מהשעבודים וההערות ותחת הנחה כי בעת מכירה אלו יוסרו על ידי המוכר או לחילופין יפחית המוכר מהתמורה את ערכם כנגד השארתם. לפיכך, שווי של הנכס אינו מושפע מהם.

עמוד 5 מתוך 24
10938.1.52.14-1
17.03.2020



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

רישום ההערה, הוצא היתר בניה, אנו מניחים כי היתר זה בא להסדיר את אי ההתאמה וכי וניתן למחוק את ההערה. נציין בנוסף, כי בסוף שנת 2014 הועברה הבעלות לחברה. להבנתנו הנ"ל מאשר כי לא קיימות חריגות ו/או אי התאמות.

6. תיאור הסביבה, הקרקע והמבנה

6.1. תיאור הסביבה

קרן הרחובות ביל"ו והאירוסים, ממערב ל"קניותר" בצפון מערב נס ציונה.

בסמוך נמצא בית היכל התרבות וספריה עירונית.

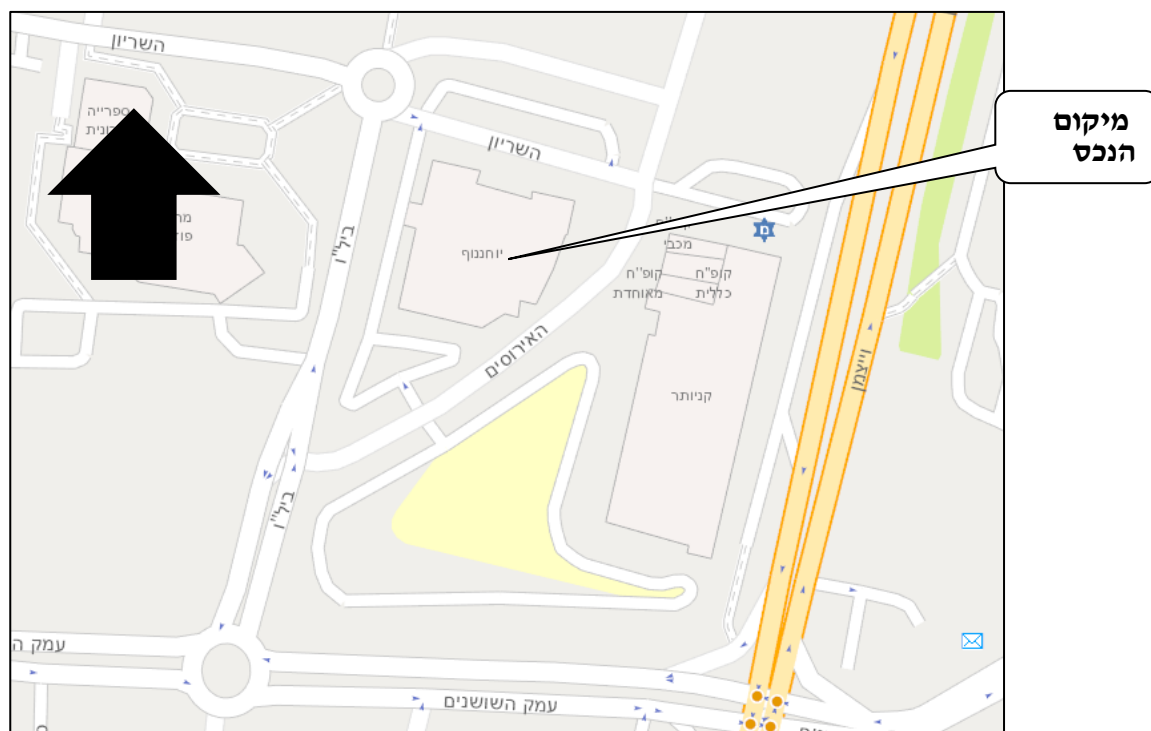
האזור מאופיין בבניה ותיקה למגורים לצד קניון "הקניותר" והמבנה המסחרי בו נמצא הנכס הנישום אשר כולל סופרמרקט (הנכס הנישום) וחנויות בקומת הקרקע ואולם שמחות "ויטראזי" בקומה א'.

חזית המבנה (בו ממוקם הנכס הנישום) פונה לרחוב האירוסים.

הגישה למבנה ברכב וברגל הינה מרחוב האירוסים.

קיימת חניה פתוחה מסודרת בחזית המבנה ומצפון לרחוב האירוסים וכן מצפון למבנה בסמוך לרח' השריון.

תרשים סביבה מאתר "מפה" (ללא קני"מ):

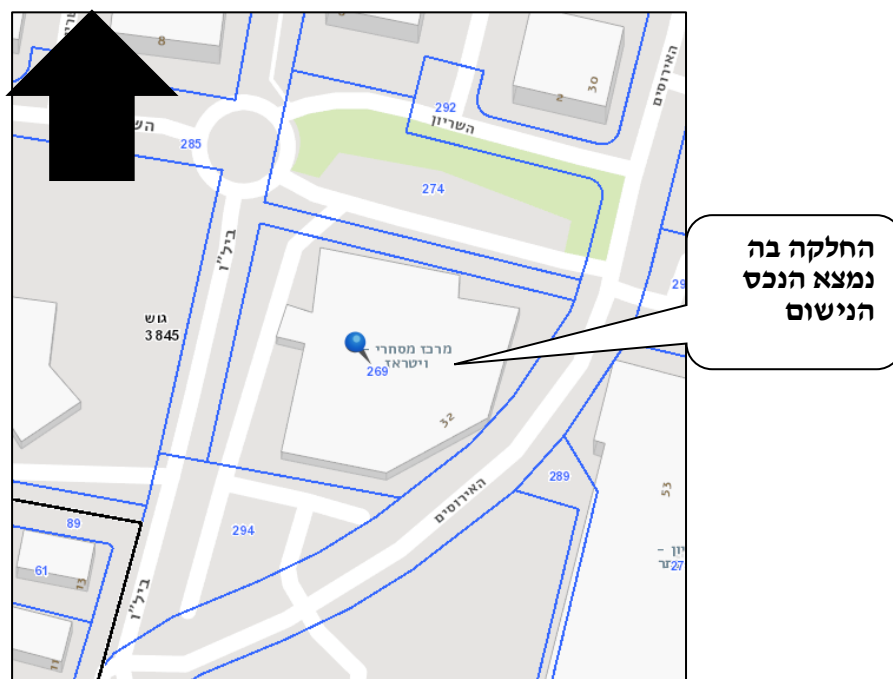


עמוד 6 מתוך 24
10938.1.52.14-1
17.03.2020

6.2. תיאור הקרקע

החלקה בעלת צורה רגולרית דמוית טרפז.
החלקה תלת חזיתית ופונה בשלוש חזיתות כדלקמן: חזית מזרחית לרחוב האירוסים,
חזית צפונית לרחוב השריון ורחוב מערבית לרחוב ביל"ו.

פני הקרקע מישוריים.
תרשים החלקה מאתר הפורטל הגיאוגרפי הלאומי (ללא קנ"מ):



6.3. תיאור המבנה

המבנה דו קומתי ותיק, כולל בקומת הקרקע מרכול (הנכס הנישום) ומס' חנויות קטנות בעברו המזרחי, בקומה א' אולם שמחות.
הכניסה לחנות הנישומה מצדו הדרומי של המבנה, בחזיתו מגרש חניה פתוח וחופשי סלול אספלט וכן מגרש חניה סלול כורכר.

7. תיאור הנכס

מרכול שכונתי בבניין.
הכניסה למרכול הינה מצדו הדרומי של המבנה מרח' האירוסים.
עורף החנות (בצדו הצפוני של המבנה) משמש לפריקה וטעינה.
בחזית המבנה מגרש חניה פתוח וחופשי סלול אספלט וכן שטח פתוח סלול כורכר אשר משמש גם כן לחניה (חלקה 272).

עמוד 7 מתוך 24
10938.1.52.14-1
17.03.2020



האושנר מלול Haushner Malul

eng. & real estate appraisal LTD בע"מ הנדסה ושמואות מקרקעין

שטח החנות עפ"י היתרי הבנייה הינו 2,651 מ"ר בחלוקה לאולם מכירה בשטח של 1,462 מ"ר, מחסן בשטח של 496 מ"ר, מרתף בשטח של כ- 152 מ"ר, גלריה בשטח של 185 מ"ר וחצר משק מקורה בשטח של 356 מ"ר רמת הגמר סטנדרטית.

שנת ההקמה של המבנה הינה ככל הנראה, בהסתמך על היתרי הבניה, בשנת 1987.

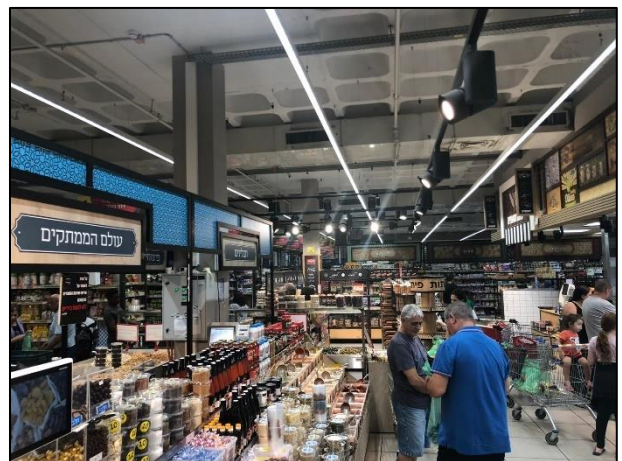
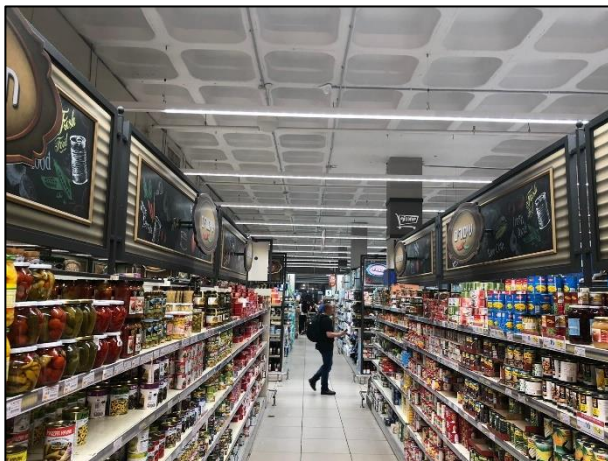
ממערב למבנה קיימת חניה פתוחה לרכבים (44 מקומות חניה עפ"י תשריט ההיתר). החניה הנ"ל צמודה לנכס הנישום.

בחזית המבנה קיימת חניה ציבורית מסודרת (65 מקומות חניה עפ"י תשריט ההיתר ואינה מהווה חלק מהנכס הנישום) בחלקה 294.

החניה הנ"ל, בחלקה 294, צומצמה באופן ניכר ע"י תב"ע נס/115.

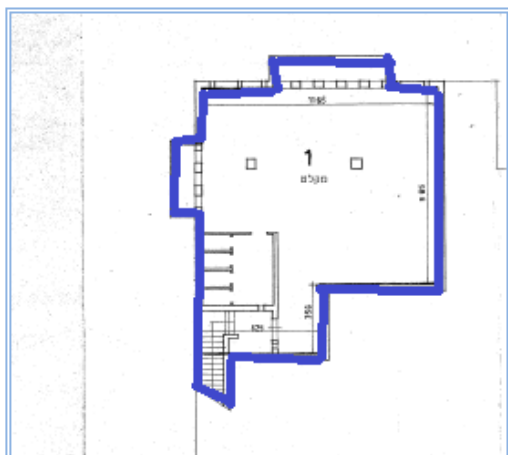
בעורף המבנה (מצדו הצפוני) בסמוך לרחוב השריון קיימת חניה פתוחה ציבורית מוסדרת.

צילומים ממועד הביקור:

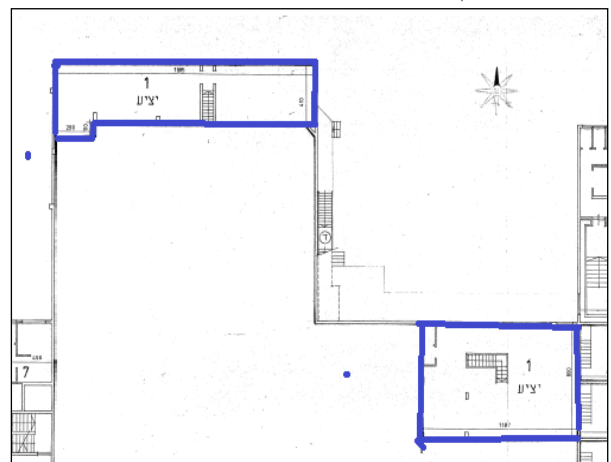


תרשים הנכס מתשריט הבית המשותף:

קומת מרתף:



קומת יציע:



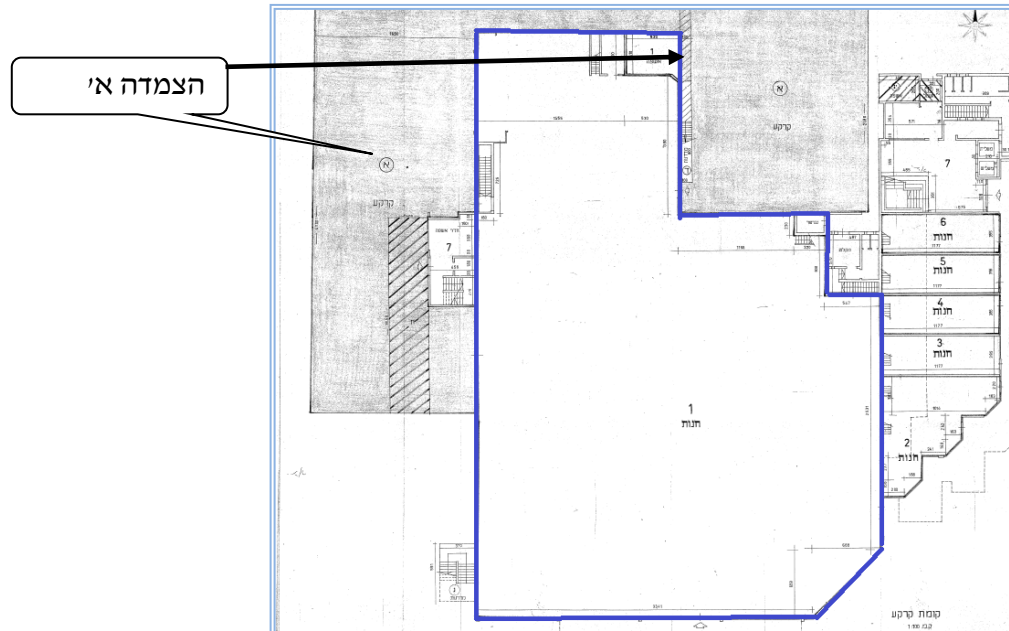
עמוד 8 מתוך 24
10938.1.52.14-1
17.03.2020



האושנר מלול

eng. & real estate appraisal LTD הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ

קומת קרקע:



8. מצב תכנוני

8.1. תוכניות בניין עיר בתוקף

- תב"ע מס' נס/81 פורסמה בי.פ. 2900 ביום 03.03.1983

חלקה מס' 269 שבה נמצא הנכס שבנדון מסמנת כמגרש 212 א ומסווגת כאזור מסחרי.

שטח המגרש 5,104 מ"ר.

זכויות הבניה: 45.1% בק"ק. 23.73% בק"ב. סה"כ 68.83% בשתי קומות.

חלקה 294 (הממוקמת בחזית המבנה ומצדו הדרומי) מסווגת כחנייה מוצעת. ממזרח ומדרום לחלקות הנ"ל מסומנת דרך מוצעת, חיבור רח' האירוסים עם רח' ביל"ן.

חלקה 293 מסווגת כחניה קיימת.

חלקה 273 מסומנת כמגרש 214 א ומסווגת כמרכז תחבורתי.

חלקה 274 (מצפון לנכס) מסומנת כמגרש 501 ומסווגת כשטח לבניני ציבור.

חלק מחלקה 285 (מצפון לנכס) מסומן כשטח ציבורי פתוח.

מגרש 213 א בשטח של 9,863 מ"ר ביעוד מרכז מסחרי. זכויות הבניה 40% לקומה ובסה"כ 135%. מותר 2 קומות למסחר + ע' + 6 קומות למגורים (68 יח"ד).

עמוד 9 מתוך 24
10938.1.52.14-1
17.03.2020



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

במגרש 211 א בשטח של 2,137 מ"ר הצמוד לו ממזרח מותרים 135% .14 יח"ד.

• **תב"ע מס' נס/81 פורסמה בי.פ. 4724 ביום 26.01.99**

התוכנית חלה על חלקה 269 (מגרש 212 א) הנדונה ומסווגת אותה כאזור מסחרי ומגדירה את זכויות הבניה כדלקמן:

קומה	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר	סה"כ במ"ר
מרתף	0	344.44	344.44
קרקע (כניסה)	2,306.03	210.69	2,516.72
ביניים	179.18	286.32	465.50
עליונה	1,972.01	0	1,972.01
גג	0	257.34	257.34
סה"כ	4,457.22	1098.79	5,556.01

חלקה 294 (הממוקמת בחזית המבנה ומצדו הדרומי) מסווגת כחניה קיימת/מוצעת. ממזרח ומדרום לחלקות הנ"ל מסומנת דרך מוצעת (חיבור רח' האירוסים עם רח' ביל"ו).

• **תב"ע מס' נס/115 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5769 מיום 23.01.2008**

חלקה 269 (מסומנת כמגרש 114) ומסווגת כאזור מסחרי. זכויות הבניה בהתאם לתכניות בניין עיר: נס/81, נס/81 ב', נס/2, נס/1/2 ב', נס/מק/1/6. חלקה 274 + חלק מחלקה 285 (מסומנות כמגרש 113 בשטח של 2,766 מ"ר) מצפון לנכס מסווגות כחניה מוצעת.

חלקות 293 + 273 (מסומנות כמגרש 119 בשטח של 1,270 מ"ר) מסווגות כמגרש מסחרי מיוחד. זכויות הבניה: שטח עיקרי 120% + 60% שטחי שירות נלווים + 150% חניה.

חלקה 273 מסומנת כמגרש 214 א ומסווגת כמרכז תחבורתי.

רחוב האירוסים בקטע שעובר בחזית הנכס ומתחבר לרח' ביל"ו מסומן **כדרך לביטול**.

חלק מרח' האירוסים (חלק מחלקה 292) מצדו המזרחי של הנכס מסומן כמגרש 126 ומסווג כשטח ציבורי פתוח.

חלק מחלקה 294 וכן חלק מחלקה 292 (רח' האירוסים) מסומנים כמגרש 116 בשטח של 2,109 מ"ר. המגרש בפועל חצוי לשני חלקים ע"י מגרש מס' 115. מגרש 116 מסווג כשטח ציבורי פתוח וחניה⁴. זכויות הבניה 100% לחניה במפלס 27.

⁴ חניה תת קרקעית.

עמוד 10 מתוך 24
10938.1.52.14-1
17.03.2020

בית רבינשטיין, קומה 13, רח' ליקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 th floor, 20 lincoln st. tel aviv
 טל. 03-6254688 | Tel. +9723-6254622 fax. | פקס | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

• תב"ע מס' נס/מק/115/2 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7009 ביום 24.03.2015

מגרשים 126 + 116 + 115 ו- 213 א' חולקו מחדש למגרשים :
5001 + 4001 + 3001 2004 + 2003 + 2002 + 2001 + 211/1 א' + 231 א'

פירוט המגרשים וייעודם :

3.1 תאי שטח בתכנית (זהה לשטח בתשריט)		
מספר תא שטח	שם יעוד קרקע	שטח תא שטח (מ"ר)
2003, 2002, 2001	מרכז מסחרי	11868
3002, 3001	שטח ציבורי פתוח	1677
4001	שטח ציבורי פתוח וחניה	2164
5001	דרכים	132
2004	איזור מסחרי מיוחד	900

סה"כ שטח ציבורי פתוח ושטח ציבורי פתוח וחניה (מגרשים 3001 + 3002 + 4001) :
3,841 מ"ר.

החנייה תרוכז במגרש 4001 ותהיה תת קרקעית ובמפלס הקרקע.
במפלס הקרקע מסומנים 51 מקומות חנייה.

התכנית אינה חלה על החלקה שבנדון.
ההתייחסות הינה למידע בלבד לעניין חניונים ציבוריים רלוונטיים בסביבת הנכס.

8.2 מצב רישוי הבנייה

8.2.1 היתר בנייה מס' 88/85 מתאריך 13.12.1985

מותר : הקמת מבנה מסחרי + אולם שמחות.

8.2.2 היתר בניה מס' 49/87 מתאריך 26.11.1987

מותר : מסחר + אולם שמחות.

תשריט היתר הבנייה מפנה לתכנית חניות מפורטת (מ.ת.ג.) לפיה :
מסומנים 44 מקומות חניה בתוך החלקה של המבנה (ממערב למבנה).
מסומנים 65 מקומות חניה (זמניים) בחזית המבנה בחלקה 294 ובסה"כ
מאזן החניה הינו 113 מקומות חניה.

8.2.3 היתר בניה מס' 99039 מתאריך 18.03.1999

ההיתר ניתן לריבוע כחול ישראל בע"מ.

מותר : מבנה מסחרי- הוספת מבנה עזר.

עמוד 12 מתוך 24
10938.1.52.14-1
17.03.2020



האושנר מלול **Haushner Malul**

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

השטחים עפ"י תכנית ההיתר:

קומת קרקע	:	3,237.87 מ"ר
ק' ביניים	:	417.11 מ"ר
קומה א'	:	1,547.34 מ"ר
קומת גג	:	257.34 מ"ר
סה"כ	:	5,459.66 מ"ר

8.2.4. טופס 4 מתאריך 03.12.1987

אישור להספקת חשמל/מים/טלפון.

עפ"י האישור, הבנייה לפי היתר מס' 49/87 מתאריך 26.11.1987.

הערה (ע.ה.):

מאז אושרו מס' היתרי בניה לחלקים בבניין לרבות היתר בניה מס' 99039 מ - 18.03.99 לתת-חלקה מס' 1 שבנידון.

8.2.5. **חריגות בנייה בנכס**

לא איתרנו חריגות בנייה בעין ביחס להיתר הבנייה.
מעבר לאמור בסעיף 5 לעיל, לעניין ההערה על אי התאמה והיתר הבניה שהוצא לאחריה, אין בידינו כל מידע אחר בנושא.
אנו פנינו לחברה וביקשנו לפעול **למחיקת** ההערה.

8.3. **זכויות בנייה נוספות**

עפ"י תקנון הבית המשותף, כלל זכויות הבנייה שטרם נוצלו ו/או עתידיות, משויכות לתת חלקה 1, המהווה את הנכס שבנדון.
נכון לעת זה, לא קיימת יתרת זכויות בנייה לניצול.

8.4. **היטל השבחה**

בתאריך 25.11.2014 הנכס **נרשם** בבעלות החברה, בהתאם לעסקת הרכישה משנת 2006.

ממועד זה, לא אושרו לבדיקתנו תוב"ע משביחות.

לפיכך, לא קיימת להערכתנו עילה לחבות בהיטל השבחה בעת מימוש.

למרות האמור נבהיר כי הסכום הסופי, אם בכלל של היטל השבחה, ייקבע אך ורק ע"י הוועדה המקומית לתו"ב "נס ציונה".

עמוד 13 מתוך 24
10938.1.52.14-1
17.03.2020



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

9. מצב משפטי

9.1 נסח רישום מקרקעין/מידע מפנקס בתים משותפים מיום 20.02.2020, גרסת אינטרנט

מפורט בסעיף 5 לעיל. לרבות בנוגע להערה הישנה (משנת 1997) בדבר "אי התאמה".

9.2 תשריט ותקנון בית משותף מתאריך 28.01.1996

זיהוי הנכס נעשה באמצעות תשריט הבית המשותף.

סעיפים רלוונטיים מתקנון הבית המשותף:

- ✓ בעל חלקת משנה מס' 1, רשאי לבנות על השטח הצמוד לדירתו כל מבנה, בכל עת וללא צורך בהסכמת יתר בעלי הדירות.
- ✓ כל אחוזי הבנייה הקיימים ו/או שיהיו קיימים ושטרם נוצלו לגבי החלקה ו/או הבית המשותף, מוצמדים ויוצמדו לחלקת משנה מס' 1 בלבד ובעליה רשאי, בכל עת ומעת לעת, להשתמש באחוזי הבנייה לפי שיקול דעתו הבלעדי.
- ✓ בעלי חלקת משנה מס' 1 זכאי לשנות ו/או לתקן, בכל עת ומעת לעת, ללא צורך בהסכמת בעלי הדירות, את החלקים ברכוש המשותף ואת שיעור ההשתתפות בהוצאות של כל יחידה מהבית המשותף.
- ✓ למעט בחלקת משנה מס' 1, לא יעשה שימוש בדירות ולא יוקם ו/או ינוהל בהן עסק של בנק ו/או סופרמרקט ו/או מקום למכירת מוצרי מזון מכל סוג שהוא, לרבות מכולת, מעדניה, ירקות, פירות בשר, עופות, דגים וכו'.
- ✓ בעלי הדירות מתחייבים שלא להתקין שילוט ו/או סימנים בחלקי הרכוש המשותף, אלא במקום שיועד לכך, עפ"י החלטת אסיפה כללית ולאחר שיאשר ע"י בעלי חלקת משנה מס' 1.

חלקים רלוונטיים מתשריט הבית המשותף בסעיף 7 לעיל.

9.3 הסכם שכירות חופשית (ללא מגבלת של דיירות מוגנת) מתאריך 31.12.2015

השוכרת (צד ג')	◆	"השוכרת" (כהגדרתה לעיל)	-
שטח מושכר (שטח לשיווק)	◆	2,651 מ"ר (הנכס בשלמות)	-
תום תקופת השכירות	◆	03.03.2036	-
דמ"ש חודשיים בחוזה - צמוד למדד 10/2015	◆	262,519 ₪/בחודש	-
		לתקופה שבין 03/03/2021 - 31/12/2019	
		(99.0 ₪/למ"ר בחודש).	
		276,335 ₪/בחודש	
		לתקופה שבין 03/03/2036 - 04/03/2021	
		(104.2 ₪/למ"ר בחודש)	

עמוד 14 מתוך 24
10938.1.52.14-1
17.03.2020



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

9.4. ניהול הנכס

הנכס מנוהל ומתופעל ע"י השוכר. לא ידוע על תשלומי וועד הבית ו/או דמי ניהול שבאחריות השוכר.

9.5. פירוט חוות דעת של מומחים שנעזרנו בהם לצורך עריכת חוות דעתנו

לא נעזרנו בחוות דעת מומחים.

10. עסקאות ושומות בנכס

10.1. עסקאות שנערכו בחלקה הנישומה ב – 3 השנים האחרונות

מעיון באתר רשות המיסים, לא בוצעו עסקאות בחלקה.

10.2. הערכות שמאיות קודמות שנערכו על ידינו לנכס בשלוש השנים לפני המועד הקובע

שינויים / מועד הערכה	30/09/2016	31/12/2016	31/03/2017	30/06/2017	30/09/2017	31/12/2017
שווי הנכס	₪ 44,400,000	₪ 44,500,000	₪ 44,500,000	₪ 44,600,000	₪ 44,600,000	₪ 44,700,000

31/03/2018	30/06/2018	30/09/2018	31/12/2018	31/03/2019	30/06/2019	30/09/2019	31/12/2019
₪ 44,800,000	₪ 45,000,000	₪ 45,100,000	₪ 45,300,000	₪ 45,200,000	₪ 45,700,000	₪ 45,600,000	₪ 49,000,000
				עלייה/הפחתה ב- % ביחס להערכה קודמת			7.46%
				עלייה/הפחתה ב- % ביחס ל 31.12.2018			8.17%

ניכרת עלייה מהותית בשווי הנכס, בשיעור של 7.46% (כ- 3.4 מ' ₪) ביחס ל- 30.09.2019.

ניכרת עלייה מהותית כנ"ל בשיעור של 8.17% (כ- 3.7 מ' ₪) ביחס ל- 31.12.2018.

עיקר הסיבה נובעת מהקטנת שיעורי ההיוון השנתיים לתחשיב, מ- 7.25% במועדים 30.09.2019 ו- 31.12.2018, ל- 6.75% כעת.

עדכון שיעורי ההיוון נעשה בהתאם למגמות השוק המושפעות מהתייצבות סביבת הריבית הנמוכה לאורך זמן וכן מעסקאות תשואה התומכות בהפחתה. להלן בהמשך טבלת עסקאות תשואה.

10.3. הערכות שמאיות קודמות שנערכו על ידי שמאים אחרים בשלוש השנים לפני המועד הקובע

לא ידוע לנו על הערכות שמאיות קודמות שבוצעו על ידי שמאים אחרים בשלוש השנים שקדמו למועד הקובע.

עמוד 15 מתוך 24
10938.1.52.14-1
17.03.2020



האושנר מלול **Haushner Malul**

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

11. השומה

11.1. קיימות 3 גישות להערכת שווי של נכסי מקרקעין

גישת ההשוואה

הגישה מבוססת על אומדן שווי השוק של הנכס בהתבסס על נתוני שוק ועסקאות בנכסים הדומים במיקומם, אופיים, רמת הסיכון בהם, מידת סחירותם וכיו"ב. ההערכה מבוצעת ע"י התאמת מכלול הגורמים בין נכסי ההשוואה לנכס הנישום.

גישת העלויות

בגישה זו הנכס מוערך על בסיס העלות הצפויה בבניית נכס אחר הדומה לנכס הנישום, עפ"י יישום עיקרון התחלופה. השווי הינו סיכום של ערך הקרקע, בתוספת עלות ההקמה והיזום של מבנה חדש ובניכוי מרכיבי הפחת החל בנכס הנדון, וכן התייחסות להשפעה של מענקי השקעה.

גישת היוון ההכנסות

בגישה זו אומדים את שווי הנכס על ידי היוון זרם הכנסות אשר צפויות להתקבל לאורך יתרת החיים הכלכליים של הנכס. בגישה זו מגולמים גם מרכיבי סיכון לזרם ההכנסות וההוצאות. גישה זו מתאימה בעיקר לנכסים מניבים ו/ או בעלי פוטנציאל הנבה.

11.2. גורמים ושיקולים

11.2.1. הסביבה

הנכס מצוי בקרן הרחובות ביל"ו והאירוסים, ממערב ל"קניותר" בצפון מערב נס ציונה. בסמוך נמצא בית היכל התרבות. האזור מאופיין בבניה ותיקה למגורים ממערב לנכס לצד קניון ממזרחו. הפיתוח הסביבתי מלא.

11.2.1.1. מתחרים

נכסי סופרמרקטים דומים בעיר נס ציונה. ניכר כי הנכס משתלב במערך זה של הסופרמרקטים בעיר.

11.2.2. מאפייני הנכס

מרכול שכונתי המהווה חלק ממבנה דו קומתי (קרקע + ראשונה) + קומת ביניים מעל קומת מרתף חלקית, בפינת הרחובות ביל"ו ורחוב האירוסים, צפון מערב נס ציונה. שטח החנות 2,651 מ"ר בחלוקה לאולם מכירה בשטח של 1,462 מ"ר, מחסן בשטח של 496 מ"ר, מרתף בשטח של כ- 152 מ"ר, גלריה בשטח של 185 מ"ר וחצר משק מקורה בשטח של 356 מ"ר. רמת הגמר סטנדרטית.

עמוד 16 מתוך 24
10938.1.52.14-1
17.03.2020



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

11.2.3. מצב פיזי ותחזוקתי

ניכר כי המצב הפיזי והתחזוקתי בסניף תקין. נדגיש כי במהלך שנת 2017, הסניף נפתח מחדש, תחת חברה קמעונאית חדשה בנכס ולאחר שיפוץ מקיף.

11.2.3.1. שנת הקמה

שנת ההקמה של הנכס הינה ככל הנראה בהסתמך על טופס 4 בשנת 1987.

11.2.4. חניה

ישנם פתרונות חנייה הן בתחום החלקה והן במגרש חנייה ציבורי סמוך (מפורט בהרחבה בסעיף 7 לעיל).
לא ניכר כי קיימת מצוקת חנייה בסביבה.

11.2.5. מצב תכנוני

ייעוד - אזור מסחרי.
נתקבלו היתרי בנייה וטופס 4.

11.2.6. היטל השבחה

כמפורט בס' 8.4 לעיל.

11.2.7. מצב משפטי

בעלות רשומה ל-"ריבוע כחול נדל"ן בע"מ".
רשומה הערה על אי התאמה, לטובת יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובנייה "נס ציונה" (מפורטת התייחסותנו בגוף חו"ד – הנושא הוסדר אך טרם נמחקה ההערה).
הנכס מושכר בשכירות חופשית (ללא מגבלות של דיירות מוגנת) לשוכר יחיד, למטרת סופרמרקט.

11.2.8. תפעול וניהול

באחריות השוכר אל מול הנהלת הבניין.

11.2.9. השימוש הטוב והמועיל

להערכתנו השימוש הקיים בנכס הינו השימוש הטוב והמועיל בו.

עמוד 17 מתוך 24
10938.1.52.14-1
17.03.2020



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

11.2.10. ניתוח סיכויים וסיכונים הגלומים בנכס

הנכס מהווה יחידה מסחרית החיונית לסביבתה. להערכתנו, לא נשקפת סכנה העשויה להשפיע על שווי הנכס בטווח הזמן הנראה לעין, אלא במסגרת מצב השוק הכללי.

11.2.11. איכות סביבה

מבירור שערכנו באתר המשרד להגנת הסביבה המציג מתחמים מזוהמים/חשודים בזיהום, אין אזכור לשכונה בה נמצא הנכס הנישום. כללית האזור בנוי ומפותח. מעבר לכך לא נערכו על ידינו בדיקות שהן.

11.2.12. מטרת ההערכה

קביעת השווי ההוגן לנכס שבנדון נכון לתאריך **31.12.2019**, לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך ו/או הנפקת אג"ח ו/או הנפקת מניות ו/או לצורך הדוחות הכספיים של החברה.

11.3. עקרונות לתחשיב

11.3.1. גישת השומה

בשומה זו, עשינו שימוש בגישת היוון ההכנסות כגישה המועדפת לנכס מניב ו/או לנכס בעל פוטנציאל הנבה לקביעת השווי ההוגן לנכס הבנוי.

שיעור ההיוון השנתי **6.75%**.

עמוד 18 מתוך 24
10938.1.52.14-1
17.03.2020



האושנר מלול Haushner Malul

eng. & real estate appraisal LTD בע"מ הנדסה ושומאות מקרקעין

מסד נתונים לקביעת שיעור ההיוון השנתי :

הנושא/הנכס	תאריך העסקה	שיעור תשואה שנתי	הערות
מסחר			
קניון אונו, קרית אונו - מבנה מסחרי ומשרדים	Sep-19	6.24%	מגנא - אמות השקעות בע"מ דיווחה כי ב- 18/09/2019 אישר הדירקטוריון שלה באופן עקרוני את התקשורת החברה בעסקה עם נכסים ובניין לרכישת יתרת 50% מהנכס (מחצית הנכס כבר בבעלות החברה) בנתמורה לסך של 545 מ' ש. הנכס כולל קניון בהיקף 23 אלף מ"ר ושני מגדלים משרדים בהיקף 19 אלף מ"ר וחניון תת קרקעי שכולל כ- 1,480 מקומות חניה. שיעור תפוסה NOI, 96% חזוי בתפוסה מלאה 68 מ' ש"ח/שנה. העסקה טרם הושלמה טרם נחתם הסכם רכישה.
א"ת ראשון לציון - מרכז מסחרי (חונים קונים) כולל חניה	Mar-18	7.28%	סלע קפיטל רכשה מבנה מסחרי חונים קונים שכולל 2 קומות למסחר בשטח 15,500 מ"ר + 462 מקומות חניה + יתרת זכויות בניה בשווי מוערך כ- 9 מיליון ש. מושכר בתפוסה מלאה ומניב NOI שנתי של 12.3 מיליון ש. שיעור התשואה כ- 7.28%, הינו בנטרול שווי יתרת זכויות הבניה. כלכליסט.
בת ים - קניון	Jan-18	7.03%	בית מרכזי קניון בע"מ רכשה מאלדד נכסים בע"מ 50% מקניון בת-ים תמורת 125 מ' ש. המשקף שווי נטו של חברת הנכס בניכוי התחייבויותיה. התמורה נקבעה לפי שווי של 555 מ' ש ל - 100% מהקניון. NOI שנתי - 39 מ' ש.
הוד השרון - מרכז מסחרי	Jul-17	7.00%-7.35%	כלל ביטוח רכשה מאיר ומעוז יקותיאל 75% ממרכז מסחרי באזה"ת מוה נאמן תמורת 75 מ' ש. הכנסות חזויות בשנה 7 מ' ש (ל - 100%). המרכז כולל 5,000 מ"ר. מעליו 2 בניינים משרדים בשטח כולל של כ- 17,000 מ"ר. התפוסה גבוהה. שיעור התשואה המדווח - 7.35%. שיעור התשואה התחשיבי - 7.00%.
סקירה ע"י שמאי ממשלתי			
סקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים - מחצית שניה של 2018	מחצית שניה של 2018	מסחר : 7.2% משרדים : 7.4% תעשייה ולוגיסטיקה : 7.5%	פורסם ב- 30.07.2019 ע"י השמאי הממשלתי
סקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים - מחצית ראשונה של 2018	מחצית ראשונה של 2018	מסחר : 7.2% משרדים : 7.5% תעשייה ולוגיסטיקה : 7.6%	פורסם ב- 31.01.2019 ע"י השמאי הממשלתי

11.3.2. סקר שוק - דמ"ש למרכולים ולמסחר

סקר מחירי שכירויות לשטחי מרכולים בסביבה ובערים סמוכות/דומות				
מיקום	שימוש	שטח לשיווק	דמ"ש למ"ר/בחדש	הערות
נצר סירני	מרכול	825	117.9	חוזה עד 04/2023
כפר יונה	מרכול	1,580	91.6	חוזה עד 02/2022
רמת גן - מרום נווה	מרכול	1,063	111.9	מימוש אופציה ב- 02/2016 עד 02/2024
גבעתיים כורזין	מרכול	1,640	109.4	חוזה עד 31/12/2029
רחובות שערי העיר	מרכול	1,284	81.9	
רחובות מרכז שרונה	מרכול	1,473	91.5	
ראשון לציון ז'בוטינסקי	מרכול	600	104.4	
בממוצע			101.2	
הנכס הנישום בממוצע לכל תקופת החוזה (מגלם הנחות)		2,651	102.6	כולל עליות בחוזה

עמוד 19 מתוך 24
10938.1.52.14-1
17.03.2020



האושנר מלול

eng. & real estate appraisal LTD בע"מ

סקר מחירי ביקוש/שכירות לשטחים גדולים/בינוניים							
מיקום	שטח	מחיר ביקוש למ"ר	מקדם מיקום	מקדם ביקוש	מקדם גודל	דמ"ש ראויים	הערות
א.ת. נס ציונה, רחוב החרש	1,000	100	105%	95%	95%	94.8	בניין חדש לפני אכלוס
ביליין סנטר	1,573	100	95%	100%	95%	89.9	פנימי
					ממוצע	92.3	

סיכום הנתונים:	
101.2	דמ"ש למרכולים בנס ציונה ובערי סמוכות/דומות מושכרים בגבולות שבין 81.9 - 117.9 ש"ח/מ"ר בחודש ובממוצע
92.3	מחיר ביקוש לשטחי מסחר גדולים בנס ציונה ובסביבה לאחר התאמות בגבולות שבין 89.9 - 94.8 ש"ח/מ"ר בחודש ובממוצע
104.0	דמ"ש הממוצעים (כולל עליות בחוזה) בנכס הנישום, עד 3/3/2036 הינם
104.4	מתוך התקופה הנ"ל, גובה דמ"ש ב- 15 השנים האחרונות (החל ב- 04/03/2021), הינם
104.4	לאור נתוני סקר המחירים שערכנו, ניתן לראות בדמי השכירות הנ"ל (החל ב- 03/2021), כראויים, בסך של
126.2	משקף דמ"ש ראויים לאולם המכירה בלבד בסך של

11.3.3. קביעת דמי שכירות ראויים

סניף הסופר מרקט

קבענו דמ"ש ראויים לנכס בשלמות בגבולות **104 ש"ח/מ"ר** **אקו"/חודש**.

הנ"ל מתלכד עם שכ"ד שעתיד להתקבל החל ב- 2021 עפ"י החוזה ולאחר תום תקופת ההנחה שניתנה במסגרת הסכם השכירות.

11.3.4. תחשיב השווי (סיכום)

שטח לשיווק		מ"ר	2,651		
שיעור היוון שנתי			6.75%		
תקופה	דמ"ש בחוזה/ראויים בחודש	דמ"ש למ"ר/בחודש	מס' שנים	היוון הכנסות בתקופה	ערך נוכחי להכנסות
תקופת חוזה I עד 03/03/2021	262,519 ₪	99.0 ₪	1.17	3,438,896 ₪	3,438,896 ₪
תקופת חוזה II עד 03/03/2036	276,335 ₪	104.2 ₪	15.00	30,685,638 ₪	28,424,554 ₪
יתרת חיים כלכליים	276,884 ₪	104.4 ₪		49,223,746 ₪	17,115,733 ₪
סה"כ היוון הכנסות				48,979,183 ₪	
במעוגל				49,000,000 ₪	

עמוד 20 מתוך 24
10938.1.52.14-1
17.03.2020



האושנר מלול Haushner Malul

eng. & real estate appraisal LTD הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ

11.3.5. הפחתה כללית לגודל

אין לדעתנו מקום לבצע הפחתה לגודל, מה עוד שגודלו של הנכס אינו חריג ביחס לנכסים דומים בסביבה ודמי השכירות הראויים שקבענו מגלמים את גודל הנכס.

11.3.6. מיסוי

שומתנו איננה כוללת הפחתה למס מכירה (במידה וחל) והוצאות מימוש. לא מובאים בחשבון השומה מס רווחי הון/מס שבח מקרקעין הצפוי במכירה.

12. קביעת "השווי ההוגן"

לאור האמור לעיל ובהתחשב במכלול הגורמים שהוזכרו ולאחר שגורמים אלו נבחנו על ידינו, הננו קובעים את אומדן "השווי ההוגן" לנכס שבנדון במצבו, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר ברצון, כשהוא נקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', נכון לתאריך הקובע, בגבולות הסך שווה ערך ל- 49,000,000 ₪ (ארבעים ותשעה מיליון ₪). לא כולל מע"מ

12.1. הפחתות מאומדן השווי ההוגן להיטל השבחה ו/או תשלומים לרמ"י

אין.

12.2. בדיקת רגישות

להלן ניתוח רגישות לשווי הנכס כמשתנה של שינוי בשיעור ההיוון ודמי השכירות הראויים בנכס:

שינוי בדמ"ש							שווי הנכס	
7%	5.0%	2.5%	0.0%	-2.5%	-5.0%	-7.0%	שינוי בשווי הנכס	ש ו ו י ה נ כ ס
43,500,000 ₪	43,300,000 ₪	43,000,000 ₪	42,600,000 ₪	42,300,000 ₪	42,000,000 ₪	41,700,000 ₪	1.0%	
46,600,000 ₪	46,300,000 ₪	46,000,000 ₪	45,600,000 ₪	45,200,000 ₪	44,800,000 ₪	44,600,000 ₪	0.5%	
50,200,000 ₪	49,800,000 ₪	49,400,000 ₪	49,000,000 ₪	48,600,000 ₪	48,100,000 ₪	47,800,000 ₪	0.0%	
54,300,000 ₪	53,900,000 ₪	53,400,000 ₪	52,900,000 ₪	52,400,000 ₪	51,900,000 ₪	51,500,000 ₪	-0.5%	
59,200,000 ₪	58,700,000 ₪	58,100,000 ₪	57,500,000 ₪	56,900,000 ₪	56,400,000 ₪	55,900,000 ₪	-1.0%	

עמוד 21 מתוך 24
10938.1.52.14-1
17.03.2020



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

הערות:

המסמכים בהם עשינו שימוש במהלך העבודה כמו גם נספחי התחשיבים, נמצאים במשרדנו ו/או במשרדי החברה ויוצגו לפי דרישה.
נתוני השכירות לצדדי ג' (במידה וקיימים), חברת הניהול (היכן שקיימת), השטחים לשיווק והשטחים הפנויים ניתנו ע"י החברה ובאחריותה בלבד.

מצ"ב: נסח רישום מקרקעין מתאריך 20.02.2020 - 2 עמודים

בכבוד רב,

עודד האושנר

מהנדס אזרחי ושמואות מקרקעין



תפוצה: 1-2. רבוע כחול נדל"ן בע"מ.

עמוד 22 מתוך 24
10938.1.52.14-1
17.03.2020



האושנר מלול

eng. & real estate appraisal LTD הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ

20/02/2020 כ"ה שבט תש"פ שעה: 12:49	תאריך	הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية	משרד המשפטים MINISTRY OF JUSTICE وزارة العدل
44787	נסח מס'	לשכת רישום מקרקעין: רחובות	
העתק רישום מפנקס בתים משותפים גוש: 3845 חלקה: 269 תת חלקה: 1			
הנכס נוצר ע"י שטר: 2939/1996 מיום: 29/01/1996 סוג שטר: צו רישום בית משותף			
תיאור הנכס			
תיאור דירה	תיאור קומה	שטח במ"ר	החלק ברכוש המשותף
חנות+מקלט+יצע	מרתף+קרקע+קרקע בניים	2,212.00	96/143
הצמדות			
סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
א	ירוק	קרקע	1,190.00
ב	ירוק	גג	55.00
בעלויות			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
49621/2014/1	25/11/2014	מכר	רצוע נחול נדל"ן בע"מ
מס' זיהוי	סוג זיהוי	מס' זיהוי	מס' זיהוי
513765859	חברה		
החלק בנכס			
בשלמות			
הערות			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
13316/1997/1	25/05/1997	הערה על אי התאמה תקנה 29	י"ר הועדה המקומית לתכנון ולבניה נס ציונה
הערות: ראה בקשה מס' 324-97 מיום 4.5.97			
על כל הבעלים			
הרכוש המשותף			
הנכס נוצר ע"י שטר: 2939/1996 מיום: 29/01/1996 סוג שטר: צו רישום בית משותף			
רשויות	שטח במ"ר		
עריית נס ציונה	5,103.00		
כתובת			
האירוסים 7, נס ציונה			
תקנון	תת חלקות		
מוסכם	8		

עמוד 1 מתוך 2

עמוד 23 מתוך 24
10938.1.52.14-1
17.03.2020



האושנר מלול

eng. & real estate appraisal LTD הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ

20/02/2020 כ"ה שבט תש"פ שעה: 12:49	תאריך	הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية	משרד המשפטים MINISTRY OF JUSTICE وزارة العدل				
44787	נסח מס'	לשכת רישום מקרקעין: רחובות					
העתק רישום מפנקס בתים משותפים							
גוש: 3845 חלקה: 269 תת חלקה: 1							
<table><tr><td>שטר יוצר</td><td>תיק בית משותף</td></tr><tr><td>2939/1996</td><td>32/96</td></tr></table>				שטר יוצר	תיק בית משותף	2939/1996	32/96
שטר יוצר	תיק בית משותף						
2939/1996	32/96						
הערות רשם המקרקעין							
הבעלות והשעבודים הועברו מחלקה 195 בגוש 3845.							
המספרים הישנים של החלקה							
3845/260							
סוף נתונים							
נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001							
שולמה אגרה							
עמוד 2 מתוך 2							

עמוד 24 מתוך 24
10938.1.52.14-1
17.03.2020

נספח ב'4 – פרטים בדבר נכסים משועבדים לא מהותיים

פרטים בדבר ארבעה נכסי מקרקעין אחרים

פריט מידע												תקופה	שם הנכס (כולל 4 נכסים) ומאפייניהם (א)	
ערך בספרים בסוף שנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	הכנסות בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	NOI בפועל בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	NOI מותאם בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח) (ב)	שיעור תשואה (%)	שיעור תשואה מותאם (%)	שיעור תשואה על העלות (%)	יחס שווי הנכס לחוב (%)	שערוך (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שיעור תפוסה לתום תקופה (%)	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)			
22,810	22,810	1,203	1,198	1,365	5.3%	6.0%	16.2%	6%	1,820	100%	89	2019	ישראל	אזור
20,990	20,990	1,154	1,241	1,438	5.9%	6.9%	16.8%	6%	510	100%	85	2018	ש"ח	המטבע המסחרי
20,480	20,480	1,107	1,056	1,355	5.2%	6.6%	14.3%	6%	742	100%	82	2017	מסחרי	שימוש עיקרי
													7,399	עלות מקורית/ עלות הקמה מקורית (אלפי ש"ח)
													100%	חלק התאגיד [%]
													1,128	שטח [מ"ר]

(א) כולל 4 נכסים ששווי כל אחד מהם נמוך מ-10% משווי הסדרה המתוכננת ושטחו של כל אחד מהם קטן מ-600 מ"ר (הבחנה לפי שטח של 600 מ"ר נבחרה לאור הפוטנציאל הגבוה יותר של נכס עד לגודל כאמור לצורך פעילות מסחרית מגוונת יותר). הנכסים הינם: קרית אונו (סעיף 7.1.1.1.13 לשטר הנאמנות), שיכון ותיקים רעננה (סעיף 7.1.1.1.14 לשטר הנאמנות), הרצליה נוף ים (סעיף 7.1.1.1.16 לשטר הנאמנות) וקרית שלום תל אביב (סעיף 7.1.1.1.21 לשטר הנאמנות). הנכסים האמורים אינם משועבדים בשעבוד קודם לטובת צד ג'.

(ב) כולל נטרול השפעות בגין הנחה של 9% בדמי השכירות שניתנה למגה החל מיום 1.7.2016 והסתיימה ביום 30.6.18. לפרטים נוספים בדבר הסדר הפשרה עם נאמני מגה וההסדר עם מגה ראו סעיף 8.4.10.2 לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2019.

פרטים בדבר שבעה נכסי מקרקעין אחרים

פריט מידע												תקופה	שם הנכס (כולל 7 נכסים) ומאפייניהם (א)	
דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)	שיעור תפוסה לתום תקופה (%)	רווחי שערוך (מאוחד) (באלפי ש"ח)	יחס שווי הנכס לחוב (%)	שיעור תשואה על העלות (%)	שיעור תשואה מותאם (%)	שיעור תשואה (%)	NOI מותאם בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח) (ב)	NOI בפועל בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	הכנסות בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	ערך בספרים בסוף שנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)			
69	100%	8,290	27%	9.2%	6.5%	6.2%	6,414	6,133	6,188	99,170	99,170	2019	ישראל	אזור
63	93%	4,212	25%	7.9%	7%	5.8%	6,321	5,316	5,632	90,880	90,880	2018	ש"ח	המטבע המסחרי
57	86%	1,745	24%	7.5%	7.3%	5.8%	6,317	5,026	5,139	86,668	86,668	2017	מסחרי	שימוש עיקרי
													67,021	עלות מקורית/ עלות הקמה מקורית (אלפי ש"ח)
														חלק התאגיד [%]
														שטח [מ"ר]

(א) כולל 7 נכסים ששווי כל אחד מהם נמוך מ-10% משווי הסדרה המתוכננת ושטחו של כל אחד מהם גדול מ-600 מ"ר (הבחנה לפי שטח של 600 מ"ר נבחרה לאור הפוטנציאל הגבוה יותר של נכס עד לגודל כאמור לצורך פעילות מסחרית מגוונת יותר). הנכסים הינם: מגדלי כרמל חיפה (סעיף 7.1.1.1.15 לשטר הנאמנות), כפר שלם תל אביב (סעיף 7.1.1.1.20 לשטר הנאמנות), הר יונה נצרת עילית (סעיף 7.1.1.1.22 לשטר הנאמנות), בת גלים חיפה (סעיף 7.1.1.1.23 לשטר הנאמנות), בית"ר עילית (סעיף 7.1.1.1.24 לשטר הנאמנות), שכונה ג' אשדוד (סעיף 7.1.1.1.25 לשטר הנאמנות) ורון כפר סבא (סעיף 7.1.1.1.26 לשטר הנאמנות). הנכסים האמורים אינם משועבדים בשעבוד קודם לטובת צד ג'.

(ב) כולל נטרול השפעות בגין הנחה של 9% בדמי השכירות שניתנה למגה החל מיום 1.7.2016 והסתיימה ביום 30.6.18. לפרטים נוספים בדבר הסדר הפשרה עם נאמני מגה וההסדר עם מגה ראו סעיף 8.4.10.2 לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2019.

נספח ג'

דוח דירוג של מעלות

נספח ד'

דוח דירוג של מידרוג