מגוריט ישראל בע"מ
("החברה")

11 באפריל 2022

<u>דוח הצעת מדף</u>

על-פי תשקיף המדף של החברה שפורסם ביום 19 באוגוסט 2019, נושא תאריך 20 באוגוסט 2019 אשר ביום 17 באוגוסט 2021 התקופה להצעת ניירות ערך על פיו הוארכה עד לתאריך 19 באוגוסט 2022 (מס' אסמכתא: 2021-01-066505) (להלן: "**תשקיף המדף**" או "**התשקיף**"), ובהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (הצעת מדף של ניירות ערך), תשס"ו-2005 (להלן: "**תקנות הצעת מדף**"), 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**" או "**דוח ההצעה**").

הנאמן לאגרות החוב (סדרה ד') הינו רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ[1] (להלן: "**הנאמן**"), עימו התקשרה החברה בשטר נאמנות מיום 10 באפריל 2022 המסדיר את תנאי אגרות החוב (סדרה ד'), המצ"ב כ<u>**נספח א'**</u> לדוח הצעת מדף זה (להלן: "**שטר הנאמנות**").

ביום 10 בפברואר 2022 הודיעה מעלות S&P (להלן: "**מעלות**") על דירוג מקדמי ilA- של אגרות החוב (סדרה ד') שתנפיק החברה להיקף סדרה של עד 300 מיליון ש"ח ערך נקוב. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי של החברה מיום 10 בפברואר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-015234), האמור בדוח הדירוג מובא בזאת בדרך של הכללה על דרך ההפניה. ביום 6 באפריל 2022 אישרה מעלות את הדירוג המקדמי הנ"ל להיקף סדרה של עד 510 מיליון ש"ח ערך נקוב. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי של החברה מיום 7 באפריל 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-037443), האמור בדוח הדירוג מובא בזאת בדרך של הכללה על דרך ההפניה. הסכמת מעלות להכללת דוח הדירוג המפורט לעיל, מצ"ב לדוח הצעת מדף זה כ<u>**נספח ד'**</u>.

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

1. <u>**ניירות הערך המוצעים - אגרות חוב (סדרה ד')**</u>

עד 585,000,000 אגרות חוב (סדרה ד'), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת, נושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 0.3%. אגרות החוב (סדרה ד') תהיינה צמודות, קרן וריבית, למדד המחירים לצרכן כמפורט להלן.

(להלן: "**אגרות החוב (סדרה ד')**" או "**אגרות החוב הנוספות**" או "**ניירות הערך המוצעים**");

ניירות הערך המוצעים, מוצעים לציבור בדרך של <u>**מכרז על מחיר היחידה**</u>.

על אף האמור בסעיף 1 זה לעיל, אם וככל שבמסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה ד') המבוצעת על פי דוח הצעת מדף זה, סך הביקושים יעלה על 508,600,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ד') (להלן: "**הכמות המונפקת לציבור**") (ההפרש האמור ייקרא להלן: "**הכמות העודפת**"), החברה לא תנפיק מעל לכמות המונפקת לציבור מכוח דוח הצעת מדף זה, ובמקרה כאמור תחולנה ההוראות שלהלן:

א. החברה תודיע במסגרת הדיווח על תוצאות ההנפקה, על גובה הכמות העודפת (של אגרות חוב (סדרה ד')) ועל סכום ההנפקה שבכוונת החברה להנפיק מכוח דוח הצעת מדף זה (אשר כאמור לא יעלה על 508,600,000 ש"ח ע.נ.);

---

[1] להלן פרטי ההתקשרות של הנאמן: רחוב יד חרוצים 14, תל אביב; טלפון: 03-6389200; פקס: 03-6389222; איש קשר: הגר שאול, עו"ד; כתובת דואר אלקטרוני: hagar@rpn.co.il; יצוין כי, לנאמן אין כל עניין מהותי בחברה ולחברה אין כל עניין מהותי בנאמן. יצוין כי, הנאמן, משמש גם כנאמן לאגרות החוב (סדרה א') של החברה. לפרטים נוספים אודות הנאמן ראו שטר הנאמנות המצורף כנספח א' לדוח הצעת מדף זה.

ב. הנפקת היחידות לציבור בגובה הכמות העודפת (בלבד) לא תבוצע ולא יגבו כספים מהמזמינים בגין הכמות העודפת (בלבד);

ג. ההקצאה למזמינים אשר נענו במסגרת המכרז לציבור בהתאם להוראות סעיף 2(12) להלן (אופן קביעת המחיר ליחידה והקצאת ניירות הערך למזמינים), תבוצע לפי היחס (פרו-ראטה) שבין הכמות המונפקת לציבור של אגרות חוב (סדרה ד') על פי החלטת החברה, לבין הכמות המוצעת על פי דוח הצעת המדף או הביקושים שהתקבלו בפועל לאגרות חוב (סדרה ד'), לפי הנמוך מבניהם; לדוגמה, אם במסגרת המכרז לציבור התקבלו ביקושים המשקפים 585,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ד'), אזי לאור החלטת החברה שלא להנפיק במסגרת ההצעה על פי דוח הצעה זה מעבר ל-508,600,000 ע.נ. אגרות חוב (סדרה ד'), יוקצו לכל מזמין אשר בקשתו היתה נענית על פי תוצאות המכרז שנערך על פי הוראות סעיף 2(12) להלן, כ-86.94% מהיקף ההקצאה על פי תוצאות המכרז (508,600,000/585,000,000).

<u>תנאי אגרות החוב</u>

(1) <u>מועדי פירעון, ריבית והצמדה</u>:

א. אגרות החוב (סדרה ד') תהיינה רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת, ותעמודנה לפירעון בתשלום אחד המהווה 100% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ד') אשר ישולם ביום 31 במרץ 2027 (להלן: "**מועד הפרעון**"). קרן אגרות החוב (סדרה ד') תישא ריבית שנתית בשיעור קבוע של 0.3% (בכפוף להתאמות שיהיו בהתאם להוראות שטר הנאמנות) (להלן: "**שיעור הריבית השנתית**").

ב. הריבית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ד') תשולם במועדים כדלקמן: ביום 30 בספטמבר 2022, בימים 31 במרץ ו-30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2023 עד 2026 (כולל) וביום 31 במרץ 2027. למעט תקופת הריבית הראשונה, כל תשלום ריבית ישולם בעד תקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום הקודם למועד התשלום. שיעור הריבית שתשולם בעד תקופת ריבית מסוימת (למעט תקופת הריבית הראשונה) (קרי התקופה המתחילה ביום התשלום של תקופת הריבית הקודמת ומסתיימת ביום האחרון שלפני מועד התשלום הסמוך אחרי יום תחילתה) תחושב כשיעור הריבית השנתית חלקי שניים (דהיינו 0.15%). תשלום הריבית הראשון ישולם ביום 30 בספטמבר 2022 בגין התקופה המתחילה ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז על אגרות החוב (סדרה ד') והמסתיימת ביום הקודם למועד התשלום, דהיינו 29 בספטמבר 2022 (לעיל: "**תקופת הריבית הראשונה**"), מחושבת על בסיס של 365 יום בשנה לפי מספר הימים בתקופה זו. כמפורט לעיל, תשלום הריבית האחרון ישולם ביום 31 במרץ 2027, בעת פירעונן הסופי של אגרות החוב (סדרה ד').

ג. אגרות החוב (סדרה ד') תהיינה צמודות, קרן וריבית, למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 במרץ 2022 בגין חודש פברואר 2022 (להלן: "**המדד היסודי**"). אם יתברר, במועד הפירעון של תשלום כלשהו על חשבון הקרן ו/או הריבית, כי המדד הידוע (כהגדרתו בשטר הנאמנות) במועד התשלום (להלן: "**מדד התשלום**") עלה לעומת המדד היסודי, תשלם החברה את אותו תשלום של קרן ו/או ריבית, כשהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור העלייה של מדד התשלום לעומת המדד היסודי. אם יתברר, במועד ביצוע תשלום כלשהו על חשבון הקרן ו/או הריבית, כי מדד התשלום זהה למדד היסודי או נמוך ממנו, אזי מדד התשלום יהיה המדד היסודי (להלן: "**הפרשי ההצמדה**").

יובהר כי, על פי הנחיות הבורסה שיטת ההצמדה לא תשונה במהלך תקופת אגרות החוב.

שיעור הריבית בגין תקופת הריבית הראשונה[2] הינו 0.00658%.

ד. מובהר כי לא יראו ברישום בטוחות עתידיות בקשר עם פרויקט ששועבד לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'), כאמור בסעיף 6.1.1 לשטר הנאמנות, כהחלפת נכסים משועבדים, כאמור בסעיף 6.3 לשטר הנאמנות. עוד יובהר כי בכל עת יוותר רישום השעבוד לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב ברשם החברות ושיעבוד זה יוסר אך ורק עם פירעונן המלא של אגרות החוב ו/או בעת החלפת ו/או שחרור נכסים משועבדים בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

(2) לפרטים אודות ריבית פיגורים ראו סעיף 4(10) להלן.

(3) לפרטים אודות מנגנון התאמה בשיעור הריבית כתוצאה משינוי דירוג אגרות החוב (סדרה ד') ראו סעיף 4(4) להלן.

(4) לפרטים אודות מנגנון התאמת שיעור הריבית כתוצאה מאי עמידה באמות מידה פיננסיות ראו סעיף 4(5) להלן.

(5) אגרות החוב ככל שתונפקנה, תירשמנה למסחר בבורסה על שם החברה לרישומים של הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (להלן: "**החברה לרישומים**").

(6) החברה תהיה רשאית להרחיב את הסדרה. לפרטים אודות הרחבת אגרות החוב ראו סעיף 4(9) להלן. החברה תפנה לבורסה בבקשה לרשום למסחר את אגרות החוב הנוספות כאמור, לכשיוצעו. למען הסר ספק, יובהר כי ככל שתורחב סדרת אגרות החוב (סדרה ד') על ידי החברה, אגרות החוב הנוספות אשר תונפקנה, לא תקנינה זכות לתשלום קרן ו/או ריבית בגין אגרות החוב שהמועד הקובע לתשלומו חל קודם למועד הנפקתן.

2. **<u>אופן הצעת אגרות החוב (מספר מכרז 1170380)</u>**

(1) עד 585,000,000 אגרות החוב (סדרה ד') מוצעות לציבור בדרך של הצעה אחידה, כאמור בתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), תשס"ז-2007 (להלן: "**תקנות אופן ההצעה**"), ב-585,000 יחידות (להלן: "**יחידות**"), בדרך של מכרז על מחיר היחידה (להלן: "**המכרז**"), כשהרכב כל יחידה ומחירה המינימאלי הנם כדלקמן:

1,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ד')	996 ש"ח
=====	
סה"כ המחיר המינימאלי ליחידה	**996 ש"ח**

מחיר היחידה שיקבע במכרז לא יפחת מסך של 996 ש"ח ליחידה (להלן: "**המחיר המינימאלי ליחידה**").

(2) כל מזמין יציין בהזמנתו את מספר יחידות אגרות החוב שהוא מבקש לרכוש וכן את המחיר ליחידה המוצע על-ידיו, אשר לא יפחת מהמחיר המינימאלי ליחידה. הזמנה לרכישת יחידות שתוגש במסגרת המכרז ואשר המחיר שהוצע בה נמוך מהמחיר המינימאלי ליחידה או שלא ננקב בה מחיר ליחידה, תהיה בטלה ויראו אותה כאילו לא הוגשה.

[2] החברה תפרסם את שיעור הריבית הראשונה הסופי במסגרת דוח תוצאות ההנפקה.

(3) כל מזמין רשאי להגיש עד 3 הזמנות במחירים שונים ליחידה (שלא יפחתו כאמור מהמחיר המינימאלי ליחידה) ובלבד שהמחירים ליחידה המוצעים על ידיו יהיו נקובים במדרגות של 1 ש"ח, באופן שהמדרגה הראשונה שבה ניתן להזמין יחידות הנה במחיר של 996 ש"ח, ולאחריה ניתן להזמין יחידות במחיר של 997 ש"ח, 998 ש"ח וכיו"ב. מחיר ליחידה הנקוב בהזמנה, שאינו שווה לאחת ממדרגות המחיר כאמור לעיל, יעוגל למדרגת המחיר הקרובה ביותר כלפי מטה.

(4) ניתן להגיש הזמנות לרכישת יחידות שלמות בלבד. הזמנה שתוגש לגבי חלק כלשהו של יחידה, יראו אותה כהזמנה המוגשת לגבי מספר היחידות השלמות הנקוב בה בלבד, וחלק היחידה הכלול בהזמנה, יראו אותו כאילו לא נכלל בה מלכתחילה. הזמנה שמספר היחידות הנקוב בה פחות מיחידה אחת, לא תתקבל.

(5) בקשה שצוינה בה כמות יחידות מוזמנת הגבוהה מהכמות המוצעת על פי דוח הצעת המדף, יראוה כבקשה שצוינה בה הכמות המוצעת על-פי דוח הצעת המדף.

(6) בכפוף לכל דין, ההזמנות לרכישת היחידות הן בלתי חוזרות. כל הזמנה תיחשב כהתחייבות בלתי חוזרת מצד המזמין לקבל את אגרות החוב שתוקצינה לו כתוצאה מהיענות מלאה או חלקית להזמנתו ולשלם באמצעות רכז ההנפקה (כהגדרתו להלן) את המחיר המלא של אגרות החוב שתוקצינה לו עקב היענות להזמנתו, והכול בהתאם לתנאי תשקיף המדף ודוח הצעת מדף זה.

(7) הצעת ניירות הערך על פי דוח הצעת המדף, אינה מובטחת בחיתום.

(8) "**מבקש**" או "**מזמין**" לעניין דוח הצעה זה – לרבות בן משפחה הגר עמו ולרבות משקיע מסווג עימו התקשרה החברה לרכישת יחידות.

(9) <u>התקופה להגשת הזמנות</u>

המכרז לרכישת היחידות יתקיים ביום ב', 11 באפריל 2022 (להלן: "**יום המכרז**").

התקופה להגשת הזמנות במסגרת המכרז, תחל ביום המכרז, בשעה 10:00, ותיסגר באותו יום, בשעה 17:00 (להלן: "**מועד סגירת רשימת החתימות**"), ובלבד שמועד סגירת רשימת החתימות יהיה לא לפני תום 7 שעות ומתוכן 5 שעות מסחר לפחות ממועד פרסום דוח הצעת המדף.

(10) <u>הגשת הזמנות</u>

(א) הזמנות לרכישת היחידות במסגרת המכרז, תוגשנה לחברה באמצעות בנק דיסקונט לישראל בע"מ, מרחוב יהודה הלוי 23, תל-אביב; טלפון: 03-5145582; פקס: 03-5171674 ("**רכז ההנפקה**") או באמצעות סניפי בנקים או חברים אחרים בבורסה ("**המורשים לקבלת הזמנות**") לא יאוחר ממועד סגירת רשימת החתימות על גבי טפסים שניתן להשיגם אצל המורשים לקבלת הזמנות.

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

(ב) כל הזמנה לרכישת יחידות במכרז שהוגשה למורשה לקבלת הזמנות ביום המכרז, תיחשב כמוגשת באותו יום אם תתקבל על-ידי המורשה לקבלת הזמנות עד למועד סגירת רשימת החתימות, ובתנאי שתועבר על-ידי המורשה לקבלת ההזמנות לידי רכז ההנפקה ותתקבל על-ידי רכז ההנפקה עד לתום שעה אחת ממועד סגירת רשימת החתימות, היינו עד לשעה 18:00 ביום המכרז (להלן: "**המועד האחרון להגשה לרכז**"). יובהר כי, הזמנה שתתקבל אצל

המורשים לקבלת הזמנות לאחר מועד סגירת רשימת החתימות או שתתקבל אצל רכז ההנפקה יותר משעה אחת לאחר מועד סגירת רשימת החתימות, לא תענה על ידי החברה.

(ג) העברת ההזמנות על ידי המורשים לקבלת הזמנות, לרכז ההנפקה, תיעשה באמצעות שידור ההזמנות לרכז ההנפקה באופן דיגיטלי, באמצעות כספת וירטואלית. כמו כן, הזמנות שתוגשנה ישירות לרכז ההנפקה, תועברנה במעטפות סגורות.

(11) <u>הליכי המכרז, פרסום תוצאותיו ותשלום התמורה</u>

(א) ביום המכרז, לאחר המועד האחרון להגשה לרכז, תוצגנה ההזמנות שבכספות, לרבות הזמנות אשר הוגשו ישירות לרכז ההנפקה, בנוכחות נציג החברה, נציג רכז ההנפקה ורואה חשבון, אשר יפקח על קיום נאות של הליכי המכרז ובאותו מעמד יסוכמו ויעובדו תוצאות המכרז.

(ב) ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז, עד לשעה 10:00 בבוקר, ימסור רכז ההנפקה למזמינים, באמצעות המורשים לקבלת הזמנות אשר באמצעותם הוגשו ההזמנות, הודעה על מידת ההיענות להזמנתם. ההודעה תכלול את המחיר ליחידה שנקבע במכרז, כמות היחידות שתוקצינה לכל מזמין ואת התמורה שעליו לשלם עבורן. עם קבלת ההודעה, עד לשעה 12:00 בצהריים ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז, יעבירו המזמינים אשר הזמנותיהם ליחידות נענו, כולן או חלקן, לחשבון המיוחד שיפתח רכז ההנפקה (ראו סעיף 2(13) להלן), באמצעות המורשים לקבלת הזמנות, את התמורה שיש לשלמה עבור היחידות שהזמנות לגביהן נענו.

(ג) לא יאוחר מיום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז, תודיע החברה בדוח מיידי לרשות ניירות ערך ולבורסה את תוצאות המכרז.

(ד) החברה רואה בהפקדת תמורת ההנפקה בחשבון של רכז ההנפקה כהעברת התמורה לידי החברה, ועל סמך זאת תפנה החברה לבורסה בבקשה לרשום את אגרות החוב למסחר.

(12) <u>אופן קביעת המחיר ליחידה והקצאת ניירות הערך למזמינים</u>

(א) כל יחידות אגרות החוב שהזמנות לרכישתן תיענינה, תונפקנה במחיר אחיד ליחידה (להלן: "**המחיר האחיד ליחידה**"), אשר יהיה המחיר הגבוה ביותר, אשר ההזמנות לרכישת יחידות במחיר זה, ביחד עם ההזמנות שהוגשו במחירים גבוהים ממנו (כולל הזמנות לרכישת יחידות שהוגשו על-ידי משקיעים מסווגים כאמור בסעיף 3 להלן), יספיקו להקצאת כל היחידות המוצעות על-פי דוח הצעה זה.

(1) היה והמספר הכולל של היחידות הכלולות בהזמנות שתתקבלנה (לרבות יחידות שהזמנות לרכישתן התקבלו ממשקיעים מסווגים כאמור בסעיף 3 להלן) יפחת מהמספר הכולל של היחידות המוצעות על-פי דוח ההצעה, תענינה כל ההזמנות במלואן בכפוף להתקיימות דרישות הבורסה כמפורט בסעיף 7 להלן, ובמקרה כזה יהיה המחיר האחיד ליחידה המחיר המינימאלי ליחידה הקבוע בסעיף 2(1) לעיל. יתרת היחידות שלא תתקבלנה בגינן הזמנות, לא תונפקנה.

(2) היה והמספר הכולל של היחידות הכלולות בהזמנות שתתקבלנה (לרבות יחידות שהזמנות לרכישתן התקבלו ממשקיעים מסווגים כאמור בסעיף 3 להלן) יהיה שווה או יעלה על המספר הכולל של היחידות המוצעות על-פי דוח ההצעה, תיעשה הקצאת היחידות המוצעות כדלקמן:

(א) הזמנות לרכישת יחידות הנוקבות במחיר נמוך מהמחיר האחיד ליחידה - לא תענינה.

(ב) הזמנות לרכישת יחידות הנוקבות במחיר גבוה מהמחיר האחיד ליחידה - תענינה במלואן.

(ג) הזמנות לרכישת יחידות (לא כולל הזמנות שהוגשו על-ידי משקיעים מסווגים כאמור בסעיף 3 להלן) הנוקבות במחיר האחיד ליחידה - תענינה באופן יחסי כך שכל מזמין יקבל מתוך סך היחידות המוצעות שייוותר לחלוקה לאחר היענות להזמנות הנוקבות במחיר גבוה מהמחיר האחיד ליחידה (ולאחר היענות להזמנותיהם של המשקיעים המסווגים שהתקשרו בהתקשרות מוקדמת עם החברה, כאמור בסעיף 3 להלן, ואשר הזמינו יחידות במחיר האחיד ליחידה) חלק השווה ליחס שבין מספר היחידות שהזמין בהזמנה שבה נקב במחיר האחיד ליחידה לבין המספר הכולל של היחידות הכלולות בכל ההזמנות שהוגשו לחברה שבהן ננקב המחיר האחיד ליחידה (בניכוי חלקם של המשקיעים המסווגים שהתקשרו בהתקשרות מוקדמת עם החברה, כאמור בסעיף 3 להלן).

(ד) הקצאה למשקיעים המסווגים שהתחייבו בהתחייבות מוקדמת כלפי החברה, תיעשה כמפורט בסעיף 3 להלן.

(3) אם ההקצאה כאמור בס"ק (2) לעיל לא תביא להתקיימות דרישות הפיזור המזערי באגרות החוב (סדרה ד'), כאמור בסעיף 7(3)ב' להלן, אזי תבוטל עדיפות ההקצאה למשקיעים המסווגים כאמור לעיל והקצאת היחידות תיעשה כדלקמן:

א. בקשות הנוקבות במחיר ליחידה הנמוך מהמחיר האחיד ליחידה - לא תענינה.

ב. בקשות הנוקבות במחיר ליחידה הגבוה מהמחיר האחיד ליחידה – תענינה במלואן.

ג. בקשות (לרבות בקשות שהוגשו על-ידי משקיעים מסווגים כאמור בסעיף 3 להלן) הנוקבות במחיר השווה למחיר האחיד ליחידה - תענינה באופן יחסי כך שכל מבקש יקבל מתוך סך היחידות המוצעות לציבור, שיוותר לחלוקה לאחר הענות לבקשות הנוקבות במחיר הגבוה מהמחיר האחיד ליחידה, חלק השווה ליחס שבין מספר היחידות שהזמין במחיר האחיד ליחידה לבין המספר הכולל של היחידות שהבקשות לרכישתן במחיר האחיד הוגשו לחברה (כולל יחידות שלרכישתן התקבלו התחייבויות של משקיעים מסווגים כאמור בסעיף 3 להלן).

(4) אם ההקצאה כאמור בס"ק (3) לעיל לא תביא להתקיימות דרישות הפיזור המזערי באגרות החוב (סדרה ד'), כאמור בסעיף 7(3)ב' להלן, אזי הקצאת היחידות תיעשה כדלקמן:

א. בקשות הנוקבות במחיר ליחידה הנמוך מהמחיר האחיד ליחידה - לא תענינה.

ב. בקשות (לרבות בקשות שהוגשו על-ידי משקיעים מסווגים כאמור בסעיף 3 להלן בהתאם להתחייבותם המוקדמת) הנוקבות במחיר האחיד ליחידה ו/או במחיר ליחידה גבוה ממנו, תענינה באופן יחסי, כך שכל מבקש, במחיר האחיד ליחידה ו/או במחיר ליחידה הגבוה ממנו יקבל מתוך סך כל היחידות המוצעות, מספר השווה ליחס שבין מספר היחידות שהזמין במחיר האחיד ליחידה ו/או במחיר

גבוה ממנו לבין המספר הכולל של היחידות הכלולות בכל הבקשות הנוקבות במחיר האחיד ליחידה ו/או במחיר גבוה ממנו.

(5) היה וההקצאה כאמור בס"ק (4) לעיל לא תביא להתקיימות דרישות הפיזור המזערי באגרות החוב (סדרה ד'), כאמור בסעיף 7(3)ב להלן, תבוצע הקצאה מחדש לצורך קביעת מחיר אחיד ליחידה חדש לאגרות החוב (סדרה ד'), אשר לא יפחת מהמחיר המינימלי ליחידה ואשר יהיה המחיר ליחידה הגבוה ביותר שבו ניתן יהיה להקצות את היחידות המוצעות באופן שיתקיים הפיזור המזערי כהגדרתו בסעיף 7(3)ב להלן, ובלבד שלמבקש לא תוקצנה יחידות במספר גבוה מזה שהזמין או במחיר ליחידה גבוה מזה שקבע בבקשתו ("**המחיר האחיד ליחידה החדש**").
נקבע מחיר אחיד ליחידה חדש כאמור בפסקה זו לעיל, תיעשה ההקצאה בהתאם לאמור בס"ק (4) לעיל ובמקום "המחיר האחיד ליחידה" יראו כאילו נאמר "המחיר האחיד ליחידה החדש".

(6) במידה ויתברר, כי גם בהקצאה כאמור בס"ק (5) לעיל לא התקיימו דרישות הפיזור המזערי כאמור בסעיף 7(3)ב להלן, יחול האמור בס"ק (13)(ד) להלן.

(ב) אם בהקצאת ניירות הערך על-פי ההיענות במכרז כאמור לעיל ייווצרו שברי יחידות, הם יעוגלו, ככל הניתן, ליחידה השלמה הקרובה ביותר. עודפים של יחידות אגרות חוב שייוותרו כתוצאה מהעיגול כאמור, יירכשו על-ידי רכז ההנפקה במחיר האחיד ליחידה שנקבע.

(ג) כל מזמין ייחשב כאילו התחייב בהזמנתו לרכוש את כל היחידות שתוקצינה לו כתוצאה מהיענות חלקית או מלאה להזמנתו, לפי הכללים המפורטים בסעיף זה לעיל.

(13) <u>חשבון מיוחד</u>

(א) סמוך לפני יום המכרז יפתח רכז ההנפקה בתאגיד בנקאי חשבון נאמנות מיוחד, על שם החברה, נושא פירות (להלן: "**החשבון המיוחד**") וימסור למורשים לקבלת הזמנות את פרטיו של החשבון המיוחד. המורשים לקבלת הזמנות יפקידו בחשבון המיוחד, את כל הסכומים ששולמו בגין ניירות הערך שהזמנות לרכישתם נענו על פי תנאי דוח ההצעה.

(ב) החשבון המיוחד ינוהל באופן בלעדי על-ידי רכז ההנפקה בשם החברה ועבורה בהתאם להוראות חוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 (להלן: "**חוק ניירות ערך**"). בחשבון המיוחד יופקדו הכספים שישולמו בגין ההזמנות אשר נענו על-ידי החברה, במלואן או בחלקן. כספים שיצטברו בחשבון המיוחד יושקעו על-ידי רכז ההנפקה בפיקדונות נזילים שאינם צמודים, נושאי ריבית על בסיס יומי, ככל שיתאפשר כן.

(ג) היה והתקיימו דרישת הפיזור המזערי ודרישת שווי החזקות ציבור כאמור בסעיף 7 להלן, רכז ההנפקה יעביר לחשבון הנאמנות של הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'), לא יאוחר מהשעה 12:00, ביום המסחר השני שלאחר יום המכרז, את מלוא יתרת הכספים שהועברו לחשבון המיוחד, בצירוף הפירות אשר נצברו בגינם, וזאת כנגד מסירת תעודות בגין אגרות החוב המונפקות ו/או מכתבי הקצאה, לחברה לרישומים וזיכוי חברי הבורסה על-פי הוראות רכז ההנפקה.

(ד) אם יתברר כי לא התקיימו דרישת הפיזור המזערי ו/או דרישת שווי החזקות הציבור, כאמור בסעיף 7 להלן, תבוטל הנפקת אגרות החוב (סדרה ד'), אגרות החוב לא יוקצו ולא ירשמו למסחר ולא ייגבו הכספים מהמזמינים.

עד מועד סגירת רשימת החתימות, תהא החברה רשאית לבטל את ההצעה על פי דוח הצעת מדף זה, מבלי שתהיה למשקיעים כל טענה ו/או זכות בקשר לכך. במקרה כאמור, יראו את כל ההזמנות שניתנו בקשר עם ההצעה שבוטלה כאמור, כבטלות. במקרה של ביטול הצעה, לא יונפקו ניירות הערך לפיה, הם לא יירשמו למסחר בבורסה ולא ייגבה כסף מהמשקיעים בקשר לאותן יחידות.

3. **<u>משקיעים מסווגים</u>**

(1) החברה התקשרה בהתקשרות מוקדמת ביחס לחלק מהיחידות המוצעות לציבור על פי דוח הצעת המדף, עם משקיעים מסווגים[3], שלפיה קיבלה התחייבות מהמשקיעים המסווגים להגשת הזמנות ביחס ליחידות (להלן: "**התחייבות מוקדמת**"), כמפורט להלן בסעיף זה; קבלת התחייבויות מוקדמות מהמשקיעים המסווגים נעשתה לפי העקרונות הקבועים בתקנות אופן ההצעה.
משקיעים מסווגים יהיו רשאים להזמין במועד המכרז, כמות יחידות, העולה על זו הנקובה בהתחייבותם המוקדמת לרכישת יחידות, ואולם יחידות עודפות שיוזמנו כאמור לא תיחשבנה כהזמנות משקיעים מסווגים לעניין דוח הצעה זה, אלא כהזמנות שהוגשו על-ידי הציבור לכל דבר ועניין.

(2) מתוך היחידות המוצעות לציבור על-פי דוח ההצעה, ביחס ל-508,600 יחידות (המהוות כ-86.94% מסך היחידות המוצעות על-פי דוח הצעת מדף זה), ניתנו התחייבויות מוקדמות לרכישתן ממשקיעים מסווגים ששמותיהם מפורטים בסעיף זה להלן (להלן: "**המשקיעים המסווגים**"), שלפיהן יגישו המשקיעים המסווגים הזמנות במכרז לרכישת יחידות בכמות ובמחיר ליחידה שלא יפחתו מהמפורט להלן לצד שמם, כמפורט בסעיפים 3(1) לעיל ו-3(4) להלן.

(3) בסעיף 3 זה:
"**חתימת יתר**" - היחס בין כמות ניירות הערך שהוגשו לגביהם הזמנות במחיר האחיד שנקבע, לבין הכמות שנותרה לחלוקה, ובלבד שהוא עולה על אחד;
"**כמות אגרות החוב שנותרה לחלוקה**" - כמות ניירות הערך שהוצעה בדוח הצעת המדף, לאחר שנוכתה ממנה כמות ניירות הערך שהוגשו לגביהם הזמנות במחיר ליחידה הגבוה מהמחיר האחיד שנקבע.
על-פי תקנות אופן ההצעה, במקרה של חתימת יתר, תבוצע ההקצאה למשקיע מסווג לפי התחייבות מוקדמת שנתן, באופן זה:
(א) לא עלתה חתימת היתר על חמש (5), יוקצו לכל משקיע מסווג מאה אחוזים (100%) מהכמות שהתחייב לרכוש; עלתה חתימת היתר על חמש (5), יוקצו לכל משקיע מסווג חמישים אחוז (50%) מהכמות שהתחייב לרכוש;
(ב) לא היתה כמות ניירות הערך שנותרה לחלוקה מספיקה להקצאה כאמור בסעיף קטן (1) לעיל, אזי תוקצה כמות אגרות החוב שנותרה לחלוקה (כהגדרתה לעיל) למשקיעים המסווגים לפי חלקה היחסי של כל התחייבות מוקדמת מתוך סך ההתחייבויות המוקדמות שהוגשו באותו מחיר ליחידה.

[3] "**משקיע מסווג**" - כהגדרתו בתקנה 1 לתקנות אופן ההצעה. כמו כן, על משקיע מסווג להתחייב להזמין ניירות ערך, במכרז, בהיקף של 800,000 ש"ח לפחות במסגרת המכרז למשקיעים מסווגים.

בכפוף לאמור לעיל בסעיף 3 זה ביחס למקרה של חתימת יתר, הזמנות המשקיעים המסווגים תיחשבנה כהזמנות שהוגשו על-ידי הציבור לצורך קביעת המחיר האחיד ליחידה. ההקצאה למשקיעים המסווגים תהיה במחיר האחיד ליחידה, כפי שייקבע במכרז.

במקרה שלא תתקיים חתימת יתר, תיחשבנה הזמנות המשקיעים המסווגים במסגרת המכרז, כהזמנות שהוגשו על-ידי הציבור לעניין חלוקת היחידות למזמינים.

(4) כל אחד מהמשקיעים המסווגים המפורטים להלן התחייב במסגרת התחייבות מוקדמת לרכישת יחידות אגרות חוב בכמות ובמחיר ליחידה שלא יפחתו מהמפורט לצד שמו, כדלקמן:

משקיע (שם הגוף)	כיצד עונה להגדרת משקיע מסווג	כמות יחידות	מחיר ליחידה (בש"ח)	הערה
Arbitrage Global, LP.	תאגיד שהונו עולה על 50 מ' שקלים	11,000	1,010	
Arbitrage Global, LP.	תאגיד שהונו עולה על 50 מ' שקלים	10,000	1,002	
Arbitrage Global, LP.	תאגיד שהונו עולה על 50 מ' שקלים	8,064	996	
Milestone Capital (ERGS) LP	תאגיד שהונו עולה על 50 מ' שקלים	7,629	1,011	
Vertical LP	תאגיד שהונו עולה על 50 מ' שקלים	7,000	1,010	
Vertical LP	תאגיד שהונו עולה על 50 מ' שקלים	3,000	1,002	
אורקום אסטרטגיות בע"מ	תאגיד שהונו עולה על 50 מ' שקלים	4,500	1,002	
איילון חברה לביטוח בע"מ - משתתפות	מבטח	7,300	1,011	
איילון חברה לביטוח בע"מ - נוסטרו	מבטח	7,500	1,011	
אילים קרנות נאמנות בע"מ	קרן נאמנות	4,300	1,018	
אלוהה גלובל אופורטוניטיז ש.מ	תאגיד שהונו עולה על 50 מ' שקלים	3,500	1,009	
אלוהה גלובל אופורטוניטיז ש.מ	תאגיד שהונו עולה על 50 מ' שקלים	5,050	1,005	
אלוהה גלובל אופורטוניטיז ש.מ	תאגיד שהונו עולה על 50 מ' שקלים	4,000	1,000	
אמטרין שותפות מוגבלת	תאגיד שהונו עולה על 50 מ' שקלים	2,000	1,020	
אנליסט קופות גמל בע"מ	קופת גמל	10,848	1,003	
אקסלנס אינווסט	מנהל תיקים	5,000	1,011	*
בנק אגוד לישראל בע"מ - נוסטרו	תאגיד בנקאי	5,000	1,000	
ברק קפיטל השקעות 2006 בע"מ	תאגיד שהונו עולה על 50 מ' שקלים	1,000	1,020	
ג'יירו קרן גידור שותפות מוגבלת	תאגיד שהונו עולה על 50 מ' שקלים	2,420	996	
ילין-לפידות ניהול קופות גמל בע"מ	קופת גמל	65,000	997	
ילין-לפידות ניהול קרנות נאמנות בע"מ	קרן נאמנות	5,954	1,005	
ילין-לפידות ניהול תיקי השקעות בע"מ - בסט אינווסט	מנהל תיקים	5,000	997	
כלל חברה לביטוח בע"מ עבור משקיעים מוסדיים בשליטתה	מבטח	50,000	1,008	*
כלל חברה לביטוח בע"מ עבור משקיעים מוסדיים בשליטתה	מבטח	25,000	999	*
מגדל סל - אג"ח קונצרני ישראל	קופת גמל	40,000	1,008	
מגדל סל - אג"ח קונצרני ישראל	קופת גמל	40,000	1,004	

משקיע (שם הגוף)	כיצד עונה להגדרת משקיע מסווג	כמות יחידות	מחיר ליחידה (בש"ח)	הערה
מגדל קרנות נאמנות בע"מ	קרן נאמנות	15,935	1,003	
מור בית השקעות ניהול תיקים בע"מ - מפעליות	מנהל תיקים	16,691	1,006	*
מור גמל ופנסיה בע"מ	קופת גמל	10,000	1,017	*
מור גמל ופנסיה בע"מ	קופת גמל	15,000	1,007	*
מור גמל ופנסיה בע"מ	קופת גמל	25,000	999	*
מור הכשרה בסט אינווסט	מנהל תיקים	3,000	1,007	*
מור ניהול קרנות נאמנות (2013) בע"מ	קרן נאמנות	2,560	1,010	*
מור ניהול קרנות נאמנות (2013) בע"מ	קרן נאמנות	10,620	998	*
מחוג מנהל גמל לעובדי חברת החשמל לישראל בע"מ	קופת גמל	3,000	997	
סיגמא קרנות נאמנות בע"מ	קרן נאמנות	2,130	1,016	
סיגמא קרנות נאמנות בע"מ	קרן נאמנות	1,887	1,001	
עציוני ניהול תיקים בגישת "ערך" בע"מ	מנהל תיקים	1,500	1,011	
עציוני ניהול תיקים בגישת "ערך" בע"מ	מנהל תיקים	1,500	1,003	
פידליטי הון סיכון בע"מ	קרן הון סיכון	1,555	1,012	
פידליטי הון סיכון בע"מ	קרן הון סיכון	1,755	1,009	
פלוטוס השקעות ש.מ.	תאגיד שהונו עולה על 50 מ' שקלים	3,000	1,005	
פסגות קרנות נאמנות בע"מ	קרן נאמנות	30,270	1,010	
פרוקסימה ניהול השקעות בע"מ	מנהל תיקים	5,500	999	
קסם קרנות נאמנות בע"מ	קרן נאמנות	8,800	1,000	*
קסם קרנות נאמנות בע"מ	קרן נאמנות	2,379	996	*
ר.י.ל ספיריט ניהול והשקעות בע"מ	תאגיד שהונו עולה על 50 מ' שקלים	2,420	996	
סה"כ	-	**508,600**	-	-

(*) בעלי עניין בחברה או גופים הקשורים לחברה או לבעלי עניין בחברה, למיטב ידיעת החברה; בסך הכול ניתנו התחייבויות מוקדמות לרכישת 174,050 יחידות על-ידי משקיעים מסווגים שהינם גופים הקשורים לחברה או לבעלי עניין בחברה, למיטב ידיעת החברה, המהוות כ-34.22% מסך כל היחידות שלגביהן התקבלו התחייבויות מוקדמות ממשקיעים מסווגים.

(5) המשקיעים המסווגים יהיו זכאים לעמלת התחייבות מוקדמת בשיעור של 0.5% מהתמורה הכוללת לפי המחיר המינימאלי ליחידה, בגין היחידות שביחס אליהן הם התחייבו להגיש הזמנות במסגרת המכרז לציבור כמפורט בסעיף 3(4) לעיל.

(6) משקיע מסווג יהיה רשאי, ביום המכרז, להעלות את המחיר ליחידה לעומת המחיר ליחידה בו נקב בהתחייבות המוקדמת כאמור לעיל (במדרגות של 1 ש"ח), על-ידי מסירת הודעה בכתב לרכז ההנפקה, אשר תתקבל בידי רכז ההנפקה עד למועד סגירת רשימת החתימות.

(7) התמורה שתשולם על ידי המשקיעים המסווגים תועבר לרכז ההנפקה באמצעות המורשים לקבלת הזמנות ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז, עד לשעה 12:00 בצהריים, ותופקד על ידיו בחשבון המיוחד כאמור בסעיף 2(13) לעיל.

4. **<u>פרטים נוספים בקשר עם אגרות החוב (סדרה ד') המוצעות</u>**

לתיאור תנאי אגרות החוב של החברה ראו שטר הנאמנות בגין אגרות החוב המצ"ב כ**<u>נספח א'</u>** לדוח הצעת המדף. בכל מקרה של סתירה בין הוראות שטר הנאמנות להוראות המתוארות בדוח הצעת המדף בקשר לשטר הנאמנות ו/או לאגרות החוב, יגברו הוראות שטר הנאמנות. נכון למועד דוח הצעת המדף אין כל סתירה בין ההוראות בקשר לאגרות החוב והשטר המתוארות בדוח ההצעה לבין הוראות שטר הנאמנות. להלן יובא תיאור תמציתי של עיקרי הוראות מסוימות מתוך שטר הנאמנות של אגרות החוב.

(1) <u>הנאמן לאגרות החוב</u>

כאמור לעיל, הנאמן לאגרות החוב (סדרה ד') הינו רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, עימו התקשרה החברה בשטר נאמנות מיום 10 באפריל 2022 המסדיר את תנאי אגרות החוב (סדרה ד'), המצ"ב כ**<u>נספח א'</u>** לדוח הצעת מדף זה.

(2) <u>תשלומים</u>

(א) התשלומים על חשבון הריבית של אגרות החוב (סדרה ד') ישולמו לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם אגרות החוב (סדרה ד') במועדים כאמור להלן, פרט לתשלום האחרון של הריבית ותשלום הקרן שישולם לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם ביום התשלום (קרי, ביום 31 במרץ 2027) ושתיעשה כנגד מסירת תעודות אגרות החוב (סדרה ד') לידי החברה ביום התשלום, במשרדה הרשום של החברה או בכל מקום אחר עליו תודיע החברה. הודעת החברה כאמור תפורסם לא יאוחר מחמישה (5) ימי עסקים לפני מועד התשלום האחרון.

(ב) המועד הקובע לתשלום הריבית בנוגע לאגרות החוב (סדרה ד'), החל ביום 30 בספטמבר של שנה כלשהי, יהיה ביום 24 בספטמבר של אותה שנה ; המועד הקובע לתשלום הריבית בנוגע לאגרות החוב (סדרה ד'), החל ביום 31 במרץ של שנה כלשהי, יהיה ביום 25 במרץ של אותה שנה. מובהר, כי מי שאינו רשום במרשם אגרות החוב (סדרה ד') ביום הקובע כאמור לעיל, לא יהיה זכאי לתשלום ריבית בגין תקופת הריבית שהתחילה לפני אותו מועד.

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

(3) <u>בטוחות</u>

לצורך העברת תמורת ההנפקה לחברה כמפורט בסעיף 6.6 לשטר הנאמנות ולהבטחת פירעון כל תשלומי הקרן והריבית (לרבות ריבית פיגורים, אם וככל שתהיה) והפרשי ההצמדה שהחברה מתחייבת לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') על פי שטר הנאמנות במלואם ובמועדם, ולהבטחת הקיום המלא והמדויק של כל התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות וכן לקיום כל יתר תנאי אגרות החוב (סדרה ד'), מתחייבת החברה לשעבד לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב זכויות ונכסים כמפורט בסעיף 6 לשטר הנאמנות. להערכות שווי בקשר לפרויקטים

מידטאון, מרום נגבה, אלקטרה מול הנוף, גבעת שמואל וארנונה ראו **נספח ה'** המצורף לדוח הצעת מדף זה.

(4) מנגנון התאמה בשיעור הריבית כתוצאה משינוי דירוג אגרות החוב (סדרה ד')

לפרטים אודות מנגנון התאמה בשיעור הריבית כתוצאה משינוי דירוג אגרות החוב (סדרה ד'), לרבות אופן חישוב התוספת ושיעור התוספת המקסימאלית כתוצאה משינוי דירוג כאמור, ראו בסעיף 6 לתנאים מעבר לדף בשטר הנאמנות.

(5) מנגנון התאמת שיעור הריבית כתוצאה מאי עמידה באמות מידה פיננסיות

לפרטים אודות התוספת לשיעור הריבית שתשאנה אגרות חוב (סדרה ד') בגין אי עמידה באמות מידה פיננסיות, לרבות אופן חישוב התוספת ושיעור התוספת המקסימאלית בגין אי עמידה כאמור, ראו בסעיף 7 לתנאים מעבר לדף בשטר הנאמנות.

(6) התחייבויות נוספות

לפרטים אודות התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'), לרבות התחייבויות פיננסיות (ובכלל זה מגבלה על חלוקת דיבידנד), ראו בסעיף 8 לשטר הנאמנות.

(7) פירעון מיידי ו/או מימוש בטוחות

כל אגרות החוב מסדרה זו תעמודנה בדרגת בטחון שווה בינן לבין עצמן (פרי-פסו), מבלי שתהיה כל זכות עדיפה לאחת על פני האחרת. אגרות החוב (סדרה ד') ניתנות להעמדה לפירעון מיידי וזאת במקרים המתוארים בסעיף 10.1 לשטר הנאמנות.

(8) פדיון מוקדם

לפרטים אודות פדיון מוקדם של אגרות החוב ביוזמת הבורסה ראה סעיף 9.1 לשטר הנאמנות.
לפרטים אודות פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ד') על ידי החברה ראה סעיף 9.2 לשטר הנאמנות.

(9) הרחבת סדרה

לפרטים אודות הרחבת אגרות החוב ראו סעיפים 4 ו-7 לשטר הנאמנות.

(10) ריבית פיגורים

כל תשלום על חשבון קרן ו/או ריבית, אשר ישולם באיחור העולה על שבעה (7) ימים מהמועד הקבוע לתשלומו על-פי תנאי אגרות החוב (סדרה ד') כאמור, וזאת מסיבות התלויות בחברה, יישא ריבית פיגורים (כהגדרתה להלן) החל מהמועד הקבוע לתשלומו ועד מועד תשלומו בפועל. לעניין זה "**ריבית פיגורים**" פירושה תוספת ריבית שנתית בשיעור של 4% מעל שיעור הריבית השנתית של אגרות החוב (סדרה ד'), כפי שתהא מעת לעת. במקרה של איחור בתשלום כאמור לעיל, תודיע החברה על שיעור הריבית המדויק, שיכלול את שיעור הריבית החצי שנתית, בתוספת ריבית הפיגורים כאמור ועל מועד תשלומו בדיווח מיידי וזאת שני (2) ימי מסחר לפני מועד התשלום בפועל.

(11) קרן להשקעות במקרקעין

בהתאם לסעיף 8.3 לשטר הנאמנות, החברה מתחייבת, כי כל עוד אגרות החוב (סדרה ד') לא נפרעו במלואן, תשמור על מעמדה כקרן השקעות במקרקעין בהתאם לתנאים הקבועים בפקודה, ובכלל זה, תעמוד בהוראות החלות על "מקרקעין לצורכי דיור להשכרה", בהתאם לפקודה.

יצוין, כי אי עמידתה של החברה בהתחייבות זו למשך תקופה של רבעון אחד נוסף, החל ממועד פרסום הדוח הכספי (שנתי או רבעוני) בו פורסם, כי החברה אינה עומדת בתנאי הפקודה לעניין זה, תהווה עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ד') לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות, כאמור בסעיף 10.1.20 לשטר הנאמנות. החברה תכלול גילוי במסגרת הגילוי הייעודי למחזיקי אגרות החוב שבדוח הדירקטוריון, בדבר עמידתה או אי עמידתה בהתחייבות זו.

(12) <u>יתר תנאי אגרות החוב (סדרה ד')</u>

לתיאור יתר תנאי אגרות החוב (סדרה ד') של החברה ראו שטר הנאמנות המצ"ב כ**<u>נספח א'</u>** לדוח הצעת מדף זה.

(13) <u>גילוי מרוכז של מנגנוני ההגנה בשטר הנאמנות</u>

לפרטים בדבר מנגנוני ההגנה בשטר הנאמנות, בהתאם לעמדת סגל משפטית 41-103, ראו **<u>נספח א'1</u>** לדוח הצעת מדף זה.

(14) <u>ניכיון</u>

יובהר כי אגרות החוב (סדרה ד') המוצעות על פי דוח הצעת מדף זה מוצעות במחיר מינימאלי הנמוך מערכן הנקוב, ולפיכך ייתכן ויחול ניכיון. החברה תדווח על שיעור ניכיון כאמור שיווצר, ככל שיווצר, בהתאם לסעיף 5(ד) להלן, בדוח המיידי שתפרסם החברה בדבר תוצאות המכרז על מחיר אגרות החוב נשוא דוח ההצעה הראשונה. לפרטים נוספים בדבר מיסוי אגרות החוב ראו סעיף 5 להלן.

5. <u>מיסוי</u>

כמקובל בעת קבלת החלטות בנוגע להשקעות כספים, יש לשקול את השלכות המס הקשורות בהשקעה באגרות החוב המוצעות על פי דוח הצעת מדף זה. ההוראות הכלולות בדוח הצעה זה בדבר מיסוי אגרות החוב המוצעות בו אינן מתיימרות להוות פרשנות מוסמכת של הוראות החוק הנזכרות בדוח הצעה זה, ואינן באות במקום יעוץ מקצועי, בהתאם לנתונים המיוחדים ולנסיבות הייחודיות לכל משקיע.

ביום 25 ביולי 2005 התקבל בכנסת חוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 147), התשס"ה-2005 (להלן: "**התיקון**"). התיקון משנה באופן ניכר את הוראות פקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961 (להלן: "**הפקודה**"), הנוגעות למיסוי ניירות ערך הנסחרים בבורסה. בנוסף, ביום 29 בדצמבר 2008 אישרה הכנסת את תיקון 169 לפקודה, אשר פורסם ברשומות ביום 31 בדצמבר 2008 (ונכנס לתוקף ביום 1 בינואר 2009) וחולל שינויים נוספים ביחס למיסוי ניירות ערך.

כמו כן ביום 6 בדצמבר 2011 פורסם ברשומות החוק לשינוי נטל המס (תיקוני חקיקה) התשע"ב-2011 אשר נכנס לתוקף החל משנת המס 2012, במסגרתו, בוטל מתווה הפחתות המס לחברות ויחידים, כפי שנקבע בחוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום התוכנית הכלכלית לשנים 2009 ו-2010), התשס"ט-2009 ונקבעה בו, בין היתר, העלאת שיעורי המס על הכנסות בידי יחידים בגין רווחי הון, ריבית ודיבידנד מ-20% ל-25% ולבעל מניות מהותי[4] מ-25% ל-30%.

ביום 29 בדצמבר 2016 פורסם ברשומות חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2017 ו-2018), תשע"ז-2016, במסגרתו הופחת שיעור מס החברות בשתי

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

פעימות, כדלקמן: לשיעור של 24% החל מיום 1 בינואר 2017, ולשיעור של 23% החל מיום 1 בינואר 2018 ואילך.

במסגרת תיקון 195 לפקודה, נוסף סעיף 121ב הקובע מס נוסף על הכנסות גבוהות. יחיד אשר הכנסתו החייבת בשנת המס עלתה על 663,240 ש"ח (נכון לשנת 2022 - הסכום מתעדכן מידי שנה בהתאם לעליית מדד המחירים לצרכן), יהיה חייב במס נוסף על חלק הכנסתו החייבת העולה על הסכום כאמור בשיעור של 3% נוספים על האמור. הוראות סעיף זה חלות על כל סוגי ההכנסות, לרבות הכנסה מרווח הון ושבח מקרקעין (מכירת זכות במקרקעין בדירת מגורים תכלל רק אם שווי מכירתה עולה על 4,911,175 ש"ח והמכירה אינה פטורה ממס לפי כל דין), למעט סכום אינפלציוני כהגדרתו בסעיף 88 לפקודה ובסעיף 47 לחוק מיסוי מקרקעין (להלן: "**מס יסף**").

יובהר, כי האמור להלן מתייחס לאופן מיסויים של משקיעים תושבי ישראל. יצוין כי ביחס ל"יחיד שהיה לתושב ישראל לראשונה" ו-"תושב חוזר ותיק" כהגדרתם בפקודה, עשויות לחול השלכות מס שונות מאלו המתוארות להלן ומוצע כי תושבים כאמור, יפנו לקבלת ייעוץ פרטני לשם בחינת זכאותם להטבות מס בישראל.

כמו כן, ההתייחסות כפי שהיא מובאת להלן לעניין מיסוי חבר בני אדם תושב חוץ, מסויגת במקרה בו תושבי ישראל הם בעלי השליטה בו, או הנהנים או הזכאים ל-25% או יותר מההכנסות או הרווחים של תושב החוץ, במישרין או בעקיפין, בהתאם להוראות סעיף 68א לפקודה.

לפי הדין הקיים כיום חלים על ניירות הערך המוצעים על-פי דוח הצעה זה, הסדרי המס המתוארים בתמצית להלן:

(א) <u>רווח הון ממכירת אגרות החוב המוצעות</u>

בהתאם לסעיף 91 לפקודה כנוסחו היום, רווח הון ריאלי ממכירת ניירות ערך על-ידי יחיד תושב ישראל חייב במס בהתאם לסעיף 121 לפקודה (מס שולי), אך בשיעור שלא יעלה על עשרים וחמישה אחוזים (25%), ויראו את רווח ההון כשלב הגבוה ביותר בסולם הכנסתו החייבת. זאת, למעט לגבי מכירת ניירות ערך על-ידי יחיד שהינו "בעל מניות מהותי" בחברה, קרי, המחזיק, במישרין או בעקיפין, לבדו או יחד עם אחר[5], בעשרה אחוזים (10%) לפחות באחד או יותר מאמצעי השליטה[6] בחברה - במועד מכירת נייר הערך או במועד כלשהו ב-12 החודשים שקדמו למכירה כאמור (להלן: "**בעל מניות מהותי**"), אשר שיעור המס לגבי רווח הון ריאלי בידיו לא יעלה על שלושים אחוזים (30%) ויראו את כל רווח ההון כרווח הון ריאלי. יצוין, כי על אף האמור לעיל, רווח הון במכירת ניירות ערך מסחרי, אגרות חוב, מילווה או הלוואה, שאינם צמודים למדד[7] על- ידי יחיד, יהיה חייב במס בשיעור שלא יעלה על חמישה עשר אחוזים (15%), או עשרים אחוזים (20%) במקרה של "בעל מניות מהותי", ויראו את כל רווח ההון כרווח הון ריאלי. עד לקביעת הוראות ותנאים לניכוי הוצאות ריבית ריאלית לפי סעיפים 101א(א)(9) ו-101א(ב) לפקודה, נישום שתבע בניכוי הוצאות ריבית ריאלית והפרשי הצמדה בשל נייר הערך, יחויב רווח ההון ממכירת נייר הערך במס בשיעור שלא יפחת משלושים אחוזים (30%).

שיעור המס המופחת כאמור לא יחול לגבי יחיד שההכנסה בידיו ממכירת ניירות הערך היא בגדר הכנסה מ"עסק", בהתאם להוראות סעיף 2(1) לפקודה ויחול שיעור המס החל על הכנסותיו, קרי מס שולי כקבוע בסעיף 121 לפקודה.

---

[5] כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה.

[6] כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה.

[7] כהגדרת מונח זה בסעיף 91 לפקודה.

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

ככלל, תושב חוץ (יחיד או חבר בני אדם) פטור ממס על רווחי הון במכירת ניירות ערך הנסחרים בבורסה בישראל (מלבד מניה בקרן להשקעות במקרקעין או בחברה שחדלה להיות קרן השקעות במקרקעין ומלבד מק"מ ואג"ח של המדינה או בערבותה לטווח קצר בהתאם לתיקון 186 לפקודה) אם רווח ההון אינו במפעל הקבע שלו בישראל ובהתאם לתנאים ולמגבלות של סעיף 97(ב2) לפקודה. האמור לעיל לא יחול לגבי חברה תושבת חוץ המוחזקת בידי תושבי ישראל בהתאם לקבוע בסעיף 68א לפקודה. במקרה שפטור כאמור אינו חל, יחולו הוראות אמנת מס (אם קיימת) בין ישראל לבין מדינת מושבו של תושב החוץ, בכפוף להמצאת אישור מתאים מרשות המיסים.

לעניין ניכוי המס במקור מרווח ההון הריאלי במכירת ניירות הערך המוצעים בדוח הצעת מדף זה, בהתאם לתקנות מס הכנסה (ניכוי מתמורה, מתשלום או מרווח הון במכירת נייר ערך, במכירת יחידה בקרן נאמנות או בעסקה עתידית), התשס"ג-2002, (להלן: "**תקנות ניכוי מרווח הון**"), חייב (כהגדרת מונח זה בתקנות ניכוי מרווח הון) המשלם למוכר שהוא יחיד תמורה במכירת ניירות ערך ינכה ככלל מס בשיעור של עשרים וחמישה אחוזים (25%) מרווח ההון הריאלי ובנייר ערך שאינו צמוד למדד בשיעור של חמישה עשר אחוזים (15%) מרווח ההון כאשר המוכר הינו יחיד, ובשיעור מס חברות הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה (23% החל משנת 2018 ואילך) מרווח ההון הריאלי כאשר המוכר הינו חבר בני אדם.

שיעורי הניכוי כאמור יתכן ויופחתו מקום בו יומצאו אישורי ניכוי מס במקור תקפים (פטור או שיעור מופחת) שהופקו על ידי רשות המיסים בישראל. כמו כן, לא ינוכה מס במקור מתשלום 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 (להלן: "**תקנות ניכוי מדיבידנד וריבית**"), וזאת לאחר המצאת האישורים המתאימים על ידם.

ככלל, ככל שניירות הערך הנרשמים על-פי דוח הצעת המדף יימחקו ממסחר בבורסה, שיעור המס שינוכה במקור בעת מכירתם (לאחר המחיקה) יהיה שלושים אחוזים (30%) מהתמורה, כל עוד לא הומצא אישור מפקיד השומה המורה על שיעור ניכוי מס במקור אחר (לרבות פטור מניכוי מס במקור). כמו כן, שיעור ניכוי המס במקור במקרה של תושב חוץ, עשוי להיות מוקטן בהתאם לאישור תקף מרשות המיסים, כפוף לאמנות למניעת כפל מס כאמור לעיל. יובהר כי אם במועד המכירה לא נוכה מלוא המס במקור מרווח ההון הריאלי, יחולו הוראות סעיף 91(ד) לפקודה וההוראות מכוחו בדבר דיווח ותשלום מקדמה בגין מכירה כאמור, ביום 31 ביולי וביום 31 בינואר של כל שנת מס, בשל מכירה של ניירות ערך בששת החודשים שקדמו לחודש שבו חל יום הדיווח.

(ב) <u>קיזוז הפסדים ממכירת ניירות ערך המוצעים</u>

ככלל, הפסדים בשנת המס ממכירת ניירות הערך המוצעים, יותרו בקיזוז רק במקרים בהם אילו היו נוצרים רווחי הון הם היו חייבים במס. הפסד הון ממכירת ניירות הערך בידי יחיד או חברה

ניתן לקיזוז כנגד רווח הון ריאלי על-פי העקרונות הקבועים בסעיף 92 לפקודה, בין אם ההפסד/הרווח נוצרו מנכס (לרבות מנייר ערך סחיר) בישראל ובין אם מחוצה לה (למעט רווח הון אינפלציוני חייב אשר יקוזז ביחס של 1 ל-3.5).

הפסד הון ממכירת נכס מחוץ לישראל יהיה בר קיזוז באם היה רווח היה מתחייב עליו מס בישראל, אולם הפסד הון כאמור יקוזז תחילה כנגד רווח הון מחוץ לישראל.

הפסד הון ממכירת ניירות הערך כאמור בשנת המס יהיה בר קיזוז גם כנגד ריבית או דיבידנד ששולמו בגין אותו נייר ערך או כנגד ריבית ודיבידנד ששולמו בשל ניירות ערך אחרים באותה שנת מס (ובלבד ששיעור המס החל על הריבית או הדיבידנד שקיבלה החברה אינו עולה על השיעור הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה, ועל השיעור הקבוע בסעיפים 125ב(1) או 125ג(ב) לפקודה לפי העניין אם המקבל הוא יחיד).

קיזוז ההפסדים יבוצע בדרך של קיזוז הפסד הון כנגד רווחי הון או כנגד הכנסות ריבית או דיבידנד כאמור (למעט רווח אינפלציוני חייב אשר יקוזז ביחס של 1 ל-3.5), והכל בכפוף להוראות סעיף 92 לפקודה. בהקשר זה יוער, כי במידה שמדובר ביחיד בעל מניות מהותי המוטל עליו מס דיבידנד בשיעור של 30%, לא יותר קיזוז כאמור.

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

בחישוב רווח ההון לצורך ניכוי המס יקזז המנכה הפסד הון מניירות ערך בהתאם להוראות ס' 92 לפקודה, ובלבד שהתקיימו כל אלה: 1) ההפסד נוצר ממכירת נייר ערך שהיה בניהולו של המנכה; 2) הרווח נוצר באותה שנת מס שבה נוצר ההפסד, בין לפני מועד יצירת ההפסד ובין לאחר המועד האמור.

באשר לתושב חוץ, נקבע כי הוראות תקנות הניכוי מרווח הון המנויות בסעיף 5 לתקנות הניכוי מרווח הון, לא תחולנה על חייב שהוא מוסד כספי המשלם תמורה או תשלום אחר בשל רווח הון פטור, אם הגיש מוכר שהוא 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.

(ג) <u>שיעור המס שיחול על הכנסות ריבית מאגרות חוב</u>

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

על פי סעיף 89(ה) לפקודה, הפרשי הצמדה המתקבלים מפדיון אג"ח או נייר ערך מסחרי, שההכנסה אינה מהווה הכנסה מ"עסק" או מ"משלח יד", יראו אותם כחייבים במס לפי חלק ה' לפקודה. הפרשי הצמדה הנצברים על הריבית דינם כדין הריבית ויחויבו אף הם באותו שיעור מס.

במקרה בו ניירות הערך צמודים במלואם למדד המחירים לצרכן - ככלל, יחיד יהיה פטור ממס על הפרשי ההצמדה או הפרשי שער לפי העניין, שנצמחו בגין קרן אגרות החוב ו/או ניירות הערך מסחריים כאמור. הפרשי הצמדה שנצמחו על הריבית מהווים לצרכי מס, ריבית.

יצוין כי, יראו כמדד לעניין סעיף 125ג לפקודה את מדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ובנכס שערכו צמוד למטבע חוץ או שהוא נקוב במטבע חוץ-שער המטבע.

בהתאם לסעיף 125ג(ג) לפקודה, יחיד יהא חייב בשיעור מס של חמישה עשר אחוזים (15%) על ריבית (לרבות הפרשי הצמדה חלקיים כהגדרתם בסעיף 3(ה6) לפקודה) או דמי ניכיון, שמקורם באגרת חוב או נייר ערך מסחרי שאינם צמודים למדד, או שהינם צמודים בחלקם לשיעור עליית המדד, או שאינם צמודים למדד עד לפדיון.

יחיד יהיה פטור מהפרשי הצמדה שקיבל בשל נכס ובלבד שהתקיימו כל אלה: (1) הפרשי ההצמדה אינם הפרשי הצמדה חלקיים; (2) היחיד לא תבע ניכוי הוצאות ריבית או הפרשי הצמדה בשל הנכס; (3) הפרשי ההצמדה אינם הכנסה לפי ס' 2(1) לפקודה ואינם רשומים בפנקסי חשבונותיו או חייבים ברישום כאמור.

בהתאם לסעיף 125ג(ד) לפקודה, שיעורי המס כאמור לא יחולו בהתקיים, בין היתר, אחד מהתנאים הבאים: (1) הריבית היא הכנסה מ"עסק" לפי סעיף 2(1) לפקודה או שהיא רשומה בספרי חשבונותיו של היחיד או חייבת ברישום כאמור; (2) היחיד תבע ניכוי הוצאות ריבית והפרשי הצמדה בשל אגרות החוב; (3) היחיד הוא בעל מניות מהותי בחברה המשלמת את הריבית; (4) היחיד עובד בחברה ששילמה את הריבית, או שהוא נותן לה שירותים או מוכר לה מוצרים, או שיש לו יחסים מיוחדים אחרים עמה, אלא אם כן הוכח להנחת דעתו של פקיד השומה ששיעור הריבית נקבע בתום לב ובלי שהושפע מקיומם של יחסים כאמור בין היחיד לבין החברה; (5) מתקיים תנאי אחר שקבע שר האוצר באישור ועדת הכספים של הכנסת. במקרים כאמור יחויב היחיד במס על ריבית או דמי ניכיון בשיעור המס השולי של היחיד בהתאם לסעיף 121 לפקודה. שיעור המס החל על הכנסות הריבית (לרבות הפרשי הצמדה) או דמי הניכיון של חבר בני אדם תושב ישראל שאיננו חבר בני אדם שהוראות סעיף 9(2) לפקודה חלות בקביעת הכנסתו, למעט לעניין סעיף 3(ח) לפקודה לגבי ריבית שנצברה, שמקורן באגרות חוב נסחרות בבורסה, הינו שיעור מס החברות הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה (משנת 2018 ואילך - 23%).

קרן נאמנות פטורה וכן קופות גמל וגופים הפטורים ממס לפי סעיף 9(2) לפקודה, פטורים ממס בגין הכנסת ריבית או דמי ניכיון כאמור, כפוף להוראות סעיף 3(ח) לפקודה בדבר ריבית או דמי ניכיון שנצברו בתקופת החזקתו של אחר. על הכנסותיה של קרן נאמנות חייבת מריבית או דמי ניכיון יחול שיעור המס החל על הכנסתו של יחיד שההכנסה אינה מהווה בידיו הכנסה מ"עסק" או ממשלח יד אלא אם נקבע במפורש אחרת. לא נקבעה להכנסה שיעור מס מיוחד, תחויב ההכנסה בשיעור המרבי הקבוע בסעיף 121 לפקודה.

בהתאם להוראות סעיף 9(15ד) לפקודה, ריבית, דמי ניכיון או הפרשי הצמדה המשולמים למי שהינו תושב חוץ במועד קבלת הריבית, דמי הניכיון או הפרשי ההצמדה, על אגרת חוב הנסחרת בבורסה בישראל שהנפיק חבר בני אדם תושבי ישראל, פטורים ממס, ובלבד שההכנסה אינה במפעל הקבע של תושב החוץ בישראל. תושב חוץ הינו מי שהוא תושב חוץ ביום קבלת הריבית, דמי הניכיון או הפרשי ההצמדה, לפי העניין למעט אחד מאלה:

1. תושב החוץ הינו בעל מניות מהותי בחבר בני האדם המנפיק; או
2. תושב החוץ קרוב כהגדרתו בפסקה (3) להגדרת קרוב בסעיף 88, של חבר בני אדם המנפיק; או

3. תושב החוץ הינו עובד, נותן שירותים או מוכר מוצרים לחבר בני אדם המנפיק או שיש לו יחסים מיוחדים עמו (אלא אם הוכח כי שיעור הריבית או דמי הניכיון נקבעו בתום לב, ובלי שהושפע מקיומם של יחסים מיוחדים בין תושב החוץ לחבר בני האדם המנפיק).

פטור כאמור גם לא יחול במקרה בו תושב חוץ הינו חברה תושבת חוץ המוחזקת בידי תושבי ישראל בשיעור העולה על 25%, בהתאם לקבוע בסעיף 68א לפקודה.

במקרה שלא חל פטור כאמור לעיל, שיעור המס שיחול על הכנסות ריבית של תושבי חוץ (יחיד או חבר בני אדם) שמקורן בניירות ערך יחויב בהתאם להוראות הפקודה, כמפורט לעיל או בהתאם להוראותיהן של אמנות למניעת כפל מס שנכרתו בין ישראל לבין מדינת מושבו של תושב החוץ וקבלת אישור מתאים מרשות המיסים.

בהתאם להוראות סעיפים 164 ו-170 לפקודה ולתקנות הניכוי, בהתאמה, שיעור המס שיש לנכות במקור על ריבית (כהגדרתה בתקנות הנ"ל) המשולמת על אגרות חוב נסחרות בבורסה, הצמודות במלואן למדד המחירים לצרכן, הינו 25% - לגבי יחיד שאינו בעל מניות מהותי בחברה המשלמת את הריבית; בהתאם לשיעור המס השולי המרבי לפי סעיף 121 לפקודה - לגבי יחיד שהינו בעל מניות מהותי בחברה המשלמת את הריבית או יחיד העובד בחברה המשלמת את הריבית או שנותן לה שירותים או מוכר לה מוצרים; ובהתאם לשיעור מס החברות - לגבי תשלום לחבר בני אדם בכפוף להוראות סעיף 9(15ד) לפקודה. שיעור ניכוי המס במקור במקרה של תושב חוץ, ככל שהינו חייב במס כאמור לעיל, הינו כמפורט להלן: יחיד – עשרים וחמישה אחוזים (25%), חבר בני אדם – מס חברות, והכל בכפוף לאישורים פרטניים מרשויות המס ובתלות באמנות למניעת כפל מס שנכרתו בין מדינת ישראל לבין מדינת מושבו של תושב החוץ. חברי הבורסה ינכו במקור מתשלומי הריבית שישולמו על-ידי החברה למחזיקי אגרות החוב את תשלומי המס אותם הם חייבים לנכות במקור, למעט לגבי גופים הפטורים מניכוי מס במקור כאמור בהתאם לדין. במועדי פירעון קרן אגרות החוב ינכו חברי הבורסה מס במקור בגין דמי הניכיון, אם יהיו, כמפורט לעיל ולהלן.

תקנה 4 לתקנות מס הכנסה (חישוב רווח הון במכירת נייר ערך הנסחר בבורסה, מלווה מדינה או יחידה בקרן נאמנות), התשס"ג-2002, קובעת, כי בפדיון של אג"ח הנסחרת בבורסה שבו משולמים גם דמי ניכיון, יראו כתמורת הפדיון את התמורה בתוספת דמי הניכיון, אם התקיימו כל אלה: (1) רווח הון במכירת אגרת חוב 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 הוצעה, והכל עד גובה הפסד ההון. דמי הניכיון שרואים אותם כתמורה לפי הוראות אלה, לא יחשבו כהכנסה לפי סעיף 2(4) לפקודה.

(ד) <u>אופן חישוב הניכיון לצרכי מס במקור בגין אגרות חוב</u>

בהתאם להוראות סעיפים 2(4) ו-125ג לפקודה, רואים בדמי הניכיון בגין אגרות החוב ריבית החייבת במס, ולגביה יחולו כללי ניכוי מס במקור כאמור לעיל. לאור האמור, יחולו ההוראות האמורות לגבי ריבית, גם לגבי ניכיון בסדרות הקרן. המס במקור בגין דמי הניכיון יהא במועדי פדיון קרן אגרת החוב.

בהיעדר הוראה אחרת מרשויות המס, הניכיון שייווצר בגין אגרות החוב שיוצעו על פי דוח הצעת מדף זה, במידה וייווצר, ייקבע על פי ההפרש שבין הערך הנקוב של סדרת אגרות החוב לבין התמורה שיוחסה לאגרות החוב, כאמור לעיל, ובלבד שההפרש הוא חיובי. החברה תדווח על שיעור הניכיון המשוקלל שנוצר בגין סדרת אגרות החוב, במועד פרסום הדוח המיידי על תוצאות

ההנפקה. במקרה שעל פי דרישת רשות מוסמכת תידרש החברה לייחס ערך אחר לניירות הערך שייכללו ביחידות שיוצעו על פי דוח הצעת מדף זה, תגיש החברה דוח מיידי על דרישה כאמור.
יצוין, כי לפי הנחיית רשות המיסים, מיום 27 בינואר 2010, החל מיום 1 בינואר 2011, ניכוי המס במקור מריבית המשולמת בגין אגרות חוב נסחרות בבורסה, ינוכה ויועבר לרשות המיסים על ידי חברי הבורסה במקום החברות המנפיקות.
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 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.

(ה) <u>הנפקת אגרות חוב נוספות במסגרת הרחבת הסדרה</u>

במקרה בו תנפיק החברה בעתיד אגרות חוב נוספות מסדרה שהונפקה קודם לכן, במסגרת הרחבת סדרה, בשיעור ניכיון השונה משיעור הניכיון לאותה סדרה (לרבות העדר ניכיון) תפנה החברה, לפני הרחבת הסדרה, לרשות המיסים על-מנת לקבל את אישורה כי לעניין ניכוי המס במקור על דמי הניכיון בגין אגרות החוב, ייקבע לאגרות החוב מהסדרה שיעור ניכיון אחיד לפי נוסחה המשקללת את שיעורי הניכיון השונים באותה סדרה, ככל שיהיו (להלן: "**שיעור הניכיון המשוקלל**"). במקרה של קבלת אישור כאמור, החברה תחשב לפני הרישום למסחר של אגרות החוב שיונפקו במסגרת הרחבת הסדרה את שיעור הניכיון המשוקלל בגין כל אגרות החוב מהסדרה בהתאם לאותו אישור. במסגרת הדיווח המיידי על תוצאות ההנפקה, תודיע החברה על שיעור הניכיון המשוקלל לכל הסדרה וינוכה מס במועדי הפדיון של אגרות החוב מהסדרה לפי שיעור הניכיון המשוקלל כאמור ובהתאם להוראות הדין. במקרה כאמור יחולו כל יתר הוראות הדין הנוגעות למיסוי דמי ניכיון. באם לא יתקבל אישור כאמור מרשות המיסים, ינוכה מס במקור מדמי הניכיון לגבי כל סדרת אגרות החוב בהתאם לשיעור הניכיון הגבוה ביותר שנוצר בגין סדרה זו. במקרה זה תגיש החברה דוח מיידי בסמוך לפני הרחבת הסדרה בו תודיע על אי קבלת אישור כאמור ועל כך ששיעור הניכיון האחיד יהא שיעור הניכיון הגבוה ביותר שנוצר בגין סדרה זו. חברי הבורסה ינכו מס במקור בעת פדיון אגרות חוב, בהתאם לשיעור הניכיון שידווח כאמור.
בכל מקרה של הרחבת סדרת אגרות החוב, מכל סיבה שהיא, היה ושיעור הניכיון שייקבע במסגרת הנפקת אגרות חוב מהסדרה, יהיה שונה משיעור הניכיון של הסדרה ערב הרחבת הסדרה (לרבות העדר ניכיון), יתכנו מקרים בהם ינוכה מס במקור בגין דמי ניכיון בשיעור הגבוה מדמי הניכיון שנקבעו למי שהחזיק באגרות החוב מהסדרה טרם הגדלת הסדרה (להלן: "**דמי הניכיון העודפים**"), וזאת בין אם התקבל אישור מרשות המיסים לקביעת שיעור ניכיון אחיד לסדרה ובין אם לאו. נישום שהחזיק את אגרות החוב מהסדרה לפני הרחבת הסדרה ועד לפירעון אגרות החוב המוחזקות על-ידיו, יהיה זכאי להגיש דוח מס לרשות המיסים ולקבל החזר מס בגובה המס שנוכה מדמי הניכיון העודפים, ככל שהינו זכאי להחזר כאמור על-פי דין.

נדגיש כי, אישור כאמור לקביעת שיעור ניכיון משוקלל מאת רשות המיסים, ניתן באופן חד פעמי לכל הנפקה עתידית, ככל שתתרחש, של אותה סדרת אגרות חוב.

(ו) <u>מס על הכנסות גבוהות</u>

כאמור לעיל, בהתאם לסעיף 121ב לפקודה, יחיד שהכנסתו החייבת עולה בשנת המס 2022 על 663,240 ש"ח (סכום שמתואם מידי שנה), יהא חייב במס על חלק מהכנסתו החייבת העולה על הסכום האמור, בשיעור נוסף של 3%. הוראות סעיף זה חלות בין היתר, על רווחי הון מניירות ערך, למעט מרכיב רווח ההון האינפלציוני, ועל הכנסות מדיבידנדים ומריביות כאמור לעיל.

התיאור לעיל בקשר להיבטי המיסוי הכרוכים באגרות החוב המוצעות על-פי דוח הצעת המדף הנו כללי בלבד ואינו מהווה תחליף לייעוץ אינדיבידואלי על-ידי מומחים, בשים לב לנסיבות הייחודיות לכל משקיע. מומלץ לכל המבקש לרכוש את היחידות המוצעות על-פי דוח הצעת מדף זה, לפנות לייעוץ מקצועי על-מנת להבהיר את תוצאות המס אשר יחולו עליו בשים לב לנסיבותיו הייחודיות של המשקיע ושל אגרות החוב המוצעות על-פי דוח הצעת המדף. יודגש, כי האמור לעיל אינו מהווה חוות דעת ו/או המלצה ו/או דיון ממצה בהיבטי המיסוי הקשורים בהצעה האמורה או בפעולות שעשויות לבוא בעקבותיה. כמו כן, בשל השפעות משבר הקורונה, כמפורט בסעיף 10(2) להלן, ייתכנו שינויים בהוראות המיסוי, אשר מטבע הדברים, לא ניתן במועד זה לצפות את תוכנם ואת אופן השפעתם על היבטי המיסוי הכרוכים באגרות החוב המוצעות.

6. **<u>הימנעות מעשיית הסדרים</u>**

(1) החברה והדירקטורים מתחייבים בחתימותיהם על דוח הצעת המדף, להימנע מלעשות הסדרים שאינם כתובים בתשקיף המדף ו/או בדוח הצעת המדף, בקשר עם הצעת אגרות החוב המוצעות על-פי דוח הצעת המדף, הפצתן ופיזורן בציבור, ומתחייבים להימנע מלהעניק זכות לרוכשי אגרות החוב המוצעות על-פי דוח הצעת המדף למכור את אגרות החוב שרכשו מעבר למפורט בתשקיף המדף ובדוח הצעת המדף.

(2) החברה והדירקטורים מתחייבים בחתימותיהם על דוח הצעת המדף, להודיע לרשות ניירות ערך על כל הסדר הידוע להם עם צד ג' כלשהו, בקשר עם הצעת אגרות החוב המוצעות על-פי תשקיף המדף ודוח הצעת המדף, הפצתן ופיזורן בציבור, הסותר את ההתחייבות כאמור בסעיף 6(1) לעיל.

(3) החברה והדירקטורים מתחייבים בחתימותיהם על דוח הצעת המדף, להימנע מלהתקשר עם צד ג' כלשהו, בקשר עם הצעת אגרות החוב המוצעות על-פי תשקיף המדף ודוח הצעת המדף, הפצתן ופיזורן בציבור, שלפי מיטב ידיעתם ערך הסדרים בניגוד לאמור בסעיף 6(1) לעיל.

7. **<u>היתרים ואישורים</u>**

(1) החברה קיבלה את כל ההיתרים, האישורים והרישיונות הדרושים על-פי כל דין לפרסום דוח הצעת המדף.

(2) רשות ניירות ערך נתנה את אישורה לפרסום דוח הצעת המדף, בהתאם לכללי ניירות ערך (מקרים שהם פרסום דוח הצעת מדף יהיה טעון היתר מאת רשות ניירות ערך), התשע"ו-2016.

אין בהיתרה של רשות ניירות ערך לפרסם את דוח הצעת המדף משום אימות הפרטים המובאים בו או אישור מהימנותם או שלמותם, ואין בו משום הבעת דעה על טיבם של ניירות הערך המוצעים.

(3) החברה פנתה לבורסה בבקשה לרשום בה למסחר את אגרות החוב המוצעות על-פי דוח הצעת המדף, והבורסה נתנה את אישורה לכך, בכפוף להתקיימות התנאים כמפורט בסעיף 7(3) להלן.

(4) בהתאם לתקנון והנחיות הבורסה, רישום למסחר של אגרות החוב (סדרה ד') המוצעות על פי דוח הצעת המדף, מותנה בתנאים הבאים:

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

ב. מספר המחזיקים המזערי באגרות החוב (סדרה ד'), יהיה לפחות שלושים וחמישה (35) מחזיקים, ששווי ההחזקה של כל אחד מהם 200 אלפי ש"ח לפחות (להלן בהתאמה: "**פיזור מזערי**" ו-"**שווי החזקה מזערי למחזיק**", בהתאמה).

לעניין זה "**מחזיק**" משמעו - מחזיק אחד ששווי החזקותיו עולה על שווי החזקה מזערי למחזיק, או מחזיק ביחד עם אחרים, ששווי החזקותיהם במשותף עולה על שווי ההחזקה המזערי למחזיק כאמור.

ג. הואיל ושווין של מניות החברה הרשומות למסחר בבורסה מעל 200 מיליון ש"ח, לא נדרשת החברה לעמוד בדרישות ההון העצמי הקבועות בהנחיות על פי החלק השני לתקנון הבורסה.

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

יובהר כי החברה רואה בהפקדת תמורת ההנפקה בחשבון של רכז ההנפקה כהעברת התמורה לידי החברה, ועל סמך זאת תפנה החברה לבורסה בבקשה לרשום את אגרות החוב למסחר.

לא התקיימו דרישות הבורסה כמפורט בסעיף 7 זה לעיל, תבוטל הנפקת אגרות החוב (סדרה ד') על פי דוח הצעת מדף זה, אגרות החוב לא תוקצינה ולא תרשמנה למסחר בבורסה, ולא יגבו כספים מהמזמינים בגינן.

התבטלה ההנפקה כאמור לעיל, תדווח החברה על כך ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז, דוח מיידי לרשות ניירות ערך ולבורסה, ותפרסם הודעה ביום העסקים הראשון שלאחר מכן בשני עיתונים יומיים בעלי תפוצה רחבה, היוצאים לאור בישראל בשפה העברית.

8. **<u>תשלום אגרה</u>**

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

9. **<u>תמורת ההנפקה</u>**

(1) התמורה הצפויה לחברה מהנפקה זו (בהנחה שכל הכמות המוצעת על פי דוח הצעת המדף תירכש במחיר המינימאלי ליחידה), בניכוי ההוצאות הכרוכות בהנפקה על פי דוח הצעת המדף, הינה כמפורט להלן:

סעיף	סכום
התמורה המיידית הצפויה (ברוטו)	כ-506,566 אלפי ש"ח
בניכוי עמלות ריכוז והפצה[8]	כ-1,506 אלפי ש"ח
בניכוי עמלת התחייבות מוקדמת למשקיעים מסווגים[9]	כ-2,533 אלפי ש"ח
בניכוי הוצאות אחרות (מוערך)	כ-1,674 אלפי ש"ח
התמורה הצפויה (נטו)	כ-500,854 אלפי ש"ח

(2) לא נקבע סכום מינימאלי כתנאי להנפקה על-פי דוח הצעת מדף זה.

(3) הואיל וההנפקה על-פי דוח הצעת מדף זה אינה מובטחת בחיתום, אין בטחון כי כל היחידות המוצעות תירכשנה. בהתאם, התמורה וכן ההוצאות הכרוכות בהנפקה, עשויות להיות שונות מן הנחזה לעיל.

(4) **<u>ייעוד תמורת ההנפקה</u>**

בכפוף לאמור בסעיף 6.6 לשטר הנאמנות, תמורת ההנפקה על-פי דוח הצעת המדף (בתוספת סכומים נוספים אשר ישולמו על ידי החברה, ככל שיידרשו) תשמש את החברה לפירעון אגרות החוב (סדרה א') של החברה ולביצוע החלפת בטוחות לסדרה א' באופן שהסכום הדרוש לצורך ביצוע החלפת בטוחות בהתאם להוראות שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה א'), שהוא נכון ליום 10 באפריל 2022 בסך של כ-544 מיליון ש"ח, יופקד בידי הנאמן לאגרות החוב (סדרה א') כנגד הסרת כל השעבודים הרשומים לטובת הנאמן לאגרות החוב (סדרה א').

יובהר כי, פירעון מוקדם של אגרות החוב (סדרה א') כאמור לעיל, כפוף לקבלת אישור דירקטוריון החברה (אשר טרם התקבל).

(א) בכפוף להוראות שטר הנאמנות בכלל ולהוראות סעיף 17 לשטר הנאמנות בפרט, עד לשימוש בתמורה כאמור, כל הכספים אשר רשאי הנאמן להשקיעם לפי שטר הנאמנות, יושקעו ו/או יופקדו על ידיו באחד מחמשת הבנקים הגדולים המדורגים בדירוג (AA) לפחות, בניירות ערך של מדינת ישראל ו/או בפיקדונות שקליים וזאת כפי שימצא למתאים, והכל כפוף לתנאי שטר הנאמנות.

(ב) יובהר, כי נכון למועד זה, אין בכוונת החברה לעשות שימוש בתמורה אשר תתקבל בידי החברה בגין הנפקתם של ניירות הערך המוצעים לצורך השקעה בנגזרי מטבע שלא למטרות הגנות מטבע.

---

[8] דיסקונט קפיטל חיתום בע"מ; לידר הנפקות (1993) בע"מ; האנטר קפיטל חיתום בע"מ; אקסטרה מייל חיתום (אי. אר. ג'י. אס) בע"מ; יוניקורן קפיטל בע"מ; ו-אינפין קפיטל בע"מ (להלן יחד: "**המפיצים**") ישמשו כמפיצים לעניין הצעת אגרות החוב המוצעות על פי דוח הצעת מדף זה. עבור שירותיהם יקבלו המפיצים עמלת הפצה בשיעור של 0.25% מתמורת ההנפקה ברוטו וכן עמלת הצלחה נוספת לפי שיקול דעת החברה בשיעור מרבי של 0.1% מתמורת ההנפקה ברוטו והכל בתוספת מע"מ כדין אשר תחולק בין המפיצים לפי שיקול דעתה של החברה בהתייעצות עם דיסקונט קפיטל חיתום בע"מ. מפיץ לא יהיה זכאי לעמלה בגין ניירות ערך שרכש בפועל כתוצאה ממימוש התחייבות מוקדמות שהגיש אותו המפיץ במסגרת המכרז המוקדם למשקיעים מסווגים. רכז ההנפקה יהיה זכאי לתשלום בסך של 24 אלפי ש"ח עבור ריכוז ההנפקה.

[9] ראו סעיף 3(5) לעיל.

10. **<u>שינויים וחידושים מהותיים שאירעו מיום פרסום תשקיף המדף של החברה ועד מועד פרסום דוח הצעת המדף</u>**

לפרטים בדבר שינויים וחידושים מהותיים שחלו בעסקי החברה החל ממועד פרסום תשקיף המדף ועד למועד 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 הצעת מדף.

ניתן לעיין בנוסח המלא של הדיווחים באתר ההפצה של רשות ניירות ערך בכתובת: www.magna.isa.il ובאתר האינטרנט של הבורסה בכתובת: www.maya.tase.co.il.

לפרטים בדבר השפעות הקורונה ראו הדוח התקופתי לשנת 2021, אשר פורסם ביום 16 במרץ 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-030523).

11. **<u>מכתב הסכמה של רואה חשבון המבקר של החברה</u>**

לדוח הצעת מדף זה מצורף **<u>כנספח ב'</u>** מכתב הסכמה של רואה החשבון המבקר של החברה, בו נכללת הסכמתו להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות המפורטים להלן בדוח הצעת מדף זה, הכל בנוסח מכתב ההסכמה המצורף וכפוף לו: (1) דוח רואה החשבון המבקר מיום 16 במרץ, 2022 על הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021; (2) דוח סקירה מיום 22 בנובמבר, 2021 על מידע כספי תמציתי של החברה ליום 30 בספטמבר 2021 ולתקופה של שלושה ותשעה חודשים שהסתיימו באותו תאריך; (3) דוח סקירה מיום 15 באוגוסט, 2021 על מידע כספי תמציתי של החברה ליום 30 ביוני 2021 ולתקופה של שלושה ושישה חודשים שהסתיימו באותו תאריך; (4) דוח סקירה מיום 23 במאי, 2021 על מידע כספי תמציתי של החברה ליום 31 במרץ 2021 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך; (5) דוח רואה החשבון המבקר מיום 24 במרץ, 2021 על הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2020; (6) דוח סקירה מיום 26 בנובמבר, 2020 על מידע כספי תמציתי של החברה ליום 30 בספטמבר 2020 ולתקופה של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך; (7) דוח סקירה מיום 13 באוגוסט, 2020 על מידע כספי תמציתי של החברה ליום 30 ביוני 2020 ולתקופה של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך; (8) דוח הסקירה מיום 27 במאי, 2020 על מידע כספי תמציתי של החברה ליום 31 במרס 2020 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך; (9) דוח רואה החשבון המבקר מיום 26 במרס, 2020 על הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019, ולתקופה שהחלה ביום 1 בינואר 2017 ועד ליום 31 בדצמבר 2019.

12. **<u>הכללת הערכות שווי</u>**

בדוח הצעת מדף זה נכללות על דרך ההפניה הערכות השווי הבאות:

(1) שומת מקרקעין מקיפה – 58 דירות מגורים בפרויקט "מגדלי שיר", רחוב הנשיא 75-73 פינת רחוב הסיבים 48, גבעת שמואל, אשר נערכה ונחתמה ביום 30 בינואר 2022 ופורסמה ביום 16 במרץ 2022 במסגרת הדוח התקופתי לשנת 2021;

(2) שומת מקרקעין מקיפה – 34 דירות מגורים בהישג יד במגדל "מידטאון", דרך מנחם בגין 144, תל אביב, אשר נערכה ונחתמה ביום 8 בפברואר 2022 ופורסמה ביום 16 במרץ 2022 במסגרת הדוח התקופתי לשנת 2021;

(3) שומת מקרקעין מקיפה – 31 דירות מגורים במגדל "מרום נגבה", דרך נגבה 8, רמת גן, אשר נערכה ונחתמה ביום 30 בינואר 2022 ופורסמה ביום 16 במרץ 2022 במסגרת הדוח התקופתי לשנת 2021;

(4) שומת מקרקעין מקיפה – 30 דירות מגורים בפרויקט "Unik Life", רחוב יהודה הלוי פינת צבי שי, יהוד מונסון, אשר נערכה ונחתמה ביום 13 בינואר 2022 ופורסמה ביום 16 במרץ 2022 במסגרת הדוח התקופתי לשנת 2021;

(5) שומת מקרקעין מקיפה – 20 דירות מגורים במסגרת פרויקט "בית וגן רזידנס", רח' משה זילברג 28, ירושלים, אשר נערכה ונחתמה ביום 10 בפברואר 2022 ופורסמה ביום 16 במרץ 2022 במסגרת הדוח התקופתי לשנת 2021;

(6) שומת מקרקעין מקיפה – שטחי מגורים בבניין מגורים ומסחר, רח' המלך ג'ורג' 27 פינת הלל 2, ירושלים, אשר נערכה ונחתמה ביום 28 בפברואר 2022 ופורסמה ביום 16 במרץ 2022 במסגרת הדוח התקופתי לשנת 2021;

(7) שומת מקרקעין מקיפה – 56 דירות מגורים במסגרת פרויקט "דמרי בברנע שלב ב'", שד' הציונות, אשקלון, אשר נערכה ונחתמה ביום 10 בפברואר 2022 ופורסמה ביום 16 במרץ 2022 במסגרת הדוח התקופתי לשנת 2021;

(8) שומת מקרקעין מקיפה – 80 דירות מגורים בפרויקט "ב.ס.ר מחנה יהודה", דרך יפו פינת רחוב עץ החיים, ירושלים, אשר נערכה ונחתמה ביום 8 בפברואר 2022 ופורסמה ביום 16 במרץ 2022 במסגרת הדוח התקופתי לשנת 2021;

(9) עדכון הערכת שווי – 60 דירות מגורים בפרויקט "ARNONA PLACE", ירושלים – ליום 31.12.2021 אשר נערך ונחתם ביום 14 בפברואר 2022 ואשר פורסם ביום 16 במרץ 2022 במסגרת הדוח התקופתי לשנת 2021;

(10) עדכון לגבי הערכות שווי נכסי חברת מגוריט (פרויקט "הפרדס", פרויקט "UPTOWN", פרויקט "רמות 360", שד' ירושלים 131-129 ופרויקט "אפר האוס") – ליום 31.12.2021 אשר נערך ונחתם ביום 7 במרץ 2022 ואשר פורסם ביום 16 במרץ 2022 במסגרת הדוח התקופתי לשנת 2021;

(11) אומדן שווי של 36 דירות חדשות בפרויקט "רמות השרון" רחוב החלוץ, רמת השרון – מועד קובע 31.12.2021, אשר נערך ונחתם ביום 10 במרץ 2022 ואשר פורסם ביום 16 במרץ 2022 במסגרת הדוח התקופתי לשנת 2021;

(12) אומדן שווי נכס למועד הקובע 31.12.2021 (פרויקט "אלקטרה מול הנוף") אשר נערך ונחתם ביום 13 בפברואר 2022 ואשר פורסם ביום 16 במרץ 2022 במסגרת הדוח התקופתי לשנת 2021;

(13) אומדן שווי נכס למועד הקובע 31.12.2021 (פרויקט "אונו פריים") אשר נערך ונחתם ביום 10 בפברואר 2022 ואשר פורסם ביום 16 במרץ 2022 במסגרת הדוח התקופתי לשנת 2021.

<u>בנוסף, ניתנו לחברה מכתבי הסכמה של מעריכי השווי להכללה בדוח הצעת המדף של הערכות השווי הבאות</u>:

(1) שומת מקרקעין מקיפה – 279 יח"ד ושטחי מסחר בפרויקט דיור להשכרה במתחם י"ב, באר יעקב אשר נערכה ונחתמה ביום 19 באוקטובר 2021 ופורסמה ביום 23 בנובמבר 2021 במסגרת דוחות רבעון 3 לשנת 2021;

(2) שומת מקרקעין מקיפה – 84 דירות מגורים בפרויקט "אלקטרה מול הנוף" רחוב משה דיין 2, שכונת נווה דוד, רמלה אשר נערכה ונחתמה ביום 14 באוקטובר 2021 ופורסמה ביום 23 בנובמבר 2021 במסגרת דוחות רבעון 3 לשנת 2021 ;

(3) שומת מקרקעין מקיפה – 25 דירות מגורים בפרויקט "אונו פריים" רחוב הרוגי מלכות, בבל קריית אונו אשר נערכה ונחתמה ביום 14 באוקטובר 2021 ופורסמה ביום 23 בנובמבר 2021 במסגרת דוחות רבעון 3 לשנת 2021 ;

(4) עדכון הערכת שווי – 60 דירות מגורים בפרויקט "Arnona Place" ברח' צבי נוימן 2, 4 ו-6, ירושלים, אשר נערכה ונחתמה ביום 21 בנובמבר 2021 ופורסמה ביום 23 בנובמבר 2021 במסגרת דוחות רבעון 3 לשנת 2021 ;

(5) עדכון הערכת שווי – פרויקט "הפרדס" הכולל 56 דירות מגורים ברחוב חיים זכאי, כפר גנים ג', פתח תקווה, אשר נערכה ונחתמה ביום 21 בנובמבר 2021 ופורסמה ביום 23 בנובמבר 2021 במסגרת דוחות רבעון 3 לשנת 2021 ;

(6) עדכון הערכת שווי – 27 דירות מגורים בפרויקט "Uptown" ברח' הרב לוי ניסנבאום 37, בת ים, אשר נערכה ונחתמה ביום 21 בנובמבר 2021 ופורסמה ביום 23 בנובמבר 2021 במסגרת דוחות רבעון 3 לשנת 2021 ;

(7) עדכון הערכת שווי – פרויקט למגורים ומסחר (בתכנון) בשד' ירושלים 131-129 ורח' חסידי האומות 16-14, תל אביב, אשר נערכה ונחתמה ביום 21 בנובמבר 2021 ופורסמה ביום 23 בנובמבר 2021 במסגרת דוחות רבעון 3 לשנת 2021.

מכתבי הסכמה כאמור מצורפים לדוח הצעת מדף זה **כנספח ג'**.

13. **חוות דעת משפטית**

החברה קיבלה את חוות הדעת המשפטית הבאה:

Shnitzer Gotlieb Samet & Co.

לכבוד **11 באפריל 2022**

מגוריט ישראל בע"מ **מספרנו: 5\6\2777**

<u>אבא הלל 12, רמת גן</u>

ג/א.נ.,

הנדון: <u>דוח הצעת מדף מיום 11 באפריל 2022 בדבר הצעה לציבור של אגרות חוב (סדרה ד') של מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "ניירות הערך המוצעים" ו-"החברה", בהתאמה)</u>

בהתייחס לתשקיף המדף של החברה שפורסם ביום 19 באוגוסט 2019, נושא תאריך 20 באוגוסט 2019 אשר התקופה להצעת ניירות ערך על פיו הוארכה עד לתאריך 19 באוגוסט 2022 ולדוח הצעת המדף שבנדון, אשר פורסם מכוחו ("**דוח הצעת המדף**"), הננו לחוות דעתנו כדלקמן:

1. לדעתנו, הזכויות הנלוות לניירות הערך המוצעים על פי דוח הצעת המדף תוארו נכונה בדוח הצעת המדף.
2. לדעתנו, לחברה הסמכות להנפיק את ניירות הערך המוצעים על פי דוח הצעת המדף בדרך המתוארת בדוח הצעת המדף.
3. הדירקטורים של החברה נתמנו לדעתנו כדין ושמותיהם נכללים בדוח הצעת המדף.

אנו מסכימים כי חוות דעתנו זו תיכלל בדוח הצעת המדף.

בכבוד רב,

אורי גוטליב, עו"ד ארז יוסף, עו"ד

שניצר, גוטליב, סאמט ושות' – עורכי דין

משרד עורכי דין - בית גיבור ספורט, קומה 35, רח' מנחם בגין 7, רמת-גן 5268102, טל. 03-6113000, פ. 03-6113001, www.sgslaw.co.il, contactus@sgslaw.co.il

יואב שניצר, דוד גוטליב, חיים סאמט*, דפנה זינגר, ניר מילשטיין, ניר סברוב
אורי גוטליב, דודו בן יעיש, תומר סגל, ורד גייפמן-קליין, פנינית כהן, ירון אליאסי
איל גוטליב, ארז יוסף, אופירה אלון, לירון בן נחום, חן גליק
דניאל ליפמן, נתן לרנר, אלכסנדרה זהר, הדר אייזמן, אנה קוזלובסקי
ניר אסרף, און יורב, אבי ג'יני, סהר אלימלך
עמית אדמסקי, מיכל מרקו

*חבר/ה גם בלשכת עוה"ד של ניו-יורק

רשימת נספחים

נספח	עמוד
נספח א׳ – שטר נאמנות	**28**
נספח א׳1 – מנגנוני ההגנה בשטר הנאמנות	**29**
נספח ב׳ – מכתב הסכמה של רואה החשבון המבקר	**36**
נספח ג׳ – מכתבי הסכמה של מעריכי השווי	**37**
נספח ד׳ – מכתב הסכמה של מעלות	**38**
נספח ה׳ – הערכות שווי	**39**

נספח א' – שטר נאמנות

נספח א' לדוח הצעת המדף
שטר נאמנות לאגרות החוב (סדרה ד')
מיום 10 באפריל 2022

תוכן עניינים

שטר הנאמנות		
1	מבוא, פרשנות והגדרות	5
2	הנפקת אגרות החוב ותחולת שטר הנאמנות	10
3	מינוי הנאמן ; סמכויות הנאמן	11
4	תנאי ההנפקה ; הנפקת אגרות חוב נוספות ; רכישה עצמית (ו/או על-ידי חברה בת)	12
5	התחייבויות החברה ; הבטחת אגרות החוב	15
6	בטחונות	16
7	תנאים להרחבת סדרת אגרות החוב	42
8	התחייבויות החברה	44
9	פדיון מוקדם	49
10	פירעון מיידי ו/או מימוש בטוחות (ככל שניתנו)	52
11	תביעות והליכים בידי הנאמן	58
12	נאמנות על התקבולים	59
13	סמכות לעכב חלוקת כספים	60
14	הודעה על חלוקה והפקדה אצל הנאמן	61
15	הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה	61
16	קבלה מאת מחזיקי אגרות החוב ומאת הנאמן	62
17	השקעות כספים	62
18	התחייבויות החברה כלפי הנאמן	62
19	התחייבויות נוספות	65
20	דיווח על-ידי הנאמן	66
21	סמכויות מיוחדות	66
22	סמכות הנאמן להעסיק שלוחים	67
23	שיפוי הנאמן	68
24	הודעות	70
25	ויתור, פשרות ו/או שינויים בשטר הנאמנות	71
26	מרשם מחזיקי אגרות החוב	73
27	שחרור	73
28	מינוי נאמן חדש ופקיעת כהונת הנאמן	73
29	אסיפות של מחזיקי אגרות החוב	74
30	דיווח של החברה לנאמן	74
31	שכר הנאמן	74
32	תפקידי הנאמן	76
33	תחולת הדין וסמכות ייחודית	76
34	כללי	76
35	אחריות הנאמן	77
36	באי כוח	77

37	הסכמים אחרים	77
38	מענים	77
39	הסכמה לדיווח במגנ"א	78
התוספת הראשונה לשטר הנאמנות – תעודת אגרות חוב (סדרה ד')		79
נספח א' - התנאים הרשומים מעבר לדף		
1	כללי	80
2	מועדי פירעון קרן אגרות החוב (סדרה ד')	80
3	ביטחונות אגרות החוב (סדרה ד')	80
4	הריבית על אגרות החוב (סדרה ד')	80
5	תשלומי הקרן והריבית של איגרות החוב (סדרה ד')	81
6	מנגנון התאמה בשיעור הריבית כתוצאה משינוי דירוג אגרות החוב (סדרה ד')	82
7	מנגנון התאמת שיעור הריבית כתוצאה מאי עמידה באמות מידה פיננסיות	84
8	הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה	85
9	פיצול תעודות אגרות החוב והעברתן	85
10	פדיון מוקדם	86
11	ויתור ; פשרה ושינויים בתנאי אגרות החוב	86
12	אסיפות מחזיקי אגרות החוב	86
13	קבלות כהוכחה	86
14	החלפת תעודות אגרות חוב	86
15	פירעון מיידי	87
16	הודעות	87
תוספת שנייה לשטר הנאמנות – אסיפות כלליות של מחזיקי איגרות החוב (סדרה ד')		88
תוספת שלישית לשטר הנאמנות – נציגות דחופה		93

ש ט ר נ א מ נ ו ת א ג ר ו ת ה ח ו ב (ס ד ר ה ד')

שנערך ונחתם בתל אביב, ביום 10 בחודש אפריל 2022

ב י ן : **מגוריט ישראל בע"מ**
מ.ח. 515434074
מרחוב דרך אבא הלל 12, רמת גן
טלפון: 03-5007577
פקס: 03-9442727
(להלן: "**החברה**")

מצד אחד;

ל ב י ן : **רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ**
מ.ח. 51-368347-4
מרחוב יד חרוצים 14, תל אביב
טלפון: 03-6389200
פקס: 03-6389222
(להלן: "**הנאמן**")

מצד שני;

הואיל:	והחברה פרסמה ביום 19 באוגוסט 2019 תשקיף מדף נושא תאריך 20 באוגוסט 2019 ובמהלך חודש אוגוסט 2021 רשות ניירות ערך החליטה להאריך את התקופה להצעת ניירות ערך על פי תשקיף המדף של החברה עד לתאריך 19 באוגוסט 2022 (להלן ביחד: "**תשקיף המדף**" או "**התשקיף**");
והואיל:	וביום 10 באפריל 2022, החליט דירקטוריון החברה לאשר הנפקה של אגרות חוב (סדרה ד') של החברה, בדרך המתוארת בשטר נאמנות זה;
והואיל:	וביום 10 בפברואר 2022 הודיעה מעלות S&P (להלן: "**מעלות**"), על דירוג A- לאגרות החוב (סדרה ד') שתנפיק החברה;
והואיל:	וברצון החברה להסדיר את תנאי אגרות החוב (סדרה ד') בשטר נאמנות לאגרות החוב (סדרה ד');
והואיל:	והנאמן הינו חברה מוגבלת במניות שהתאגדה בישראל לפי חוק החברות, התשנ"ט-1999 הרשומה במרשם הנאמנים (כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968) ואשר מטרתה העיקרית הינה עיסוק בנאמנויות;
והואיל:	והנאמן הצהיר כי אין כל מניעה על-פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, או כל דין אחר, להתקשרותו עם החברה על-פי שטר נאמנות זה וכי הוא עונה על הדרישות ותנאי הכשירות הקבועים בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, לשמש נאמן להנפקת אגרות החוב נשוא שטר זה;
והואיל:	והחברה פנתה בבקשה אל הנאמן שישמש כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'), אם וככל שתונפקנה, והנאמן הסכים לכך, והכל בכפוף ובהתאם לתנאי שטר נאמנות זה;
והואיל:	ולנאמן אין כל עניין אישי בחברה ולחברה אין כל עניין אישי בנאמן;
והואיל:	והחברה מצהירה כי נכון למועד חתימת שטר נאמנות זה בכפוף לקבלת היתר רשות ניירות ערך ואישור הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ לרישום למסחר של אגרות החוב (סדרה ד'), אין כל מניעה על-פי כל דין ו/או הסכם לבצע הנפקה של אגרות החוב (סדרה ד') על פי תנאי שטר הנאמנות ודוח ההצעה ו/או להתקשר עם הנאמן על-פי שטר נאמנות זה וכן התקבלו כל האישורים הנדרשים לביצוע ההנפקה לפי כל דין ו/או הסכם לביצוע ההנפקה בהתאם לתנאי שטר זה;

לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. **<u>מבוא, פרשנות והגדרות</u>**

1.1. המבוא לשטר נאמנות זה והנספחים הרצופים לו מהווים חלק מהותי ובלתי נפרד הימנו.

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

1.3. כל האמור בשטר זה בלשון רבים אף יחיד במשמע וכן להפך, כל האמור במין זכר אף מין נקבה במשמע וכן להפך, וכל האמור באדם אף תאגיד במשמע, והכל כשאין בשטר זה הוראה אחרת מפורשת.

1.4. בכל מקרה של סתירה בין שטר הנאמנות למסמכים הנלווים לו, יגברו הוראות שטר הנאמנות.

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

1.6. בכל מקום בשטר זה בו נאמר "לרבות" הכוונה היא לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל.

1.7. בשטר נאמנות זה ובאגרות החוב תהיה לביטויים הבאים המשמעות שלצדם:

"אגרות החוב" או "סדרת אגרות החוב" או "אגרות החוב (סדרה ד')"	אגרות החוב (סדרה ד'), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת, שתונפקנה על ידי החברה מכוח תשקיף המדף ובהתאם לדוח ההצעה הראשונה שתנאיהן יהיו בהתאם לשטר זה ולתעודת אגרת החוב;
"אסיפה רגילה"	אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') בה נכחו לפחות שני (2) מחזיקי אגרות חוב, בעצמם או על-ידי בא-כוח, המחזיקים או המייצגים יחדיו לפחות 25% מהיתרה הבלתי מסולקת של הערך הנקוב של אגרות החוב הנמצאות במחזור במועד הקובע לאסיפה; או אסיפה נדחית של אסיפה זו אשר תתקיים בכל מספר משתתפים שהוא;
"החלטה רגילה"	החלטה שנתקבלה באסיפה רגילה ברוב של לפחות חמישים אחוזים (50%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ד') המיוצג בהצבעה למעט הנמנעים;
"אסיפה מיוחדת"	אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'), בה נכחו, בעצמם או על-ידי באי-כוחם, מחזיקים של לפחות חמישים אחוזים (50%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור במועד הקובע לאסיפה, או באסיפה נדחית של אסיפה זו, שנכחו בה, בעצמם או על-ידי באי-כוחם, מחזיקים של לפחות עשרים אחוזים (20%) מן היתרה האמורה;

"החלטה מיוחדת"	החלטה שנתקבלה באסיפה מיוחדת ברוב של לפחות שני שלישים (2/3) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ד') המיוצג בהצבעה למעט הנמנעים;
"דוח הצעת מדף" או "דוח ההצעה"	דוח/ות הצעת מדף ודוח/ות משלימים להם (ככל שיהיו) אשר יפורסם/מו מעת לעת על-פי תשקיף המדף, בהתאם להוראות סעיף 23א(ו) לחוק ניירות ערך, ככל שהחברה תחליט לבצע הצעת אגרות חוב (סדרה ד'), בו/בהם יושלמו כל הפרטים המיוחדים לאותה הצעה, לרבות הרכב היחידות המוצעות כפי שיקבעו על-ידי החברה ערב הצעתן של אגרות חוב (סדרה ד'), בהתאם להוראות כל דין ובהתאם לתקנון ולהנחיות הבורסה, כפי שיהיו באותה עת;
"דוח ההצעה הראשונה"	דוח הצעה על-פיו תוצענה לראשונה אגרות חוב (סדרה ד');
"הבורסה"	הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ;
"החברה לרישומים"	חברה לרישומים של הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ, או כל חברה לרישומים אחרת שהחברה תתקשר עמה מעת לעת, ובלבד שכל ניירות הערך של החברה יהיו רשומים על שם אותה החברה לרישומים;
"החוק" או "חוק ניירות ערך"	חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 והתקנות לפיו, כפי שיהיו מעת לעת;
"חוק החברות"	חוק החברות, תשנ"ט-1999 והתקנות שהותקנו על פיו כפי שיהיו מעת לעת;
"הנאמן" או "הנאמן לסדרה א'"	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ ו/או כל מי שיכהן מדי פעם בפעם כנאמן של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') לפי שטר זה;
"החוזר המאוחד"	החוזר המאוחד של הממונה על שוק ההון, ביטוח וחיסכון לגופים מוסדיים, כפי שיהיה בתוקף מעת לעת[1];
"יום מסחר"	כל יום בו מתקיים מסחר בבורסה;
"יום עסקים" או "יום עסקים בנקאי"	כל יום בו פתוחים מרבית הבנקים בישראל לביצוע עסקאות;
"מחזיק באגרות החוב" ו/או "המחזיקים"	כהגדרת המונח "מחזיק" או "מחזיק בתעודות התחייבות" בסעיף 35א בחוק ניירות ערך;
"מרשם"	מרשם מחזיקי אגרות חוב (סדרה ד') כאמור בסעיף 26 לשטר זה;
"נציגות דחופה"	כמפורט בתוספת השלישית לשטר נאמנות זה;
"קרן"	סך הערך הנקוב שטרם נפרע של אגרות החוב (סדרה ד');

[1] לפרטים אודות החוזר המאוחד ראו https://mof.gov.il/hon/Information-entities/Pages/Codex.aspx

"שטר זה" או "שטר הנאמנות" או **"שטר נאמנות זה"**	שטר נאמנות זה לרבות הנספחים המצורפים אליו ומהווים חלק בלתי נפרד הימנו;
"תעודת אגרת החוב"	תעודת אגרת חוב אשר נוסחה מופיע בתוספת הראשונה לשטר זה;
"מסלקת הבורסה"	מסלקת הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ;
"מדד" או "מדד המחירים לצרכן"	מדד המחירים הידוע בשם "מדד המחירים לצרכן" הכולל ירקות ופירות והמפורסם על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי בישראל, וכולל אותו מדד אף אם יפורסם על-ידי גוף או מוסד רשמי אחר, וכן כולל כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו, אם יהיה בנוי על אותם הנתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ואם לאו. אם יבוא במקומו מדד אחר שיפורסם על-ידי גוף או מוסד כאמור, ואותו גוף או מוסד לא קבע את היחס שבינו לבין המדד המוחלף, ייקבע היחס האמור על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, ובמקרה שאותו יחס לא ייקבע כאמור, אזי הוא ייקבע על-ידי הנאמן, בהתייעצות עם מומחים כלכליים שייבחרו על-ידיו;
"חוק חדלות פירעון"	חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018 והתקנות שהותקנו מכוחו כפי שיהיו מעת לעת;
"חוק המכר דירות"	חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשס"ח–2008;
"הפקודה"	פקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א – 1961;
"חשבון נאמנות"	חשבון אשר יתנהל על שם הנאמן, בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'), בבנק בישראל המדורג על ידי חברה מדרגת בדירוג שאינו פחות מדירוג של (ilAA) (בדירוג חברת הדירוג S&P מעלות או בדירוג מקביל לו) בו יופקדו תמורת ההנפקה עד לשחרורה לחברה ו/או הפיקדונות הכספיים (כהגדרתם להלן תחת הגדרה "הנכסים המותרים לשעבוד כבטוחה") ו/או כל נכס אחר שיופקד בו, עד לשחרורם בהתאם להוראות שטר זה. כבטוחה לקיום ולסילוק המלא של הסכומים המובטחים ושל כל יתר התחייבויות החברה על-פי תנאי איגרות החוב (סדרה ד'), תשעבד החברה לטובת הנאמן, עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'), עובר להעברת תמורת ההנפקה לחשבון הנאמנות, בשעבוד קבוע יחיד ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום את מלוא זכויותיה בחשבון הנאמנות, על כל תתי חשבונותיו, ואת כל המופקד בו, לרבות כל הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך ו/או כל נכס אחר שיופקדו מעת לעת בחשבון הנאמנות, על כל תתי

	חשבונותיו, וכל תמורה שתתקבל בגינם לרבות פירותיהם. השעבוד האמור יירשם במרשם המתנהל על ידי רשם החברות. הנאמן יהיה בעל זכויות החתימה הבלעדי בחשבון זה;
"הנכסים המותרים לשעבוד כבטוחה"	נכסים אשר יכול שישועבדו בהתאם להוראות שטר זה להבטחת זכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') ואשר יכול שיהיו כל אחד מאלה ו/או שילוב בין אילו מהם - • "**נכסי מקרקעין משועבדים**" או "**נכס מקרקעין משועבד**" - זכויות בעלות ו/או זכויות חכירה לדורות ו/או זכויות חכירה (לתקופה העולה ב-10 שנים לפחות ממועד הפרעון, כהגדרתו בסעיף 2.1 להלן) ו/או זכויות חוזיות להירשם כבעלים או כחוכר (לתקופה העולה ב-10 שנים לפחות ממועד הפרעון, כהגדרתו בסעיף 2.1 להלן), של החברה ו/או זכויות החברה מכוח הסכמי רכישה (לרבות בטוחות מכוח חוק המכר דירות שיועמדו מכוחם) (להלן: "**זכויות מכוח הסכמי רכישה**") ביחס לנכסי מקרקעין מניבים בישראל (שעיקרם, קרי, למעלה מ-80%, משוויו ההוגן של כל נכס, הינו דירות למגורים ו/או הצמדות לדירות אלו) שבנייתם הושלמה ו/או המצויים בהליך תכנון ("**הליך תכנון**" - בשלב שבו ניתן לקבל זכויות ובטוחות מכוח הסכמי רכישה על פי חוק המכר דירות) ו/או בנייה (כולל קרקע ו/או נכס הצמוד לנכס כאמור ואשר משמשים אותו או מתוכננים לשמש לצרכי ההנבה, כגון חניון, חנויות וכיו"ב) אשר תשועבדנה, מעת לעת, על-פי שטר זה ומסמכי שעבוד מכוחו; • "**פיקדונות כספיים**" - פיקדונות כספיים שקליים במזומן אשר יופקדו בחשבון הנאמנות ולרבות (אך מבלי לגרוע מהאמור לעיל), כספים מתוך תמורת ההנפקה (בניכוי הוצאות ההנפקה כמפורט בדוח ההצעה או בכל דיווח מיידי שיבוא במקומו) אשר יתקבלו במסגרת הנפקה לראשונה של אגרות חוב (סדרה ד') או במסגרת הרחבות של סדרת אגרות החוב (סדרה ד') (להלן: "**תמורת ההנפקה נטו**"); • "**ניירות ערך ממשלתיים**" - ניירות ערך ממשלתיים של מדינת ישראל, שבמועד שעבודם הינם בעלי מח"מ קצר ממח"מ אגרות החוב באותה עת ומלווים קצרי מועד של מדינת ישראל;

"בטוחות פיננסיות"	פיקדונות כספיים ו/או ניירות ערך ממשלתיים;
"מידטאון"	מלוא זכויות החברה להירשם כבעלים של 34 דירות אליהן צמודות 34 חניות תת קרקעיות (במתקני חניה ("מכפלי חניה") ב"פול" מקומות החניה המיועד ליחידות הדיור כאמור והנמצא במפלס חניה 6-) במגדל מגורים המצוי על חטיבת קרקע הידועה כ"מגרש 1" על פי תכנית 3250 לב המע"ר הצפוני, המצוי על חלקות (בחלק) 421, 422, 423, 424, 425, 426 בגוש 6110 (חלקות ישנות 42, 366 ו – 370 בגוש 6110) בתל-אביב, מכוח הסכם מכר שנחתם בין מידטאון בע"מ לבין ציון איי. אם. מגורים בע"מ (ח.פ. 515157923) (להלן: "**ציון בע"מ**") ביום 24 בנובמבר 2014 ומכוח הסכם מכר שנחתם בין ציון בע"מ לבין החברה ביום 16 בינואר 2017 ((יחדיו: "**הסכמי מידטאון**"), לרבות זכויות החזקה, זכויות חוזיות, זכויות שביושר (ככל שישנן), וכל זכויות אחרות שיש לחברה ביחס לדירות האמורות, המהוות את כל זכויותיה של החברה בדירות אלו ולמעט המיטלטלין (כהגדרתם בסעיף 6.5.2 להלן).
"מרום נגבה"	מלוא זכויות החברה להירשם כבעלים של 31 דירות אליהן צמודות 37 חניות, בבניין המצוי בגוש 6145; חלקה 1601 ברחוב נגבה 4 ברמת גן מכוח הסכם שנחתם בין החברה לבין מבוא נגבה רמת-גן (ש.ר 540222858) ביום 27 במרץ 2017 ("**הסכם מרום נגבה**"), לרבות זכויות החזקה, זכויות חוזיות, זכויות שביושר (ככל שישנן), וכל זכויות אחרות שיש לחברה ביחס לדירות האמורות, המהוות את כל זכויותיה של החברה בדירות אלו ולמעט המיטלטלין, כהגדרתם בסעיף 6.5.2 להלן.
"אלקטרה מול הנוף"	מלוא זכויות החברה להירשם כבעלים של בניין הכולל 84 דירות המסומן ברישומי המוכרת במס' זמני 3, הבנוי על מגרש מס' 145/2 לפי תכנית בנין עיר להמ/1000/17/1ב במקרקעין הידועים כחלקה 438 (מקודם חלק מחלקה 267) בגוש 4349 ברמלה, מכוח הסכם שנחתם בין החברה לבין אלקטרה השקעות (1998) בע"מ (ח.פ. 512649146) ביום 21 בפברואר 2017 ("**הסכם אלקטרה מול הנוף**"), לרבות זכויות החזקה, זכויות חוזיות, זכויות שביושר (ככל שישנן), וכל זכויות אחרות שיש לחברה ביחס לדירות האמורות, המהוות את כל זכויותיה של החברה בדירות אלו ולמעט המיטלטלין כהגדרתם בסעיף 6.5.2 להלן.
"גבעת שמואל"	מלוא זכויות החברה להירשם כבעלים של 58 דירות בתוספת 83 חניות תת קרקעיות ו-58 מחסנים המצויים על

	המקרקעין הידועים כחלקות 334 ו-336 בגוש 6368, בשכונת רמת הדר בגבעת שמואל, מכוח 11 הסכמים שנחתמו בין החברה לבין צדדים שלישיים שונים מיום 29 בינואר 2018 ("**הסכמי גבעת שמואל**"), לרבות זכויות החזקה, זכויות חוזיות, זכויות שביושר (ככל שישנן), וכל זכויות אחרות שיש לחברה ביחס לדירות האמורות, המהוות את כל זכויותיה של החברה בדירות אלו ולמעט המיטלטלין כהגדרתם בסעיף 6.5.2 להלן.
"**ארנונה**"	מלוא זכויות החברה להירשם כבעלים של 50 דירות והצמדותיהן המצויות על המקרקעין הידועים כחלקה 373 בגוש 30139 בירושלים, מכוח הסכם שנחתם בין החברה לבין יהלומית פרץ בנין ופיתוח בע"מ (ח.פ. 510951924) ביום 3 במארס 2020 ("**הסכם ארנונה**"), לרבות זכויות החזקה, זכויות חוזיות, זכויות שביושר (ככל שישנן), וכל זכויות אחרות שיש לחברה ביחס לדירות האמורות, המהוות את כל זכויותיה של החברה בדירות אלו ולמעט המיטלטלין כהגדרתם בסעיף 6.5.2 להלן.
"**הנכסים המשועבדים הראשונים**"	מידטאון, מרום נגבה, אלקטרה מול הנוף, גבעת שמואל וארנונה.
"**הנכסים המשועבדים**"	הנכסים המשועבדים הראשונים ו/או אילו מהנכסים המותרים לשעבוד כבטוחה שישמשו כבטוחה לטובת מחזיקי אגרות החוב ו/או אלו שיתווספו אליהם ו/או יבואו במקומם כפי שיהיו אותה עת, ואשר ישועבדו לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב בהתאם ובכפוף להוראות שטר זה.
"**חברה מדרגת**" או "**חברת דירוג**"	חברה הפועלת על פי החוק להסדרת פעילות חברות דירוג האשראי, התשע"ד-2014, על תקנותיו, והמאושרת על ידי הממונה על שוק ההון במשרד האוצר;

2. **<u>הנפקת אגרות החוב ותחולת שטר הנאמנות</u>**

2.1. החברה רשאית להנפיק על פי התשקיף ובכפוף לפרסום דוח הצעת מדף ולפי שיקול דעתה הבלעדי, את אגרות החוב (סדרה ד') אשר תנאיהן יהיו כדלקמן:

אגרות החוב (סדרה ד') תהיינה רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת, ותעמודנה לפירעון בתשלום אחד המהווה 100% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ד') אשר ישולם ביום 31 במרץ 2027 (להלן: "**מועד הפרעון**"). קרן אגרות החוב (סדרה ד') תישא ריבית שנתית בשיעור קבוע של 0.3% (להלן: "**שיעור הריבית השנתית**").

הריבית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ד') תשולם במועדים כדלקמן: ביום 30 בספטמבר 2022, בימים 31- במרץ ו-30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2023 עד 2026 (כולל) וביום 31 במרץ 2027. למעט תקופת הריבית הראשונה, כל תשלום ריבית ישולם בעד

תקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום הקודם למועד התשלום. שיעור הריבית שתשולם בעד תקופת ריבית מסוימת (למעט תקופת הריבית הראשונה) (קרי התקופה המתחילה ביום התשלום של תקופת הריבית הקודמת ומסתיימת ביום האחרון שלפני מועד התשלום הסמוך אחרי יום תחילתה) תחושב כשיעור הריבית השנתית חלקי שניים (דהיינו 0.15%). תשלום הריבית הראשון ישולם ביום 30 בספטמבר 2022 בגין התקופה המתחילה ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז על אגרות החוב (סדרה ד') והמסתיימת ביום הקודם למועד התשלום, דהיינו 29 בספטמבר 2022 (לעיל: "**תקופת הריבית הראשונה**"), מחושבת על בסיס של 365 יום בשנה לפי מספר הימים בתקופה זו. כמפורט לעיל, תשלום הריבית האחרון ישולם ביום 31 במרץ 2027, בעת פירעונן הסופי של אגרות החוב (סדרה ד').

אגרות החוב (סדרה ד') תהיינה צמודות, קרן וריבית, למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 במרץ 2022 בגין חודש פברואר 2022 (להלן: "**המדד היסודי**"). אם יתברר, במועד הפירעון של תשלום כלשהו על חשבון הקרן ו/או הריבית, כי המדד הידוע[2] במועד התשלום (להלן: "**מדד התשלום**") עלה לעומת המדד היסודי, תשלם החברה את אותו תשלום של קרן ו/או ריבית, כשהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור העלייה של מדד התשלום לעומת המדד היסודי. אם יתברר, במועד ביצוע תשלום כלשהו על חשבון הקרן ו/או הריבית, כי מדד התשלום זהה למדד היסודי או נמוך ממנו, אזי מדד התשלום יהיה המדד היסודי (להלן: "**הפרשי ההצמדה**").

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

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

2.4. שטר נאמנות זה יכנס לתוקפו במועד הקצאת אגרות החוב על ידי החברה. מוסכם כי במקרה של ביטול הנפקת אגרות החוב מכל סיבה שהיא, יהא שטר נאמנות זה בטל מעיקרו.

3. **<u>מינוי הנאמן; סמכויות הנאמן</u>**

3.1. החברה ממנה בזאת את הנאמן כנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') מכוח הוראות סעיף 35ב לחוק ניירות ערך.

3.2. הנאמן יכהן כנאמן מכוח הוראות פרק ה'1 לחוק ניירות ערך גם עבור מחזיקי אגרות החוב שהינם זכאים לתשלומים מכוח אגרות החוב אשר לא שולמו לאחר שהגיע מועד תשלומם.

3.3. ממועד כניסתו לתוקף של שטר נאמנות זה כאמור בסעיף 2.4 לעיל, תפקידי הנאמן יהיו על פי כל דין ועל פי הקבוע בשטר זה.

3.4. תקופת מינויו של הנאמן תהיה עד מועד כינוסה של אסיפת מחזיקים בהתאם להוראות סעיף 35ב(א1) לחוק ניירות ערך.

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

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

---

[2] המדד הידוע ביום הקבוע לתשלום כלשהו על-חשבון קרן ו/או ריבית.

3.7. 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 גילויו או השימוש בו נדרש לשם מילוי תפקידו לפי חוק ניירות ערך, לפי שטר הנאמנות, או לפי צו של בית משפט וכן לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב, ובלבד שהנאמן מסר הודעה לחברה מראש טרם גילוי המידע כאמור, אלא אם לדעת הנאמן מסירת ההודעה עשויה לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב. חובת הסודיות כאמור תחול גם על כל המומחים (כהגדרתם בסעיף 21.2 להלן) ו/או על שלוח של הנאמן, ובלבד שמסירת המידע להם תהא כפופה לחתימתם על כתב סודיות.

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

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

3.10. 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. אין באמור בסעיף זה כדי להגביל את הנאמן בכל פעולה שעליו לבצע בהתאם להוראות שטר זה.

3.11. מובהר כי אין בסיום כהונתו של הנאמן כדי לגרוע מזכויות, תביעות או טענות שיהיו לחברה ו/או למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') כלפי הנאמן, ככל שיהיו, שעילתן קודמת למועד סיום כהונתו כנאמן, ואין בכך כדי לשחרר את הנאמן מחבות כלשהי על פי כל דין. כמו כן, לא יהא בסיום כהונתו של הנאמן כדי לגרוע מזכויות, תביעות או טענות שיהיו לנאמן כלפי החברה ו/או מחזיקי איגרות החוב, ככל שיהיו, שעילתן קודמת ו/או הנובעות מתביעה שעילתה קודמת למועד סיום כהונתו כנאמן, ואין בכך כדי לשחרר את החברה ו/או מחזיקי איגרות החוב מחבות כלשהי על פי כל דין.

4. <u>תנאי ההנפקה; הנפקת אגרות חוב נוספות; רכישה עצמית (ו/או על-ידי חברה בת)</u>

4.1. החברה תנפיק את אגרות החוב בתנאים כמפורט בשטר זה, ובדוח הצעת המדף.

4.2. בכפוף להוראות כל דין ולהוראות סעיף 7 להלן, החברה תהיה רשאית, מעת לעת, על-פי שיקול דעתה הבלעדי, ללא צורך בקבלת אישור מהנאמן ו/או מהמחזיקים הקיימים באותה עת, להרחיב את סדרת אגרות החוב ולהנפיק אגרות חוב (סדרה ד') נוספות (בין בהצעה פרטית, בין במסגרת תשקיף, בין על-פי דוח הצעת מדף ובין בדרך אחרת), לרבות למחזיק קשור (כהגדרתו בסעיף 4.9 להלן), בכל מחיר ובכל אופן שייראו לחברה, לרבות בשיעור ניכיון או פרמיה (לרבות העדר ניכיון או העדר פרמיה) שונים מאלו שהיו (אם בכלל) בהנפקות אחרות שבוצעו מאגרות החוב (סדרה ד'), ובלבד שתמסור על כך הודעה לנאמן לאגרות החוב (סדרה ד') בצירוף אישורים כמפורט בסעיף 7 להלן.

היה ושיעור הניכיון אשר ייקבע לאגרות החוב (סדרה ד') בשל הגדלת הסדרה יהיה שונה משיעור הניכיון של אגרות החוב (סדרה ד') הקיימות במחזור באותה עת, תפנה החברה, לפני הגדלת סדרת אגרות החוב (סדרה ד'), לרשות המיסים על מנת לקבל את אישורה כי לעניין ניכוי המס במקור מדמי הניכיון בגין אגרות החוב האמורות, ייקבע לאגרות החוב האמורות

שיעור ניכיון אחיד לפי נוסחה המשקללת את שיעורי הניכיון השונים באותה סדרה, ככל שיהיו (להלן: "**שיעור הניכיון המשוקלל**"). במקרה של קבלת אישור כאמור, החברה תחשב לפני מועד הגדלת הסדרה את שיעור הניכיון המשוקלל בגין כל אגרות החוב (סדרה ד'), ותפרסם בדיווח מיידי ביחד עם תוצאות ההנפקה כאמור את שיעור הניכיון המשוקלל האחיד לכל הסדרה וינוכה מס במועדי הפירעון של אגרות החוב (סדרה ד') לפי שיעור הניכיון המשוקלל כאמור ובהתאם להוראות הדין. במידה ולא יתקבל אישור כאמור, החברה תודיע בדיווח מיידי לפני הרישום למסחר של אגרות החוב הנוספות, על אי קבלת אישור כאמור ועל כך ששיעור הניכיון האחיד יהא שיעור הניכיון הגבוה ביותר שנוצר בגין אגרות החוב (סדרה ד'). חברי הבורסה ינכו מס במקור בעת פירעון אגרות החוב (סדרה ד'), בהתאם לשיעור הניכיון שידווח כאמור. לפיכך, ייתכנו מקרים בהם ינוכה מס במקור בגין דמי ניכיון בשיעור הגבוה מדמי הניכיון שנקבעו למי שהחזיק באגרות החוב (סדרה ד') טרם הגדלת הסדרה. במקרה זה, נישום שהחזיק את אגרות החוב (סדרה ד') לפני הגדלת הסדרה ועד לפירעון אגרות החוב, יהיה זכאי להגיש דוח מס לרשות המיסים ולקבל החזר של המס שנוכה מדמי הניכיון, ככל שהינו זכאי להחזר כאמור על פי דין.

4.3. הנאמן יכהן, כפוף להוראות שטר הנאמנות, כנאמן עבור אגרות החוב, כפי שתהיינה מעת לעת במחזור, וזאת גם במקרה של הרחבת סדרה, והסכמת הנאמן לכהונתו כאמור לסדרה המורחבת לא תידרש.

4.4. אגרות החוב שתהיינה במחזור ואגרות חוב (סדרה ד') נוספות אשר תונפקנה (אם בכלל) כאמור בסעיף 4.2 לעיל, תהווינה (ממועד הנפקתן) סדרה אחת לכל דבר ועניין, ושטר הנאמנות, יחול גם לגבי כל אגרות חוב (סדרה ד') נוספות כאמור. יובהר כי ככל שתונפקנה אגרות החוב (סדרה ד') נוספות, הן תעמודנה בדרגה שווה פרי פסו, בינן לבין עצמן (לרבות ביחס לאגרות החוב (סדרה ד') שהונפקו עובר למועד ההרחבה), בלי זכות בכורה או עדיפות של האחת על פני האחרת.

4.5. אגרות החוב הנוספות אשר תונפקנה (אם בכלל) כאמור בסעיף 4.2 לעיל, לא תקנינה זכות לתשלום קרן ו/או ריבית בגין אגרות החוב שהמועד הקובע לתשלומו חל קודם למועד הנפקתן.

4.6. החברה תפנה לבורסה בבקשה לרשום למסחר את אגרות החוב הנוספות כאמור, לכשיוצעו.

4.7. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, החברה שומרת לעצמה את הזכות להנפיק בכל עת סדרות נוספות של אגרות חוב ו/או ניירות ערך אחרים, מכל מין וסוג שהוא, ללא צורך בקבלת אישור מהנאמן ו/או מהמחזיקים הקיימים באותה עת, או במתן הודעה למי מהם על כך, לרבות למחזיק קשור (כהגדרתו בסעיף 4.9 להלן), בין שיקנו זכות המרה במניות החברה ובין שלא יקנו זכות כאמור, ובתנאי פירעון, ריבית, הצמדה, בטוחות, ותנאים אחרים כפי שתמצא לנכון, ובין שהם עדיפים על פני תנאי אגרות החוב (סדרה ד'), שווים להם או נחותים מהם.
על אף האמור לעיל, החברה מתחייבת כי כל חוב של החברה בגין סדרה נוספת של אגרות חוב שתונפק על ידי החברה או ניירות ערך אחרים שהינם חוב, למעט סדרת אגרות חוב המגובה בבטוחות או ניירות ערך אחרים שהינם חוב המגובים בבטוחות, יהיה במקרה של פירוק ו/או במקרה של חדלות פירעון, במעמד זהה ליתרת החוב למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'), למעט בכל הנוגע והנובע מזכויות מחזיקי אגרות החוב ביחס לאותה סדרה שהונפקה או ניירות הערך

שהינם חוב ביחס לנכסים המשועבדים לאותה סדרה או ניירות ערך כאמור (קרי, ליתרת החוב הלא מובטח, ככל שיהא כזה לאחר מימוש כלל הנכסים המשועבדים להבטחת אגרות החוב). עוד יובהר כי אין באמור לעיל בכדי לפגוע בזכותה של החברה להנפיק, בכל דרך שהיא, ניירות ערך אחרים מכל מין וסוג שהוא, בין שיקנו זכות המרה למניות החברה ובין אם לאו.

אין באמור בסעיף זה לעיל, כדי לגרוע מזכויות כלשהן של הנאמן ומחזיקי אגרות החוב לפי שטר הנאמנות. בסמוך לאחר כל הנפקת סדרת אגרות חוב נוספות, כאמור החברה תמסור לנאמן אישור בכתב של החברה, חתום באמצעות מורשי החתימה שלה, בדבר עמידתה בהתחייבות שבסעיף זה לעיל, בנוסח לשביעות רצון הנאמן. הנאמן רשאי להסתמך על אישור זה ולא יידרש לבצע בדיקה נוספת מטעמו.

כמו כן, הנפקת סדרות נוספות של אגרות חוב כאמור בסעיף 4.7 זה לעיל (להלן בסעיף 4.7 זה בלבד: "**ההנפקה של הסדרה הנוספת**"), תהא כפופה להתקיימות התנאים הבאים: טרם מועד ההנפקה של הסדרה הנוספת פורסם אישור של החברה המדרגת כי דירוג אגרות החוב (סדרה ד') לא יפחת מהדירוג של אגרות החוב (סדרה ד'), במועד ההנפקה לראשונה של אגרות החוב (סדרה ד'). לעניין סעיף זה, פרסום דוח החברה המדרגת ייחשב כהמצאת אישור החברה המדרגת לנאמן כאמור. ככל שאגרות החוב תהיינה מדורגות על ידי יותר מחברת דירוג אחת, הדירוג הקובע לעניין זה יהיה הדירוג הגבוה.

4.8. החברה תמציא לנאמן, לא יאוחר מהמועד בו ייערך המכרז למשקיעים מסווגים (ככל שיתקיים) לצורך הנפקת סדרת אגרות חוב חדשה או לפני המכרז לציבור (ככל שלא יתקיים מכרז למשקיעים מסווגים) ובכל מקרה עובר למועד ההנפקה של הסדרה הנוספת, אישור מאת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בדבר עמידת החברה בתנאים המפורטים להלן שבלעדי התקיימות איזה תנאי מהם לא תונפק אותה סדרה חדשה:

(1) כי לא מתקיימת עילת פירעון מידי ואין חשש סביר לקיומה של עילה כאמור באותו מועד, וזאת מבלי להביא בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה בקשר עם אותן עילות פירעון מיידי;

(2) כי החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות הקבועות בסעיף 8.1 להלן וזאת בהתאם לדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו על ידי החברה עובר למועד ההנפקה של הסדרה הנוספת (תוך שתילקח בחשבון ההנפקה של הסדרה הנוספת, ככל שרלוונטי) ומבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה בקשר עם אותן אמות מידה פיננסיות;

(3) כי החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב;

(4) כי ניתן אישור חברת הדירוג לכך כי דרוג סדרת אגרות החוב (סדרה ד') לא יפחת מהדירוג שהיה במועד ההנפקה לראשונה של אגרות החוב.

4.9. בכפוף לכל דין, החברה שומרת על זכותה לרכוש בכל עת, בין בבורסה ובין מחוצה לה, אגרות חוב, במחיר ובתנאים שייראו לה (וממוכרים שייבחרו לפי שיקול דעתה וללא חובת פנייה לכלל המחזיקים), ובמקרה של רכישה כאמור תפקענה אגרות החוב הנרכשות באופן אוטומטי, תתבטלנה ותמחקנה מהמסחר בבורסה והחברה לא תהיה רשאית להנפיקן מחדש. במקרה שאגרות החוב תירכשנה על-ידי החברה כאמור לעיל, תפנה החברה, למסלקת הבורסה בבקשה למשיכת תעודות אגרות החוב. החברה תגיש דוח מיידי על רכישה של אגרות חוב, שבוצעה על-ידה כאמור, כנדרש על-פי דין, וכן תודיע לנאמן על כך, אך יראו בפרסום דיווח מיידי כמתן הודעה מספקת לנאמן.

חברה בת של החברה ו/או חברה קשורה של החברה ו/או חברה כלולה של החברה ו/או תאגיד בשליטת החברה (כולם ביחד וכל אחד לחוד להלן: "**מחזיק קשור**") רשאים לרכוש ו/או למכור מעת לעת בבורסה ו/או מחוצה לה, אגרות חוב על-פי שיקול דעתם בכל מחיר שייראה להם, ולמכרן בהתאם (בכפוף לכל דין). החברה שומרת לעצמה את הזכות להעמיד אמצעים לתאגידים בבעלותה המלאה לשם רכישת אגרות חוב כאמור, בין בדרך של השקעה הונית, הלוואה, ערבות או בכל דרך אחרת כפי שיוסכם בין החברה לבין תאגידים אלה ובכפוף לכל דין. אגרות החוב אשר תוחזקנה כאמור על-ידי מחזיק קשור בחברה תיחשבנה כנכס של המחזיק הקשור, הן לא תימחקנה מהמסחר בבורסה, וכן הן תהיינה ניתנות להעברה כיתר אגרות החוב. כל עוד אגרות החוב הן בבעלות מחזיק קשור, הן לא תקנינה למחזיק הקשור זכויות הצבעה באסיפות של מחזיקי אגרות החוב ולא תימנינה לצורך קביעת קיומו של מניין חוקי הדרוש לפתיחת אסיפות אלה. אסיפות מחזיקים ייערכו על פי הוראות התוספת השנייה לשטר הנאמנות.

על אף האמור, ככל שהחברה תעמיד אמצעים משלה לתאגידים בבעלותה המלאה כאמור, אזי במקרה של העמדת אגרות החוב לפירעון מיידי, החברה מתחייבת לפעול לכך שאגרות החוב שנרכשו על ידי תאגידים להם הועמדו אמצעים כאמור ייפרעו אך ורק לאחר פירעון יתרת אגרות החוב למחזיקי אגרות החוב. החברה מתחייבת לפעול לכך שהתאגידים הרלוונטיים כאמור יבצעו כל שיידרש (לרבות חתימה על כל אישור ו/או ויתור שיידרש) על מנת לקיים התחייבות זו.

4.10. אין באמור בסעיף 4 זה לעיל לכשעצמו כדי לחייב את החברה ו/או מחזיק קשור ו/או את מחזיקי אגרות החוב לרכוש אגרות חוב או למכור את אגרות החוב שבידיהם.

5. **<u>התחייבויות החברה; הבטחת אגרות החוב</u>**

5.1. החברה מתחייבת בזה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') וכלפי הנאמן לשלם, במועדים הקבועים לכך, את כל סכומי הקרן, הפרשי ההצמדה והריבית (לרבות ריבית פיגורים ככל שתחול) המשתלמים על פי תנאי אגרות החוב, ולמלא אחר כל התנאים וההתחייבויות האחרים המוטלים עליה על פי תנאי אגרות החוב ועל פי שטר זה.

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 או ריבית, והמועד הקובע לצורך קביעת הזכאות לפדיון או לריבית לא ישתנה בשל כך.

5.2. אגרות החוב, ככל שתונפקנה, תרשמנה למסחר בבורסה וכן תרשמנה על שם החברה לרישומים.

5.3. התחייבות החברה לפירעון אגרות החוב מובטחת בבטוחות כמפורט להלן.

5.4. **למען הסר ספק מובהר, כי על הנאמן לא חלה חובה לבחון, ובפועל הנאמן לא בחן ולא יבחן, את הצורך בהעמדת בטחונות להבטחת התשלומים למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') ו/או את הבטחונות שתועמדנה להבטחת אגרות החוב. הנאמן לא נתבקש לערוך ובפועל לא ערך ולא יערוך, בדיקת נאותות (Due Diligence) כלכלית, חשבונאית או משפטית באשר למצב עסקי החברה. בהתקשרותו בשטר הנאמנות, ובהסכמת הנאמן לשמש כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'), הנאמן אינו מחווה דעתו, באופן מפורש או משתמע, באשר ליכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'). אין באמור כדי**

לגרוע מחובות הנאמן על-פי כל דין ו/או שטר הנאמנות, ובכלל זה אין בה כדי לגרוע מחובתו של הנאמן (ככל שחובה כזו חלה על הנאמן על-פי כל דין) לבחון השפעתם של שינויים בחברה מתאריך ההנפקה של אגרות החוב (סדרה ד') ואילך ככל שיש בהם כדי להשפיע לרעה על יכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד').

5.5. בכפוף לסעיף 6 להלן ובכפוף לכך שלא אירע אירוע המזכה את מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או לממש בטוחות, כאמור בסעיף 10 להלן, כמוקדם שבהם (להלן: "**אירוע דיפולט**"), החברה רשאית לשעבד את כל נכסיה ו/או חלק מהם, למעט הנכסים המשועבדים, 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 מכל סדרה. כמו-כן, בכפוף לאמור בסעיף 6 להלן ובכפוף לאי התקיימותו של אירוע דיפולט, החברה תהיה רשאית למכור, להחכיר, להמחות, למסור או להעביר בכל דרך אחרת את רכושה, כולו או חלקו, בכל דרך שהיא, לטובת מי שתמצא לנכון, ללא צורך בהסכמה כלשהי של הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב.

6. **<u>בטחונות</u>**

6.1. עובר להעברת תמורת ההנפקה לחברה כמפורט בסעיף 6.6 להלן ולהבטחת פירעון כל תשלומי הקרן והריבית (לרבות ריבית פיגורים, אם וככל שתהיה) והפרשי ההצמדה שהחברה מתחייבת לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') וכן כל תשלום אחר שהחברה מחויבת בו על פי שטר הנאמנות במלואם ובמועדם, ולהבטחת הקיום המלא והמדויק של כל התחייבויות החברה על פי שטר נאמנות זה וכן לקיום כל יתר תנאי אגרות החוב (סדרה ד'), מתחייבת החברה לשעבד לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב זכויות ונכסים מסוג הנכסים המותרים לשעבוד כבטוחה, **בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של החברה וזאת בכפוף לשעבודים המותרים כמפורט להלן וכן הוראות לעניין שווים הבטוחתי של הנכסים המשועבדים כאמור בסעיף 6.4** להלן:

6.1.1. <u>ככל שהנכס המשועבד יהא נכס מסוג זכויות מכוח הסכמי רכישה שטרם נרשם בלשכת רישום המקרקעין ("**פרויקט**")[3]:</u>

שעבוד קבוע, יחיד (למעט במקרה של יצירת שעבוד נחות כמפורט בסעיף 6.5.1ז להלן), ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה בפרויקט (ובכלל זה על הבטוחות מכוח חוק המכר דירות אשר יינתנו לחברה בהתאם להוראות חוק המכר דירות בגין הפרויקט (ערבויות בנקאיות ו/או פוליסות ביטוח ולרבות רכיב המע"מ) כשהן נקיות מכל זכות של צד ג' לרבות כל זכות שתנבע מזכויות אלה. <u>מובהר, למען הסר ספק, כי השעבוד הנ"ל יחול על מלוא זכויות החברה, כאמור,</u>

[3] למען הסר ספק מובהר כי החברה רשאית לשעבד פרויקט שלם לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') או כל חלק ממנו. היינו, יתכן מקרה שבו החברה תשעבד לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') את זכויותיה ביחס לדירות ספציפיות בפרויקט מסוים אך לא את הזכויות ביחס לכל הדירות שנרכשו על ידי החברה בפרויקט. יובהר כי השעבוד יעשה על מלוא זכויות החברה ביחס לדירה ספציפית במלואה ולא על חלק מהזכויות ביחס לדירה ספציפית. ביחס לפרויקט ארנונה, יובהר כי לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') ישועבדו 50 דירות במלואן וכל הצמדותיהן המצויות על המקרקעין הידועים כחלקה 373 בגוש 30139 בירושלים וכל הזכויות של החברה בהן וזאת מתוך 61 דירות והצמדותיהן המצויות על המקרקעין הנ"ל אשר נרכשו על ידי החברה.

<u>לרבות זכויות החברה מכח הסכם רכישת הפרויקט (או חלקו, בהתאם לאמור בהערת שוליים 3 להלן).</u>

רישום המשכונים, כאמור בסעיף זה, ייעשה, לפי העניין והמהות על ידי רישום משכון ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום במרשמי רשם החברות של החברה לטובת הנאמן בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'), כמתחייב על פי דין (יובהר כי ביחס לנכס מסוג זכויות מכוח הסכמי רכישה, שאינו רשום בלשכת רישום המקרקעין, ואשר (1) ניתן יהא לקבל בגינו מהמוכר כתב התחייבות לרישום משכנתה, ו-(2) ניתן יהיה לרשום הערה על התחייבות המוכר לרישום משכנתה בחברה משכנת ו/או ברשות מקרקעי ישראל (להלן: "**רמ"י**") ו/או בלשכת רישום המקרקעין; אזי, החברה תרשום הערה במרשמי החברה המשכנת ו/או רמ"י ו/או לשכת רישום המקרקעין על התחייבות המוכר לרישום המשכנתה לטובת הנאמן בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') מייד עם קבלת כתב ההתחייבות מהמוכר לרישום משכנתה, בנוסח המקובל על ידי הנאמן). ככל שישתנו בעתיד הוראות הדין כך שיהיה צורך ברישום המשכונים במרשם נוסף, החברה תפעל כמתחייב על פי דין ותמציא לנאמן את כל המסמכים הנדרשים לשביעות רצונו בדבר רישום השעבוד.

לעניין זה יובהר כי, מבלי לגרוע מתוקף השעבוד שייווצר ויירשם לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'), החברה לא תמחה לטובת הנאמן, עבור מחזיקי אגרות החוב, את הבטוחות מכוח חוק המכר דירות אשר יינתנו לחברה בהתאם להוראות חוק המכר דירות בגין הפרויקט, וכל זאת בכפוף להוראות סעיפים 6.1.3(ו) ו-6.1.3(ז) להלן. למען הסר ספק, החברה מבהירה כי, אי המחאת הזכויות כאמור, אינה פוגעת בשעבוד הבטוחות לטובת הנאמן בהתאם להוראות סעיף זה.

בנוסף, החברה אינה מתחייבת כי תימסר לנאמן התחייבות לרישום משכנתה ממי מהמוכרים בפרויקט ו/או שתירשם לטובת הנאמן הערת אזהרה בגין הנכס המשועבד הרלוונטי ואולם החברה תפעל כמיטב יכולתה על מנת לקבל מכל אחד מהמוכרים התחייבות לרישום משכנתה כאמור לטובת הנאמן ומיד עם קבלתה תרשום לטובת הנאמן הערת אזהרה בגין הנכס המשועבד הרלוונטי ככל שהרישום יהא אפשרי (ומבלי שיהא זה תנאי לשחרור תמורת ההנפקה לחברה כמפורט בסעיף 6.6 להלן).

<u>התחייבות לרישום בטוחות עתידיות בקשר עם פרויקט ששועבד</u>

בתוך 30 יום ממועד קבלת החזקה בפועל בפרויקט, החברה תיצור ותרשום, בנוסף למשכון האמור לעיל, שעבוד קבוע, וראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') ברשם החברות על מלוא זכויות החברה בקשר לקבלת תגמולי ביטוח המגיעים ו/או יגיעו לחברה בהתאם לפוליסת ביטוח אש מורחב (לגביה יחולו הוראות סעיף 6.1.3(יא) להלן) וכן על כל זכויות החברה מכח הסכמי השכירות של הפרויקט האמור (כפי שיהיו מעת לעת) לרבות כל זכויותיה לקבלת פירות הנובעים מתוך הפרויקט האמור, לרבות דמי שכירות ו/או דמי שימוש ו/או כל תשלום אשר ישולם, ככל שישולם, מכוח הסכמי שכירות שיהיו קיימים אותה עת ולרבות הסכמי שכירות עתידיים שיתווספו על ההסכמים שיהיו קיימים אותה עת ו/או יחליפו אותם והכל בכפוף ובהתאם להוראות סעיף 6.5.3 להלן.

השעבודים הנ"ל ירשמו בנוסף למשכון כאמור לעיל, במרשמי רשם החברות ויובהר כי לא יתבצע רישום של זכויות הבעלות של החברה בפרויקט במרשמי רשם המקרקעין (אך כן תירשם הערה לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב במרשמי החברה המשכנת ו/או רמ"י, ככל שהדבר יהא אפשרי).

לעניין זה יובהר כי עם מסירת החזקה בפרויקט לחברה ולאחר קבלת מכתב החרגה מהבנק המממן את הקמת ההנכס בו מצוי הפרויקט (המחריג את הפרויקט מהשעבוד/המשכנתה לטובת הבנק), ירשמו לטובת החברה הערות אזהרה בגין זכויותיה להירשם כבעלים בקשר עם הפרויקט כבטוחה חלופית בהתאם לחוק המכר דירות (להלן בסעיף זה: "**הערת אזהרה**") חלף הבטוחות מכוח חוק המכר דירות אשר יינתנו לחברה בהתאם להוראות חוק המכר דירות בגין הפרויקט (ערבויות בנקאיות ו/או פוליסות ביטוח) אשר תושבנה למוכר ותתבטלנה, וכי עד למועד רישום הערות אזהרה לטובת החברה במרשמי רשם המקרקעין כמפורט להלן, לא תירשם הערת אזהרה לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב במרשמי רשם המקרקעין. יובהר כי מיד לאחר שירשמו לטובת החברה הערות אזהרה, תפעל החברה לקבלת כתב התחייבות לרישום משכנתה מאת המוכר בנוסח שיהיה לשביעות רצון הנאמן והערת אזהרה בגינו תירשם אף היא, בהקדם האפשרי, ככל שהדבר יהא אפשרי, בלשכת רישום המקרקעין לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד').

החברה מתחייבת כי בד בבד עם רישום הבעלות בפרויקט ששועבד במרשמי רשם המקרקעין על שם החברה תירשם משכנתה קבועה ראשונה בדרגה ללא הגבלה בסכום על הפרויקט ובכלל זה על כל אחת מהדירות בפרויקט ,לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') במרשמי רשם המקרקעין ובמרשמי רשם החברות (לעניין זה ראו סעיף 6.1.3(ח) להלן).

לעניין זה יובהר כי לא יראו ברישום בטוחות עתידיות בקשר עם פרויקט ששועבד לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'), כאמור בסעיף 6.1.1 זה, כהחלפת נכסים משועבדים, כאמור בסעיף 6.3 להלן. עוד יובהר כי בכל עת יוותר רישום השעבוד לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב ברשם החברות ושיעבוד זה יוסר אך ורק עם פירעונן המלא של אגרות החוב ו/או בעת החלפת ו/או שחרור נכסים משועבדים בהתאם להוראות שטר זה.

6.1.2. <u>ככל שהנכס המשועבד יהא נכס מקרקעין משועבד, לרבות הנכסים המשועבדים הראשונים ("**נכס המקרקעין המשועבד**") (לטובת מחזיקי אגרות החוב) הרשום בלשכת רישום המקרקעין:</u>

החברה תיצור שעבוד קבוע, יחיד (למעט במקרה של יצירת שעבוד נחות כמפורט בסעיף 6.5.1ז להלן) וראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום וכן תמחה בהמחאה על דרך שעבוד קבוע, יחיד (למעט במקרה של יצירת שעבוד נחות כמפורט בסעיף 6.5.1ז להלן) וראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') ברשם החברות, וזאת על מלוא זכויות החברה בנכס המקרקעין המשועבד כשהן נקיות מכל זכות של צד ג' לרבות על כל זכות שתנבע מזכויות אלה. רישום המשכונים, כאמור בסעיף זה, ייעשה, לפי העניין והמהות על ידי רישום משכון במרשמי רשם החברות ובכל מרשם נוסף שהוא, כמתחייב על פי דין (ובהתאם למפורט להלן). ככל

שישתנו בעתיד הוראות הדין כך שיהיה צורך ברישום המשכונים במרשם נוסף, החברה תפעל כמתחייב על פי דין ותרשום את הבטוחה כדין לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') ותמציא לנאמן את המסמכים הנדרשים, לשביעות רצונו, כי נרשמה הבטוחה כדין. בנוסף, החברה תיצור שעבוד קבוע וראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת תגמולי ביטוח המגיעים ו/או שיגיעו לחברה בהתאם לפוליסת ביטוח אש מורחב (לגביה יחולו הוראות סעיף 6.1.3(יא) להלן) בגין נכס המקרקעין המשועבד הרלוונטי וכן על כל זכויות החברה מכח הסכמי השכירות של נכס המקרקעין המשועבד לרבות כל זכויותיה לקבלת פירות הנובעים מנכס המקרקעין המשועבד, לרבות דמי שכירות ו/או דמי שימוש ו/או כל תשלום אשר ישולם, ככל שישולם, מכוח הסכמי שכירות שיהיו קיימים אותה עת ולרבות הסכמי שכירות עתידיים שיתווספו על ההסכמים שיהיו קיימים אותה עת ו/או יחליפו אותם והכל בכפוף ובהתאם להוראות סעיף 6.5.3 להלן.

בנוסף, החברה איננה מתחייבת כי תימסר לנאמן התחייבות לרישום משכנתה מהמוכרים של נכס מקרקעין משועבד או מהחברה המשכנת של הנכס האמור, לפי העניין וכן תירשם לטובת הנאמן הערת אזהרה בגין הנכס המשועבד הרלוונטי מכוח ההתחייבות לרישום משכנתה ואולם החברה תפעל כמיטב יכולתה על מנת לקבל מכל אחד מהמוכרים התחייבות לרישום משכנתה כאמור לטובת הנאמן ומיד עם קבלתה תרשום לטובת הנאמן הערת אזהרה בגין הנכס המשועבד הרלוונטי ככל שהרישום יהא אפשרי (ומבלי שיהא זה תנאי לשחרור תמורת ההנפקה לחברה כמפורט בסעיף 6.6 להלן). לעניין זה מבהירה החברה כי ביחס לחלק מהנכסים המשועבדים הראשונים (כמפורט בסעיף 6.6.4 להלן) נמסרה לנאמן בכובעו כנאמן לאגרות החוב (סדרה א') שהנפיקה החברה (להלן: "**נאמן סדרה א'**"), התחייבות לרישום משכנתה וכן נרשמה לטובתו הערת אזהרה. ביחס לנכסים אלו יימסר מנאמן סדרה א' כתב המחאה לנאמן של מלוא זכויותיו ביחס לכלל ההתחייבויות לרישום משכנתה שנמסרו לו ביחס לנכס המשועבדים לראשונה (אשר ישועבדו על ידי החברה לטובת הנאמן) ותיוותרנה הערות האזהרה הרשומות לטובת הנאמן.

החברה מתחייבת כי בד בבד עם רישום נכס המקרקעין המשועבד במרשמי רשם המקרקעין על שם החברה תירשם משכנתה ראשונה , בדרגה ללא הגבלה בסכום על נכס המקרקעין המשועבד לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') במרשמי רשם המקרקעין ובמרשמי רשם החברות (לעניין זה ראו סעיף 6.1.3(ח) להלן) והכל בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

מובהר בזאת כי החברה אינה מתחייבת לשעבד את כלל הנכסים המשועבדים הראשונים במסגרת ההנפקה לראשונה של אגרות החוב. יובהר למען הסר ספק כי כל נכס מבין הנכסים המשועבדים הראשונים שישועבד במסגרת ההנפקה לראשונה של אגרות החוב, ישועבד במלואו בלבד. במסגרת ההנפקה לראשונה של אגרות החוב תשעבד החברה נכסים מתוך הנכסים המשועבדים הראשונים (על פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה) שיידרשו על מנת שהשווי הבטוחתי של כלל הנכסים המשועבדים יקיים את ההתחייבות שבסעיף 6.4.3 להלן.

6.1.3. <u>החברה מצהירה, מבהירה ומתחייבת בזאת כדלקמן:</u>

א. החברה שילמה את מלוא התמורה אותה נדרשה לשלם מכוח הסכמי מידטאון, הסכם מרום נגבה, הסכם אלקטרה מול הנוף והסכמי גבעת שמואל והסכמים אלו הינם בלתי הדירים. כמו כן, החברה קיבלה חזקה בכל הדירות הכלולות בהגדרות מידטאון, מרום נגבה, אלקטרה מול הנוף, גבעת שמואל וארנונה וכן נרשמו הערות אזהרה לטובתה ביחס לזכויותיה בדירות אלו מכוח ההסכמים המפורטים לעיל ונמסרו לה מכתבי החרגה מכל הבנקים הרלוונטיים ביחס לכלל הדירות האמורות.

ב. החברה הינה בעלת הזכויות הבלעדיות בדירות הכלולות בהגדרות מידטאון, מרום נגבה, אלקטרה מול הנוף, גבעת שמואל וארנונה וכן בעלת מלוא הזכויות מכוח הסכמי השכירות שנחתמו בקשר עם דירות אלו, לרבות לקבלת מלוא הפירות מכוח הסכמי השכירות האמורים.

ג. החברה מתחייבת שלא לבצע כל עסקה או פעולה, בין במעשה ובין במחדל ו/או דיספוזיציה וכן לא להעניק לצד שלישי כל זכות או טענה או תביעה או דרישה בקשר לנכסים המשועבדים (למעט מכח הסכמי שכירות של נכסים אלו) וכן בקשר לבטוחות על פי חוק המכר דירות אשר יינתנו בקשר לפרויקט כמפורט בסעיף 6.1.1 לעיל, ככל שיהא.

ד. ככל שהנכסים המשועבדים יכללו פרויקט, אחד או יותר, החברה תכלול גילוי בדוחותיה הכספיים הרבעוניים ו/או השנתיים, לפי העניין, בגילוי הייעודי למחזיקי אגרות החוב, בדבר ביצוע תשלום התמורות על פי הסכמי הרכישה של כל פרויקט במועדים הקבועים בהם אשר יכלול פירוט בדבר גובה התמורה ששולמה (ופירוט של מרכיבי התמורה וסכומם) וסך הערבויות הבנקאיות ו/או פוליסות הביטוח על פי חוק המכר דירות שיינתנו לה בגין כל אחד מהפרויקטים הנ"ל ("**בטוחות פרויקט**") נכון למועד הדוח הכספי הרלוונטי.

ה. מובהר כי החברה תהא זכאית לקבל בטוחות פרויקט נוספות עם כל תשלום נוסף שתבצע החברה על חשבון התמורה אותה עליה יהיה לשלם בהתאם לכל אחד מהסכמי הרכישה של פרויקט משועבד אשר יבטיחו את מלוא הסכום ששילמה החברה עד המועד הרלוונטי על פי הסכמי הרכישה. החברה מתחייבת להודיע לנאמן בכל עת שתקבל לידיה בטוחות נוספות כנגד ביצוע תשלום בקשר עם פרויקט כלשהו ששועבד וכן למסור לנאמן העתק נאמן למקור של אותן בטוחות נוספות שניתנו וכן לשעבד לטובת הנאמן בטוחות אלו, בהתאם לאמור בסעיפים 6.1.1 ו-6.2 לשטר נאמנות זה.

ו. החברה מתחייבת כי בד בבד עם רישום השעבוד המוזכר בסעיף 6.1.1 לעיל בקשר עם פרויקט כלשהו, תודיע החברה (ככל שהדבר יהיה רלוונטי) ליזם של הפרויקט, בכתב עם העתק לנאמן, על רישום השעבוד שנוצר לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'), אך מבלי הצורך לקבל את אישורו של היזם.

ז. החברה מתחייבת באופן בלתי חוזר, כי במקרה של מימוש בטוחות פרויקט (ששועבדו לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב כאמור לעיל) שיינתנו לה בגין יחידות הדיור בפרויקט משועבד, לרבות ערבויות מכח חוק המכר שניתנו לחברה, וכן כל זכות אחרת של החברה בפרויקט בעת שתהא החברה זכאית לקבלת כספים

בגין פרויקט משועבד, תמסור החברה הוראה לבנק ו/או לגוף המבטח אשר העמיד את הבטוחה הרלוונטית, בצירוף העתק לנאמן, להפקיד את מלוא התמורה שתתקבל בגין חילוט הבטוחה או הכספים להם זכאית החברה כאמור, ישירות לחשבון הנאמנות (כהגדרתו לעיל) שתשמש לצורך פירעון החוב בגין אגרות החוב בדרך של פדיון מוקדם של אגרות החוב בהתאם להוראות סעיף 9.2 לשטר זה, וזאת עד לסכום של תמורת הבטוחה שהועברה לחשבון הנאמנות. החברה מתחייבת להודיע לנאמן, מיידית ובכתב, על כל אירוע אשר יקים לה זכות לחילוט איזו מבטוחות הפרויקט שיינתנו לה בקשר עם פרויקט ששועבד או זכות לקבלת כספים בגין פרויקט ששועבד וזאת עד 2 ימי עסקים ממועד קרות האירוע או מיד בהיוודע לה, המוקדם מבין השניים, וכן להמציא לנאמן העתק מההוראה שתימסר לבנק ו/או לגוף המבטח כאמור לעיל.

מבלי לגרוע מכלליות האמור, כל תמורה המגיעה לחברה כתוצאה ממימוש הבטוחות מכוח חוק המכר שניתנו לה תופקד ישירות בחשבון הנאמנות בלבד ותשוחרר מחשבון הנאמנות בהתאם להוראות סעיף 6.3.2 לשטר זה. החברה אחראית על קיומה של הוראה זו.

ח. החברה מתחייבת כי ככל שתקום עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות, תמסור לנאמן את כל הבטוחות אשר יהיו בידיה ואשר משמשות כבטוחה לאיזה מהפרויקטים אשר יהיו משועבדים אותה עת לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'), וזאת בתוך 2 ימי עסקים ממועד בו קמה עילה כאמור.

ט. החברה מתחייבת כי בד בבד עם רישום זכויות הבעלות בקשר עם כל אחת מהדירות הכלולות בנכסים המשועבדים על שם החברה בלשכת רישום המקרקעין, תירשם לטובת הנאמן משכנתה בדרגה ראשונה ויחידה (למעט במקרה של יצירת שעבוד נחות כמפורט בסעיף 6.5.1ז להלן) ללא הגבלה בסכום (מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 6.5.1ז' להלן). החברה מתחייבת לא לרשום כל משכנתה מכל דרגה שהיא בגין הזכויות הנזכרות בסעיף זה לצד ג' אחר. החברה תמסור לנאמן בתוך 2 ימי עסקים ממועד רישום הזכויות על שם החברה בלשכת רישום המקרקעין, הודעה בדבר רישום זכויותיה בלשכת רישום המקרקעין כאמור וכן תמסור לנאמן, בקשר עם כל אחת מהדירות הכלולות בנכסים המשועבדים שנרשמו על שמה, שטר משכנתה חתום במקור על ידי לשכת רישום המקרקעין וכן אגרת חוב ותנאים מיוחדים לשטר המשכנתה חתומים במקור על ידי החברה (והכל בנוסח המקובל על הנאמן) וכן נסח טאבו מקורי עדכני המעיד על רישום המשכנתה לטובת הנאמן. בנוסף, המשכנתה תירשם גם במרשמי רשם החברות.

י. החברה מתחייבת כי תבחן פעמיים בשנה האם נחתמו הסכמי שכירות חדשים בקשר עם הדירות שבאילו מהנכסים המשועבדים (וביחס לכל פרויקט שישועבד, ככל שישועבד – החל ממועד חתימת הסכם השכירות הראשון בקשר עם הפרויקט) ותעביר לנאמן את תוצאות בדיקתה כאמור בתוך 10 ימי עסקים ממועד פרסום הדוחות הכספיים לימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר בכל שנה. ככל שיחתמו הסכמי שכירות חדשים כאמור וככל שיידרש תיקון לשעבוד בשל כך, יתוקנו השעבודים

שיירשמו בהתאם לס״ק 6.1.2 לעיל, באופן שיכלול גם הסכמים חדשים אלו. יובהר כי הנאמן רשאי להסתמך על הדוחות ועל תוצאות הבדיקות הנ״ל ולא יידרש לבצע כל בדיקה נוספת מטעמו.

יא. החברה מתחייבת כי עם קבלת חזקה באילו מהדירות הכלולות בפרויקט וכן ביחס לכל נכס מקרקעין משועבד אחר (שאינו מסוג פרויקט) אשר ישועבד לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (למעט זכויות מכוח הסכמי רכישה – עד לקבלת חזקה בדירות מכוחם) החברה תרכוש ותחזיק בתוקף ביטוח רכוש מסוג אש מורחב בגין הנכס המשועבד הרלוונטי (להלן בסעיף זה: ״**הרכוש המבוטח**״), בערך כינון מלא, אשר תחודש מעת לעת, כל עוד רשום השעבוד לטובת הנאמן על הרכוש המבוטח, כמקובל אצל החברה לגבי נכסים אחרים מסוג דומה, כפי שיהיו במועד הרלוונטי. מובהר כי הביטוח האמור לא יחול ביחס לכל שיפור ו/או שינוי שיבוצעו ברכוש המבוטח על ידי השוכרים ו/או בעבורם. החברה תורה לחברת הביטוח לציין את הנאמן כמוטב נוסף, מוטב בלתי חוזר בהתאם להוראות סעיף 11(ג) לחוק חוזה ביטוח, תשמ״א-1981 (להלן: ״**חוק הביטוח**״), ביחס לרכוש המבוטח בלבד, בפוליסת הביטוח, ותמציא לנאמן את אישור חברת הביטוח בדבר היותו מוטב נוסף בלתי חוזר כאמור ביחס לרכוש המבוטח ותעביר לנאמן אישור חתום על ידי המבטחים כי ידוע למבטחים כי מלוא התגמולים המגיעים לחברה בהתאם לפוליסת הביטוח משועבדים לטובת הנאמן בלבד. בכפוף ללוחות הזמנים שיקבעו על ידי המבטחים, החברה תעשה את מירב המאמצים על מנת שהאישורים הנ״ל ימסרו לנאמן לא יאוחר מ-7 ימי עסקים ממועד קבלת החזקה ברכוש המבוטח.

במקרה של אבדן או נזק לרכוש המבוטח ישולמו כל תגמולי הביטוח ישירות לידי הנאמן או לפקודתו. על אף האמור לעיל, תגמולי ביטוח משועבדים עד לסך השווה לסך מהותי (כהגדרתו להלן), ישולמו במישרין לחברה, וזאת ככל והיקף מקרה הביטוח או אסופת מקרי ביטוח לא עולה על הסך המהותי, ללא צורך באישור מוקדם של הנאמן וזאת בתנאי שבאותו מועד לא מתקיים אירוע דיפולט (שאז יועברו תגמולי הביטוח המשועבדים במלואם לנאמן כאמור). במקרה של אובדן או נזק לרכוש המבוטח כאמור, החברה תעביר לנאמן אישור מנושא משרה בכיר בחברה המאשר כי לא קיימת עילה לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות (מבלי להתחשב בתקופת ריפוי) על פי הוראות שטר נאמנות זה והנאמן יסתמך על אישור זה ולא יידרש לבצע בדיקה כלשהיא מטעמו.

לעניין זה, ״**סך מהותי**״, היינו סך התגמולים בגין מקרה ביטוח אחד או אסופת מקרי ביטוח בפרויקט או בכל נכס מקרקעין משועבד אחר אשר יעלו על סך המהווה 5% משווי הפרויקט או לכל נכס מקרקעין משועבד אחר בו התרחש האובדן או הנזק לרכוש המבוטח.

עד למועד בו יתקיים אירוע דיפולט, תגמולי ביטוח שהנאמן יקבל כאמור בגין נזקים לרכוש המבוטח, ישמשו לשם קימום האובדן או הנזק לנכס המקרקעין בלבד (להלן בסעיף זה: ״**תגמולי הביטוח לקימום**״). תגמולי הביטוח לקימום יועברו לחברה על ידי הנאמן לאחר המצאת אסמכתא בדבר גובה הכספים ששולמו בפועל על ידי החברה לקבלן המבצע אשר ביצע את עבודות הקימום (להלן בסעיף

זה: "**הקבלן המבצע**") ו/או ישירות לקבלן המבצע בתשלום אחד או במספר תשלומים בהתאם לשלבי הבנייה והכל כפי שיסוכם בין החברה לבין הקבלן המבצע כאמור. למען הסר ספק מובהר בזאת כי אישור נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בדבר גובה הכספים שהוצאו בפועל יהווה אסמכתא מספיקה לצורך העברת הסכום הדרוש מתוך תגמולי הביטוח לקימום כאמור לידי החברה ו/או לידי הקבלן המבצע ישירות, לפי העניין. יובהר כי הנאמן רשאי להסתמך על אישור נושא המשרה הנ"ל, לרבות ביחס לכספים אשר הוצאו בפועל על ידי החברה ולא יידרש לבצע כל בדיקה מטעמו.

החברה מתחייבת לכלול הוראות סעיף קטן (ט) זה בפוליסת הביטוח של הרכוש המבוטח בתוך 15 ימי עסקים ממועד שיעבוד הרכוש המבוטח וכן לכלול בפוליסת הביטוח האמורה, תנאי לפיו מיד לאחר היוודע למבטח על קרות האירוע, על שינוי לרעה בהיקף הכיסוי בפוליסה או ביטולה (לעניין זה, מוסכם כי לביטול הפוליסה, שאינה מוחלפת בפוליסה אחרת, יהיה תוקף רק ביום הנקוב בהודעה של המבטח, שתשלח לנאמן, בדואר אלקטרוני לכתובת המייל של הנאמן וכן בדואר רשום 30 יום מראש, לפי המוקדם) או אי הארכתה מקום בו זה נדרש, תישלח הודעה מתאימה לנאמן.

כמו כן, החברה תמציא לנאמן אישורים בחתימת המבטח הרלוונטי בכל מועד חידוש של פוליסת הביטוח וזאת בדבר תוקף הפוליסה וקיומו של סעיף שעבוד לטובת הנאמן בקשר עם הפוליסה, כי הנאמן מוגדר כמוטב נוסף בלתי חוזר בהתאם להוראות סעיף 11(ג) לחוק הביטוח וכן כי תנאי הפוליסה (למעט הפרמיה), ביחס לסעיף השעבוד הנ"ל והגדרת הנאמן כמוטב נוסף כאמור, לא שונו באופן המשפיע על זכויות הנאמן. החברה תצרף אישור בכתב (חתום על-ידי מנכ"ל החברה או נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה) בכל מועד של חידוש פוליסה לפיו תנאי הפוליסה עולים בקנה אחד עם כלל התחייבויותיה של החברה על פי שטר הנאמנות (סדרה ד') ואין בפוליסה שהוצאה כל שינוי לרעה, בכל הנוגע לשיעבוד הנ"ל, בהשוואה לפוליסה שהונפקה לראשונה לטובת החברה במועד קבלת ההחזקה בדירות הפרויקט והנאמן רשאי להסתמך על אישור זה ולא יידרש לבצע בדיקה מטעמו. במקרה של מימוש הרכוש המבוטח, יודיע הנאמן על כך לחברת הביטוח, זאת בהתאם לפרטים אודות דרכי התקשרות עם חברת הביטוח שתמסור לו החברה. פרטי ההתקשרות כאמור ימסרו על ידי החברה לנאמן במועד העברת הפוליסה לנאמן ו/או בעת עדכון או חידוש הפוליסה.

מבלי לגרוע מהוראות סעיף זה, החברה מתחייבת להודיע לנאמן בכתב בכל מקרה בו נודע לה על שינוי לרעה בהיקף הכיסוי בהתאם לפוליסה, או כי פקעה פוליסת הביטוח או במקרה בו הודיע לה המבטח על פקיעת הפוליסה או על ביטולה וזאת בתוך שני ימי עסקים מהמועד בו נודע לה. מובהר כי אם מסיבה כלשהי יפקע ו/או יתבטל ביטוח כאמור על החברה יהא לשעבד נכס חלופי, בהתאם למנגנון המפורט בסעיף 6.3 לשטר הנאמנות, וזאת בתוך 14 יום מהמועד בו נודע לה על פקיעת או ביטול הביטוח האמור או מהמועד בו פקע או יתבטל הביטול האמור, המוקדם

מבין שני המועדים. החברה מתחייבת לפרסם דיווח מיידי בדבר פקיעת ביטוח כאמור ובדבר הנכס החלופי שישועבד.

יב. החברה מתחייבת כי הנכסים אשר ישועבדו לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב, ישועבדו כשהם נקיים מכל שעבוד, משכון, משכנתה, עיקול, עיכבון, תביעה, דרישה ו/או כל זכות אחרת של כל צד ג' שהוא, מכל מין וסוג שהוא, למעט זכויות מכח הסכמים עם רשויות מוניציפליות ו/או שלטוניות אחרות ו/או חברות ממשלתיות (כגון: "דירה להשכיר") ו/או זכויות של שוכרים.

למען הסר ספק מובהר כי תמורת ההנפקה תשוחרר בהתאם ובכפוף לסעיף 6.6.4 להלן.

6.2. ככל שישתנו בעתיד הוראות הדין כך שיהיה צורך ברישום השעבודים בגין אילו מהנכסים המשועבדים במרשם נוסף, מעבר למרשמי רשם החברות והמרשמים האמורים בסעיף 6.1.2 לעיל, החברה תפעל כמתחייב על פי דין ובאופן מיידי. יובהר כי החברה תפעל להגשת מסמכים אלו לכל המרשמים הרלוונטיים באופן מיידי וללא דיחוי, תעדכן באופן מיידי את הנאמן בעניין ותמציא ללא דיחוי לידי הנאמן את כל המסמכים בנוסח לשביעות רצונו של הנאמן כי השעבוד נרשם כדין.
עם המצאת המסמכים הבאים כולם לידי הנאמן יראו את השעבוד הרלוונטי כ"נרשם" במרשמים הרלוונטיים:

6.2.1. הסכם שעבוד בקשר עם השעבודים שבסעיף 6.1.1 או 6.1.2 לעיל, לפי העניין חתום במקור על ידי הנאמן והחברה.

6.2.2. טופס פרטי משכנתאות ושעבודים (טופס 10) אליו יצורף הסכם השעבוד האמור בסעיף 6.2.1 לעיל ושטר הנאמנות, הנושאים חותמת "הוגש לבדיקה" (או כל נוסח דומה אחר) של רשם החברות מתאריך שאינו מאוחר מ-21 ימים ממועד החתימה על הסכם השעבוד או לחילופין, אישור על הגשת המסמכים כאמור באופן מקוון או העתק מהמייל אשר נשלח לרשם החברות, על כל צרופותיו, לצורך הרישום, ותאריך של רשם החברות מתאריך שאינו מאוחר מ-21 ימים ממועד החתימה על הסכם השעבוד.

6.2.3. תעודת רישום השעבוד הנזכר בס"ק 6.2.1 לשטר זה, בצירוף פלט עדכני מרשם החברות המעיד על רישום השעבוד; על אף האמור יובהר, כי ככל שיתקבל בידי הנאמן פלט עדכני מרשם החברות המעיד על רישום השעבוד, אזי המצאת תעודת רישום השעבוד מרשם החברות לא יהווה כשלעצמו מגבלה שלא תאפשר העברת התמורה שתתקבל בגין הנפקת אגרות החוב (סדרה ד') לחברה. מקור תעודת רישום השעבוד ברשם החברות תומצא לנאמן מייד עם קבלתה בחברה.

6.2.4. חוות דעת חתומה במקור של עורך דין חיצוני מטעם החברה בדבר זכויות החברה בנכסים המשועבדים ובדבר השעבודים המפורטים בסעיפים 6.1.1 ו/או 6.1.2, לפי העניין, המאשרת את דרגת הנשייה, את עצם היותם של הנכסים המשועבדים נקיים מכל שעבוד ו/או התחייבות אחרת של החברה כלפי צדדים אחרים וכי השעבוד אינו סותר את מסמכי ההתאגדות של החברה וכן שהינו תקף, בר אכיפה ומימוש ונרשם כדין, בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

6.2.5. העתק נאמן למקור של כל הבטוחות על פי חוק המכר דירות שימסרו לחברה נכון למועד יצירת השעבודים בגין פרויקט משועבד לרבות בגין כל אחת מהדירות בפרויקט מסוים שישועבדו לטובת הנאמן (ככל שישועבד).

6.2.6. תצהיר חתום במקור של נושא משרה בכירה בחברה כי אין השעבודים המפורטים בסעיף 6.1 סותרים או עומדים בניגוד להתחייבויות החברה לצדדים שלישיים אשר יכלול התייחסות לכך כי הנכסים המשועבדים הינם נקיים מכל שעבוד אחר וכי הינם בבעלותה ובקניינה הבלעדי של החברה.

6.2.7. העתק נאמן למקור של ההודעה ליזמים של הפרויקט המשועבד (ככל שישועבד), על רישום השעבוד שנוצר לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב וכן העתק של בטחונות נוספים, ככל שיהיו, שיינתנו ע"י היזמים.

6.2.8. ביחס לנכס מקרקעין משועבד כאמור בסעיף 6.1.1 לעיל (לאחר מועד מסירת החזקה בנכס המשועבד) או בסעיף 6.1.2 לעיל, יצורף אישור ביטוח (מקורי או העתק נאמן למקור) מאת המבטח בדבר קיומה של פוליסת ביטוח לנכס המשועבד ובדבר קיומו של שעבוד לטובת הנאמן, כי הנאמן מוגדר כמוטב נוסף בלתי חוזר בהתאם להוראות סעיף 11(ג) לחוק הביטוח וכי הוא מתחייב להודיע בכתב על ביטולה של פוליסת הביטוח ו/או על שינוי לרעה בהיקף הכיסוי.

6.2.9. ביחס לפרויקטים מידטאון ואלקטרה מול הנוף - החברה אינה מתחייבת כי תמסר לנאמן התחייבות לרישום משכנתה ממי מהמוכרים ו/או שתירשם לטובת הנאמן הערת אזהרה בגין נכס המקרקעין המשועבד הרלוונטי ואולם החברה תפעל כמיטב יכולתה על מנת לקבל מכל אחד מהמוכרים התחייבות לרישום משכנתה כאמור לטובת הנאמן ומיד עם קבלתה תרשום לטובת הנאמן הערת אזהרה בגין הנכס המשועבד הרלוונטי ככל שהרישום יהא אפשרי (ומבלי שיהא זה תנאי לשחרור תמורת ההנפקה לחברה כמפורט בסעיף 6.6 להלן).

ביחס לפרויקטים מרום נגבה, גבעת שמואל וארנונה נמסרה לנאמן, בכובעו כנאמן סדרה א' שהנפיקה החברה, התחייבות לרישום משכנתה וכן נרשמה לטובתו הערת אזהרה. ביחס לנכסים אלו יימסר מנאמן סדרה א' כתב המחאה לנאמן של מלוא זכויותיו ביחס לכלל ההתחייבויות לרישום משכנתה שנמסרו לו ביחס לנכסים האמורים (אשר ישועבדו על ידי החברה לטובת הנאמן) ותיוותרנה הערות האזהרה הרשומות לטובת הנאמן.

6.3. <u>החלפת ושחרור נכסים משועבדים</u>

<u>החלפת נכסים משועבדים</u>

6.3.1. החברה תהיה זכאית, מעת לעת (וללא הגבלה במספר הפעמים), לשחרר את השעבוד על הנכסים המשועבדים בדרך של החלפת השעבוד על הנכסים המשועבדים כולם או חלקם, קרי החלפת השעבוד על איזה מבין הנכסים המשועבדים ו/או על איזו מבין הדירות הכלולות בהם (להלן: "**הנכס המוחלף**"), בשעבוד, משכנתה ו/או משכון, של אילו מהנכסים המותרים לשעבוד כבטוחה, אחד או יותר, מסוג אחד או מכמה סוגים וכל שילוב ביניהם, והכול - לפי שיקול דעתה של החברה (להלן: "**הנכס המחליף**"), בלבד שהנכסים המשועבדים הראשונים לא יוחלפו ב-3 השנים הראשונות ממועד ההנפקה (וזאת למעט במקרה של ביטול או פקיעת פוליסת ביטוח כמפורט בסעיף

0יא לעיל) ובלבד שיתקיימו כל התנאים המפורטים בסעיף להלן, לפי העניין (ובכלל זה שלא ישועבד חלק מדירה שלמה):

במידה שהנכס המחליף הינו "נכס מקרקעין משועבד", ומתקיים אחד מאלה:

(1) החלפת נכסים משועבדים באישור אסיפת מחזיקי אגרות חוב – טעונה הסכמה מראש של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') באסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') בהחלטה מיוחדת; או -

(2) החלפת נכסים משועבדים תוך שימוש ב"מנגנון החלפה סביר" מבלי להידרש להחלטת אסיפת מחזיקי אגרות חוב - על אף האמור בס"ק (1) לעיל החברה תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להחליף את הנכס המוחלף בנכס מקרקעין משועבד, **מבלי להידרש לאישור אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') ו/או אישור נאמן מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד')**, ובלבד שבמועד השינוי יתקיימו כל התנאים שלהלן **ובמצטבר**-

(א) השווי הבטוחתי (כהגדרתו בסעיף 6.4 להלן) של הנכס המחליף יחד עם השווי הבטוחתי של כל יתר הנכסים המשועבדים לא יפחת מ-100% מיתרת הערך הנקוב בגין אגרות החוב (סדרה ד') אשר נמצאות במחזור באותה עת, בתוספת הפרשי ההצמדה והריבית בגינן במועד החלפת הנכסים וזאת על סמך הערכת שווי של הנכס המחליף למועד שאינו עולה על 3 חודשים לפני מועד ההחלפה;

(ב) רמת הסיכון של הנכס המחליף לא תהיה גבוהה באופן מהותי מזו של הנכס המוחלף, וזאת בהתאם לאישור דירקטוריון החברה לאחר שבחן את הנכס המחליף וקבע כי האמור לעיל מתקיים[4];

(ג) השעבוד על הנכס המחליף לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב ירשם וכן ימסרו לנאמן כל המסמכים הנדרשים בקשר עם הנכס המחליף לפני הסרת השעבוד על הנכס המוחלף או בד בבד עם הסרתו.

החברה תפרסם דיווח מיידי 30 יום לפחות קודם לביצוע ההחלפה בפועל, ותכלול, את פרטי גילוי הנדרש בהתאם להנחיית גילוי בנוגע לנכסי נדל"ן להשקעה מחודש ינואר 2011 ולתיקון המוצע לתקנות ניירות ערך לעיגון "הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה" מחודש דצמבר 2013 וכן כל מידע נוסף שיידרש בהתאם לרף הגילוי שיידרש באותה עת ביחס לנכס מהותי מאוד. כמו כן תכלול בדיווח המיידי, בין היתר, את הפרטים הבאים: מועד החלפת הבטוחות; הערכת שווי לקביעת ערכו של הנכס המוחלף ושל הנכס המחליף כאשר ביחס לשתיהן מועד עריכתן יהיה למועד שלא יעלה על 3 חודשים לפני מועד ההחלפה; הסברי הדירקטוריון לעניין עמידה בתנאים של סעיף זה. בד בבד תעביר החברה את האמור לעיל לידי הנאמן והנאמן רשאי להסתמך על הנ"ל ולא יידרש לבצע כל בדיקה שהיא מטעמו.

---

[4] ויובהר כי בחינת הדירקטוריון בדבר רמת הסיכון של הנכס תיעשה ביחס לנכס המוחלף עצמו לעומת הנכס המחליף. בחינת הדירקטוריון במועד הרלוונטי תיקח בחשבון את המיקום הגיאוגרפי של נכס המקרקעין, שלב הבניה והאם הנכס המחליף הינו נכס נדל"ן למגורים בישראל המותר לרכישה ע"י קרן להשקעות במקרקעין בהתאם לפקודה. היה ודירקטוריון החברה לא יאשר כי רמת הסיכון של הנכס המחליף לא גבוהה באופן מהותי מזו של הנכס המוחלף, כאמור לעיל, תהיה החלפת נכסים משועבדים טעונה אישור של אסיפת מחזיקי אגרות החוב כאמור בס"ק 6.3.1(1) לעיל.

לעמדת החברה המנגנון הקבוע בסעיף זה לעיל נקבע כמנגנון לפי סעיף 1ז35 לחוק ניירות ערך.

הנכס המחליף, כפי שהוא מוזכר לעיל בסעיף 6.3.1 זה, ישועבד לטובת הנאמן על פי ההוראות המפורטות בסעיף 6.1 לעיל, לרבות כשעבוד קבוע, ראשון ויחיד (למעט במקרה של יצירת שעבוד נחות כמפורט בסעיף 6.5.1ז להלן) מדרגה ובמרשמים אשר בהם ניתן לרשום, ברשם החברות ובמידת האפשר גם בלשכת רישום המקרקעין הרלבנטית.

במידה שהנכס המחליף הינו מהנכסים המותרים לשעבוד כבטוחה **שאינו** "נכס מקרקעין משועבד" (כלומר, הינו בטוחות פיננסיות, אחת או יותר) - על אף האמור בסעיף 6.3.1 זה, תהא רשאית החברה להחליף את הנכס המוחלף בנכס מחליף שהינו בטוחה פיננסית, אחת או יותר, **מבלי שתידרש לאישור הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב ומבלי שתידרש לעמוד בתנאי סעיף 6.3.1 זה, ובלבד** שהנכס המחליף יופקד בחשבון הנאמנות, ככל שרלוונטי, ושהחברה פרסמה דיווח מיידי בדבר כוונתה לבצע החלפה כאמור לפחות 15 ימים טרם ביצוע ההחלפה בפועל וציינה בדיווח המיידי הנ"ל כי ההחלפה כאמור בסעיף זה הינה לתקופה זמנית בלבד ואת המועד הצפוי להחלפת הבטוחות הפיננסיות בנכס מקרקעין משועבד, וכן כי השווי הבטוחתי (כמפורט בסעיף 6.4.1(ב)) של הנכס המחליף יחד עם השווי הבטוחתי של כל יתר הנכסים המשועבדים ככל שקיימים נכסים נוספים לא יפחת מ-100% מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ד') אשר נמצאות במחזור באותה עת, בתוספת הפרשי ההצמדה והריבית בגינן בהתאם לתנאי אגרות החוב (סדרה ד') במועד ההחלפה אשר טרם שולמו למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') במועד ההחלפה. החברה תעביר לנאמן תחשיב המוכיח כי השווי הבטוחתי של כלל הבטוחות, לאחר שעבוד הנכס המחליף, אכן אינו פוחת מ-100% מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב בתוספת הפרשי ההצמדה והריבית כאמור נכון למועד ההחלפה. הנאמן רשאי להסתמך על תחשיב זה ולא יידרש לבצע בדיקה נוספת מטעמו.

יודגש כי, במועד שבו תחליף החברה את הבטוחה הפיננסית בשעבוד על נכס מקרקעין משועבד כאמור לעיל, הבחינה בדבר רמת הסיכון כאמור בסעיף זה, תיערך ביחס לנכס המקרקעין האחרון ששימש כבטוחה לאגרות החוב (קרי, הנכס האחרון ששועבד לטובת מחזיקי אגרות החוב לפני החלפתו בבטוחה פיננסית).

ככל שקיים נכס מחליף דינו יהיה כדין הנכס המוחלף, כאילו נכלל הנכס המחליף מלכתחילה בהוראות שטר הנאמנות (לרבות בהגדרת "**הנכסים המשועבדים**"), לרבות זכותה של החברה לשוב ולהחליפו מעת לעת בהתאם לאמור לעיל. לעניין זה מובהר כי האמור בסעיף 6.3.1 זה יחול ביחס לנכס המחליף בשינויים המחויבים, ככל שמדובר בנכס מקרקעין משועבד שהינו זכויות החברה מכוח הסכם הרכישה.

בנוסף לאמור לעיל, החלפת נכסים משועבדים, כאמור בסעיף 6.3 זה, כפופה לכך שהחברה תמציא לנאמן אישור מאת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בדבר עמידת החברה בתנאים המפורטים להלן שבלעדי התקיימות איזה תנאי מהם לא תותר החלפת נכסים משועבדים:

(1) כי לא מתקיימת עילת פירעון מידי באותו מועד;

(2) כי החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב.

מובהר כי לא יראו ברישום בטוחות עתידיות בקשר עם פרויקט ששועבד לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'), כאמור בסעיף 6.1.1 (תחת הכותרת "התחייבות לרישום בטוחות עתידיות בקשר עם פרויקט ששועבד") כהחלפת נכס משועבד.

<u>שחרור נכסים משועבדים</u>

6.3.2. החברה תהיה זכאית, מעת לעת (וללא הגבלה במספר פעמים), במקרה של פדיון חלק מאגרות חוב (סדרה ד') בסכום מצטבר של 75 מיליון ₪ ע.נ. לפחות (בכל מנה), לשחרר ולהסיר את השעבוד על כל או איזה מבין הנכסים המשועבדים ו/או לשחרר ולהסיר את השעבוד על איזו מבין הדירות הכלולות בהם (להלן: "**הנכס המשוחרר**"), והכול – לפי שיקול דעתה של החברה, וללא צורך באישור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') או הנאמן (סדרה ד'), ובלבד ש: (1) השווי הבטוחתי (כהגדרתו בסעיף 6.4.1 להלן) של יתרת הנכסים המשועבדים, וביחס לנכסי מקרקעין - על בסיס הערכות שווי העומדות בתנאי סעיף 6.4.2 להלן, נכון למועד שחרור הנכסים לא יפחת מ-100% מיתרת הערך הנקוב בגין אגרות החוב (סדרה ד') אשר נמצאות במחזור באותה עת, בתוספת הפרשי ההצמדה והריבית בגינן בהתאם לתנאי אגרות החוב (סדרה ד') במועד השחרור אשר טרם שולמו למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') עד לאותה עת; (2) לא מתקיימת עילה לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות, מבלי להתחשב בתקופות ריפוי או המתנה בקשר עם אותן עילות; (3) החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות שטר זה; ו- (4) יימסר לנאמן אישור נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בדבר עמידת החברה בתנאים האמורים לעיל בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

הנאמן יהיה חייב לחתום תוך זמן סביר על כל מסמך או אישור שיהיו נחוצים לביצוע השחרור ו/או ההחלפה, וזאת בתנאי שהתקיימו התנאים המפורטים בסעיף זה ו/או בסעיף 6.3.1 לעיל, לפי העניין, לרבות לצורך הסרת השעבוד מעל הנכס המוחלף, ולאחר שהחברה המציאה לנאמן אישור מאת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בהתאם למפורט בסעיף 6.3.1 לעיל או שבסעיף 6.3.2 לעיל וכן, במקרה של החלפת נכסים, לאחר שהשלימה את הליכי השעבוד של הנכס המחליף, לשביעות רצונו של הנאמן והעבירה אליו את כל המסמכים המפורטים בסעיף 6.2 לשטר הרלוונטיים 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.

הנאמן רשאי להסתמך על אישורי החברה ואסמכתאות אשר יועברו אליו בגין האמור לעיל, לרבות על תחשיב החברה, ולא יידרש לבצע בדיקה נוספת מטעמו.

בנוסף, עד למועד בו התקיים אירוע דיפולט, החברה תהיה רשאית בכל עת, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לעשות שימוש בכספים שיופקדו בחשבון הנאמנות, לרבות בפירותיהם, לצורך פירעון קרן ו/או ריבית אגרות חוב (סדרה ד'), לרבות בדרך של פדיון מוקדם (מלא או חלקי, לפי שיקול דעת החברה), כאמור בסעיף 9.2 להלן, ובלבד שלאחר ביצוע התשלום כאמור - השווי הבטוחתי של הנכסים המשועבדים שיוותרו לא יפחת מ-100% מיתרת הערך הנקוב בגין אגרות החוב (סדרה ד') אשר נמצאות

במחזור באותה עת, בתוספת הפרשי ההצמדה והריבית בגינן אשר טרם שולמו למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') כפי שיהיה לאחר הפירעון כאמור וזאת בהתאם לאישור מאת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה אשר יימסר לנאמן, אליו יצורפו תחשיב ואסמכתאות רלוונטיים והכל בנוסח לשביעות רצון הנאמן. במקרה כאמור, הנאמן יהא חייב לחתום על כל מסמך ו/או אישור שיהיו נחוצים לביצוע התשלום. יובהר כי הנאמן רשאי להסתמך על אישורי החברה ואסמכתאות אשר יועברו אליו בגין האמור לעיל, לרבות על תחשיב החברה, ולא יידרש לבצע בדיקה נוספת מטעמו.

6.4. <u>שווים הבטוחתי של הנכסים המשועבדים</u>

6.4.1. באותם מקרים בהם נדרש בהתאם להוראות שטר זה לבחון את השווי הבטוחתי של "נכס המותר לשעבוד כבטוחה" ו/או של "הנכסים המשועבדים", לפי העניין, בהתאם להוראות שטר הנאמנות (היינו במקרים הבאים בלבד: בעת שעבוד נכס מותר לשעבוד כבטוחה או בעת שחרור ו/או החלפת הנכסים המשועבדים כאמור בסעיף 6.3 לשטר ו/או בעת שחרור תמורת ההנפקה כאמור בסעיף 6.6 לשטר ו/או בעת הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ד') או בעת שחרור תמורת הרחבת הסדרה כאמור בסעיף 7 לשטר, לפי העניין ו/או כמפורט בסעיף 10.1.31 להלן), יחולו הכללים הבאים:

א. השווי הבטוחתי של נכס/ים המותר/ים לשעבוד כבטוחה שהינם נכסי מקרקעין משועבדים (למעט זכויות החברה מכוח הסכמי הרכישה), יהא שווה לשווי הנכס/ים כאמור על פי הערכת שווי (שומה), בהתאם לתנאים המתוארים בסעיף 6.4 זה לשטר, כשהוא מוכפל ב-80%;

ב. השווי הבטוחתי של פיקדונות כספיים ו/או ניירות ערך ממשלתיים (ככל שיהיו כאלו) יהא שווה לסכום הפיקדונות הכספיים או לשווי השוק של ניירות הערך הממשלתיים או מלווים קצרי מועד (דהיינו שער הסגירה בבורסה של כל נייר ערך ממשלתי או מלווה קצר מועד במועד הבדיקה מוכפל במס' כל נייר כאמור המשועבד לטובת מחזיקי אגרות החוב המוחזק בחשבון הנאמנות במועד הבדיקה), לרבות פירות שנצברו בגינם, אם וככל שנצברו;

ג. השווי הבטוחתי של פרויקט יהא שווה לגובה בטוחות פרויקט שקיבלה החברה (קרי, ערבויות בנקאיות ו/או פוליסות הביטוח) על פי תנאיהן, שנמסרו לחברה בגין זכויות החברה מכוח הסכמי רכישה, בתוספת מע"מ כדין, כשהוא מוכפל ב-80%. לעניין זה יובהר כי ממועד מסירת החזקה בפרויקט, כאמור בסעיף 6.4.1 לעיל, באותם פרויקטים אשר בהם לחברה היו קיימות זכויות מכוח הסכמי רכישה, השווי הבטוחתי של הפרויקט הנבחן ובכלל זה של אותן דירות יימדד באותם מקרים בהם נדרש בהתאם להוראות שטר זה לבחון את השווי הבטוחתי, בהתאם לאמור בסעיף 6.4.1(א) לעיל חלף האמור בסעיף 6.4.1(ג) זה.

6.4.2. השווי של כל נכס מקרקעין משועבד (למעט כאמור בסעיף 6.4.1(ג) לעיל) ייקבע על פי הערכת שווי של נכס המקרקעין האמור ו/או הערכת שווי אשר מאשרת שמאות קיימת (להלן: "**הערכת שווי**"), אשר תעמוד בכל התנאים הבאים:

א. הערכת השווי תיערך על-ידי מעריך שווי בלתי תלוי אשר ייבחר על ידי החברה, ובלבד שיהיה בעל ניסיון בביצוע שומות נדל"ן לחברות ציבוריות בהתאם

לדרישות חוק ניירות ערך ותקנותיו וזהותו תוסכם על-ידי הנאמן מראש ובכתב. מבלי לגרוע מכלליות האמור, מוסכם, כי מעריכי השווי המפורטים להלן (להלן ולעיל: "**השמאים המוסכמים**"): צ'רניאבסקי שמאות מקרקעין; ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות', כלכלה ושמאות מקרקעין; האושנר מלול הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ; ירון ספקטור שמאות מקרקעין בע"מ; פז כלכלה והנדסה; קמיל טרשנסקי רפאל שמאות מקרקעין ושרותי נדל"ן; דנוס - כהן שמאי מקרקעין בע"מ; אודלס קינן כהן בע"מ; נחמה בוגין בע"מ – שמאות וייעוץ מקרקעין; דרורי & שקד שמאים; זרניצקי חפץ ליווי הנדסי ופיננסי של פרויקטים לבניה בע"מ; אבירן שמאות מקרקעין בע"מ; בר-לב תורקישר רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין; אנגלהרט גיורא שמאי מקרקעין ויועץ; אביב גלעד - הנדסה אזרחית ושמאות מקרקעין בע"מ; בירנבאום שמאי מקרקעין בע"מ; טגור אגמון מהנדסים ושמאים בע"מ; משרד גולדקלנג ענבל כץ-אהרונוב ושות' - שמאות מקרקעין וכן גרינברג אולפינר בע"מ מקובלים ומוסכמים; יובהר, כי בהסכמתו לזהות המעריך, נסמך הנאמן לחלוטין על מצגי החברה ואישוריה לגבי ניסיונו של המעריך והיותו בלתי תלוי ולא חלה על הנאמן חובה לבחון דברים נוספים מעבר לכך.

ב. תאריך חתימת הערכת השווי על ידי מי מהשמאים המוסכמים יהיה לכל היותר 3 חודשים קודם למועד בחינת השווי או תקופה קצרה יותר ככל שיידרש עדכון להערכת השווי מכוח הוראות כל דין ובכלל זה הוראות רשות ניירות ערך.

ג. סוג השיטה אשר על בסיסה תבוצע הערכת השווי תצוין בהערכת השווי. להסרת ספק, הערכת שווי אשר שימשה לצורך דוחותיהם הכספיים המבוקרים או הסקורים הרלוונטיים של החברה ללא הפחתה בשל מימוש מהיר ו/או כפוי, תשמש גם לצורכי שטר זה, ובלבד שעמדה בכל התנאים המפורטים בסעיף זה לעיל.

6.4.3. בכל מועד בו נדרשת החברה לבחון שווי בטוחתי (כאמור בסעיף 6.4.1 לשטר), תציג החברה לנאמן אישור, בנוסח לשביעות רצון הנאמן, של נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה או של מנכ"ל החברה, אליו יצורף תחשיב בקובץ אקסל פעיל, לפיו השווי הבטוחתי של כלל הנכסים המשועבדים אותה עת אינו נמוך מ-100% מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב אשר נמצאות במחזור באותה עת, בתוספת הפרשי ההצמדה והריבית בגינן בהתאם לתנאי אגרות החוב (סדרה ד') אשר טרם שולמו למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') נכון למועד הרלוונטי, ובמקרה של: (1) שווי בטוחתי של זכויות החברה מכוח הסכמי רכישה כאמור בסעיף 6.4.1(ג) לעיל – עותק נאמן למקור של כל הבטוחות על פי חוק מכר דירות שהתקבלו בידי החברה נכון למועד הרלוונטי; ו/או (2) שווי בטוחתי של נכסי מקרקעין משועבדים (למעט זכויות החברה מכוח הסכמי הרכישה) כאמור בסעיף 6.4.1(א) לעיל - תצרף לתחשיב גם את כל הערכות השווי שנערכו לנכסי המקרקעין המשועבדים , כאמור בסעיף 6.4 לשטר שתאריכיהן הינן כמפורט בסעיף 6.4.2 לשטר ו/או (3) שווי בטוחתי של בטוחות פיננסיות בהתאם לסעיף 6.4.1(ב) לעיל – תצרף תחשיב של שווי בטוחות אלו. הנאמן

רשאי להסתמך על האישור שהועבר אליו ולא יהא חייב לבדוק את נכונות האמור בו או בצרופותיו וכן לא יידרש לבצע כל בדיקה נוספת מטעמו.

6.4.4. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, החברה מתחייבת לכלול במסגרת דוחותיה הכספיים הרבעוניים והשנתיים ביחס לכל אחד מהנכסים המשועבדים גילוי טבלאי כפי שנדרש ביחס לנכס מהותי מאוד וזאת בהתאם להנחיות סגל רשות ניירות ערך, לרבות הנחיית גילוי בנוגע לנכסי נדל"ן להשקעה מחודש ינואר 2011 ולתיקון המוצע לתקנות ניירות ערך לעיגון "הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה" מחודש דצמבר 2013, כגון שווי נכס, שיעור תפוסה, דמי שכירות ממוצעים למ"ר, NOI וכיו"ב וכן כל גילוי נוסף בהתאם לרף הגילוי שיידרש באותה עת ביחס לנכס מהותי מאוד.

6.4.5. החברה מתחייבת לקבל הערכת שווי של כל אחד מהנכסים המשועבדים, מאחד או יותר מבין השמאים המוסכמים, לפחות פעם אחת בכל שנה קלנדרית.

6.5. <u>שונות</u>

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

6.5.1. החברה 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 (לרבות ניצול זכויות הקיימות למועד שטר הנאמנות או ניצול זכויות שלמועד שטר הנאמנות טרם קיימות), איחוד ו/או חלוקה 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 מהנכסים המשועבדים, לפי העניין);

ג. השכרה בשכירות חופשית ו/או בשכירות כלשהי שאינה שכירות מוגנת (אשר אין בה כדי למנוע ו/או להגביל את רישום השעבוד ו/או להידרש לקבלת הסכמה ו/או אישור כלשהו מאותם שוכרים בקשר עם יצירת השעבוד ו/או מימושו לרבות העברת הזכויות בו לרוכש בהליך של מימוש) לרבות גביית דמי השכירות לחשבון הבנק של החברה, לתקופה ו/או לתקופות בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של החברה ו/או מתן רשות שימוש ו/או זכות חזקה לתקופות קצובות;

ד. ניהול והקניית זכויות שונות, לרבות זיקת הנאה ו/או ביטולן של השכרות ו/או של זכויות אלו;

ה. כל פעולת רישום והסדרה ביחס למקרקעין המשועבדים, לרבות פרצלציה, רה-פרצלציה, רישום בית משותף וכיו"ב. עם השלמת ביצוע פעולות כנ"ל יתוקנו, ככל שיהיה בכך צורך בעתיד, הסכמי השעבוד ו/או שטרי המשכנתה באופן המשקף את השינויים הנ"ל.

ו. התקשרות בהסכמי שיתוף ו/או איחוד ו/או חלוקה עם בעלי זכויות במקרקעין סמוכים (להלן: "**הסכם השיתוף**"), ובלבד שלא יהיה בהסכם השיתוף (1) כדי להפחית מערכן הכלכלי של הזכויות המשועבדות בהתאם להערכת שווי מעודכנת הלוקחת בחשבון את הסכם השיתוף שתומצא לנאמן; (2) לא יהיה בהסכם השיתוף כדי לעכב או להגביל את מימוש הזכויות במקרקעין ביחס למצב קודם להסכם השיתוף; (3) לא תידרש כל הסכמה מאת הצד האחר להסכם השיתוף לשעבוד או לאכיפתו או למימושו וכן לא תוקנה לצד האחר כל זכות במקרקעין המשועבדים לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב.

ז. שעבוד נכס מקרקעין משועבד (לרבות, למען הסר ספק, הנכסים המשועבדים הראשונים) לטובת צד ג' בשעבוד נחות בלבד לשעבודים שלטובת הנאמן ("**השעבוד הנחות**"), ללא צורך בקבלת אישור מהנאמן ו/או ממחזיקי אגרות החוב, ובלבד שעל השעבוד הנחות יחולו כל התנאים שלהלן:

(1) לא יהיה בשעבוד הנחות כדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב מכח השעבודים למחזיקי אגרות חוב; (2) השעבוד הנחות לא יהיה ניתן למימוש אלא לאחר שהשלימה החברה את כל התחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב על פי שטר הנאמנות ו/או בכפוף ולאחר קבלת הסכמת מחזיקי אגרות החוב אשר תתקבל בהחלטה מיוחדת של אסיפת מחזיקי אגרות החוב ולא תהיה לנאמן ו/או למחזיקי אגרות החוב אחריות כלשהי בגין נזקים, ככל שייגרמו, למאן דהוא, בגין שיהוי בכינוס האסיפה ו/או בקבלת ההחלטה ו/או בקבלת החלטה שלא לאשר את מימוש השעבוד הנחות; (3) השעבוד הנחות יהיה נחות לשעבודים לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב באופן שכל תמורה שתתקבל במסגרת מימוש השעבודים תשולם קודם למחזיקי אגרות החוב, עד לפירעון המלא של כל התחייבויות החברה בקשר עם אגרות החוב, ורק לאחר פירעון מלוא התחייבויות החברה כלפיהם יהיה בעל השעבוד הנחות זכאי לקבל כל יתרה שתיוותר, ככל שתיוותר; (4) בעל השעבוד הנחות ו/או מי מטעמו, בין במישרין ובין בעקיפין, לא יהיה רשאי להתנגד ו/או למנוע ו/או לעכב ו/או להגביל בכל צורה שהיא את מימוש השעבודים לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב והוא לא יהיה רשאי להתערב בשום צורה ואופן בהליכי מימוש השעבודים לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב; (5) מסמכי יצירת השעבוד הנחות בדרגה יכללו את כל האמור לעיל בס"ק (1) עד (4) לעיל; ו- (6) הומצא לנאמן אישור מאת עורך הדין החיצוני של החברה לפיו על השעבוד הנחות חלות כל ההוראות המפורטות בס"ק (1) עד (5) לעיל.

ח. 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.

והכל מעת לעת, במהלך העסקים הרגיל של החברה ביחס לנכסי המקרקעין המשועבדים, במלואם או בחלקם, ובלבד שלא ייפגעו השעבודים שנרשמו לטובת הנאמן ומחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') בגין נכסי המקרקעין המשועבדים כאמור ו/או דרגת נשייתם ו/או יכולת אכיפתם ו/או יכולת מימושם ו/או שוויים של הנכסים המשועבדים.

יובהר כי נקיטת פעולה אשר אינה מצוינת לעיל במפורש כפעולה מותרת תתאפשר לחברה וזאת על פי שיקול דעתה וללא צורך באישור הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב ובלבד שהחברה תמציא לידי הנאמן אישור עו"ד חיצוני טרם נקיטת הפעולה, כי אין בפעולה כאמור כדי לפגוע בשעבודים ובתוקף השעבודים, לרבות דרגת נשייתם, ביכולת אכיפת ומימוש השעבודים אשר נרשמו לטובת הנאמן בגין נכסי המקרקעין המשועבדים כאמור וכי אין בפעולה הנ"ל בכדי לפגוע ביכולת אכיפת ומימוש שעבודים אלו.

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

על אף האמור לעיל, ס"ק א' (למעט התקשרויות עם חברות תשתיות כספקי שירותים ליחידות בנכסים), ב', ו' ו-ח' (ביחס לס"ק א', ב', ו-ו'), ככל שהדבר רלוונטי, לא יחולו על הנכסים המפורטים להלן: מידטאון, אלקטרה מול הנוף, מרום נגבה, ארנונה וגבעת שמואל.

6.5.2. השעבודים לטובת הנאמן על נכסי מקרקעין משועבדים בהתאם לשטר זה, לא יחולו לגבי מיטלטלין ו/או לגבי כל ציוד ו/או מתקן הקיים בנכס המשועבד, אשר אינו בגדר מחוברים של קבע, בין שאלה בבעלות החברה ו/או בבעלות כל צד ג', לרבות שוכר של יחידה או שטח בנכס המשועבד ו/או ספק של החברה ו/או מחוברים של קבע אשר בהתאם להסכם השכירות הרלוונטי רשאי השוכר לפרקם בתום תקופת השכירות (כל אלה ייקראו להלן יחדיו: "**המיטלטלין**") אלא אם כן המיטלטלין נלקחים בחשבון בהערכת השווי של איזה מנכסי המקרקעין המשועבדים. ככל שהנאמן יתבקש לעשות כן על ידי החברה, הוא יחתום על מכתב כלפי החברה או כלפי מי שהיא תורה לגביו, לפיו השעבודים לטובתו אינם חלים ביחס למיטלטלין.

6.5.3. בכל הנוגע לפירות אשר ינבעו מנכסי מקרקעין משועבדים, מכל מין וסוג שהוא, לפי הוראות שטר זה (לרבות תשלומים כספיים הנובעים מהם, כגון דמי שכירות, דמי שימוש או דמי פדיון או דמי ניהול או כל תשלום אשר ישולם, ככל שישולם, מכוח הסכמי שכירות שיהיו קיימים ו/או עתידיים שיתווספו על ההסכמים שיהיו קיימים באותה עת ו/או יחליפו אותם, שייחתמו בקשר עם אילו מהיחידות הכלולות בנכסים המשועבדים), או כל זכות אחרת הנובעת מהם או שתתקבל חלף הנכסים המשועבדים ו/או בגינם (להלן בסעיף זה: "**הפירות**"), תחולנה ההוראות שלהלן:

(א) השעבוד לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב יחול, ממועד יצירתו, הן על נכסי המקרקעין המשועבדים והן על הפירות כמפורט לעיל; (ב) עד למועד מימוש הנכסים המשועבדים (כהגדרתו להלן), לא תחול על החברה כל מגבלה בקשר לפירות והיא תהא רשאית לקבלם לידיה, להעבירם לכל צד שלישי לפי שיקול דעתה, לערוך שינויים בתנאים לקבלתם ולעשות בהם כל פעולה שהיא, ללא צורך בכל אישור של הנאמן. עם זאת ובכפוף לכך, מוסכם כי החברה לא תהא רשאית למשכן או לשעבד או להמחות את זכויותיה בפירות לצד ג' כלשהו או לעשות בזכויות אלו כל דיספוזיציה שהיא; (ג) עד למועד מימוש הנכסים המשועבדים כאמור, לא תחול על החברה 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; (ד) עד למועד מימוש הנכסים המשועבדים כאמור, לא תהיה על החברה כל חובה להודיע לשוכרים או לצד שלישי כלשהו על שעבוד נכס על פי שטר זה. לעניין זה החברה מצהירה ומתחייבת כי היא תגבה דמי שכירות חודש בחודשו לגבי הנכסים המשועבדים למעט באירועים חריגים ובהיקפים שאינם מהותיים (שלא יעלו בכל מקרה על 0.5% מהיקף התחייבויות החברה בגין סדרת אגרות החוב כפי שתהיה מעת לעת). החברה תמסור לנאמן אישור מאת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בדבר עמידתה בהתחייבות זו וזאת מידי רבעון במסגרת האישור המפורט בסעיף 8.1 להלן.

לעניין סעיף זה "**מימוש הנכסים המשועבדים**" - ייחשב המועד בו התקבלה החלטת אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') להעמיד את אגרות החוב (סדרה ד') לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות, המוקדם מביניהם.

האמור בסעיף זה לעיל יחול ביחס לכל נכס מקרקעין משועבד.

6.5.4. החברה מתחייבת לפרסם במסגרת דוחותיה הכספיים הרבעוניים, עד למועד פירעונן המלא והסופי של אגרות החוב (סדרה ד'), הערכת שווי עדכנית לגבי שווי החזקותיה של החברה בכל אחד מהנכסים המשועבדים שהינם מסוג נכס מקרקעין משועבד. עם זאת, מובהר כי החברה לא תידרש להעמיד בטוחות נוספות ולא תהא רשאית לשחרר בטוחות (אלא במסגרת שחרור ו/או החלפת בטוחות בהתאם ובכפוף לאמור בסעיף 6.3 לשטר) כתוצאה משינוי בשווי של נכס מקרקעין משועבד (לרבות במקרה בו על-פי הערכות שווי חדשות ו/או מעודכנות של נכס מקרקעין משועבד, חלה ירידה או עלייה בשוויו). להסרת ספק מובהר, כי אין באמור בסעיף קטן זה כדי לגרוע מהוראות שטר זה בדבר בחינת השווי הבטוחתי של נכסי מקרקעין משועבדים במקרים בהם נדרשת לפי השטר בחינה כאמור.

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

6.5.6. הנאמן רשאי להסתמך על אישור ו/או כל מסמך שהועבר לו הנחזה להיות חתום כדין על ידי החברה, או מי מטעמה 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 אחר.

6.6. <u>העברת התמורה לחברה</u>

6.6.1. תמורת ההנפקה שתתקבל בידי רכז ההנפקה בגין הנפקת אגרות החוב (סדרה ד') (בניכוי עמלת התחייבות מוקדמת) ("**תמורת ההנפקה**"), תועבר על ידי רכז ההנפקה, במלואה, על פירותיה, לחשבון הנאמנות, כהגדרתו לעיל.

השקעות הכספים המופקדים בחשבון הנאמנות יהיו כאמור בסעיף 17 לשטר זה. הנאמן לא יהיה אחראי לבחון את טיב השקעות הכספים בחשבון הנאמנות ולא יהיה אחראי לתוצאות ההשקעה. החברה תישא בהוצאות ובעמלות הכרוכות בפתיחת חשבון הנאמנות ניהולו וסגירתו.

6.6.2. בכפוף לאמור בסעיף 6.6.3 להלן, הנאמן יעביר מתמורת ההנפקה שהתקבלה בחשבון הנאמנות לחשבון הבנק על שם החברה או לחשבון בנק אחר עליו תורה החברה בכתב, תוך יום עסקים אחד סכום השווה לשווי הבטוחתי של הנכסים המשועבדים הראשונים, אשר נכון למועד זה הינו כ-509 מיליון ש"ח (להלן: "**סכום העברה הראשונה**"), לאחר שהתקיימו כל התנאים המפורטים להלן:

א. רישום השעבודים המפורטים בסעיף 6.1 לעיל והמצאה לנאמן של כל המסמכים המפורטים בסעיף 6.2 לשטר וכן המצאה של כל המסמכים המפורטים בסעיף 6.6.3 להלן.

ב. אישור, בדבר השווי הבטוחתי של הנכסים המשועבדים הראשונים (אשר ייקבע בהתאם לאמור בסעיף 6.4.3 לעיל), שייבדק למועד שחרור תמורת ההנפקה הראשונה.

ככל ובמועד העברת סכום ההעברה הראשונה לחברה כאמור בסעיף זה לעיל, טרם שילמה החברה את הוצאות ההנפקה, יעביר הנאמן לרכז ההנפקה את הסכום לכיסוי הוצאות ההנפקה כאמור (מתוך סכום ההעברה הראשונה) בהתאם להוראות החברה וזאת בד בבד עם העברת יתרת סכום ההעברה הראשונה לחברה כאמור בסעיף זה לעיל.

6.6.3. תמורת ההנפקה (כולה או חלקה) תוחזק בחשבון הנאמנות ותשמש בטוחה פיננסית וזאת עד לשחרור תמורת ההנפקה (כולה או חלקה) בהתאם למפורט בסעיף זה ובסעיף 6.6.4 להלן.

תמורת הנפקת אגרות החוב (כולה או חלקה) תועבר לחברה כנגד שעבוד הנכסים המשועבדים הראשונים בהתאם להוראות שטר זה וסעיף 6.6.4 להלן ובכפוף לכך שחשבון הנאמנות ישועבד לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'), לשביעות רצון הנאמן וימסרו לנאמן כל המסמכים הבאים בקשר עם שעבוד חשבון הנאמנות:

(1) מסמך שעבוד לפיו נרשם השעבוד לטובת הנאמן, כשהוא נושא חתימה מקורית על-ידי החברה ומוחתם בחותמת "נתקבל" מקורית ממשרד רשם החברות, ונושא תאריך שאינו מאוחר מעשרים ואחד (21) יום ממועד החתימה על מסמך השעבוד;

(2) הודעת פרטי משכנתאות ושעבודים (טופס 10), כשהיא חתומה בחותמת "נתקבל" מקורית ממשרד רשם החברות, הנושאת תאריך שאינו מאוחר מעשרים ואחד (21) יום ממועד יצירת ההודעה או לחילופין, אישור על הגשת המסמכים כאמור באופן מקוון או העתק מהמייל אשר נשלח לרשם החברות, על כל צרופותיו, לצורך הרישום, ותאריך של רשם החברות מתאריך שאינו מאוחר מ-21 ימים ממועד החתימה על הסכם השעבוד;

(3) תצהיר מנכ"ל החברה או נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה כי השעבוד אינו סותר או עומד בניגוד להתחייבויות החברה לצדדים שלישיים, וכי נתקבלו כל האישורים בחברה בקשר עם יצירת השעבוד כאמור, והכל בנוסח שיהא מקובל על הנאמן;

(4) חוות דעת משפטית של עורך דין חיצוני מטעם החברה, חתום במקור, בין היתר, בקשר לאופן רישום השעבוד, תוקפו, דרגת נשייתו, חוקיותו והיותו בר-מימוש בדרגה בה נרשם ואכיפה כנגד החברה על-פי הדין החל בישראל, בנוסח שיהיה מקובל על הנאמן.

(5) פלט שעבודים מרשם החברות לפיו נרשם השעבוד האמור.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, החברה תפעל לכך שמיד לאחר קבלתה תימסר לנאמן תעודת רישום שעבוד מקורית מרשם החברות; יובהר כי העברת תעודת רישום שעבוד מקורית מרשם החברות לא תהווה תנאי מתלה לעצם העברת התמורה בגין אותו נכס משועבד לחברה.

6.6.4. החברה מצהירה כי למועד חתימת שטר הנאמנות הנכסים המשועבדים הראשונים משועבדים לטובת סדרה א'. רישום השעבודים המפורטים בסעיף 6.1 לעיל לטובת הנאמן כפופים, בין היתר, לביצוע החלפת הבטוחות כמפורט להלן ולהסרת שעבודים מספר 5, 6, 7, 14, 15, 25, 26, 27, 28, 32 ו-37 הרשומים בספרי רשם החברות של החברה (להלן בסעיף זה: "**השעבודים הרשומים לטובת סדרה א'**"), בהתקיים כל התנאים שיפורטו במכתב הכוונות שיימסר לנאמן מהנאמן לסדרה א' (מכתב זה ימסר על ידי הנאמן לסדרה א' לנאמן במועד הנפקת אגרות החוב (סדרה ד'), כמפורט בסעיף זה להלן.

בהתאם וככל שבמועד יצירת השעבודים לטובת הנאמן עדיין יהיו רשומים השעבודים הרשומים לטובת סדרה א' להבטחת חובות החברה בגין אגרות חוב (סדרה א') אזי יחולו ההוראות שלהלן:

(א) תמורת ההנפקה (בתוספת סכומים נוספים אשר ישולמו על ידי החברה, ככל שיידרשו) תשמש לביצוע החלפת בטוחות לסדרה א' באופן שהסכום הדרוש לצורך ביצוע החלפת בטוחות בהתאם להוראות שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה א'), שהוא נכון ליום 10 באפריל 2022 בסך של כ-544 מיליון ש"ח, יופקד בידי הנאמן לסדרה א' כנגד הסרת כל השעבודים הרשומים לטובת סדרה א'. עובר למועד ביצוע החלפת הבטוחות תמסור החברה לנאמן אישור מאת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בדבר סכום החלפת הבטוחות בהתאם להוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א') נכון למועד הצפוי לביצוע החלפת הבטוחות (להלן: "**סכום החלפת הבטוחות**").

(ב) הסכמות החברה עם נאמן סדרה א׳ בנוגע לאופן החלפת הבטוחות כאמור יוסדרו במסגרת מכתב כוונות מאת נאמן סדרה א׳ אשר יופנה לחברה (להלן: "**מכתב הכוונות**"). במכתב הכוונות תיכלל הסכמת נאמן סדרה א׳ להמחאת ההתחייבויות לרישום משכנתה ביחס למרום נגבה, גבעת שמואל וארנונה (יובהר כי ביחס לפרויקטים אלקטרה מול הנוף ומידטאון אין התחייבות לרישום משכנתה נכון למועד זה), והעברת ההתחייבויות האמורות וכן המסמכים ששימשו לרישום הערת האזהרה לטובת נאמן סדרה א׳ לידי הנאמן ולהסרת השעבודים הרשומים לטובת סדרה א׳ מספרי רשם החברות של החברה ומסירת המסמכים הנדרשים בקשר עם הסרת השעבודים האמורים עם וכנגד הפקדת סכום החלפת הבטוחות בידי נאמן סדרה א׳, שאליו יצורף נוסח המסמכים הרלוונטיים להסרתו של השעבודים האמור, וכן הסכמת נאמן סדרה א׳ לשעבודים מדרגה שנייה לטובת הנאמן.

(ג) החברה תרשום את השעבודים לטובת הנאמן בשני שלבים, וזאת באופן שבשלב הראשון ירשמו השעבודים ביחס לנכסים המשועבדים הראשונים כשעבודים מדרגה שנייה לטובת הנאמן ובשלב השני יתוקן רישום השעבודים האמורים לשעבודים מדרגה ראשונה כמפורט בסעיף 6.1 לעיל בהתאם לאמור בסעיף 6.6.4(ה) להלן. להסרת ספק, ההתחייבויות לרישום משכנתה והערות האזהרה בגין התחייבויות לרישום משכנתה הרשומות כיום בפנקסי המקרקעין תבטיח גם את רישומן של המשכנתאות בקשר לסדרה ד׳, בהתאם לאמור בסעיף 6.1 לעיל ובהתאם כתב המחאה, ההתחייבויות לרישום משכנתה ומסמכי רישום הערות האזהרה ימסרו לנאמן על ידי נאמן סדרה א׳ כנגד ביצוע החלפת הבטוחות כמפורט להלן.

(ד) במסגרת מסמכי רישום השעבודים בדרגה שנייה כאמור יובהר כי, עם ביצוע החלפת הבטוחות כאמור, יהפכו השעבודים מדרגה שנייה הנזכרים לעיל לשעבודים מדרגה ראשונה (בהתאם לקבוע בסעיף 6.1 לעיל), וזאת אף אם טרם נרשם התיקון בפועל ברשם החברות.

(ה) היות שמבחינה רישומית לא מבצעות הרשויות המרה אוטומטית של הרישומים, אזי בשלב השני תפעל החברה, בתוך עשרה (10) ימי עסקים ממועד ביצוע החלפת הבטוחות, לשם הגשת מסמכי מחיקת השעבודים הרשומים לטובת סדרה א׳ מספרי רשם החברות של החברה והגשת מסמכים לתיקון רישום השעבודים ביחס לפרויקטים הראשונים כשעבודים מדרגה ראשונה כפי שמפורט בסעיף 6.1 לעיל (מבלי לגרוע מחובת החברה לפעול על פי האמור לעיל, החברה מייפה בזאת את כוחו של הנאמן לפעול לשם כך במקומה ומייפה את כוחו לשם הגשת מסמכי מחיקת השעבודים הרשומים לטובת סדרה א׳ מספרי רשם החברות של החברה והגשת מסמכים לתיקון רישום השעבודים ביחס לפרויקטים הראשונים כשעבודים מדרגה ראשונה) ככל שאלו לא יוגשו על ידי החברה כאמור.

ככל שתבקש החברה לעשות שימוש בתמורת ההנפקה לצורך ביצוע החלפת הבטוחות כאמור לסדרה א׳, אזי שימוש כאמור בתמורת ההנפקה, יעשה רק לאחר רישום השעבודים הנזכרים לעיל כשעבודים מדרגה שנייה, והמצאת כל

המסמכים המפורטים בסעיף 6.2 לעיל, בשינויים המחייבים, בקשר עם השעבודים מדרגה שנייה כאמור וכן לאחר הפקדת כל סכום שיידרש לשם ביצוע החלפת הבטוחות כאמור לסדרה א׳ מעבר לתמורת ההנפקה כאמור על ידי החברה בחשבון הנאמנות.

יובהר כי במסגרת מכתב הכוונות יצוין כי כל עוד לא הופקד בידי נאמן סדרה א׳ סכום החלפת הבטוחות כאמור, לא תהא לנאמן ו/או למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד׳) כל זכות על פי השעבודים מדרגה שנייה הנ״ל למעט מזכותם השיורית על פי הדין. עוד יובהר כי אם וככל שלא הופקד בידי הנאמן לסדרה א׳ הסכום הדרוש לצורך החלפת הבטוחות במועדים הקבועים במכתב הכוונות, על הנאמן יהא לחתום על כל המסמכים הנדרשים לביטול השעבודים האמורים במרשמים הרלוונטיים ויובהר כי במקרה כאמור לא ישוחררו כספים מתמורת ההנפקה.

להסרת ספק ולמען הגילוי המלא יובהר, כי כל עוד לא בוצעה החלפת הבטוחות כאמור, הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד׳) לא יוכלו לממש או לאכוף את השעבודים כאמור לעיל בסעיף 6.1 ואין ביכולתם לפעול על פיהם, אלא בכפוף להסכמה בכתב מאת נאמן סדרה א׳ או לאחר שהשלימה החברה את כל התחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א׳).

(ו) לאחר רישום השעבודים והמשכנתאות מדרגה שנייה, לרבות המצאת כל המסמכים המפורטים בסעיף 6.2 לעיל, בקשר עם השעבודים והמשכנתאות האמורים, ולאחר המועד בו הופקדו בחשבון הנאמנות מלוא סכום החלפת הבטוחות (לרבות תמורת ההנפקה) בהתאם למפורט באישור נושא המשרה כאמור בסעיף 6.6.4(א) לעיל, יעשה הנאמן שימוש בכספים האמורים לצורך החלפת הבטוחות, ובלבד שייעשה כך לאחר קבלת מכתב הכוונות וכנגד קבלת המסמכים הנחוצים להסרת השעבודים הרשומים לטובת סדרה א׳, וכפוף לקבלתם כאמור.

(ז) החברה מתחייבת להגיש את כל מסמכי הסרת השעבודים הרשומים לטובת סדרה א׳ וכן את כל המסמכים הדרושים לשם תיקון רישום השעבודים מדרגה שנייה על הנכסים המשועבדים לראשונה הרלוונטיים לשעבודים מדרגה ראשונה, לרשם החברות, בתוך 10 ימי עסקים ממועד ביצוע ההחלפה המפורטת לעיל.

(ח) עם המרת השעבודים מדרגה שנייה לשעבודים מדרגה ראשונה כאמור לעיל, תמציא החברה לנאמן את כל המסמכים המפורטים בסעיף 6.2 לעיל הנדרשים בקשר להמרת השעבודים לדרגה ראשונה כאמור.

(ט) לאחר שיתוקנו השעבודים כאמור לעיל וימסרו לנאמן כל המסמכים הנדרשים כאמור בס״ק (ח) לעיל, כל סכום שיוותר מתוך תמורת ההנפקה לאחר ביצוע המפורט בסעיף 6.6.4 זה לעיל, ככל שיוותר, יועבר בהתאם לקבוע בסעיפים 6.6.1 ו-6.6.2 לעיל.

6.6.5. <u>שעבוד נכסים נוספים בעתיד</u>

החברה תהיה זכאית, מעת לעת (וללא הגבלה במספר הפעמים) **וזאת ללא צורך בקבלת אישור הנאמן ו/או מהמחזיקים באגרות החוב (סדרה ד׳) הקיימים באותה**

עת, לכך שהנאמן יעביר מיתרת תמורת ההנפקה שהתקבלה בחשבון הנאמנות ומפירות יתרה זו שנצברו בחשבון הנאמנות (להלן: "**יתרת התמורה**") לחשבון הבנק על שם החברה או לחשבון בנק אחר עליו תורה החברה בכתב, תוך (2) שני ימי עסקים, סכום השווה לשווי הבטוחתי של נכסים המותרים לשעבוד כבטוחה וזאת אך ורק לאחר שהחברה העבירה לנאמן את המסמכים הבאים בנוסח לשביעות רצונו:

א. החברה תיצור שעבוד, משכנתה או משכון, קבוע בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום (לרבות בדרך של מתן התחייבות לרישום משכנתה), של נכס המותר לשעבוד כבטוחה, אחד או יותר, מסוג אחד או מכמה סוגים וכל שילוב ביניהם, בהתאם לאמור בסעיפים 6.1.1 ו/או 6.1.2 לעיל, הכול – לפי שיקול דעתה של החברה (ביחס לאילו נכסים ישועבדו בלבד בהתאם למגבלות להן כפופה החברה) ובהתאם לסוג הנכס המותר לשעבוד אשר ישועבד לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד').

ב. השווי הבטוחתי, כמשמעותו בסעיף 6.4 לעיל, ובהתאם לאמור באישור האמור בס"ק ד' להלן, של הנכסים המותרים לשעבוד כבטוחה יהיה שווה לתמורה אותה יידרש הנאמן להעביר לחברה.

ג. החברה תרשום שעבוד על נכס המותר לשעבוד כבטוחה ותמציא לנאמן את כל המסמכים המפורטים בסעיף 6.2 לשטר (בכפוף לסייג המנוי בסעיף 6.2.3 לשטר), בשינויים המחויבים וכן כל מסמך נוסף שיידרש לשם רישום שעבוד הנכס, בהתאם לסוג הנכס והשעבוד בגינו על פי הדין, ולשביעות רצונו של הנאמן.

ד. בהמשך לאמור בסעיף קטן ב', החברה תמסור לנאמן אישור כאמור בסעיף 6.4.3 לשטר חתום על ידי נושא משרה בכיר בחברה, בדבר השווי הבטוחתי והכל בנוסח לשביעות רצון הנאמן, שייבדק למועד רישום השעבוד על נכס המותר לשעבוד כבטוחה. האישור יכלול את אופן החישוב של הנכס המותר לשעבוד הנאמן יסתמך על האישור והתחשיב הנ"ל ולא יידרש לבצע כל בדיקה נוספת מטעמו או לבדוק את אמתותו.

החברה תפרסם דיווח מיידי 14 יום לפחות קודם ליצירת שיעבוד של נכס ורישומו בפועל בהתאם להוראות סעיף זה, הכולל את הגילוי הנדרש בהתאם להנחיות סגל רשות ניירות ערך, לרבות הנחיית גילוי בנוגע לנכסי נדל"ן להשקעה מחודש ינואר 2011 ולתיקון המוצע לתקנות ניירות ערך לעיגון "הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה" מחודש דצמבר 2013 וכן כל גילוי נוסף בהתאם לרף הגילוי שיידרש באותה עת ביחס לנכס מהותי מאוד.

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

לחלופין, ככל שישועבד לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') פרויקט בהתאם להוראות סעיף 6.1.1 לעיל, החברה תהא רשאית לקבל לידיה מעת לעת סכומים מיתרת התמורה, לחשבון הבנק על שם החברה או לחשבון בנק אחר עליו תורה החברה בכתב, תוך שני ימי עסקים, ובלבד שסכום זה יהיה שווה לסך שווי הבטוחות על פי חוק המכר דירות שנמסרו ו/או ימסרו לחברה בגין הנכסים הנ"ל, בתוספת מע"מ כדין, כשהוא מוכפל ב-80% ובכפוף להמצאת העתק נאמן למקור של הבטוחות על פי חוק המכר דירות הנוספות

שהתקבלו בידיה כאמור, אשר בגינן מבקשת החברה לשחרר כספים נוספים כאמור והכל בכפוף לרישום שעבודים לטובת הנאמן בגין הסכמי רכישה אלו כמפורט בשטר זה. החברה תעביר לנאמן תחשיב ואישור נושא משרה בכיר בתחום הכספים בחברה בנוגע לתחשיב השווי הבטוחתי ביחס לאמור לעיל, בנוסח לשביעות רצון הנאמן, והנאמן רשאי להסתמך על האישור והתחשיב הנ"ל ולא יידרש לבצע כל בדיקה נוספת מטעמו או לבדוק את אמתותם.

6.7. <u>הצהרות והתחייבויות החברה בקשר עם הנכסים המשועבדים</u>

החברה מצהירה ומתחייבת, ביחס לנכסים המשועבדים הראשונים (ומתחייבת להצהיר ולהתחייב ביחס לכל נכס מותר לשעבוד אשר ישועבד בעתיד לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד')), כדלקמן:

6.7.1. החברה הינה בעלת הזכויות הבלעדיות בנכסים המשועבדים.

6.7.2. הסכמי שכירות שנחתמו ביחס לנכסים המשועבדים לא מקנים זכויות לשכירות מוגנת ו/או ימנעו ו/או יגבילו את שעבוד זכויות החברה מכוח אותם הסכמי שכירות ו/או את אכיפתו ו/או מימושו ו/או את העברת הזכויות כאמור בעת מימוש השעבוד ו/או יכללו תנאי לפיו תידרש קבלת הסכמה ו/או אישור כלשהו מאותם שוכרים בקשר עם יצירת השעבוד ו/או אכיפתו ו/או מימושו לרבות העברת הזכויות בו לרוכש בהליך של מימוש. האמור בסעיף זה יחול ביחס לכל הסכם שכירות שייחתם על ידי החברה ביחס לאילו מהנכסים המשועבדים.

עם זאת מובהר כי השעבוד שיירשם על זכויות החברה בקשר עם הסכמי שכירות כאמור יהיה כפוף לזכויות השוכרים העתידיים על פי הסכמי שכירות עתידיים כפי שיהיו מעת לעת, באופן שבעת מימוש השעבוד על הזכויות האמורות, ככל שימומש, ייעשה אותו מימוש רק בכפוף לזכויות השוכרים העתידיים כפי שיהיו בעת המימוש.

6.7.3. הנכסים המשועבדים נקיים וחופשיים מכל שעבוד, משכון, עיקול רשום וקיזוז וכן מעיקול (שאינו רשום) וכן מזכות צד שלישי וכן לא ידוע לחברה על כל מגבלה על פי דין ו/או הסכם לשעבודים נשוא שטר זה ו/או העלולה לפגוע בתוקף השעבודים לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') כמפורט בשטר זה לרבות אכיפתם ומימושם והכל למעט השעבודים הרשומים לטובת סדרה א' וזכויות השוכרים מכוח הסכמי השכירות בקשר עם הנכסים המשועבדים.

6.7.4. החברה לא יצרה ולא התחייבה ליצור וכן לא רשום שעבוד צף על כלל נכסיה וזכויותיה הקיימות והעתידיות.

6.7.5. אין כל מניעה ו/או הגבלה ו/או תנאי החלים על פי דין ו/או הסכם ו/או התחייבות על יצירת ו/או מתן תוקף לשעבודים בהתאם לשטר זה וכן על יכולת אכיפתם ומימושם ולא נדרשת הסכמה ו/או אישור לעניין זה מצד ג' כלשהו וזאת למעט בקשר עם השעבודים הרשומים לטובת סדרה א'. החברה מתחייבת להודיע לנאמן במקרה בו ייוודע לה כי חל שינוי באמור בס"ק זה באופן מיידי ובכתב ובמקרה כאמור תסיר את המניעה ו/או ההגבלה ו/או ההתחייבות כאמור בתוך 30 יום (לא הוסרו המניעה ו/או ההגבלה ו/או ההתחייבות כאמור בפרק הזמן האמור תהיינה אגרות החוב ניתנות לפירעון מיידי ו/או הבטוחות ניתנות למימוש אלא אם הוחלף השעבוד בשעבוד על נכס אחר, בתוך אותם 30 יום, כאמור בסעיף 6.3 לעיל). בנוסף אין כל

הגבלה ו/או מניעה ו/או תנאי החלים על פי דין ו/או הסכם ו/או התחייבות על מימוש השעבודים בהתאם לשטר זה וזאת למעט מכוח השעבודים הרשומים לטובת סדרה א'. החברה מתחייבת להודיע לנאמן במקרה בו ייוודע לה על שינוי באמור בס"ק זה לא יאוחר מיום מסחר אחד ממועד השינוי.

6.7.6. במועד חתימת שטר זה, למיטב ידיעת החברה, לא הוגשה לבית-משפט נגדה בקשה למינוי כונס נכסים או לפירוק או למינוי מפרק או כל בקשה ו/או בעל תפקיד דומה על פי חוק חדלות פירעון, וכן למיטב ידיעתה נכון למועד חתימת שטר זה לא עומדת להיות מוגשת שום בקשה כאמור.

6.7.7. במועד חתימת שטר זה, למיטב ידיעת החברה, לא הוצא צו כלשהו למינוי כונס נכסים ו/או מפרק ו/או צו כלשהו לפירוק החברה ו/או צו או כל בעל תפקיד אחר בעל סמכות דומה שמונה על ידי בית משפט על פי חוק חדלות פירעון. כמו כן, מצהירה החברה כי לא קיבלה החלטת פירוק וכי אינה מתעתדת לקבל החלטה כזו.

6.7.8. לא נתקבלה אצל החברה דרישה בכתב ו/או תביעה ו/או צו כלשהם של רשות מוסמכת לטפל במפגעים סביבתיים שמקורם בנכסים המשועבדים.

6.7.9. התקבלו בכל מוסדותיה הרלוונטיים ההחלטות הנדרשות על פי כל דין ו/או מסמכי ההתאגדות של החברה ו/או בהתאם לכל הסכם ו/או התחייבות שנטלה על עצמה החברה לשם יצירת השעבודים לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד').

6.7.10. החברה תודיע לנאמן ביחס לנכסים המשועבדים בכתב בתוך לא יותר מ-2 ימי עסקים ממועד שנודע לחברה על כל מקרה של הטלת עיקול בסכום העולה על שיעור של 5% משווי הנכסים המשועבדים (בהתאם להערכת שווי אחרונה אשר תיערך בהתאם לכללים המפורטים בשטר זה) ו/או נקיטת פעולה של הוצאה לפועל ו/או הליכי מימוש אחרים כנגד איזה מהנכסים המשועבדים ו/או מינוי כונס נכסים (או כל בעל תפקיד אחר בעל סמכות דומה שמונה על ידי בית המשפט לפי חוק חדלות פירעון) לאיזה מהנכסים המשועבדים ו/או באם יועלו טענות מהותיות על ידי צדדים שלישיים אשר יש בהם כדי לפגוע בשווי הבטוחתי של הנכסים המשועבדים. החברה מתחייבת להודיע לכל גורם אשר נקט באיזו מהפעולות המפורטות בסעיף זה (ללא קשר לסכום בגינו ננקטה אותה פעולה) כי הנכסים המשועבדים, משועבדים לטובת הנאמן להבטחת זכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') ולנקוט ללא דיחוי בכל הפעולות הנדרשות על מנת להסיר אותו עיקול ו/או תביעה ו/או טענה בקשר עם איזה מהנכסים המשועבדים (והכל מבלי לגרוע מחובת החברה לפעול ככלל להסרת עיקול וכן כל פעולה שבוצעה כאמור בסעיף זה כלפי או מי מהנכסים המשועבדים ללא תלות בסכום העיקול ו/או הפעולה).

6.7.11. החברה תחזיק ותשמור את הנכסים המשועבדים במצב טוב ותקין, ומבלי לגרוע מכלליות האמור, תשלם במועדם את כל המיסים המוטלים ושיוטלו כדין על 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 כפי שייקבע באותם הליכים.

6.7.12. החברה לא תבצע כל דיספוזיציה בנכסים המשועבדים כל עוד לא נפרעו במלואן אגרות החוב (סדרה ד') ולא מולאו כל התחייבויות החברה בגינן או שוחררו הנכסים

המשועבדים מהשעבוד בהתאם להוראות שטר זה, ללא קבלת אישור מראש של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') לביצוע הדיספוזיציה בהחלטה מיוחדת, אלא בהתאם ובכפוף להוראות שטר זה.

6.7.13. החברה לא תמשכן ולא תשעבד את הנכסים המשועבדים או כל חלק מהם לטובת צד שלישי כלשהו באיזה אופן שהוא אלא בהתאם ובכפוף להוראות שטר זה.

6.7.14. החברה תאפשר לנאמן לקבל פרטים בקשר עם הנכסים המשועבדים, ככל שידרוש על פי שיקול דעתו ובאופן סביר לרבות לצורך מימוש זכויותיו מכוח שטר זה, וזאת מיד עם דרישתו.

6.7.15. <u>התחייבות לאי יצירת שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה (שעבוד שלילי)</u>:

כל עוד אגרות החוב (סדרה ד') תהיינה במחזור, מתחייבת החברה שלא ליצור שעבוד שוטף (צף) על כלל נכסי החברה וזכויותיה, הקיימות והעתידיות. אין באמור כדי להגביל את החברה מליצור שעבוד קבוע ו/או שוטף ו/או ספציפי על נכס מנכסיה כל עוד לא אירע אירוע דיפולט ומבלי לגרוע מהתחייבויות החברה ליצור שעבודים לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'), על פי שטר נאמנות זה.

7. <u>תנאים להרחבת סדרת אגרות החוב</u>

7.1. בכפוף ובנוסף לאמור בסעיפים 4.2 עד 4.6 לעיל, החברה תהא רשאית, מפעם לפעם, להרחיב את סדרת אגרות החוב (סדרה ד') ולהנפיק אגרות חוב (סדרה ד') נוספות (בין בהצעה פרטית, בין במסגרת תשקיף, בין על פי דוח הצעת מדף או בין בכל דרך אחרת, המותרת לפי דין), וזאת בכל מחיר ובכל אופן שיראה לחברה, ובלבד שיתקיימו התנאים שלהלן במצטבר:

7.1.1. החברה אינה נמצאת בהפרה של איזו מאמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 8.1 להלן במועד הבדיקה האחרון שקדם להרחבת הסדרה וכן כי מיד בסמוך לאחר הרחבת הסדרה החברה תעמוד בכל אמות המידה הפיננסיות האמורות וזאת בהסתמך על הדוחות הכספיים האחרונים של החברה שפורסמו עובר למועד ההרחבה ובהתחשב בהרחבת הסדרה וכן בסכום הגיוס הנובע מהרחבת הסדרה וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה בקשר עם אותן אמות מידה פיננסיות.

7.1.2. טרם ביצוע הרחבת הסדרה, יומצא לנאמן אישור של החברה המדרגת כי דירוג אגרות החוב בסמוך לאחר הנפקת אגרות החוב הנוספות לא יפגע בדירוג אגרות החוב כפי שהיה ערב הנפקת אגרות החוב הנוספות. לעניין סעיף זה, פרסום דוח החברה המדרגת ייחשב כהמצאת אישור החברה המדרגת לנאמן כאמור. ככל שאגרות החוב תהיינה מדורגות על ידי יותר מחברת דירוג אחת, הדירוג הקובע לעניין זה יהיה הדירוג הגבוה.

אם במועד הרחבת הסדרה, תהיינה אגרות החוב (סדרה ד') מדורגות על ידי יותר מחברה מדרגת אחת, אזי הרחבת הסדרה כאמור, תהיה כפופה לקבלת אישור מכל אחת מהחברות המדרגות, שאין בהרחבת הסדרה כאמור בכדי לפגוע בדירוג הקיים לאגרות החוב (סדרה ד') שבמחזור.

7.1.3. במועד הרחבת הסדרה אין, לפי שיקול דעת דירקטוריון החברה, בהרחבת הסדרה בכדי לפגוע בכושר הפרעון של החברה את אגרות החוב (סדרה ד').

7.1.4. במועד הרחבת הסדרה לא קיימת עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ד') לפרעון מיידי ו/או למימוש בטוחות ואין חשש סביר להתקיימות עילה שכזו וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה בקשר עם אותן עילות.

7.1.5. החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות על פי שטר נאמנות זה והרחבת סדרת אגרות החוב לא תגרום להפרת איזו מבין התחייבויותיה המהותיות של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד').

7.1.6. השווי הבטוחתי של כלל הנכסים המשועבדים נכון למועד הרחבת הסדרה לא יפחת מ-100% מיתרת הערך הנקוב בגין אגרות החוב (סדרה ד') אשר נמצאות במחזור באותה עת (בתוספת אגרות החוב אשר תונפקנה במסגרת הרחבת הסדרה), בתוספת הפרשי ההצמדה והריבית בגינן בהתאם לתנאי אגרות החוב (סדרה ד') במועד ההרחבה אשר טרם שולמו למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') עד לאותה עת. לצורך עמידה בתנאי סעיף זה החברה תהא רשאית לשעבד נכסים המותרים לשעבוד כבטוחה בהתאם להוראות שטר זה (להלן בסעיף 7 זה: "**הנכסים הנוספים**") ובמקרה כאמור תועבר תמורת הרחבת הסדרה לחשבון הנאמנות ותשוחרר לחברה לאחר השלמת שעבוד הנכסים הנוספים והמצאת כל המסמכים המפורטים בסעיף 6.2 לעיל, לשביעות רצון הנאמן בקשר עם שעבוד הנכסים הנוספים, בשינויים המחויבים. מובהר כי החברה לא תהיה רשאית לקבל לידיה את תמורת הרחבת הסדרה כאמור אלא רק אם שועבדו הנכסים הנוספים בטרם שחרור הכספים כאמור לידי החברה (היינו, החברה לא תהיה רשאית להרחיב את סדרה אגרות החוב על בסיס עליית שווי הנכסים המשועבדים לכשעצמם וכן עליית שווי הנכסים המשועבדים לכשעצמם לא תזכה את החברה לקבל כנגד שעבודם תמורה שתנבע מהרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ד')).

7.1.7. החברה תצהיר ביחס לנכסים הנוספים הצהרות כמפורט בסעיף 6.7 לשטר זה, בשינויים המחויבים.

7.1.8. היקף הסדרה (לאחר ההרחבה) לא יעלה בכל מקרה על 1,000,000,000 ₪ ע.נ. אגרות חוב.

7.1.9. החברה עמדה בהוראות סעיף 6.6.5 לעיל בקשר עם נכסים נוספים שישועבדו, ככל שיידרשו נכסים משועבדים נוספים כאמור לעיל.

7.2. החברה תמסור לנאמן אישור חתום על ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בנוסח לשביעות רצון הנאמן, בצירוף תחשיב מפורט ואסמכתאות רלוונטיות, כי החברה אינה נמצאת בהפרה של איזו מאמות המידה הפיננסיות וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה בקשר עם אותן אמות מידה פיננסיות, כי הינה עומדת בתנאי סעיף 7.1 לרבות תתי סעיפיו וכן כי מיד בסמוך לאחר הרחבת הסדרה היא תעמוד בכל אמות המידה הפיננסיות כמפורט בסעיף 7.1.1 לעיל; אשר יכלול גם אישור: (1) כי החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות לפי שטר הנאמנות; (2) כי דירקטוריון החברה בחן ומצא כי אין בהרחבת הסדרה בכדי לפגוע בכושר הפרעון של החברה את אגרות החוב (סדרה ד') ו-(3) כי במועד הרחבת הסדרה, ומיד בסמוך לאחר הרחבת הסדרה, לא מתקיימת עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות; וזאת לא יאוחר מ-3 ימי עסקים טרם מועד הנפקת אגרות החוב במסגרת הרחבת הסדרה.

7.3. הנאמן יהא רשאי להסתמך על אישורי החברה לרבות אישור נושא המשרה כאמור, וכן על תחשיביה וכל הצרופות הנזכרות בסעיף 7 זה, ואינו נדרש לבצע כל בדיקה נוספת מטעמו. החברה תפרסם דוח מיידי בדבר הרחבת הסדרה הצפויה לרבות אופן עמידת החברה בהתחייבות להרחבת סדרה המפורטת בסעיף 7.1 לעיל וזאת בטרם ביצוע ההרחבה בפועל.

8. <u>התחייבויות החברה</u>

8.1. <u>אמות מידה פיננסיות לאגרות החוב (סדרה ד')</u>

החל מהמועד בו יונפקו אגרות החוב (סדרה ד') לציבור עד וכולל פירעון מלוא חובות והתחייבויות החברה בגינן ("**תקופת ההתחייבות**"), החברה מתחייבת כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'), לעמוד ביחסים פיננסיים במועד בדיקתם כמפורט להלן:

8.1.1. היחס בין ההון העצמי של החברה לבין היקף המאזן של החברה, כפי שיופיעו בדוחות הכספיים של החברה, לא יפחת משיעור של 22.5% (להלן: "**התניית יחס הון למאזן**").

8.1.2. ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 675 מיליון ש"ח (להלן: "**התניית ההון העצמי**").

ביחס לסעיף 8.1 זה: "**הון עצמי**", משמעו: הון עצמי כמוצג בדוחותיה הכספיים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) לא כולל זכויות מיעוט.

כמו כן, ביחס לסעיף זה: "**דוחות כספיים**" משמעם דוחות כספיים של החברה ובמקרה שבו תידרש החברה לפרסם דוחות כספיים מאוחדים על פי דין – דוחות כספיים מאוחדים של החברה.

חישוב ההון העצמי של החברה והיחס בין ההון העצמי של החברה להיקף המאזן של החברה לצורך סעיף 8.1 זה ולצורך מגבלת החלוקה כאמור בסעיף 8.4 להלן, וכן בדיקת התקיימות התנאי להתאמת שיעור הריבית כאמור בסעיף 6 ש<u>בנספח א'</u> לשטר זה, יתבצעו על פי כללי החשבונאות המקובלים לפיהם נערכו הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2021 (להלן: "**כללי החשבונאות הקודמים**").

יובהר כי, ככל שיחולו שינויים בכללי החשבונאות המקובלים ו/או שינויים רגולטורים לאחר מועד ההנפקה, בהשוואה לכללי החשבונאות הקודמים, באופן שיש בו כדי להשפיע "השפעה מהותית" (כהגדרת המונח להלן), אמות מידה פיננסיות תיבדקנה אך ורק לפי כללי החשבונאות הקודמים והחברה תדווח על אופן הבחינה כמפורט להלן.

כל עוד לא תחול "השפעה מהותית" כאמור, אזי עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות המפורטות בשטר זה, תחושב לפי כללי החשבונאות המקובלים החלים על החברה, כפי שיהיו מעת לעת. ככל וחל שינוי בתקינה החשבונאית החלה על החברה באופן שיש בו כדי להשפיע "השפעה מהותית" כאמור לעיל, עד לאחר פירעון המלא של אגרות החוב (סדרה ד'), תערוך החברה ביאורי פרופורמה מהותיים ורלבנטיים בלבד לצורך בחינת אמות המידה הפיננסיות, סקורים או מבוקרים, לפי העניין, בהתאם לתקינה החשבונאית החלה על החברה לפי כללי החשבונאות הקודמים, ותכלול את הביאורים כאמור במסגרת דוחותיה הכספיים של החברה וכן, תעדכן החברה במסגרת דוח הדירקטוריון של החברה, הרבעוני או השנתי, לפי העניין, האם למועד הדוח האמור החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות המפורטות לעיל, וכן את היחסים לאותו מועד בהתאם לתקינה החשבונאית החלה על החברה לפי כללי החשבונאות הקודמים.

"**השפעה מהותית**" – לעניין סעיף זה – משמעותה שינוי של 5% לפחות במצטבר, ביחס לכל שינויי התקינה והרגולציה שחלו, בין אמת המידה הרלוונטית כאמור, למועד הדוח, כפי שתחושב על פי כללי החשבונאות המקובלים שיחולו על החברה במועד הדוח, לבין אמת המידה הרלוונטית, לאותו מועד, כפי שתחושב לפי כללי החשבונאות הקודמים. הבחינה תבוצע לכל אמת מידה בנפרד.

הבחינה בדבר השפעה מהותית כאמור על שינוי התקינה החשבונאית החלה על החברה, לעומת כללי החשבונאות הקודמים, תבוצע על ידי החברה במועד פרסום הדוחות הכספיים על ידי החברה וכל עוד אגרות החוב (סדרה ד') קיימות במחזור, ביחס לדוחות הכספיים הרבעוניים/השנתיים שהיה על החברה לפרסם עד לאותו מועד ויינתן גילוי בדוח הדירקטוריון של החברה הרבעוני או השנתי, לפי העניין, אודות השינוי בתקן ואודות השפעת התקן על היחסים לאותו מועד.

החברה תפרט במסגרת הגילוי הייעודי למחזיקי אגרות החוב שבדוח הדירקטוריון לתקופה הרלבנטית, את עמידתה או אי עמידתה בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות שבס"ק 8.1.1 ו-8.1.2 לעיל בצירוף הנתון המספרי. כמו כן, תמסור החברה לנאמן אישור מאת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה, בצירוף תחשיבים רלוונטיים, בנוסח לשביעת רצון הנאמן, בדבר עמידה בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות שבס"ק 8.1.1 ו-8.1.2 לעיל וזאת בתוך 5 ימי עסקים ממועד פרסום הדוחות הכספיים הרבעוניים/ השנתיים, לפי העניין. הנאמן רשאי להסתמך על האישור והתחשיב הנ"ל וכן לא יידרש לבצע בדיקה נוספת מטעמו.

פחת יחס ההון למאזן מיחס ההון למאזן המפורט בסעיף 8.1.1 לעיל ו/או פחת ההון העצמי של החברה מההון העצמי המפורט בסעיף 8.1.2 לעיל, החברה תדווח בכתב על כך לנאמן וכן תדווח בדיווח מיידי במגנ"א אודות נתון זה ואת משמעות הנתון בהתאם לסעיף זה, וזאת לא יאוחר מתום יום עסקים אחד לאחר פרסום הדוחות הכספיים (רבעוני ושנתי).

אי עמידה בהתניית יחס הון למאזן במשך תקופה של שני רבעונים רצופים ו/או אי עמידה בהתניית ההון העצמי במשך תקופה של שני רבעונים רצופים, תהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי של כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ד') ו/או למימוש בטוחות, כמפורט בסעיף 10.1.20 להלן.

8.2. **<u>דירוג</u>** –

נכון למועד חתימת שטר זה, אגרות החוב (סדרה ד') מדורגות בדירוג ilA- על ידי מעלות. החברה מתחייבת לפעול לכך, כי ככל שהדבר יהיה בשליטתה, אגרות החוב (סדרה ד') תהיינה מדורגות על ידי חברת דירוג (אחת לפחות) במשך כל תקופת אגרות החוב (סדרה ד') ולצורך כך החברה מתחייבת, בין היתר, לשלם לחברת הדירוג, כפי שתהיה באותה עת, את התשלומים אותם התחייבה לשלם לחברת הדירוג ולמסור לחברת הדירוג את הדיווחים והמידע הנדרשים על ידה במסגרת ההתקשרות בין החברה לבין חברת הדירוג. לעניין זה יראו, בין היתר, את אי ביצוע התשלומים שהתחייבה החברה לשלם לחברה המדרגת ואת אי מסירת הדיווחים והמידע הנדרשים על ידי החברה המדרגת במסגרת ההתקשרות בין החברה לחברה המדרגת, כסיבות ונסיבות שהינן בשליטת החברה. לעניין זה מובהר, כי הפסקת דירוג אגרות החוב עקב סיבות ו/או נסיבות שאינן בשליטת החברה לא ייחשבו כהפסקת דירוג.

במקרה של הפסקת דירוג אגרות החוב (סדרה ד') או החלפת חברת הדירוג (או חברות הדירוג, כולן או חלקן, במקרה שאגרות החוב ידורגו על ידי שתי חברות דירוג לפחות), תפרסם החברה

דוח מיידי על כך ותציין את הסיבות להפסקת או לשינוי חברת הדירוג (או חברות הדירוג), לפי העניין וזאת בתוך יום מסחר אחד ממועד השינוי. מובהר, כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכות החברה להחליף בכל עת חברת דירוג (או חברות הדירוג), וכי אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכות החברה לבחור, בכל עת, להתקשר עם חברת דירוג אחת בלבד, הכול לפי שיקול דעתה הבלעדי ומכל סיבה שתמצא לנכון ומבלי שהדבר יטיל על החברה חובה כלשהיא מעבר לאמור במפורש בסעיף 8.2 זה.

מובהר בזאת כי ככל שאגרות החוב (סדרה ד') מדורגות או תהינה מדורגות בו זמנית על ידי יותר מחברת דירוג אחת, אזי לכל דבר ועניין הדירוג הנמוך ביותר שנקבע על ידי מי מחברות הדירוג המדרגות באותה העת את אגרות החוב ייחשב לדירוג הקובע בכל סעיף רלוונטי בשטר זה (על נספחיו) וביחס לאגרות החוב (סדרה ד'), למעט ביחס להוראות הנוגעות להרחבת סדרה והנפקה של סדרת אגרות חוב חדשה שאז יקבע הדירוג הגבוה. כמו כן, הפסקת דירוג תתייחס אך ורק להפסקת כל הדירוגים של אגרות החוב (להבדיל מהפסקתו של דירוג על ידי חברת דירוג אחת, במקרה בו אגרות החוב מדורגות על ידי למעלה מחברת דירוג אחת).

8.3. קרן להשקעות במקרקעין – בנוסף החברה מתחייבת, כי כל עוד אגרות החוב (סדרה ד') לא נפרעו במלואן, תשמור על מעמדה כקרן השקעות במקרקעין בהתאם לתנאים הקבועים בפקודה, ובכלל זה, תעמוד בהוראות החלות על "מקרקעין לצורכי דיור להשכרה", בהתאם לפקודה.

החברה מצהירה כי נכון למועד חתימת שטר זה, השלכות המיסוי החלות על קרן להשקעות במקרקעין , הינן בין היתר כדלקמן:

8.3.1. <u>מס רכישה מופחת על מקרקעין לצורכי דיור להשכרה או על מקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה, כהגדרתם בפקודה.</u>

1) קרן להשקעות במקרקעין שרכשה מקרקעין לצורכי דיור להשכרה או מקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה, תשלם מס רכישה מופחת בשיעור של 0.5% משווי המקרקעין.

2) הטבת מס הרכישה מותנית בעמידה בכל התנאים שנקבעו בחקיקה. בהתקיים אחד מהתנאים הבאים, תשלם החברה מס רכישה מלא בשיעור של 6% (בהתאם להוראות חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג - 1963):

א. מניותיה לא נרשמו למסחר בתוך 36 חודשים;

ב. המקרקעין לא הפכו למקרקעין מניבים בתוך חמש שנים מיום רכישתם בידי החברה (7 שנים באזור הנגב או הגליל);

ג. המקרקעין נמכרו בידי החברה לפני שחלפו ארבע שנים מיום שהפכו למקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה.

8.3.2. <u>חריגים לעקרון השקיפות</u>

החברה מצהירה כי נכון למועד חתימת שטר זה, הכנסות חריגות (כמפורט להלן) תחויבנה במס בשיעור של 70% (על קרן נאמנות פטורה יחול מס בשיעור של 60%) בלא זכאות לפטור, לניכוי לזיכוי או לקיזוז. הכנסה חייבת ממכירת מקרקעין המוחזקים לתקופה קצרה תחויב בהתאם לשיעור מס השולי ליחיד/חברות בהתאם לנסיבות העניין. הכנסה חריגה הוגדרה בפקודה כדלהלן:

1) הכנסה ממלאי עסקי.

2) כל הכנסה, למעט הכנסות שוטפות אשר יפורטו להלן, העולה על 5% ממכלל הכנסותיה של הקרן להשקעות במקרקעין:

א. הכנסות ממקרקעין מניבים, הכנסות ממקרקעין לצורכי דיור להשכרה והכנסות ממכירת זכויות בנייה במקרקעין שהיו מקרקעין מניבים ביום בו נרכשו;

ב. הכנסות מני"ע הנסחרים בבורסה, ממלוות מדינה ומפיקדון.

3) הכנסה ממכירת מקרקעין לצורכי דיור להשכרה תוך פחות מ-20 שנים מיום רכישתם בידי החברה, ככל שנרכשו 20 יחידות דיור לפחות במתחם מקרקעין רצוף.

8.3.3. <u>מע"מ</u>

החברה מצהירה כי נכון למועד חתימת שטר זה, עסקאות של מכירת דירת מגורים לקרן להשקעות במקרקעין שתרכוש מקרקעין לצורכי דיור להשכרה בידי אדם שאינו חייב במס (כלומר אינו עוסק, מלכ"ר או מוסד כספי) לא תהא חייבת במע"מ. בנוסף מכירת דירת מגורים על ידי קרן להשקעות במקרקעין שתרכוש מקרקעין לצורכי דיור להשכרה – תהא פטורה ממע"מ.

יצוין, כי אי עמידתה של החברה בהתחייבות זו למשך תקופה של רבעון אחד נוסף, החל ממועד פרסום הדוח הכספי (שנתי או רבעוני) בו פורסם, כי החברה אינה עומדת בתנאי הפקודה לעניין זה, תהווה עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ד') לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות, כאמור בסעיף 10.1.20 להלן. החברה תכלול גילוי במסגרת הגילוי הייעודי למחזיקי אגרות החוב שבדוח הדירקטוריון, בדבר עמידתה או אי עמידתה בהתחייבות זו.

8.4. **<u>חלוקה</u>**

8.4.1. החברה מתחייבת כי עד וכולל מועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב לא תבצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות) כלשהי, ובכלל זה לא תכריז, תשלם או תחלק כל דיבידנד, אם מתקיים איזה מהמקרים הבאים ערב ההכרזה על החלוקה, לרבות מצב בו, ככל שתתבצע חלוקה, יתרחש אחד מהמקרים שלהלן כתוצאה מהחלוקה, כאמור:

(א) קיימת עילה לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות כאמור בסעיף 10 להלן, וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה בקשר עם אותן עילות.

(ב) על פי הדוחות הכספיים האחרונים שפרסמה החברה, החברה אינה עומדת באיזו מאמות המידה הפיננסיות כאמור בסעיף 8.1 לעיל וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופת הריפוי וההמתנה המנויות בקשר עם אותן אמות מידה פיננסיות או שמעמדה של החברה אינו כקרן להשקעות במקרקעין בהתאם לתנאים הקבועים בפקודה.

(ג) ההון העצמי של החברה (כהגדרתו בסעיף 8.1 לעיל), יפחת מ-800 מיליון ש"ח לאחר ניכוי סכום החלוקה.

(ד) במקרה של התקיימות "סימן אזהרה" כאמור בתקנה 10(ב)(14)(5) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל – 1970, לפיה ניתנה חוות דעת ו/או דוח סקירה של הרואה חשבון בדוחותיה הכספיים של החברה, הרבעוניים

או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, הכוללת הפניית תשומת לב בדבר ספקות משמעותיים להמשך פעילותה של החברה כעסק חי.

(ה) החברה תהא מצויה בהפרה של איזו מהתחייבויותיה המהותיות בשטר זה.

(ו) דירקטוריון החברה לא אישר כי החלוקה לא תפגע בכושר הפרעון של החברה את אגרות החוב.

8.4.2. החברה תהא רשאית לבצע חלוקת דיבידנד בשיעור המינימלי הנדרש על מנת לעמוד בדרישות חלק ד' לפרק השני לפקודה שהינה חלוקה בשיעור של 90% מההכנסה החייבת של החברה, הכל בהתאם ובכפוף להוראות סעיף 9א64 לפקודה, כפי שזה יהא מעת לעת ובלבד שעמדה בתנאי שלעיל (להלן: "**חלוקה בהתאם לפקודה**"). במקרה שבו ביצעה החברה חלוקת דיבידנד בהתאם לפקודה כאמור, וזאת מבלי שהתקיים איזה מהתנאים המפורטים בסעיף 8.4.1 זה, תפעל החברה לתיקון ההפרה כאמור בדרך של גיוס הון מניות בגובה הסכום שחולק, ויחולו עליה הוראות סעיף 10.1.22 להלן ככל שההפרה לא תוקנה כאמור בתוך התקופה האמורה באותו סעיף. על אף האמור, החברה לא תבצע חלוקה בהתאם לפקודה אם מתקיימת עילה להעמדה לפירעון מיידי כאמור בסעיף 10 להלן (לאחר חלוף תקופות הריפוי) או אם החלוקה תפגע בכושר הפירעון של החברה את אגרות החוב בהתאם לאישור דירקטוריון החברה (כי החלוקה לא תפגע בכושר הפירעון כאמור).בנוסף, החברה מתחייבת כי עד וכולל מועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב לא תבצע חלוקה (כמשמעות מונח זה בחוק החברות) בדרך של רכישות עצמיות של מניות החברה (להלן: "**הרכישה העצמית של המניות**").

על אף האמור לעיל, הרכישה העצמית של המניות תתאפשר ובלבד שהיחס בין ההון העצמי של החברה (כהגדרתו בסעיף 8.1) לבין היקף המאזן של החברה, כפי שיופיעו בדוחות הכספיים של החברה שפורסמו טרם קבלת ההחלטה על חלוקה, בהנחה של השלמת הרכישה העצמית של המניות, לא יפחת משיעור של 40% וזאת בנוסף למגבלות החלוקה האמורות בסעיף 8.4.1 לעיל.

8.4.3. בכפוף להתקיימות התנאים האמורים בסעיף 8.4.1 בדבר חלוקת דיבידנד בשיעור המינימלי הנדרש על מנת לעמוד בדרישות חלק ד' פרק שני לפקודה שהינה חלוקה בשיעור של 90% מההכנסה החייבת של החברה, הכל בהתאם ובכפוף להוראות 9א64 לפקודה כפי שזה יהא מעת לעת, החברה מתחייבת כי עד וכולל מועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב לא תבצע חלוקה (כמשמעות מונח זה בחוק החברות) העולה על 50% מהסך המצטבר של רווחים הנובעים משערוך נכסי נדל"ן של החברה מאז הקמתה (להלן: "**רווחי שערוך**"). לא יאוחר משני ימי עסקים לאחר קבלת החלטה בדירקטוריון החברה על ביצוע חלוקה, ככל שתתקבל, ימסור נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה הודעה בכתב לנאמן בדבר קבלת ההחלטה ובדבר עמידת החברה בכל התחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות שטר הנאמנות, לרבות כי ביצוע חלוקה עליה החליטה החברה עומד במגבלות המפורטות בסעיף 8.4 זה, כולל פירוט החישוב הרלוונטי (ביחס לסעיפים 8.4.1(ב) ו- (ג), 8.4.2 ו- 8.4.3 לעיל) והכל בנוסח לשביעות רצון הנאמן; הנאמן רשאי להסתמך על אישור החברה, לרבות תחשיביה, ולא יידרש לבצע

בדיקה נוספת מטעמו. לחלופין ככל שהחלוקה מבוצעת על מנת לעמוד בדרישות חלק ד' פרק שני לפקודה יעביר נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה אישור כאמור, בנוסח לשביעות רצון הנאמן, בו יצוין כי החלוקה הינה תנאי לשמירת מעמדה של החברה כקרן השקעות במקרקעין ובהתאם לדרישות המינימליות על פי חלק ד' פרק שני לפקודה וכי הינה בשיעור המינימלי הנדרש לשם שמירת מעמד החברה כאמור.

מובהר כי נכון למועד חתימת שטר זה, למעט מגבלות החלוקה החלות על החברה מכוח שטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה א'), שטר הנאמנות בגין אגרות חוב (סדרה 1), שטר הנאמנות בגין אגרות חוב (סדרה ב'), שטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה ג') ושטר הנאמנות בגין אגרות חוב (סדרה ד') זה ומבלי לגרוע מהמגבלות וההוראות הקיימות מכוח הדין לרבות מכוח חלק ד' פרק שני לפקודה, לא חלה על החברה מגבלה כלשהי על פי הסכם כלשהו לביצוע חלוקה ו/או לביצוע רכישה עצמית של מניותיה.

9. **<u>פדיון מוקדם</u>**

9.1. <u>פדיון מוקדם ביוזמת הבורסה</u>

במידה ויוחלט על-ידי הבורסה על מחיקה מהרישום למסחר של אגרות החוב מפני ששווי סדרת אגרות החוב (סדרה ד') פחת מהסכום שנקבע בהנחיות הבורסה בדבר מחיקה מהמסחר של אגרות חוב, תבצע החברה פדיון מוקדם ותפעל כדלקמן:

9.1.1. תוך 45 יום מתאריך החלטת דירקטוריון הבורסה בדבר המחיקה מרישום למסחר כאמור, תודיע החברה על מועד פדיון מוקדם שבו רשאי המחזיק באגרות החוב לפדותן. ההודעה על מועד הפדיון המוקדם תפורסם בדו"ח מיידי שישלח לרשות ולבורסה ובשני עיתונים יומיים נפוצים בישראל בשפה העברית ותימסר בכתב לכל המחזיקים הרשומים באגרות החוב.

9.1.2. מועד הפדיון המוקדם של אגרות החוב (סדרה ד') יחול לא לפני 17 יום מתאריך פרסום ההודעה ולא יאוחר מ-45 ימים מהתאריך הנ"ל, אך לא בתקופה שבין המועד הקובע לתשלום ריבית לבין מועד תשלומה בפועל.

במועד הפדיון המוקדם תפדה החברה את אגרות החוב שהמחזיקים בהן ביקשו לפדותן. תמורת הפדיון לא תפחת מסכום הערך הנקוב של תעודות ההתחייבות בתוספת ההצמדה והריבית שנצברו עד ליום התשלום בפועל, כקבוע בתנאי תעודות ההתחייבות ("**הערך המתואם של תעודות ההתחייבות**").

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

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

9.2. <u>פדיון מוקדם ביוזמת החברה</u>

9.2.1. החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של אגרות החוב (סדרה ד'), החל מחלוף 60 ימים לאחר מועד רישומן למסחר בבורסה ובמקרה כאמור יחולו ההוראות הבאות, והכל בכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, כפי שיהיו במועד הרלוונטי:

9.2.2. תדירות הפדיונות המוקדמים לא תעלה על פדיון אחד לרבעון.
נקבע פדיון מוקדם ברבעון שקבוע בו גם מועד לתשלום ריבית, או מועד לתשלום פדיון חלקי או מועד לתשלום פדיון סופי, יבוצע הפדיון המוקדם במועד שנקבע לתשלום כאמור.
לעניין זה "**רבעון**" משמעו כל אחת מהתקופות הבאות: ינואר – מרץ , אפריל – יוני, יולי –ספטמבר, אוקטובר-דצמבר.

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

9.2.4. כל סכום שיפרע בפירעון מוקדם ע"י החברה, ייפרע ביחס לכלל מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'), פרו-רטה לפי ע.נ. של אגרות החוב (סדרה ד') המוחזקות.

9.2.5. עם קבלת החלטה של דירקטוריון החברה בעניין ביצוע פדיון מוקדם כאמור לעיל, תפרסם החברה דוח מיידי עם העתק לנאמן לא פחות משבעה עשר (17) ימים ולא יותר מארבעים וחמישה (45) ימים לפני מועד הפדיון המוקדם. מועד הפדיון המוקדם לא יחול בתקופה שבין המועד הקובע לתשלום ריבית בגין אגרות החוב (סדרה ד') לבין מועד תשלום הריבית בפועל. יובהר כי החברה תפרסם בדוח המיידי את סכום הקרן שייפרע בפדיון מוקדם וכן את סכום ההצמדה והריבית שנצברו בגין סכום הקרן האמור עד למועד הפדיון המוקדם, בהתאם לאמור להלן.

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

9.2.7. במועד פדיון מוקדם חלקי, ככל שיהיה, החברה תשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') את הריבית שנצברה רק עבור החלק הנפדה בפדיון החלקי ולא בגין כל היתרה הבלתי מסולקת. במועד פדיון מוקדם חלקי, ככל שיהיה, החברה תודיע בדוח מיידי על: (1) שיעור הפדיון החלקי במונחי היתרה הבלתי מסולקת; (2) שיעור הפדיון החלקי במונחי הסדרה המקורית; (3) שיעור הריבית בפדיון החלקי על החלק הנפדה; (4) שיעור הריבית שישולם בפידיון 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.

9.2.8. הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') במקרה של פדיון מוקדם, יהיה הסכום הגבוה מבין הבאים: (1) שווי שוק של אגרות החוב (סדרה ד') העומדות לפדיון מוקדם שבמחזור, אשר ייקבע על-פי מחיר הסגירה הממוצע של אגרות החוב (סדרה ד') בשלושים (30) ימי המסחר שקדמו למועד קבלת החלטת הדירקטוריון בדבר ביצוע הפדיון המוקדם מוכפל בשיעור הפדיון המוקדם של אגרות החוב שבמחזור

(להלן: "**שווי השוק של יתרת אגרות החוב**" ו-"**תקופת הדגימה**", בהתאמה). על אף האמור, במקרה והפדיון המוקדם (החלקי או המלא) ייקבע ברבעון שקבוע בו גם מועד לתשלום ריבית, או קרן של אגרות חוב (סדרה ד'), והפדיון המוקדם יבוצע באותו הרבעון ביחד עם תשלום הפדיון המוקדם בהתאם להוראת ס"ק 9.2 זה לעיל, הרי שבמקרה זה, לצורך חישוב שווי השוק של אגרות החוב אשר ישולם למחזיקים, יופחת משווי השוק של יתרת אגרות החוב כמפורט לעיל, העומדות לפדיון מוקדם, הסכום אשר משולם באותו רבעון על חשבון תשלום הריבית בלבד כאמור. עוד יובהר, כי במקרה שבמהלך תקופת הדגימה בוצע תשלום ריבית, אזי הסכום ששולם על חשבון הריבית בלבד יופחת ממחיר הנעילה שנקבע בימי המסחר הכלולים בתקופת הדגימה ואשר חלו טרם המועד הקובע לתשלום הריבית ששולמה כאמור; (2) הערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה ד') העומדות לפדיון מוקדם שבמחזור, דהיינו קרן בתוספת הצמדה וריבית עד למועד הפדיון המוקדם בפועל; (3) יתרת תזרים המזומנים של אגרות החוב (סדרה ד') העומדות לפדיון מוקדם (קרן בתוספת ריבית והפרשי הצמדה) כשהיא מהוונת לפי תשואת האג"ח הממשלתי (כהגדרתה להלן) בתוספת ריבית בשיעור של 1% לשנה. היוון אגרות החוב (סדרה ד') העומדות לפדיון מוקדם יחושב החל ממועד הפדיון המוקדם ועד למועד הפירעון האחרון שנקבע ביחס לאגרות החוב (סדרה ד') העומדות לפדיון מוקדם.

לעניין זה: "**תשואת האג"ח הממשלתי**" משמעה, ממוצע משוקלל של תשואה לפדיון (ברוטו), בתקופה של 7 ימי עסקים, המסתיימת 2 ימי עסקים לפני מועד ההודעה על הפדיון המוקדם, של 2 סדרות אגרות חוב ממשלתי צמודות למדד, בעלות ריבית בשיעור קבוע, ושמשך חייהן הממוצע הוא הקרוב ביותר למשך החיים הממוצע של אגרות החוב במועד הרלוונטי, היינו סדרה אחת בעלת המח"מ הקרוב הגבוה ממח"מ אגרות החוב (סדרה ד') במועד הרלוונטי, וסדרה אחת בעלת המח"מ הקרוב הנמוך למח"מ אגרות החוב (סדרה ד') במועד הרלוונטי ואשר, שקלולן ישקף את מח"מ אגרות החוב במועד הרלוונטי.

לדוגמא: אם מח"מ של אג"ח ממשלתי א' היינו 4 שנים, המח"מ של אג"ח ממשלתי ב' היינו שנתיים (2) ומח"מ יתרת ההלוואה היינו 3.5 שנים, תחושב התשואה כדלקמן:

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

X = משקל התשואה של אג"ח ממשלתי א'.

1-X = משקל התשואה של אג"ח ממשלתי ב'.

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

9.2.9. החברה תמציא לנאמן תוך חמישה ימי עסקים ממועד החלטת הדירקטוריון אישור מנושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בדבר חישוב הסכום לפירעון בפדיון המוקדם וכן תצרף לו תחשיב ביחס לפדיון המוקדם, לרבות יתרת סדרה ד' לאחר הפדיון המוקדם, והכל בנוסח לשביעות רצון הנאמן והנאמן יהא רשאי להסתמך על אישור זה.

9.2.10. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי למחזיקי אגרות החוב לא תהייה הזכות לחייב את החברה לבצע פדיון מוקדם, מלא או חלקי של אגרות החוב, וזאת מבלי לגרוע מהוראות סעיף 10 להלן. עוד מובהר, כי רכישה של אגרות החוב (סדרה ד') על ידי החברה ו/או על ידי מחזיק קשור לא תחשב כפדיון מוקדם, מלא או חלקי, של אגרות החוב (סדרה ד').

10. **<u>פירעון מיידי ו/או מימוש בטוחות (ככל שניתנו)</u>**

10.1. בקרות אחד או יותר מהמקרים המנויים להלן הנאמן והמחזיקים יהיו רשאים להעמיד לפירעון מיידי את היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (כולל ריבית שנצברה לרבות ריבית פיגורים והפרשי הצמדה), כולה או חלקה ו/או לממש בטוחות, ככל שתהיינה, ויחולו ההוראות בסעיף 10.2 להלן, לפי העניין. ואלה המקרים:

10.1.1. אם החברה לא תפרע סכום כלשהו (לרבות תשלום כלשהו מהתשלומים בהם היא חייבת למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד')) שיגיע ממנה בקשר לאגרות החוב או לשטר הנאמנות במועדו, או אם החברה לא עמדה בהתחייבות מהותית אחת או יותר כלפי מחזיקי אגרות החוב.

10.1.2. אם החברה תקבל החלטת פירוק (למעט פירוק למטרות מיזוג עם חברה אחרת כאמור בסעיף 10.1.12 להלן) או אם יינתן ביחס לחברה צו פירוק קבוע וסופי על-ידי בית משפט או כל צו בעל תוצאה דומה או זהה על פי חוק חדלות פירעון או ימונה לה מפרק קבוע או כל גורם מוסמך אחר בעל מאפיינים דומים על פי חוק חדלות פירעון, לרבות אך לא רק צו לפתיחת הליכים וצו שיקום כלכלי, או מינוי נאמן כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון.

10.1.3. אם החברה תגיש בקשה לצו פתיחת הליכים כאמור בחוק חדלות פירעון או אם החברה תגיש בקשה לצו הקפאת הליכים או כל הליך דומה בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון או אם יינתן צו הקפאת הליכים כנגד החברה או כל צו דומה בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון או אם החברה תגיש בקשה לפשרה או להסדר עם נושי החברה לפי סעיף 350 לחוק החברות, התשנ"ט-1999, או בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון (למעט למטרת מיזוג עם חברה אחרת כאמור בסעיף 10.1.12 להלן ו/או שינוי במבנה החברה לרבות פיצול, שאינם אסורים לפי תנאי שטר זה, ולמעט עשיית הסדרים בין החברה ובעלי מניותיה, שאין בהם כדי להשפיע על יכולת הפירעון של אגרות החוב (סדרה ד') ואשר אינם אסורים לפי תנאי שטר זה) או אם החברה תציע לנושיה בדרך אחרת פשרה או הסדר כאמור, על רקע העדר יכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה במועדן או בוצע הליך דומה על-ידי החברה או כלפיה על-פי דין זר או החברה תנהל משא ומתן מוגן לפי הוראות חוק חדלות פירעון; או - (ב) אם תוגש בקשה לפי סעיף 350 לחוק החברות או לפי חוק חדלות פירעון, כנגד החברה אשר לא נדחתה או בוטלה בתוך 45 ימים ממועד הגשתה.

10.1.4. אם יינתן צו פירוק זמני או כל צו בעל תוצאה דומה או זהה על פי חוק חדלות פירעון או ימונה מפרק זמני או כל גורם מוסמך אחר בעל סמכויות דומות או זהות על פי חוק חדלות פירעון או ימונה נאמן זמני כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון או כל בעל תפקיד דומה שימונה על-פי דין או תתקבל כל החלטה שיפוטית בעלת אופי

דומה על-ידי בית המשפט, לרבות אך לא רק צו לפתיחת הליכים וצו שיקום כלכלי וצו או החלטה כאמור לא נדחו או בוטלו בתוך ארבעים וחמישה (45) ימים ממועד 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.

10.1.5. אם יוטל עיקול על נכס מהותי, והעיקול לא יוסר תוך ארבעים וחמישה (45) ימים. על אף האמור לעיל ביחס לתקופת הריפוי, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים כאמור שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.

לעניין שטר זה, "**נכס מהותי**" הינו נכס אשר ערכו בדוחות הכספיים של החברה עולה על 30% ממאזן החברה, או מספר נכסים אשר ערכם המצטבר, בדוחות הכספיים עולה על 30% ממאזן החברה, על-פי דוחות כספיים אחרונים (מבוקרים או סקורים) שפורסמו לפני מועד האירוע (פורסמו על ידי החברה דוחות כספיים מאוחדים יחול סעיף זה ביחס לדוחות הכספיים המאוחדים והמאזן המאוחד של החברה).

10.1.6. אם תבוצע פעולה של הוצאה לפועל כנגד נכס מהותי (כהגדרת נכס מהותי בסעיף 10.1.5 לעיל), והפעולה לא תבוטל תוך ארבעים וחמישה (45) ימים מיום ביצועה. על אף האמור לעיל ביחס לתקופת הריפוי, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים כאמור שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.

10.1.7. אם הוגשה בקשה לכינוס נכסים או כל בקשה בעל תוצאה דומה או זהה על פי חוק חדלות פירעון או למינוי כונס נכסים (או כל בעל תפקיד אחר בעל סמכות דומה שמונה על ידי בית המשפט לפי חוק חדלות פירעון) (זמני או קבוע) על החברה או על נכס מהותי (כהגדרת נכס מהותי בסעיף 10.1.5 לעיל), או אם יינתן צו למינוי כונס נכסים (או כל בעל תפקיד אחר בעל סמכות דומה שמונה על ידי בית המשפט לפי חוק חדלות פירעון) זמני על החברה או על נכס מהותי (כהגדרת נכס מהותי בסעיף 10.1.5 לעיל) - אשר לא נדחו או בוטלו בתוך 45 ימים ממועד הגשתם או נתינתם, לפי העניין ; או - אם ניתן צו למינוי כונס נכסים (או צו דומה לפי חוק חדלות פירעון) קבוע על החברה או על נכס מהותי (כהגדרת נכס מהותי בסעיף 10.1.5 לעיל). על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה או במקרה של מתן צו למינוי כונס נכסים קבוע.

10.1.8. אם החברה הפסיקה את תשלומיה או אם החברה תודיע על כוונתה להפסיק את תשלומיה או אם קיים חשש ממשי, כי תפסיק את תשלומיה.

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

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

10.1.11. אם החברה תחוסל או תימחק, מכל סיבה שהיא, לרבות מחיקה או חיסול לצורכי מיזוג או במסגרת עסקת החלפת מניות, למעט למטרות מיזוג עם חברה אחרת, כאמור בסעיף 10.1.12 להלן.

10.1.12. אם בוצע מיזוג של החברה עם חברה אחרת, ללא קבלת אישור מוקדם של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') בהחלטה מיוחדת, אלא אם כן הצהירה הישות הקולטת כלפי מחזיקי איגרות החוב (סדרה ד'), לרבות כלפי הנאמן, בתפקידו כנציג מחזיקי אגרות החוב, לפחות עשרה ימי עסקים לפני מועד המיזוג, כי הישות הקולטת נטלה על עצמה את מלוא ההתחייבויות כלפי מחזיקי אגרות החוב וכי לא קיים חשש סביר שעקב המיזוג לא יהיה ביכולתה של הישות הקולטת לקיים את התחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד').

10.1.13. אם החברה הפרה את תנאי אגרות החוב או את שטר הנאמנות הפרה יסודית, והחברה לא תיקנה את ההפרה תוך 14 ימים, ובכלל זה אם יתברר כי מצג ממצגי החברה באגרות החוב או בשטר הנאמנות אינו נכון או אינו מלא.

10.1.14. אם החברה תבצע שינוי של עיקר פעילותה כך שעיקר פעילותה לא יהא בתחום הנדל"ן המניב למגורים בישראל לרבות נדל"ן מניב הנלווה לו (כגון: חנויות, חניונים וכיו"ב) או שיהיה בשינוי עיקר פעילותה בכדי לפגוע במעמדה כקרן להשקעות במקרקעין בהתאם לתנאים הקבועים בפקודה. החברה מתחייבת להודיע לנאמן על כל שינוי בעיקר פעילותה או על שינוי בפעילותה שיש בו בכדי לפגוע במעמדה כקרן להשקעות במקרקעין בהתאם לתנאים הקבועים בפקודה, וזאת לא יאוחר מיום עסקים אחד לאחר החלטת החברה, אשר יש בה כדי להביא לשינוי עיקר פעילותה או שינוי מעמדה כאמור.

10.1.15. אם אגרות החוב נמחקו מהמסחר בבורסה.

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

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

10.1.18. אם החברה לא פרסמה דוח כספי שהיא חייבת בפרסומו לפי כל דין או לפי הוראות שטר זה, בתוך 30 ימים מהמועד האחרון שהיא חייבת בפרסומו או מועד אחר שייקבע במסגרת ארכה שניתנה לחברה על ידי רשות מוסמכת (לפי המאוחר).

10.1.19. בקרות כל אירוע אחר או רצף אירועים אחר אשר מהווה פגיעה מהותית ו/או יכול לגרום לפגיעה מהותית בזכויות מחזיקי אגרות החוב.

10.1.20. אם החברה לא עמדה באיזו מאמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 8.1 לעיל במשך תקופה של שני רבעונים קלנדרים רצופים, על פי דוחותיה הכספיים של החברה או אם החברה לא קיימה את הוראות סעיף 8.3 במשך התקופה הקבועה לכך בסעיף האמור.

10.1.21. אם תירשם הערת "עסק חי" בדוחות הכספיים של החברה.

10.1.22. אם החברה ביצעה חלוקה בניגוד למגבלת החלוקה המפורטת בסעיף 8.4 לעיל, וזאת למעט במקרה בו החברה ביצעה חלוקה של דיבידנד בשיעור המינימלי הנדרש

על מנת לעמוד בדרישות המינימליות על פי חלק ד' פרק שני לפקודה (להלן: "**חלוקה בהתאם לפקודה**"). בוצעה חלוקה בהתאם לפקודה בניגוד למגבלות החלוקה המפורטות בסעיף 8.4 לעיל יהיה על החברה להגדיל את הונה העצמי בהיקף הסכום שחולק עד תום 2 רבעונים ממועד החלוקה בהתאם לפקודה ואם לא תעשה כן יהווה הדבר עילה לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות.

10.1.23. אם יממשו בעלי שעבודים את השעבודים שיש להם על נכס מהותי (כהגדרת נכס מהותי בסעיף 10.1.5 לעיל).

10.1.24. אם החברה תיצור שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה וזכויותיה הקיימים והעתידיים.

10.1.25. אם סדרת אגרות חוב אחרת של החברה (בין אם הסדרה נסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב ובין אם לאו) הועמדה לפירעון מיידי.

10.1.26. אם "חוב מהותי" של החברה ו/או של חברה מאוחדת (ככל שתהיה כזו) הועמד לפירעון מיידי, והדרישה לפירעון מיידי כאמור לא הוסרה, תוך 14 ימים ממועד שהועמד לפירעון מיידי. לעניין סעיף זה בלבד "**חוב מהותי**" – חוב או מספר חובות במצטבר של החברה ו/או של חברה מאוחדת, שיתרת הערך ההתחייבותי שלה/ם במועד העמדתה לפירעון מיידי הינה בסך של לפחות 50 מיליון ש"ח.

10.1.27. אם החברה תבצע הרחבה של אגרות החוב (סדרה ד') שלא בהתאם להוראות שטר זה או תנפיק סדרת אגרות חוב בניגוד להוראות בסעיף 4.8 לעיל.

10.1.28. אם החברה תמכור לאחר/ים את כל נכסיה או את עיקר נכסיה, ולא התקבלה למכירה כאמור הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') מראש בהחלטה מיוחדת, למעט אם החברה התחייבה בדיווח מיידי במערכת המגנ"א כי מלוא תמורת המכירה נועדה לרכישת נכסי מקרקעין או לביצוע השקעות בתחום פעילותה של החברה. לעניין ס"ק זה – "**מכירה לאחר**" – מכירה לכל צד שלישי שהוא, למעט מכירה לתאגידים בבעלות מלאה של החברה; "**עיקר נכסי החברה**" – נכס או צירוף של מספר נכסים אשר ערכו ו/או ערכם המצרפי (לפי העניין) בדוחות הכספיים (או הדוחות הכספיים המאוחדים, במידה והחברה תפרסם כאלו) האחרונים שפורסמו טרם קרות האירוע הרלוונטי עולה על 50% מהיקף נכסיה במאזן על פי הדוחות הכספיים (או הדוחות הכספיים המאוחדים, במידה והחברה תפרסם כאלו) כאמור.

10.1.29. אם קיים חשש ממשי שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') או אם החברה תבצע הפרה מהותית של איזה מבין הסכמי הרכישה של פרויקטים כלשהם אשר ייכללו במסגרת הנכסים המשועבדים.

10.1.30. אם אגרות החוב (סדרה ד') תפסקנה להיות מדורגת על ידי חברת דירוג אחת, לפחות, לתקופה העולה על 60 ימים רצופים, עקב סיבות או נסיבות שהינן בשליטת החברה (כך לדוגמה, אך לא רק, בשל אי קיום התחייבויות החברה כלפי חברת הדירוג, לרבות בשל אי מתן תשלומים ו/או דיווחים להם התחייבה החברה כלפי החברה המדרגת) והכל בתנאי שבאותו מועד ישנה לפחות חברת דירוג אחת פעילה בישראל. מובהר, כי העברת החברה לרשימת מעקב ("**watch list**") או כל פעולה דומה אחרת המבוצעת על ידי החברה המדרגת לא תהווה עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות. בהקשר זה מובהר כי בהתאם להוראות

8.2 לעיל החברה תהיה רשאית להחליף את חברת הדירוג (או את חברות הדירוג, לפי העניין) מכל סיבה שהיא, וכי הפסקת דירוג גורפת כתוצאה מהחלפת חברת הדירוג לתקופה שאינה עולה על 60 יום לא תהווה עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות.

10.1.31. אם היחס בין (א) יתרת החוב של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') כפי שיהיה מעת לעת (לרבות בגין ריבית, ריבית פיגורים והפרשי הצמדה, ככל שיהיו) לבין (ב) השווי הבטוחתי העדכני של כלל הנכסים המשועבדים, בהתאם לתנאים המתוארים בסעיף 6.4 לשטר זה – יעלה על 90% במשך שני (2) רבעונים רצופים. לעניין זה רשאי להסתמך הנאמן על אסמכתאות שונות/אישורים והערכות שווי אשר יועברו לנאמן כמפורט להלן ולא יידרש לבצע בדיקות נוספות מטעמו. על אף האמור לעיל, מובהר כי היה והשווי הבטוחתי של בטוחות פיננסיות (ככל שיהיו כאלו) בחשבון הנאמנות יהיו בשווי השווה או עולה על יתרת החוב של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') כפי שיהיה מעת לעת (לרבות בגין ריבית, ריבית פיגורים והפרשי הצמדה, ככל שיהיו), לא תעמוד למחזיקי אגרות החוב עילה להעמיד את אגרות החוב לפרעון מיידי ו/או למימוש בטוחות.

לצורך סעיף 10.1.31 זה בלבד, השווי הבטוחתי של פרויקט לא יחושב לפי האמור בסעיף 6.4 לעיל, אלא יהא שווה לשווי הפרויקט כגמור על פי הערכת שווי (שומה), בהתאם לתנאים המתוארים בסעיף 6.4 לשטר הנאמנות, כשהוא (א) מוכפל ב-80% ו-(ב) מוכפל ביחס של בין (1) התמורה שהחברה שילמה מכוח הסכמי הרכישה; לבין (2) סך התמורה שיש לשלם מכוח הסכמי הרכישה.

לדוגמא:

סך התמורה שיש לשלם מכוח הסכמי הרכישה – 100

התמורה שהחברה שילמה מכוח הסכמי הרכישה – 80

שווי הנכס הרלוונטי כגמור על פי הערכת שווי שומה – 120

השווי הבטוחתי לעניין סעיף זה הינו - 120*80%*80/100 = 76.8

מועד הבדיקה של סעיף זה יערך בכל מועד פרסום דוחות כספיים של החברה (רבעוניים או שנתיים) ואישור העמידה בסעיף זה יפורסם במסגרת דוח הדירקטוריון של החברה הרלוונטי. החברה תמסור לנאמן אישור מאת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בצירוף תחשיב לעניין זה, בנוסח לשביעות רצון הנאמן, וזאת בתוך 7 ימים לאחר פרסום הדוחות הכספיים של החברה (רבעונים או שנתיים) הרלוונטיים.

10.1.32. אם החברה תפר אחת מהתחייבויותיה על פי סעיף 6 לעיל והחברה לא תיקנה את ההפרה תוך 14 ימים.

10.1.33. אם יחול שינוי בזהות חברת הניהול של החברה – ריט אינדקס ניהול בע"מ מ.ח. 515434082.

10.1.34. אם יחול שינוי במישרין ו/או בעקיפין של בעל/י השליטה בחברה (ככל ויהיה בעל שליטה בחברה). (החברה מצהירה כי נכון למועד חתימת שטר נאמנות זה אין בעל שליטה בחברה) ו/או שינוי מבנה (בכפוף לאמור בסעיף 10.1.3 לעיל).

10.1.35. אם דירוג אגרות החוב יפחת מדירוג (**BBB-**).

10.2. בקרות איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 10.1 לעיל:

10.2.1. הנאמן יהיה חייב, וכן לפי דרישת מחזיק (אחד או יותר) באגרות חוב, שלו חמישה אחוזים לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב, יהיה חייב גם כן לזמן אסיפת מחזיקי אגרות החוב אשר מועד כינוסה יהיה בחלוף 21 ימים ממועד זימונה (או מועד קצר יותר בהתאם להוראות סעיף 10.6 להלן) ואשר על סדר יומה תהיה החלטה בדבר העמדה לפירעון מיידי של כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב ו/או מימוש בטוחות (בהתאם לתנאי שטר זה) בשל קרות איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 10.1 לעיל.

10.2.2. במקרה בו עד למועד כינוס האסיפה לא בוטל או הוסר איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 10.1 לעיל לשטר זה לעיל, לפי העניין, והחלטה באסיפת מחזיקי אגרות החוב כאמור התקבלה בהתאם לסעיף 10.3 להלן, הנאמן יהיה חייב, ללא שיהוי, להעמיד לפירעון מיידי את כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב ו/או לממש את הבטוחות.

10.3. החלטת מחזיקים להעמיד אגרות חוב לפירעון מיידי או לממש בטוחות כאמור בסעיף 10.2 לעיל, תתקבל באסיפת מחזיקים שנכחו בה, בעצמם או באמצעות באי כוחם, מחזיקים בחמישים (50%) אחוזים לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ד'), ברוב של המחזיקים ביתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ד') המיוצג בהצבעה או ברוב כאמור באסיפת מחזיקים נדחית שנכחו בה, בעצמם או באמצעות באי כוחם, מחזיקים בעשרים (20%) אחוזים לפחות מהיתרה כאמור.

10.4. הנאמן או המחזיקים לא יעמידו אגרות חוב לפירעון מיידי ו/או יממשו בטוחות, אלא לאחר שמסרו לחברה הודעה על כוונתם לעשות כן 15 ימים מראש; 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 ו/או לממש את הבטוחות. העתק מהודעת זימון האסיפה כאמור שישלח על-ידי הנאמן לחברה מיד עם או לשם פרסום הזימון יהווה הודעה מראש לחברה על כוונתו לפעול כאמור. פרסום זימון האסיפה יהווה התראה כאמור לחברה.

10.5. נקבעה באיזה מסעיפי 10.1 לעיל, תקופה סבירה שבה רשאית החברה לבצע פעולה או לקבל החלטה שכתוצאה ממנה נשמטת העילה להעמדה לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות, רשאים הנאמן או המחזיקים להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או לממש בטוחות כאמור בסעיף 10.2 לעיל, רק אם חלפה התקופה שנקבעה כאמור והעילה לא נשמטה; ואולם הנאמן רשאי לקצר את התקופה שנקבעה בשטר הנאמנות אם סבר שיש בה כדי לפגוע בזכויות המחזיקים.

10.6. הנאמן רשאי בהתאם לשיקול דעתו לקצר את מנין 21 הימים האמורים בסעיף 10.2.1 לעיל במקרה בו יהיה הנאמן בדעה כי כל דחייה בכינוס האסיפה מסכנת את זכויות מחזיקי אגרות החוב.

10.7. על אף האמור בסעיף 10 זה לעיל, במקרה בו תבקש החברה מהנאמן, בכתב, למנות נציגות דחופה, יפעלו הצדדים על-פי ההוראות הקבועות בתוספת השלישית לשטר הנאמנות.

10.8. למען הסר ספק, מובהר כי אין בזכות ההעמדה לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות כאמור בסעיף 10 זה לעיל ו/או בהעמדה לפירעון מיידי ו/או במימוש בטוחות כדי לגרוע או לפגוע בכל

סעד אחר או נוסף העומד למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') על פי תנאי אגרות החוב (סדרה ד') והוראות שטר זה ו/או על פי דין ואי העמדת החוב לפירעון מיידי בקרות איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 10.1 לעיל לא תהווה ויתור כלשהו על זכויותיהם של מחזיקי אגרות החוב או של הנאמן כאמור.

10.9. למען הסר ספק מובהר, כי הפירעון המיידי ייעשה לפי יתרת ערכן הנקוב של אגרות החוב (סדרה ד'), אשר טרם נפרעו, כולל הפרשי הצמדה וריבית שהצטברה וכל תוספת ריבית בהתאם להוראות שטר זה לרבות ריבית פיגורים, כאשר הריבית תחושב לתקופה המתחילה לאחר היום האחרון שבגינו שולמה ריבית ועד למועד הפירעון המיידי בפועל (חישוב הריבית עבור חלק משנה ייעשה על בסיס 365 ימים בשנה) וזאת תוך 21 ימים ממועד ההודעה כאמור בסעיף 10.4 לעיל.

11. <u>תביעות והליכים בידי הנאמן</u>

11.1. בנוסף לכל הוראה אחרת בשטר זה וכזכות וסמכות עצמאית, יהיה הנאמן רשאי, לפי שיקול דעתו, וללא מתן הודעה, לנקוט כלפי החברה בכל אותם הליכים, לרבות הליכים משפטיים ובקשות לקבלת הוראות כפי שימצא לנכון ובכפוף להוראות כל דין, לשם אכיפת התחייבויות החברה על-פי שטר הנאמנות ולשם מימוש זכויות מחזיקי אגרות החוב על-פי שטר הנאמנות ואכיפת הביצוע על החברה של התחייבויותיה על פי שטר נאמנות זה. על אף האמור לעיל, הזכות להעמדה לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות תקום רק בהתאם להוראות סעיף 10 לשטר ולא מכוח סעיף זה.

11.2. כפוף להוראות סעיף 23 לשטר זה הנאמן יהיה חייב לעשות כאמור בסעיף 11.1 לעיל אם יידרש לעשות כן על ידי החלטה רגילה שנתקבלה באסיפה רגילה של מחזיקי אגרות החוב.

11.3. למרות האמור לעיל, החלטה בנוגע לפירוק החברה תתקבל באסיפת מחזיקים מיוחדת כהחלטה מיוחדת.

11.4. הנאמן רשאי בטרם ינקוט בהליכים כאמור לעיל, לכנס אסיפת מחזיקי אגרות חוב, בה יוחלט בהחלטה רגילה (באסיפה רגילה) אילו הליכים לנקוט למימוש זכויותיהם על פי שטר זה. כן יהיה הנאמן רשאי לשוב ולכנס אסיפות מחזיקי אגרות החוב לצורך קבלת הוראות בכל הנוגע לניהול ההליכים כאמור. פעולת הנאמן תתבצע במקרים כאמור ללא שיהוי ובמועד האפשרי הראשון. למען הסר ספק יובהר, כי הנאמן אינו רשאי לעכב ביצוע העמדה לפירעון מיידי ו/או מימוש בטוחות עליהם החליטה אסיפת מחזיקי אגרות החוב על פי סעיף 10 לעיל, למעט אם האירוע שבגינו התקבלה ההחלטה להעמדה לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות בוטל או הוסר.

11.5. כפוף להוראות שטר זה, רשאי הנאמן אך לא חייב, לכנס בכל עת, אסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב על מנת לדון ו/או לקבל את הוראותיה בכל עניין הנוגע לשטר הנאמנות.

11.6. הנאמן רשאי, על-פי שיקול דעתו הבלעדי, לעכב ביצוע של כל פעולה על-ידו על-פי שטר הנאמנות, לצורך פניה לאסיפת מחזיקי אגרות החוב ו/או לבית המשפט עד שיקבל הוראות מאסיפת מחזיקי אגרות החוב ו/או הוראות מבית המשפט כיצד לפעול.

11.7. 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 תעמודנה לפירעון מיידי ו/או ימומשו בטוחות, לצורך מתן כל צו באשר לענייני הנאמנות.

12. **<u>נאמנות על התקבולים</u>**

12.1. כל התקבולים שיתקבלו על-ידי הנאמן, למעט שכר טרחתו ופירעון כל חוב כלפיו, בכל דרך שהיא, לרבות אך לא רק, כתוצאה מהעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או ממימוש בטוחות ו/או כתוצאה מהליכים שינקוט, אם ינקוט, כנגד החברה, יוחזקו על-ידיו בנאמנות וישמשו בידיו למטרות ולפי סדר העדיפות הבא:

תחילה - לסילוק ההוצאות, התשלומים ההיטלים וההתחייבויות שהוצאו על-ידי הנאמן, הוטלו עליו, או נגרמו אגב או כתוצאה מפעולות ביצוע הנאמנות או באופן אחר בקשר אחר עם תנאי שטר זה, לרבות שכרו; **שנית** – לתשלום כל סכום אחר על-פי ה-"התחייבות לשיפוי" (כהגדרת מונח זה בסעיף 23 להלן); **שלישית** – לתשלום החזר למחזיקים אשר נשאו בתשלומים לפי סעיף 23 להלן, ראשית למחזיקים אשר נשאו בתשלומים כאמור מעבר לחלקם היחסי לפי סעיף 23.5.2 להלן ולאחר מכן למחזיקים אשר נשאו בתשלומים לפי חלקם היחסי לפי סעיף 23.5.2 להלן.

12.2. היתרה תשמש, אלא אם הוחלט אחרת מראש בהחלטה מיוחדת של מחזיקי אגרות החוב, למטרות לפי סדר העדיפות הבא:

12.2.1. ראשית – כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב את פיגורי הריבית וריבית הפיגורים בגין פיגורי תשלום הריבית המגיעה להם לפי תנאי אגרות החוב ובכפיפות לתנאי ההצמדה פרי-פסו ובאופן יחסי לסכום הריבית שבפיגור המגיע לכל אחד מהם ללא העדפה או זכות קדימה לגבי איזה מהם;

12.2.2. שנית – כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב את פיגורי הקרן וריבית הפיגורים בגין פיגורי הקרן המגיעים להם לפי תנאי אגרות החוב ובכפיפות לתנאי ההצמדה פרי-פסו ובאופן יחסי לסכום הקרן המגיע לכל אחד מהם ללא העדפה או זכות קדימה לגבי איזה מהם;

12.2.3. שלישית – כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב את סכומי הריבית המגיעים להם על-פי תנאי אגרות ובכפיפות לתנאי ההצמדה החוב המוחזקות על-ידיהם פרי-פסו שמועד תשלומם טרם חל ובאופן יחסי לסכומים המגיעים להם;

12.2.4. רביעית - כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב את סכומי הקרן המגיעים להם על-פי תנאי אגרות החוב ובכפיפות לתנאי ההצמדה המוחזקות על-ידם פרי-פסו, וזאת בין אם הגיע זמן סילוק סכום הקרן ובין לאו ובאופן יחסי לסכומים המגיעים להם, ואת העודף, במידה שיהיה כזה, ישלם הנאמן לחברה או לחליפיה, לפי העניין.

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

12.4. יובהר, כי ככל והיה על החברה לשאת באיזה מההוצאות אולם לא עשתה כן, יפעל הנאמן לקבלת הסכומים כאמור מהחברה ובמקרה ויצליח לקבלם יוחזקו על ידו בנאמנות וישמשו בידיו למטרות ולפי סדר העדיפות המפורט בסעיף 12 זה.

הנאמן יהיה רשאי להורות לחברה להעביר לחשבון הנאמנות סכום (או חלק ממנו) המיועד על ידה לתשלום מסוים על חשבון קרן או תשלום מסוים של ריבית בגין אגרות החוב לשם המימון ההליכים ו/או ההוצאות ו/או שכר הנאמן על פי שטר זה (להלן: "**סכום המימון**")

ובלבד שהחברה לא נשאה בסכום המימון ו/או הפקידה בידי הנאמן מראש את סכום המימון. סכום המימון ינוכה מתשלום הריבית וככל שלא יספיקו כספי הריבית מכספי הקרן. החברה תעביר את סכום המימון לידי הנאמן לא יאוחר ממועד ביצוע התשלום הרלוונטי. החברה אינה רשאית לסרב לפעול על־פי הודעת הנאמן ויראו את החברה כמי שמילאה אחר התחייבותה לתשלום ריבית כלפי המחזיקים האמורים אם העבירה את הסכום המימון שנדרש על ידי הנאמן לזכות חשבון הנאמנות ולנאמן ולמחזיקים לא תהא כל טענה כנגד החברה במקרה כאמור בקשר עם העברת התשלום כאמור בסעיף זה לעיל. אין באמור כדי לשחרר את החברה מחבותה לשאת בתשלומי ההוצאות והשכר האמורים, מקום בו היא חייבת לשאת בהם על־פי שטר זה או על־פי דין. אין באמור בכדי לגרוע מחובתו של הנאמן לפעול באופן סביר להשגת הסכומים אשר שימשו למימון כאמור והמגיעים למחזיקים מן החברה. למען הסר ספק מובהר כי לא חלה על הנאמן במסגרת זו חובה לנקוט בהליכים משפטיים כנגד החברה.

במקרה כאמור לעיל יחולו ההוראות הבאות, אלא אם החברה תעביר לנאמן, לפני המועד הקובע כאמור לעיל, סכום השווה לסכום המימון וזאת שלא מתוך התשלום המסוים כאמור לעיל.

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

עד לא יאוחר מארבעה ימי מסחר לפני המועד הקובע לביצוע תשלום הריבית הרלוונטי ממנו יופחת סכום המימון יפורסם דיווח מיידי בו יפורטו סכום המימון, מטרתו שיעור הריבית וסכומי הריבית העדכניים שישולמו למחזיקים במסגרת התשלום הרלוונטי. ככל שסכום המימון ינוכה מהקרן, תציין החברה בדיווח מיידי האמור, בין היתר, את הסכום לפידיון לכל 1 ש״ח ערך נקוב, בניכוי סכום המימון. בנוסף, תציין החברה בדיווח המיידי האמור, כי סכום המימון שיועבר לנאמן ייחשב לכל דבר ועניין כתשלום למחזיקי אגרות החוב.

13. **<u>סמכות לעכב חלוקת כספים</u>**

13.1. למרות האמור בסעיף 12 לעיל, היה והסכום הכספי אשר יתקבל כתוצאה מנקיטת ההליכים האמורים בסעיף 12 לעיל ואשר יעמוד בזמן כלשהו לחלוקה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד׳), כאמור לעיל, יהיה נמוך מסך של 1 מיליון ש״ח, לא יהיה הנאמן חייב לחלקו ויהיה הוא רשאי להשקיע את הסכום האמור, כולו או מקצתו, בהשקעות המותרות על-פי סעיף 17 לשטר הנאמנות.

13.2. לכשתגענה ההשקעות האמורות לעיל על רווחיהן, יחד עם כספים נוספים שיגיעו לידי הנאמן לצורך תשלומם למחזיקי אגרות החוב, אם יגיעו, לסכום של 1 מיליון ש״ח, יהיה הנאמן חייב לחלק את הסכום האמור למחזיקי אגרות החוב במועד תשלום הקרן או הריבית הקרוב. במקרה בו עד למועד המוקדם מבין: מועד תשלום הריבית ו/או הקרן הקרוב; או זמן סביר לאחר קבלת הסכום הכספי האמור, לא יהיה בידי הנאמן סכום של 1 מיליון ש״ח, יהיה הנאמן רשאי לחלק למחזיקי אגרות החוב את הכספים שבידו, והכל בכפוף להוראות הבורסה.

13.3. על-אף האמור בסעיף זה, רשאים מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד׳), לפי החלטה רגילה שתתקבל על ידם להורות לנאמן לשלם להם את הכספים שנתקבלו על-ידי הנאמן והעומדים

לחלוקה כאמור בסעיף 12 לעיל, אף אם סכומם עומד על פחות מסכום של 1 מיליון ₪, והכל בכפוף להוראות הבורסה.

13.4. מובהר כי האמור בסעיף זה אינו גורע מחובת החברה לפרוע את מלוא החוב למחזיקי אגרות החוב.

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

14.1. הנאמן יודיע למחזיקי אגרות החוב על היום והמקום שבו יבוצע תשלום כל שהוא מבין התשלומים הנזכרים בסעיף 12 לשטר זה, וזאת בהודעה מוקדמת של 14 יום שתימסר באופן הקבוע בסעיף 24 לשטר.

14.2. לאחר היום הקבוע בהודעה יהיו מחזיקי אגרות החוב זכאים לריבית בגינן לפי השיעור הקבוע באגרות החוב, אך ורק על יתרת סכום הקרן (אם תהיה כזו) לאחר ניכוי הסכום ששולם כאמור.

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

15.1. סכום כלשהו המגיע למחזיק באגרות החוב ואשר לא שולם בפועל במועד הקבוע לתשלומו, מסיבה שאינה תלויה בחברה, בעוד שהיא הייתה מוכנה ויכולה לשלמו במלואו ובמועדו (להלן: "**המניעה**"), יחדל לשאת ריבית והפרשי הצמדה מהמועד שנקבע לתשלומו והמחזיק האמור יהיה זכאי אך ורק לאותם סכומים שהיה זכאי להם במועד שנקבע לפירעון אותו תשלום על חשבון הקרן ו/או הריבית (לפי העניין).

15.2. החברה תעביר את הסכום אשר לא שולם כאמור לעיל לנאמן, באופן מיידי ולא יאוחר משלושה (3) ימי עסקים לאחר המועד הקבוע לתשלום. הנאמן יחזיק את הסכום בנאמנות עבור מחזיק אגרות החוב, והעברת הסכום לנאמן כאמור תיחשב כתשלום אותו סכום למחזיק זה, בכפוף לאמור בסעיף 15.3 להלן. היה הסכום האמור התשלום האחרון - תראה הפקדת אותו סכום בידי הנאמן בנאמנות כפדיון אגרות החוב האמורות, בכפוף לאמור בסעיף 15.3 להלן. הנאמן יפקיד בבנק כל סכום שיוחזק על-ידו בנאמנות עבור המחזיקים בהשקעות המותרות על-פי סעיף 17 לשטר הנאמנות. לאחר שיקבל מהמחזיק הודעה על הסרת המניעה, הנאמן יעביר למחזיק את הכספים שהצטברו בגין ההפקדה והנובעים ממימוש השקעתם, בניכוי כל ההוצאות של הנאמן הקשורות בהשקעה האמורה ודמי ניהול חשבון הנאמנות והעמלות הסבירות ובניכוי תשלומי החובה וכל מס על-פי דין. התשלום ייעשה כנגד הצגת אותן הוכחות, שיהיו מקובלות על דעת הנאמן, בדבר זכותו של המחזיק לקבלו.

15.3. בתום שנה מהמועד הסופי לפירעון אגרות החוב, יעביר הנאמן את הסכומים שהצטברו בידו ונותרו בידו לחברה, בניכוי הוצאותיו של הנאמן הקשורות בהשקעה האמורה ובניהול חשבונות הנאמנות, העמלות הסבירות ובניכוי תשלומי החובה לרבות כל מס על-פי דין, והחברה תחזיקם בנאמנות ותשקיעם בהשקעות המותרות על פי סעיף 17 שטר הנאמנות עבור המחזיק עד לתום שבע (7) שנים ממועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ד'), ולא תעשה בהם כל שימוש במשך תקופה זו. בכל הנוגע לסכומים שיועברו אל החברה על-ידי הנאמן כאמור לעיל, יחול עליה האמור לעיל בסעיף 15 זה, בשינויים המחויבים. לאחר העברת הסכומים לחברה לא יהיה הנאמן חייב למחזיקי אגרות החוב תשלום כלשהו בגין הסכומים שהוחזקו על-ידו כאמור.

15.4. החברה תאשר בכתב לנאמן את העברת הסכומים האמורים לידה ואת דבר קבלתם בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') כאמור, ותתחייב לשפות את הנאמן בגין נזק מכל סוג שהוא שייגרם לו בגין העברת הכספים כאמור, ובלבד שפעל בסבירות ושלא בחוסר תום לב ו/או בזדון ו/או ברשלנות.

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

16. **<u>קבלה מאת מחזיקי אגרות החוב ומאת הנאמן</u>**

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

16.2. קבלה מאת הנאמן בדבר הפקדת סכומי הקרן והריבית אצלו לזכות מחזיקי אגרות החוב כאמור בסעיף 15.2 לשטר תחשב כקבלה מאת מחזיק אגרת החוב לצורך האמור בסעיף 16.1 לשטר.

16.3. כספים שחולקו כאמור בסעיף 12 לשטר ייחשבו כתשלום על חשבון הפירעון של אגרות החוב.

17. **<u>השקעות כספים</u>**

17.1. כל הכספים אשר רשאי הנאמן להשקיעם לפי שטר הנאמנות, יושקעו ו/או יופקדו על ידיו באחד מחמשת הבנקים הגדולים המדורגים בדירוג (AA) לפחות, בניירות ערך של מדינת ישראל ו/או בפיקדונות שקליים באותם בנקים וזאת כפי שימצא למתאים, והכל כפוף לתנאי שטר הנאמנות.

17.2. עשה כן הנאמן, לא יהיה חייב לזכאים בגין אותם סכומים אלא את התמורה שתתקבל ממימוש ההשקעות בניכוי שכר טרחתו והוצאותיו הקשורות בהשקעה האמורה ובניהול חשבונות הנאמנות, העמלות ובניכוי תשלומי החובה החלים על חשבון הנאמנות, וביתרת הכספים כאמור יפעל הנאמן על פי הוראות סעיף 12 לעיל, לפי העניין.

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

18.1. החברה מתחייבת בזאת כלפי הנאמן, לאחר שיפורסם דוח הצעת מדף, אם וככל שיפורסם ובכפוף לכך, כל זמן שאגרות החוב (סדרה ד') לא נפרעו במלואן (לרבות הפרשי ההצמדה עליהן) וכל עוד לא מולאו כל ההתחייבויות כלפי מחזיקי אגרות החוב והנאמן על פי שטר זה, כדלקמן:

18.1.1. להתמיד ולנהל את עסקי החברה והחברות אשר בשליטתה (ככל שיהיו) בצורה סדירה, נאותה ויעילה.

18.1.2. לרשום את אגרות החוב למסחר בבורסה ולפעול לכך שאגרות החוב תמשכנה להיות רשומות למסחר בבורסה עד למועד פירעונן הסופי

18.1.3. למסור לנאמן או לנציג מורשה שלו, אשר הודעה על מינויו תימסר על ידי הנאמן לחברה עם מינויו, וזאת לא יאוחר מ-5 ימי עסקים ממועד בקשתו של הנאמן, כל

מידע בנוגע לחברה לרבות פרטים ו/או הסברים, מסמכים וחישובים בנוגע לחברה, עסקיה או נכסיה ומידע אשר נדרש באופן סביר לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב, ולהורות לרואי החשבון שלה וליועציה המשפטיים לעשות כן, לפי דרישה סבירה בכתב של הנאמן, וזאת ככל שלדעתו הסבירה של הנאמן המידע דרוש לנאמן לשם יישום והפעלת הסמכויות, הכוחות וההרשאות של הנאמן ובאי כוחו על פי שטר הנאמנות, ובלבד שהנאמן פועל בתום לב, וזאת בכפוף להתחייבות לסודיות כאמור בסעיף 3.7 לעיל.

18.1.4. לנהל פנקסי חשבונות סדירים בהתאם לעקרונות חשבונאים מקובלים. לשמור את הפנקסים והמסמכים המשמשים להם כאסמכתאות (לרבות שטרי משכון, משכנתה, חשבונות וקבלות), וכן לאפשר לנאמן ו/או למי שימנה הנאמן בכתב למטרה זו, לעיין בכל זמן סביר שיתואם מראש עם החברה, וזאת לא יאוחר מ-5 ימי עסקים ממועד בקשתו של הנאמן, בכל פנקס ו/או מסמך כאמור.

18.1.5. להודיע לנאמן בכתב לא יאוחר משני ימי עסקים לאחר שנודע לה, על כל מקרה בו הוטל עיקול או בוצעה פעולת הוצאה לפועל או מומש שעבוד על נכס מהותי (כהגדרת מונח זה בסעיף 10.1 לעיל), וכן בכל מקרה בו מונה לנכס מהותי (כהגדרת מונח זה בסעיף 10.1 לעיל) כונס נכסים (או כל בעל תפקיד אחר בעל סמכות דומה שמונה על ידי בית המשפט לפי חוק חדלות פירעון), מנהל מיוחד ו/או מפרק זמני או קבוע ו/או נאמן שמונה במסגרת בקשה להקפאת הליכים לפי סעיף 350 לחוק החברות כנגד החברה ו/או כל בעל תפקיד אחר, לנקוט על חשבונה בכל האמצעים הנדרשים לשם הסרת עיקול כזה או ביצוע ההוצאה לפועל או ביטול כינוס הנכסים, הפירוק או הניהול לפי העניין, וכן לפי דרישתו של הנאמן, לדווח לנאמן באופן שוטף על ההליכים המתקיימים.

18.1.6. לזמן את הנאמן לאסיפותיה הכלליות (בין אם לאסיפות כלליות שנתיות ובין אם לאסיפות כלליות מיוחדות של בעלי המניות בחברה) מבלי להעניק לנאמן זכות הצבעה באסיפות אלו. במידה והחברה תחדל מלהיות חברה ציבורית, ותיוותר רק כחברת אגרות חוב (כהגדרת המונחים בחוק החברות) - להמציא לנאמן פרוטוקולים חתומים של אסיפות בעלי המניות בתוך יום עסקים אחד ממועד חתימת הפרוטוקולים האמורים.

18.1.7. להודיע לנאמן לא יאוחר מיום מסחר אחד ובכתב, עם היוודע הדבר לחברה, על קרות כל אירוע מהאירועים המפורטים בסעיף 10.1 לשטר על סעיפיו הקטנים, או על חשש ממשי לקרות אירוע כאמור או כי קיים חשש סביר שימנע מהחברה היכולת לעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות בהגיע המועד לקיומן. יובהר כי ביחס להודעה האמורה בסעיף זה לא תילקח בחשבון תקופת הריפוי לכל עילה, ככל שרלבנטי, כאמור בסעיף 10.1 לעיל.

18.1.8. החברה תמסור, לא יאוחר מתום 30 ימים ממועד הנפקת אגרות חוב (סדרה ד') ו/או ממועד הרחבת סדרה זו העתק נאמן למקור של אגרת החוב שנחתמה בהנפקה ו/או בהרחבה ככל שתהיה.

18.1.9. להודיע לנאמן בהודעה בכתב חתומה בידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה, תוך ארבעה (4) ימי עסקים, על ביצוע כל תשלום למחזיקי אגרות החוב

לרבות פירוט אופן חישוב התשלום ועל יתרת הסכומים אותם חייבת החברה באותו מועד למחזיקי אגרות החוב לאחר ביצוע התשלום הנ"ל.

18.1.10. למסור לנאמן הודעות בדבר רכישת אגרות חוב על-ידי החברה כאמור בסעיף 4 לשטר.

18.1.11. למסור לנאמן העתקים מהודעות ומהזמנות שתיתן החברה למחזיקי אגרות החוב, כאמור בסעיף 24 לשטר זה.

18.1.12. לאפשר לנאמן ו/או למי שימנה הנאמן בכתב למטרה זו, להיכנס בתיאום מראש למשרדיה ולכל מקום שבו יימצאו נכסיה, בכל זמן סביר וזאת לא יאוחר מעשרה (10) ימי עסקים ממועד הבקשה של הנאמן, לשם בדיקת נכסיה, על-פי שיקול דעתו של הנאמן, לשם הגנה על מחזיקי אגרות החוב.

18.1.13. לפעול ככל שהדבר בשליטתה להמשך דירוג אגרות החוב על ידי חברה מדרגת אחת לפחות המאושרת על ידי הממונה על שוק ההון במשך כל תקופת אגרות החוב. יובהר, כי ככל שאגרות החוב תדורגנה על ידי מספר חברות דירוג, תהא החברה רשאית להפסיק את דירוגן על ידי מי מחברות הדירוג, לפי שיקול דעתה הבלעדי, ומבלי שלנאמן ו/או למחזיקי אגרות החוב תהא טענה בקשר לכך, ובלבד שבאותו מועד אגרות החוב מדורגות על ידי חברת דירוג אחת לפחות. היה ויופסק דירוג אגרות החוב (על ידי מי מחברות הדירוג ככל שישנן מספר חברות דירוג), או ככל שתוחלף חברת דירוג, והכל גם במקרה בו אגרות החוב מדורגות על ידי מספר חברות מדרגות, תפרסם החברה דיווח מיידי בדבר ההפסקה או ההחלפה כאמור בצירוף הנסיבות, וזאת לא יאוחר מיום מסחר ממועד השינוי.

18.1.14. בנוסף על הדוחות או ההודעות אותם מחויבת החברה למסור על פי חוק ניירות ערך, ובכלל זה בהתאם להוראות סעיף 35י(א) לחוק, למסור לנאמן, על-פי דרישתו, אישורים ו/או מסמכים ו/או פרטים ו/או מידע ו/או דוח, כפי שידרשו באופן סביר על-ידי הנאמן וזאת לא יאוחר מ-7 ימי עסקים ממועד הבקשה של הנאמן. מובהר כי לצורך מילוי הוראות סעיף זה יראו בפרסום דוח במגנ"א, כהמצאה לנאמן.

18.1.15. להודיע בכתב לנאמן על כל שינוי בשמה או בכתובתה לא יאוחר מיום מסחר אחד ממועד השינוי.

18.1.16. לא יאוחר מיום 10 באפריל בכל שנה, וכל עוד שטר זה בתוקף, תמציא החברה לנאמן אישור בכתב של החברה, החתום על ידי מנכ"ל החברה, על כך שבתקופה שמתאריך השטר ו/או מתאריך האישור הקודם שנמסר לנאמן, המאוחר מביניהם, ועד למועד מתן האישור לא קיימת מצד החברה הפרה של שטר זה ותנאי איגרות החוב, לרבות הפרה של ההתחייבות שבסעיף 6 לעיל (ובפרט של ההתחייבות שבסעיף 6.7.15 לעיל), אלא אם כן צוין בו במפורש אחרת. לאישור כאמור יצורף פלט ממרשם החברה המתנהל ברשם החברות.

18.1.17. למסור לנאמן לא יאוחר מתום 30 ימים מתאריך שטר נאמנות זה לוח סילוקין לתשלום אגרות החוב (קרן וריבית) בקובץ **Excel**.

18.1.18. למסור לנאמן אחת לשנה תצהיר כאמור בסעיף 6.2.6 לעיל וחוות דעת עו"ד בדבר תוקף הבטוחות, אכיפתם ומימושם בנוסח דומה מהותית לזה אשר נמסר לנאמן

על פי הוראות שטר זה עם הענקת הבטוחה ואשר יהיו בנוסח שיהיה לשביעות רצון הנאמן.

18.1.19. לסייע לנאמן למלא את תפקידיו על פי חוק ו/או על פי שטר זה לרבות בדיקת הנכסים המשועבדים, בדיקת תוקף השעבודים, בדיקת קיום התחייבויות החברה במלואם ובמועדם, בדיקת פעולות ו/או עסקאות שביצעה החברה.

18.1.20. למסור לנאמן העתק מכל מסמך או כל מידע שהחברה העבירה למחזיקי אגרות החוב, בכתב, ככל שתעביר.

18.1.21. למסור לנאמן, על פי דרישתו הראשונה בכתב, בתוך לא יאוחר מ-5 ימי עסקים, אישור בכתב חתום על ידי מנכ"ל החברה או הבכיר בחברה בתחום הכספים, כי כל התשלומים למחזיקי אגרות החוב שולמו במועדם ואת יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור וזאת בהתייחס לאותו מועד בקשתו של הנאמן.

18.2. דיווחים של החברה במערכת המגנ"א ייחשבו כמסירה בפועל לנאמן או זימון בפועל שלו, לפי העניין וזאת למעט לעניין ההודעה המפורטת בסעיף 18.1.7 לעיל אשר תימסר לנאמן בכתב בנוסף לדיווח של החברה במערכת המגנ"א.

18.3. כל אישור של החברה לנאמן ייחתם בידי מורשי החתימה של החברה, כפי שיהיו מעת לעת, מבלי שיידרש לבדוק את אמיתות החתימות ומורשיה.

19. **<u>התחייבויות נוספות</u>**

לאחר שאגרות החוב תעמודנה לפירעון מיידי, כאמור בסעיף 10 לשטר, תבצע החברה מזמן לזמן ובכל עת שתידרש לכך על-ידי הנאמן, את כל הפעולות הסבירות כדי לאפשר את הפעלת כל הסמכויות הנתונות בידי הנאמן, ובמיוחד תעשה החברה את הפעולות הבאות, וזאת לא יאוחר מ-14 ימי עסקים ממועד בקשת הנאמן:

19.1. תפרע למחזיקי אגרות החוב ולנאמן את כל הסכומים המגיעים להם ו/או שיגיעו להם לפי תנאי שטר הנאמנות, בין אם מועד החיוב בגינן חל או לא ("**האצה**" **Acceleration**), וזאת תוך שבעה (7) ימי עסקים ממועד ההודעה. פרעה החברה את מלוא הסכומים הנדרשים כאמור בסעיף זה, יראו את החברה כמי שמילאה אחר מלוא התחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב ולמחזיקי אגרות החוב ו/או לנאמן לא תהיה כל תביעה כנגד החברה בקשר לתשלומים האמורים.

19.2. תצהיר את ההצהרות ו/או תחתום על כל המסמכים ו/או תבצע ו/או תגרום לביצוע כל הפעולות הנחוצות ו/או הדרושות בהתאם לחוק לשם מתן תוקף להפעלת הסמכויות, הכוחות וההרשאות של הנאמן ו/או באי כוחו בקשר עם הפירעון המיידי.

19.3. תיתן את כל ההודעות, הפקודות וההוראות הדרושות באופן סביר, בקשר עם ביצוע הפירעון המיידי.

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

מובהר כי אין באמור בסעיף זה לעיל כדי לגרוע מאילו מזכויותיה של החברה להעלות תביעות ו/או דרישות ו/או לנקוט בהליכים משפטיים מתאימים, ככל ולעמדת החברה העמדת אגרות החוב לפירעון מיידי בוצעה שלא בהתאם להוראות שטר זה.

20. **<u>דיווח על-ידי הנאמן</u>**

20.1. החל ממועד הנפקה לראשונה של אגרות חוב (סדרה ד') על פי שטר זה, יערוך הנאמן עד תום הרבעון השני בכל שנה קלנדרית, דוח שנתי על ענייני הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ד') (להלן: "**הדוח השנתי**").

20.2. הדוח השנתי יכלול את הפירוט שיקבע מעת לעת בחוק. הגשת הדוח השנתי לרשות ולבורסה, כמוה כהמצאת הדוח השנתי לחברה ולמחזיקים באגרות החוב. הנאמן יפרסם (בעצמו או באמצעות החברה לבקשת הנאמן) את הדוח השנתי במערכת המגנ"א.

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

20.4. הנאמן חייב להגיש דוח לגבי פעילות שביצע לפי הוראות פרק ה' 1 לחוק לפי דרישה סבירה של מחזיקים בעשרה אחוזים (10%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב בתוך זמן סביר ממועד הדרישה, והכל בכפוף לחובת סודיות שחב הנאמן כלפי החברה כאמור בסעיף 35י(ד) לחוק.

20.5. לפי דרישה של המחזיקים בלמעלה מחמישה אחוזים (5%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב הנאמן יעביר למחזיקים נתונים ופרטים אודות הוצאותיו בקשר עם הנאמנות.

20.6. נכון למועד חתימת שטר זה הנאמן מצהיר כי הינו מבוטח בביטוח אחריות מקצועית בסך של 10 מיליון דולר[5] לתקופה (להלן: "**סכום הכיסוי**"). ככל שלפני הפירעון המלא של אגרות החוב (סדרה ד') יופחת סכום הכיסוי מסך של 8 מיליון דולר[6] מסיבה כלשהי, אזי הנאמן יעדכן את החברה לא יאוחר מ-7 ימי עסקים מהיום בו נודע על ההפחתה האמורה מהמבטח על מנת לפרסם דיווח מיידי בנושא. הוראות סעיף זה יחולו עד למועד כניסתן לתוקף של תקנות לחוק ניירות ערך אשר יסדירו את חובת הכיסוי הביטוחי של הנאמן. לאחר כניסתן לתוקף של תקנות כאמור תחול חובה על הנאמן לעדכן את החברה אך ורק במקרה בו הנאמן לא יעמוד בדרישות התקנות.

21. **<u>סמכויות מיוחדות</u>**

21.1. הנאמן, יהיה רשאי להפקיד את כל השטרות והמסמכים המעידים, המייצגים ו/או הקובעים את זכותו בקשר עם כל נכס הנמצא באותו זמן בידיו, בכספת אצל כל בנקאי ו/או כל חברה בנקאית ו/או אצל עורך דין. עשה כן הנאמן, הוא לא יהיה אחראי בגין כל הפסד שיגרם בקשר להפקדה כזו, אלא אם כן –הנאמן פעל ברשלנות, בזדון או בחוסר תום לב.

21.2. הנאמן רשאי במסגרת ביצוע ענייני הנאמנות לפי שטר זה להזמין חוות דעתו ו/או עצתו של כל עורך דין, רואה חשבון, שמאי, מעריך, מודד, מתווך או מומחה אחר (להלן: "**המומחים**"), ולפעול בהתאם למסקנותיה, בין אם חוות דעת ו/או עצה כזו הוכנה לבקשת הנאמן ו/או על-ידי החברה. הנאמן לא יהיה אחראי בעד כל הפסד או נזק שייגרם כתוצאה מכל פעולה ו/או מחדל שנעשו על-ידו על סמך חוות דעת ו/או עצה כאמור, אלא אם כן נקבע בפסק דין חלוט כי הנאמן פעל ברשלנות ו/או בחוסר תום לב ו/או בזדון. החברה תישא במלוא הוצאות העסקת המומחים שימונו כאמור, ובלבד ככל שאין בכך כדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות

---

[5] למועד חידוש הפוליסה.

[6] ראו ה"ש 5 לעיל.

החוב, שהנאמן נתן לחברה הודעה מראש על כוונתו לקבלת חוות דעת מומחה או עצה כאמור וכי ההוצאות האמורות הינן סבירות בנסיבות העניין. כמו כן, ככל שהדבר יהיה אפשרי בנסיבות העניין, הנאמן ימציא לחברה רשימה של לא יותר משלושה יועצים כאמור בעלי מוניטין ומומחיות רלוונטיים, אשר אליהם פנה הנאמן לקבלת הצעות שכר טרחה למינויים כיועצים כאמור. החברה תבחר הצעה אחת מתוך ההצעות שיוגשו ותהיה רשאית לנהל מו"מ עם היועצים על הצעתם וזאת לפרק זמן שלא יעלה על 5 ימי עסקים.

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

21.4. כפוף להוראות שטר זה, רשאי הנאמן לאגרות החוב (סדרה ד'), 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.

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

21.6. 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, אלא על-פי הסמכויות אשר הוענקו לנאמן בשטר זה. אין באמור בסעיף זה בכדי להגביל את הנאמן בפעולות שעליו לבצע בהתאם לשטר הנאמנות.

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

22.1. הנאמן יהיה רשאי, במסגרת הנהלת עסקי הנאמנות, למנות שלוח/ים שיפעל/ו במקומו, בין עורך דין ובין אחר, כדי לעשות או להשתתף בעשיית פעולות מיוחדות שיש לעשותן בקשר לנאמנות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל נקיטה בהליכים משפטיים, ובלבד שהנאמן נתן לחברה הודעה בכתב בדבר מינוי שלוח/ים כאמור, ככל שאין בכך כדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב תוך פירוט העלויות הכרוכות בכך.

22.2. כן יהיה הנאמן רשאי לסלק על חשבון החברה את שכר טרחתו הסביר של כל שלוח כזה (לרבות מראש), והחברה תחזיר לנאמן, תוך זמן סביר לאחר דרישתו הראשונה הוצאות אלו, ובלבד שככל שהדבר אינו פוגע בזכויות מחזיקי אגרות החוב, שהנאמן נתן לחברה הודעה מראש בדבר מינוי שלוח/ים כאמור לעיל בצירוף פירוט שכר טרחתו של השלוח ומטרת מינויו. החברה תהיה רשאית להתנגד למינוי שלוח מסוים כאמור במקרה בו השלוח הינו מתחרה או מצוי בניגוד עניינים, בין במישרין ובין בעקיפין, בעסקי החברה ובתנאי שהחברה תעביר לנאמן את נימוקיה הסבירים לכך תוך 5 ימי עסקים ממועד קבלת ההודעה על מינוי השלוח. עם זאת, לא יהא בהתנגדותה של החברה למינוי שלוח מסוים שמונה באסיפת מחזיקים, כדי לעכב את תחילת העסקת השלוח ככל שהעיכוב עלול לפגוע בזכויות המחזיקים.

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

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

23. **<u>שיפוי הנאמן</u>**

23.1. החברה ומחזיקי אגרות החוב (במועד הקובע הרלוונטי כאמור בסעיף 23.6 לשטר הנאמנות, כל אחד בגין התחייבותו כאמור בסעיף 23.4 לשטר הנאמנות), מתחייבים בזאת לשפות את הנאמן וכל נושאי משרה בו, עובדיו, שלוח או מומחה שימנה ו/או ימונה על-ידי הנאמן על פי הוראות שטר נאמנות זה ו/או על פי החלטה שהתקבלה באסיפה של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') על פי הוראות שטר נאמנות זה ("**הזכאים לשיפוי**"):

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

23.1.2. בגין שכר המגיע לזכאים לשיפוי והוצאות סבירות שהוציאו ו/או שעומדים להוציא, לרבות אגב ביצוע מעשה או מחדל ביחס לנאמנות או בקשר לפעולות כאלה, שלפי דעתם של הזכאים לשיפוי היו דרושות לביצוע הנ"ל ו/או בקשר לשימוש בסמכויות והרשאות הנתונות בתוקף שטר זה וכן בקשר לכל מיני הליכים משפטיים, חוות דעת עורכי דין ומומחים אחרים, משא ומתן, דין ודברים, הוצאות, תביעות ודרישות בנוגע לכל עניין ו/או דבר שנעשו ו/או לא נעשו באופן כלשהו ביחס לנדון ו/או לתפקידם מכוח שטר זה.

והכל בתנאי כי:

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

23.1.2.2. לא נקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי הזכאים לשיפוי פעלו באופן שהפעולה נעשתה על-ידם שלא במסגרת מילוי תפקידם, בהתאם להוראות הדין ו/או על-פי שטר נאמנות זה;

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

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

התחייבויות השיפוי על-פי סעיף 23.1 זה תקראנה "**התחייבות השיפוי**".

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

23.3. מבלי לגרוע מתוקף 'התחייבות השיפוי' שבסעיף 23.1 לשטר, כל אימת שהנאמן יהיה חייב לפי תנאי שטר הנאמנות ו/או על-פי חוק ו/או הוראה של רשות מוסמכת ו/או כל דין ו/או לפי דרישת מחזיקי אגרות החוב ו/או לפי דרישת החברה, ו/או לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') לעשות פעולה כלשהי, לרבות אך לא רק פתיחת הליכים או הגשת תביעות לפי דרישת בעלי אגרות החוב, כאמור בשטר זה, יהיה הנאמן רשאי להימנע מלנקוט כל פעולה כאמור, עד שיקבל לשביעות רצונו פיקדון כספי לכיסוי 'התחייבות השיפוי' (להלן: "**כרית המימון**") בסכום הנדרש שיקבע באופן סביר על ידי הזכאים לשיפוי כסכום הצפוי של הוצאות בקשר עם פעולה כאמור, בעדיפות ראשונה מהחברה, ובמקרה בו החברה לא תפקיד את כרית המימון במועד בו נדרשה לעשות זאת על-ידי הנאמן, יפנה הנאמן למחזיקי אגרות החוב שהחזיקו במועד הקובע (כאמור בסעיף 23.6 לשטר הנאמנות), 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, בכפוף לכל דין. אין באמור כדי לפטור את הנאמן מנקיטת פעולה דחופה הדרושה לשם מניעת פגיעה מהותית לרעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב. אין בתשלום על ידי המחזיקים לפי סעיף זה כדי לשחרר את החברה מחבותה לשאת בתשלום האמור.

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

לאחר תיקון תקנות לעניין הפקדת פיקדון על ידי החברה לטובת מחזיקי אגרות החוב בהתאם לסעיף 35ה1 לחוק ניירות ערך, ישמש הפיקדון חלף כרית המימון והנאמן יהיה רשאי לפנות לחברה מעת לעת לחידוש הפיקדון.

23.4. 'התחייבות השיפוי':

23.4.1. **<u>תחול על החברה</u>** בכל מקרה של (1) פעולות שבוצעו ו/או נדרשו להתבצע לפי תנאי שטר הנאמנות או לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב (לרבות בשל דרישת מחזיק הדרושה לשם הגנה כאמור) ו/או התחייבות לשיפוי הקמה על פי הוראות שטר זה (למעט כמפורט בסעיף 23.4.2(1) להלן); וכן (2) פעולות שבוצעו ו/או נדרשו להתבצע לפי דרישת החברה.

23.4.2. **<u>תחול על המחזיקים</u>** שהחזיקו במועד הקובע (כאמור בסעיף 23.6 לשטר הנאמנות) באגרות החוב, בכל מקרה של (1) פעולות שבוצעו ו/או נדרשו להתבצע לפי דרישת מחזיקי אגרות החוב (ולמעט פעולות שכאמור שננקטו לפי דרישת מחזיקים לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב); וכן (2) אי תשלום על-ידי החברה של סכום 'התחייבות השיפוי' החלה עליה על-פי סעיף 23.4 לשטר הנאמנות (בכפוף להוראות סעיף 23.7 לשטר הנאמנות). אין בתשלום על ידי המחזיקים לפי ס"ק (2) לעיל כדי לשחרר את החברה מחבותה לשאת בהתחייבות השיפוי החלה עליה על פי סעיף 23.4.1 לעיל.

23.5. בכל מקרה בו: (א) החברה לא תשלם את הסכומים הדרושים לכיסוי 'התחייבות השיפוי' ו/או לא תפקיד את סכום 'כרית המימון', לפי העניין; ו/או (ב) חובת השיפוי חלה על המחזיקים מכוח הוראות סעיף 23.4.2 לשטר הנאמנות ו/או נקראו המחזיקים להפקיד את סכום 'כרית המימון' לפי סעיף 23.3 לשטר הנאמנות, יחולו ההוראות הבאות:

הכספים יגבו באופן הבא:

23.5.1. <u>ראשית</u> - הסכום ימומן מתוך כספי הריבית וככל שלא יספיקו כספי הריבית מכספי הקרן שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב לאחר תאריך הפעולה הנדרשת, ויחולו הוראות סעיף 12 לשטר הנאמנות;

23.5.2. <u>שנית</u> - ככל שלדעת הנאמן לא יהיה בסכומים המופקדים בכרית המימון כדי לכסות את "התחייבות השיפוי", יפקידו המחזיקים שהחזיקו במועד הקובע (כאמור בסעיף 23.6 לשטר הנאמנות) כל אחד בהתאם לחלקו היחסי (כהגדרת מונח זה) בידי הנאמן את הסכום החסר. הסכום שיפקיד כל מחזיק יישא ריבית שנתית בשיעור השווה לריבית הקבועה על אגרות החוב (כאמור בתוספת הראשונה לשטר זה) וישולם בקדימות כאמור בסעיף 23.8 לשטר הנאמנות.

"**חלקו היחסי**" משמעו: החלק היחסי של אגרות החוב אותם החזיק המחזיק במועד הקובע הרלוונטי כאמור בסעיף 23.6 לשטר הנאמנות מסך הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור באותו מועד. מובהר כי חישוב החלק היחסי ייוותר קבוע אף אם לאחר אותו מועד יחול שינוי בערך הנקוב של אגרות החוב שבידי המחזיק.

יובהר, כי מחזיקי אגרות החוב אשר יישאו באחריות לכיסוי הוצאות כאמור בסעיף זה לעיל יוכלו לשאת בהוצאות כאמור בסעיף זה לעיל מעבר לחלקם היחסי ובמקרה זה יחול על השבת הסכומים סדר העדיפות בהתאם לאמור בסעיף 12 לשטר זה.

23.6. המועד הקובע לקביעת חבותו של מחזיק בעניין "התחייבות השיפוי" ו/או בתשלום "כרית המימון" הינו כדלקמן:

23.6.1. 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.

23.6.2. 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.

23.7. ככל שהסכומים שישולמו לנאמן היו צריכים להיות משולמים על-ידי החברה, לא יהיה בקבלת התשלומים מהמחזיקים כדי לגרוע מחובת החברה לשלמם והנאמן יפעל באופן סביר להשגת הסכומים מן החברה, כמפורט בסעיף 23 זה. מובהר כי לא תחול על הנאמן כל חובה לנקוט בהליכים משפטיים לגביית סכומי השיפוי הללו.

23.8. לעניין קדימות ההחזר למחזיקים אשר נשאו בתשלומים לפי סעיף זה מתוך תקבולים בידי הנאמן ראה סעיף 12 לשטר הנאמנות.

24. <u>הודעות</u>

24.1. 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 המתחייבים על פי הדין תפורסם מודעה בנוסף גם בדרך של פרסום מודעה בשני עיתונים יומיים בעלי תפוצה רחבה, היוצאים לאור בישראל בשפה העברית. כל הודעה שתפורסם או שתישלח כאמור תיחשב כהודעה שנמסרה לידי מחזיק אגרות החוב ביום פרסומה כאמור (במערכת המגנ"א או בעיתונות, לפי העניין).

24.2. העתקים מההודעות ומההזמנות שתיתן החברה למחזיקים יישלחו על-ידיה גם לנאמן לאגרות החוב (סדרה ד'). יובהר כי הודעות והזמנות כאמור אינן כוללות דיווחים שוטפים של החברה לציבור באמצעות המגנ"א. העתקים מההודעות ומההזמנות שייתן הנאמן למחזיקים באגרות החוב (סדרה ד') ישלחו על-ידיו גם לחברה. פרסום הודעות כאמור במערכת המגנ"א יפטור את הצד המפרסם ממשלוחם לצד האחר.

24.3. במקרה שבו תחדל החברה להיות "תאגיד מדווח" כמשמעותו בחוק, כל הודעה מטעם החברה ו/או הנאמן למחזיקי איגרות החוב תינתן על-ידי פרסומה בשני עיתונים יומיים הנפוצים בישראל בשפה העברית. כל הודעה שתפורסם כאמור תחשב כהודעה שנמסרה לידי מחזיקי איגרות החוב ביום פרסומה בעיתונים כאמור.

24.4. במקרה בו תחדל החברה מלהיות תאגיד מדווח (כמשמעות מונח זה בחוק ניירות ערך), מתחייבת החברה למסור לנאמן, בנוסף לכל דיווח רלוונטי אחר כמפורט בסעיף 30 להלן, דיווחים כמפורט בהוראות החוזר המאוחד של משרד האוצר - אגף שוק ההון, ביטוח וחיסכון – הוראות לעניין השקעת גופים מוסדיים באגרות חוב לא ממשלתיות, כפי שתהיינה מעת לעת, חתומים על ידי מנכ"ל החברה ונושא המשרה הבכיר בתחום הכספים, בהתאם למועדים הקבועים בהוראות החוזר המאוחד, והכל על-פי הוראות החוזר המאוחד כפי שיהיו בתוקף מעת לעת[7].

24.5. כל הודעה או דרישה מטעם הנאמן לחברה או מטעמה לנאמן תוכל להינתן על-ידי מכתב שישלח בדואר רשום או באמצעות שליח לפי כתובתה המפורטת בשטר הנאמנות זה, או לפי כתובת אחרת עליה יודיע צד אחד למשנהו בכתב, או באמצעות שיגורה בדואר אלקטרוני (שקבלתו אושרה בדואר אלקטרוני (במענה חוזר לא אוטומטי) על ידי הצד המקבל) או בפקסימיליה (בתוספת וידוא טלפוני בדבר קבלתה אצל הנמען). כל הודעה או דרישה שתישלח בדואר רשום תחשב כאילו נתקבלה על-ידי החברה או הנאמן (לפי העניין) כעבור חמישה ימי עסקים מיום מסירתה למשלוח בדואר. כל הודעה או דרישה שתישלח באמצעות שליח תיחשב כאילו נתקבלה על-ידי החברה או הנאמן (לפי העניין) ביום העסקים הראשון שלאחר מועד מסירתה לחברה או לנאמן (לפי העניין). כל הודעה או דרישה שתישלח באמצעות פקסימיליה (בתוספת וידוא טלפוני בדבר קבלתה) תחשב כאילו נתקבלה על-ידי החברה או הנאמן (לפי העניין) כעבור יום עסקים אחד מיום שיגורה. כל הודעה שנשלחה באמצעות דואר אלקטרוני (שקבלתו אושרה בדואר אלקטרוני חוזר לא אוטומטי על ידי הצד המקבל) תחשב כאילו נתקבלה על-ידי החברה או הנאמן (לפי העניין) כעבור יום עסקים אחד מיום שליחתה.

25. **<u>ויתור, פשרות ו/או שינויים בשטר הנאמנות</u>**

25.1. בכפוף להוראות כל דין ולמעט בקשר עם שיטת ההצמדה, מועדי התשלומים על-פי תנאי אגרות החוב, סכום תשלום פירעון קרן אגרות החוב, שיעור הריבית של אגרות החוב, לרבות

---

[7] לפרטים אודות החוזר המאוחד ראו https://mof.gov.il/hon/Information-entities/Pages/Codex.aspx

בגין ריבית פיגורים, מנגנון תוספת הריבית בגין שינוי בדירוג ובגין אי עמידה באמות מידה פיננסיות, השעבוד השלילי, הוראות הנוגעות לשעבודים שאינן הוראות טכניות, עילות להעמדה לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות, אמות מידה פיננסיות, התחייבות ליצירת שעבוד, מגבלות על חלוקה, שינוי במגבלות על הרחבת סדרה ו/או הנפקת סדרות חדשות, ומתן דוחות ודיווחים לנאמן ו/או למחזיקי אגרות החוב, יהיה הנאמן רשאי מזמן לזמן ובכל עת, אם שוכנע כי אין בדבר משום פגיעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב, לפי העניין, לוותר על כל הפרה או אי מילוי של כל תנאי מתנאי שטר הנאמנות על ידי החברה. החברה תדווח בדוח מיידי על כל שינוי ו/או ויתור כאמור לעיל בהקדם האפשרי טרם כניסתו לתוקף.

25.2. בכפוף להוראות כל דין לרבות חוק החברות והתקנות שהותקנו מכוחו ובכלל זה סעיף 350 לחוק החברות, ובאישור מוקדם בהחלטה שתתקבל 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 (סדרה ד') ולהסכים עם החברה לכל הסדר, לרבות ויתור על כל זכות או תביעה של מחזיקי אגרות החוב.

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

25.3.1. אם הנאמן שוכנע כי השינוי אינו פוגע במחזיקי אגרות החוב. הוראות פסקה זו לא יחולו לעניין שינויים בתנאי הצמדה, במועדי התשלומים על-פי תנאי אגרות החוב (סדרה ד'), סכום תשלום פירעון קרן אגרות החוב, בשיעור הריבית של אגרות החוב, לרבות בגין ריבית פיגורים, מנגנון תוספת הריבית בגין שינוי בדירוג ובגין אי עמידה באמות מידה פיננסיות, השעבוד השלילי, הוראות הנוגעות לשיעבודים שאינן הוראות טכניות, בעילות להעמדה לפירעון מיידי, שינוי באמות מידה פיננסיות, התחייבות ליצירת שעבוד, שינוי במגבלות על חלוקה, שינוי במגבלות על הרחבת סדרה ו/או הנפקת סדרות חדשות ומתן דוחות ודיווחים לנאמן ו/או למחזיקי אגרות החוב, וכן לעניין שינוי של זהות הנאמן או שכרו בשטר הנאמנות, לשם מינוי נאמן במקומו של נאמן שהסתיימה כהונתו.

25.3.2. כפוף להוראות חוק ניירות ערך וחוק החברות והתקנות שהותקנו מכוחם ובכלל זה סעיף 350 לחוק החברות, ובאישור מוקדם של המחזיקים באגרות החוב שהסכימו לשינוי בהחלטה מיוחדת.

25.4. החברה תמסור לכל המחזיקים באגרות החוב (סדרה ד') הודעה באמצעות מערכת המגנ"א בלבד על כל שינוי ו/או ויתור כאמור בסעיף 25 זה לעיל ביחס לאגרות החוב (סדרה ד'), בסמוך לפני ביצועו.

25.5. בכל מקרה של שימוש בזכות הנאמן על-פי סעיף 25 זה לעיל ביחס לאגרות החוב (סדרה ד'), יהיה הנאמן רשאי לדרוש מהמחזיקים באגרות החוב (סדרה ד') למסור לו או לחברה את תעודות אגרות החוב (סדרה ד'), לשם רישום הערה בדבר כל ויתור, פשרה, שינוי או תיקון כאמור, ולפי דרישת הנאמן, תרשום החברה הערה כאמור בתעודות שימסרו לה.

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

26. **<u>מרשם מחזיקי אגרות החוב</u>**

החברה תנהל במשרדה הרשום מרשם מחזיקי אגרות חוב (סדרה ד'), בהתאם להוראות חוק ניירות ערך, אשר יהיה פתוח לעיונו של כל אדם.

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

27. **<u>שחרור</u>**

לכשיוכח לשביעות רצונו של הנאמן של אגרות החוב (סדרה ד') כי כל אגרות החוב (סדרה ד') נפרעו ו/או נפדו וכי החברה מילאה אחר כל התחייבויותיה על פי שטר הנאמנות, או לכשתפקיד החברה בנאמנות בידי הנאמן סכומי כסף אשר יספיקו לפדיון אגרות החוב (ובכפיפות לתנאי שטר זה) (קרי, קרן, ריבית, ריבית פיגורים, הפרשי הצמדה, ככל שרלוונטי וכל תשלום נוסף בהתאם להוראות השטר, ככל שרלוונטי) אשר לא הוצגו לפדיון, וכן לכשיוכח לשביעות רצונו של הנאמן כי כל ההתחייבויות וההוצאות שנעשו או נגרמו על-ידי הנאמן בקשר לשטר זה ועל-פי הוראותיו שולמו במלואן, אזי יהיה הנאמן חייב, לפי דרישה ראשונה של החברה לפעול ביתרת הכספים שיהיו בידו באותה עת (ככל שהופקדו) בגין אגרות החוב שלא נדרש פדיונן - על-פי התנאים הקבועים בשטר זה.

28. **<u>מינוי נאמן חדש ופקיעת כהונת הנאמן</u>**

28.1. הנאמן יהיה רשאי להתפטר מתפקידו בכל מועד שירצה לאחר מתן הודעה בכתב לחברה חודשיים מראש, אשר בה יפורטו סיבות ההתפטרות. בכפוף לכל דין, להתפטרות הנאמן אין תוקף אלא אם כן ניתן לה אישור בית המשפט, ומן היום שנקבע לכך באישור בית המשפט כאמור. בכל מקרה, נאמן שכהונתו פקעה ימשיך לכהן בתפקידו עד למינוי נאמן אחר.

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

28.3. הנאמן מתחייב לפעול בשיתוף פעולה עם החברה והנאמן החדש לצורך העברה כאמור.

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

28.5. המחזיקים בחמישה אחוזים מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב רשאים לכנס אסיפת מחזיקים על מנת לקבל החלטה על העברת הנאמן מכהונתו.

28.6. על אף האמור לעיל, החלטה בדבר העברת הנאמן מכהונתו תתקבל ברוב של 75% לפחות מיתרת הערך הנקוב של המשתתפים בהצבעה (למעט הנמנעים) באסיפת מחזיקים בה נכחו

חמישים אחוזים לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב, או באסיפת מחזיקים נדחית בה נכחו מחזיקים בעשרה (10%) אחוזים לפחות מהיתרה כאמור.

28.7. בכפוף להוראות כל דין, נאמן שהסתיימה או פקעה כהונתו ימשיך לכהן בתפקידו עד למינוי נאמן אחר במקומו ; נאמן אחר כאמור ימונה בידי אסיפת מחזיקים שכינס הנאמן שהסתיימה או פקעה כהונתו או שכינסו המחזיקים, והכל לפי הוראות חוק ניירות ערך.

28.8. הנאמן יעביר לידי הנאמן החדש את כל המסמכים והסכומים שהצטברו אצלו בקשר עם הנאמנות נשוא שטר הנאמנות, ויחתום על כל מסמך שיידרש לשם כך. לכל נאמן חדש יהיו אותם כוחות, חובות וסמכויות, והוא יוכל לפעול לכל דבר ועניין, כאילו התמנה כנאמן מלכתחילה.

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

29. <u>אסיפות של מחזיקי אגרות החוב</u>

אסיפות מחזיקי אגרות החוב יתנהלו כאמור בתוספת השנייה לשטר זה.

30. <u>דיווח של החברה לנאמן</u>

בנוסף לאמור בסעיף 18 לעיל, החברה תמסור לנאמן, כל עוד לא נפרעו במלואן כל אגרות החוב:

30.1. לא יאוחר מהמועד הקבוע לחברות ציבוריות בדין לפרסומם (ללא קשר לסטאטוס המשפטי של החברה), דוחות כספיים שנתיים מבוקרים של החברה לשנת הכספים שנסתיימה ביום 31 בדצמבר של השנה שחלפה ודוחות תקופתיים, מיד לאחר פרסומם.

30.2. לא יאוחר מהמועד הקבוע לחברות ציבוריות בדין לפרסומם (ללא קשר לסטאטוס המשפטי של החברה), כל דוח כספי ביניים וכל דוח רבעוני המסוקר של החברה, מיד לאחר פרסומו, בצירוף דוח סקירת רו"ח ביחס אליהם.

30.3. כל דוח מיידי מיד עם התפרסמו.

30.4. דיווחים של החברה במערכת המגנ"א ייחשבו כמסירה לנאמן.

31. <u>שכר הנאמן</u>

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

31.1. בגין שנת הנאמנות הראשונה שתחל במועד הנפקת סדרת אגרות החוב ובגין כל שנה נוספת מהשנים בהן יהיו אגרות החוב (סדרה ד') שטרם נפרעו במחזור – שכר טרחה שנתי בסך של 25,000 ₪.

הסכום הנקוב בסעיף 31.1 לעיל יכונה להלן: "**השכר השנתי**". השכר השנתי האמור לעיל ישולם בתחילת כל שנת נאמנות.

31.2. בנוסף יהיה הנאמן זכאי מהחברה להחזר ההוצאות הסבירות כהגדרתן להלן.

"**הוצאות סבירות**" – סכומים אשר יוציא הנאמן באופן סביר במסגרת מילוי תפקידו ו/או מכוח הסמכויות המוענקות לו על פי שטר זה ובכלל זה: הוצאות ועלויות בגין זימון וכינוס אסיפה של מחזיקי אגרות החוב, עלויות חשבון הנאמנות מכל מין וסוג לרבות – עמלות בנקאיות, הוצאת תדפיסים וייפויי כוח, מכירות ניירות ערך והעברתם, שליחויות, צילומים ונסיעות.

31.3. מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף 31 זה לעיל, בנוסף לשכר השנתי יהיה הנאמן זכאי לתשלום שכר טרחה בסך של 600 ש"ח, בעבור כל שעת עבודה שיידרש לו בגין פעולות מיוחדות אשר יבצע במסגרת תפקידו כנאמן (הכל בכפוף להוראות שטר הנאמנות), ולרבות:

31.3.1. עבודות מיוחדות (לרבות, אך לא רק, עבודה הנדרשת בשל שינוי במבנה החברה או עבודה בשל דרישת החברה) או בגין הצורך בביצוע פעולות נוספות לשם מילוי תפקידו כנאמן סביר, בשל שינוי בדין ו/או בהוראות החוק.

31.3.2. בנוסף, 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 לחוק ניירות ערך.

31.3.3. פעולות הנובעות מהפרה או חשש להפרה של שטר פעולות בקשר עם העמדת אגרת החוב לפירעון מיידי ו/או פעולות בקשר עם החלטת אסיפת מחזיקי אגרות חוב להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי לרבות כל הנובע מכך.

31.3.4. פעולות מיוחדות שיידרש לבצע או שיהא צריך לבצע, אם יידרש, לצורך מילוי תפקידיו על-פי שטר זה ו/או לצורך הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב לרבות בשל אי עמידת החברה בהתחייבויותיה על פי שטר זה, ולרבות של אסיפות מחזיקי אגרות חוב, ולרבות בשל השתתפות באספות מחזיקי אגרות חוב;

31.3.5. פעולות בקשר לרישום או ביטול רישום של בטוחות במרשם המתנהל על פי כל דין (לרבות בחו"ל) או החלפתן, וכן בדיקה, פיקוח, בקרה, אכיפה וכיוצ"ב של התחייבויות שנטלה או שתיטול החברה או שינטלו על ידי מי מטעמה או עבורה בקשר להבטחת התחייבויות של החברה או מי מטעמה(כגון ביצוע תשלומים לפי תנאי אגרות החוב) כלפי מחזיקי אגרות החוב לרבות באשר למהות תנאי בטוחות והתחייבויות כאמור והתקיימותם (על אף האמור לעיל, השכר בגין פעולות כאמור בסעיף 31.3.5 זה לא יעלה בכל מקרה על 36,000 ₪ לשנה קלנדרית).

31.4. בגין כל אסיפת בעלי מניות שהנאמן ייטול בה חלק, לרבות בגין נוכחותו באסיפה שלא נפתחה עקב העדרו של מניין חוקי מתאים, ישולם לנאמן שכר נוסף של 500 ש"ח לאסיפה. יובהר כי במידה והנאמן יכהן כנאמן עבור יותר מסדרת אג"ח אחת, לא יגבה כפל תשלום בגין השתתפותו באסיפות בעלי מניות של החברה.

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

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

31.7. שכר הנאמן ישולם בגין התקופה שעד תום הנאמנות הכלולה בשטר זה אף אם מונה כונס נכסים (או כל בעל תפקיד אחר בעל סמכות דומה שמונה על ידי בית המשפט לפי חוק חדלות פירעון) לחברה (או כונס נכסים ומנהל), או אם הנאמנות לפי שטר זה תנוהל בהשגחת בית המשפט אם לאו.

31.8. כל הסכומים האמורים בסעיף 31 זה, ישולמו לנאמן בתוך 15 ימי עסקים מיום משלוח הדרישה לתשלום בגינם.

31.9. מונה נאמן במקומו של נאמן שהסתיימה כהונתו לפי סעיפים 35ב(א1) או 35יד(ד) לחוק ניירות ערך, יישאו המחזיקים באגרות החוב בהפרש שבו עלה שכרו של הנאמן שמונה כאמור על

השכר ששולם לנאמן שבמקומו מונה אם ההפרש כאמור הוא בלתי סביר ויחולו הוראות הדין הרלוונטיות במועד החלפה כאמור.
נשיאה של המחזיקים בהפרש כאמור תבוצע באופן של קיזוז החלק היחסי של ההפרש מכל תשלום שהחברה תבצע למחזיקי אגרות החוב בהתאם לתנאי שטר הנאמנות והעברתו על ידי החברה ישירות לנאמן.

31.10. במידה ופקעה כהונתו של הנאמן, כאמור בסעיף 28 לשטר הנאמנות, לא יהיה הנאמן זכאי לתשלום שכר טרחה החל מיום פקיעת כהונתו. במידה וכהונת הנאמן פקעה במהלך שנת הנאמנות, יוחזר שכר הטרחה ששולם בגין החודשים בהם לא שימש הנאמן כנאמן. האמור בסעיף זה לא יחול לגבי שכר הנאמן בגין שנת הנאמנות הראשונה.

31.11. כל הסכומים האמורים בסעיף 31 זה, ייהנו מעדיפות על פני הכספים המגיעים למחזיקי איגרות החוב.

31.12. במקרה בו החברה תהיה אמורה לשלם לנאמן תשלום בגין הוצאות שכר טרחתו ו/או תשלום בעבור הוצאות סבירות שהוציא ו/או בעבור פעולות מיוחדות שעליו לבצע או שביצע במסגרת מילוי תפקידו ו/או מכוח הסמכויות המוענקות לו על פי שטר זה כאמור בסעיף 31 זה, אם וככל שאלו יהיו, והחברה לא עשתה כן, הנאמן יהיה רשאי לשלם את מלוא הסכומים האלה מהתקבולים שנצברו בידו בהתאם לאמור בסעיפים 12 ו- 13 לשטר הנאמנות, ובלבד שהודיע לחברה על כוונתו לעשות כן בכתב ומראש.

32. **<u>תפקידי הנאמן</u>**

תפקידי הנאמן יהיו על פי הדין.

33. **<u>תחולת הדין וסמכות ייחודית</u>**

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

33.2. בכל מקרה של סתירה בין ההוראות המתוארות בתשקיף ו/או דוח הצעת המדף בקשר לשטר זה ו/או אגרות החוב יגברו הוראות שטר זה.

33.3. בכל עניין שלא נזכר בשטר נאמנות זה ובכל מקרה של סתירה בין הוראות חוק ניירות ערך ותקנותיו שאינן ניתנות להתניה לבין שטר זה, יפעלו הצדדים לשטר זה בהתאם להוראות חוק ניירות ערך ותקנותיו. למיטב ידיעת החברה, למועד חתימת שטר נאמנות אין סתירה בין הוראות חוק ניירות ערך שאינן ניתנות להתניה לבין שטר זה.

34. **<u>כללי</u>**

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

34.2. מבלי לגרוע מההוראות האחרות של שטר זה ואגרת החוב, הרי כל שינוי בהתחייבויות כלפי הנאמן, לרבות ויתור, מחייב קבלת הסכמת הנאמן מראש ובכתב. כל הסכמה אחרת, בין בעל

פה ובין על דרך של ויתור והימנעות מפעולה או בכל דרך אחרת שאינה בכתב, לא תיחשב כהסכמה כלשהי.

34.3. זכויות הנאמן לפי הסכם זה הינן עצמאיות ובלתי תלויות זו בזו, ובאות בנוסף לכל זכות שקיימת ו/או שתהיה לנאמן על-פי דין ו/או הסכם (לרבות שטר זה ואגרת החוב).

35. **<u>אחריות הנאמן</u>**

35.1. על אף האמור בכל דין ובכל מקום בשטר הנאמנות, ככל שהנאמן פעל לשם מילוי תפקידו בתום לב ובתוך זמן סביר וכן בירר את העובדות שנאמן סביר היה מברר בנסיבות העניין, לא יהא אחראי לנזק שנגרם אלא אם כן יוכיח התובע כי הנאמן פעל ברשלנות חמורה. מובהר כי ככל שתתעורר סתירה בין הוראת סעיף זה להוראה אחרת בשטר הנאמנות, תגבר הוראת סעיף זה.

35.2. פעל הנאמן בתום לב ובלא התרשלות בהתאם להוראות סעיף 35ח(2ד) או 35ח(3ד) לחוק, לא יהיה אחראי בשל ביצוע הפעולה כאמור.

36. **<u>באי כוח</u>**

החברה ממנה בזאת, באופן בלתי חוזר, את הנאמן לאגרות החוב (סדרה ד') בתור בא כוחה, להוציא לפועל ולבצע בשמה ובמקומה את כל הפעולות שתהיה חייבת לבצע לפי התנאים הכלולים בשטר זה, ובדרך כלל לפעול בשמה בהתייחס לפעולות שהחברה חייבת לעשותן על-פי שטר זה ולא ביצעה אותן או לבצע חלק מהסמכויות הנתונות לה, ולמנות כל אדם אחר כפי שהנאמן ימצא לנכון לביצוע תפקידיו על-פי שטר זה וזאת, בכפוף לכך שהחברה לא ביצעה את הפעולות שהיא חייבת לבצע לפי תנאי שטר זה תוך פרק זמן סביר על-פי קביעת הנאמן ממועד דרישת הנאמן ובלבד שפעל באופן סביר, וכן מסר לחברה הודעה מראש ובכתב בדבר כוונתו להשתמש בסמכויותיו על פי סעיף זה.

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

37. **<u>הסכמים אחרים</u>**

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

38. **<u>מענים</u>**

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

39. **<u>הסמכה לדיווח במגנ"א</u>**

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

ולראיה באו הצדדים על החתום

_____	_____
מגוריט ישראל בע"מ	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ

אני הח"מ שלומית שלסקי, עו"ד, מזכירת החברה, מאשרת כי שטר נאמנות זה נחתם על ידי מורשי החתימה של מגוריט ישראל בע"מ באמצעות ה"ה מתתיהו דב ו-תומר צבר וחתימתם מחייבת את החברה בקשר עם שטר נאמנות זה.

_____

שלומית שלסקי, עו"ד

התוספת הראשונה לשטר הנאמנות

<u>מגוריט ישראל בע"מ - תעודת אגרות חוב (סדרה ד')</u>

מונפקת בזה אגרות חוב (סדרה ד'), רשומות על שם, בנות 1 ₪ ע.נ. כל אחת, של מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "**החברה**"), העומדות לפירעון בתשלום אחד המהווה 100% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ד') אשר ישולם ביום 31 במרץ 2027, והנושאות ריבית שנתית כאמור להלן.

<u>אגרות חוב רשומות על שם</u>

מספר: _____

ערך נקוב של אגרת זו: כפי שייקבע במכרז

שיעור ריבית שנתי: 0.3%

המחזיק הרשום של אגרת חוב זו: חברה לרישומים של הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.

1. תעודה זו מעידה כי החברה תשלם ביום 31 במרץ 2027 לחברה לרישומים של הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ או למי שיהיה המחזיק הרשום של אגרת חוב זו (להלן: "**מחזיק אגרת החוב**"), תשלום אשר יהווה 100% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ד'), והכל בכפיפות לשטר הנאמנות, ויתר התנאים המפורטים בתנאים שמעבר לדף. אגרת חוב זו תישא ריבית שנתית בשיעור קבוע של 0.3%, והכל כמפורט בתנאים הרשומים שמעבר לדף.
2. אגרות החוב תהיינה צמודות, קרן וריבית, למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 במרץ 2022 בגין חודש פברואר 2022 והכל כמפורט בתנאים הרשומים שמעבר לדף.
3. תשלום הקרן והתשלום האחרון של הריבית יעשו כנגד מסירת תעודת אגרת החוב לידי החברה במועד התשלום במשרדה הרשום של החברה או בכל מקום אחר עליו תודיע החברה. הודעת החברה תימסר לא יאוחר מחמישה ימי עסקים לפני מועד תשלומו על-פי תנאי אגרות החוב.
4. אגרת חוב זו מונפקת בהתאם לשטר הנאמנות מיום 10 באפריל 2022 (להלן: "**שטר נאמנות**") אשר נחתם בין החברה מצד אחד ובין רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ (להלן: "**הנאמן**"). מובהר כי הוראות שטר הנאמנות לגבי אגרות החוב (סדרה ד') יהוו חלק בלתי נפרד מהוראות אגרת חוב זו, ויחייבו את החברה ואת המחזיקים באגרות החוב הכלולות בסדרה הנ"ל.
5. אגרות החוב מובטחות בביטחונות כמפורט בסעיף 6 לשטר הנאמנות. כל אגרות החוב מסדרה זו תעמודנה בדרגת בטחון שווה בינן לבין עצמן (פרי-פסו), מבלי שתהיה כל זכות עדיפה לאחת על פני האחרת.
6. אגרת חוב זו מונפקת בכפיפות לתנאים המפורטים מעבר לדף ולתנאים המפורטים בשטר הנאמנות ודוח הצעת המדף של החברה מיום __ ב_____ 2022.

נחתם בחותמת החברה שהוטבעה ביום __ ב_____ 2022

_____

מגוריט ישראל בע"מ

נספח א'

התנאים הרשומים מעבר לדף

1. **כללי**

1.1. באיגרת חוב זו תהיינה לביטויים שבסעיף 1.7 לשטר הנאמנות המשמעות שלצידם, אלא אם **צוין אחרת במפורש**.

1.2. איגרת חוב זו היא אחת מסדרה של אגרות חוב (סדרה ד') רשומה על שם, בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת המוצעות בדרך של מכרז על מחיר אגרות החוב (סדרה ד'), כפי שייקבע במכרז, אשר תונפק על ידי החברה לפי שיקול דעתה הבלעדי. אגרות החוב מסדרה זו תעמודנה בדרגת בטחון שווה פרי פסו, בינן 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.

2. **מועדי פירעון קרן אגרות החוב (סדרה ד')**

אגרות החוב (סדרה ד') תהיינה רשומות על שם בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת ועומדות לפירעון בתשלום אחד המהווה 100% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ד') אשר ישולם ביום 31 במרץ 2027.

אגרות החוב (סדרה ד') (קרן וריבית) תהיינה צמודות, קרן וריבית, למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 במרץ 2022 בגין חודש פברואר 2022 (להלן: "**המדד היסודי**"). אם יתברר, במועד הפירעון של תשלום כלשהו על חשבון הקרן ו/או הריבית, כי המדד הידוע[8] במועד התשלום (להלן: "**מדד התשלום**") עלה לעומת המדד היסודי, תשלם החברה את אותו תשלום של קרן ו/או ריבית, כשהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור העלייה של מדד התשלום לעומת המדד היסודי. אם יתברר, במועד ביצוע תשלום כלשהו על חשבון הקרן ו/או הריבית, כי מדד התשלום זהה למדד היסודי או נמוך ממנו, אזי מדד התשלום יהיה המדד היסודי (להלן: "**הפרשי ההצמדה**").

שיטת ההצמדה אינה ניתנת לשינוי.

3. **ביטחונות אגרות החוב (סדרה ד')**

לפירוט אודות הבטוחות אשר ירשמו לטובת אגרות החוב (סדרה ד') ראו סעיף 6 לשטר הנאמנות.

4. **הריבית על אגרות החוב (סדרה ד')**

4.1. היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב (סדרה ד') (כפי שזו תהא מעת לעת) תישא ריבית שנתית בשיעור קבוע של 0.3% (להלן: "**שיעור הריבית השנתית**" או "**הריבית השנתית**").

4.2. הריבית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ד') תשולם במועדים כדלקמן: ביום 30 בספטמבר 2022, בימים 31 במרץ ו-30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2023 עד 2026 (כולל) וביום 31 במרץ 2027. למעט תקופת הריבית הראשונה, כל תשלום ריבית ישולם בעד תקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום הקודם למועד התשלום. שיעור הריבית שתשולם בעד תקופת ריבית מסוימת (למעט תקופת הריבית הראשונה) (קרי התקופה המתחילה ביום התשלום של תקופת הריבית הקודמת

---

[8] המדד הידוע ביום הקבוע לתשלום כלשהו על-חשבון קרן ו/או ריבית.

ומסתיימת ביום האחרון שלפני מועד התשלום הסמוך אחרי יום תחילתה) תחושב כשיעור הריבית השנתית חלקי שניים, דהיינו 0.15% (להלן: "**שיעור הריבית החצי שנתית**"). תשלום הריבית הראשון ישולם ביום 30 בספטמבר 2022 בגין התקופה המתחילה ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז על אגרות החוב (סדרה ד') והמסתיימת ביום הקודם למועד התשלום, **דהיינו 29 בספטמבר 2022** (לעיל: "**תקופת הריבית הראשונה**"), מחושבת על בסיס של 365 יום בשנה לפי מספר הימים בתקופה זו. כמפורט לעיל, תשלום הריבית האחרון ישולם ביום 31 במרץ 2027, בעת פירעונן הסופי של אגרות החוב (סדרה ד').

4.3. שיעור הריבית בגין תקופת הריבית הראשונה יפורסם בדוח הצעת המדף.

5. **<u>תשלומי הקרן והריבית של איגרות החוב (סדרה ד')</u>**

5.1. התשלומים על חשבון הריבית של אגרות החוב (סדרה ד') ישולמו לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם אגרות החוב (סדרה ד') במועדים כאמור להלן, פרט לתשלום האחרון של הריבית ותשלום הקרן שישולם לאנשים ששמותיהם יהיו רשומים במרשם ביום התשלום (קרי, ביום 31 במרץ 2027) ושתיעשה כנגד מסירת תעודות אגרות החוב (סדרה ד') לידי החברה ביום התשלום, במשרדה הרשום של החברה או בכל מקום אחר עליו תודיע החברה. הודעת החברה כאמור תפורסם לא יאוחר מחמישה (5) ימי עסקים לפני מועד התשלום האחרון.

5.2. המועד הקובע לתשלום הריבית בנוגע לאגרות החוב (סדרה ד'), החל ביום 30 בספטמבר של שנה כלשהי, יהיה ביום 24 בספטמבר של אותה שנה; המועד הקובע לתשלום הריבית בנוגע לאגרות החוב (סדרה ד'), החל ביום 31 במרץ של שנה כלשהי, יהיה ביום 25 במרץ של אותה שנה. מובהר, כי מי שאינו רשום במרשם אגרות החוב (סדרה ד') ביום הקובע כאמור לעיל, לא יהיה זכאי לתשלום ריבית בגין תקופת הריבית שהתחילה לפני אותו מועד.

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

5.4. כל תשלום על חשבון קרן ו/או ריבית, אשר ישולם באיחור העולה על שבעה (7) ימים מהמועד הקבוע לתשלומו על-פי תנאי אגרות החוב (סדרה ד') כאמור, וזאת מסיבות התלויות בחברה, יישא ריבית פיגורים (כהגדרתה להלן) החל מהמועד הקבוע לתשלומו ועד מועד תשלומו בפועל. לעניין זה "**ריבית פיגורים**" פירושה תוספת ריבית שנתית בשיעור של 4% מעל שיעור הריבית השנתית של אגרות החוב (סדרה ד'), כפי שתהא מעת לעת. במקרה של איחור בתשלום כאמור לעיל, תודיע החברה על שיעור הריבית המדויק, שיכלול את שיעור הריבית החצי שנתית, בתוספת ריבית הפיגורים כאמור ועל מועד תשלומו בדיווח מיידי וזאת שני (2) ימי מסחר לפני מועד התשלום בפועל.

5.5. התשלום לזכאים ייעשה בשיקים או בהעברה בנקאית לזכות חשבון הבנק של האנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם אגרות החוב (סדרה ד') ושיצוין בפרטים שימסרו בכתב לחברה בעוד מועד, בהתאם לאמור בסעיף 5.6 להלן. אם החברה לא תוכל, מכל סיבה שהיא, שאינה תלויה בה, לשלם סכום כלשהו לזכאים לכך, תחולנה הוראות סעיף 5.7 להלן.

5.6. מחזיק באגרות החוב (סדרה ד') יודיע לחברה את פרטי חשבון הבנק לזיכויו בתשלומים 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.

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

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

6. **<u>מנגנון התאמה בשיעור הריבית כתוצאה משינוי דירוג אגרות החוב (סדרה ד')</u>**

6.1. לעניין סעיף זה יובהר כי במידה ואגרות החוב תהיינה מדורגות על ידי יותר מחברת דירוג אחת, בחינת הדירוג לצורך התאמת שיעור הריבית לשינוי בדירוג (אם וכלל שיהא שינוי כאמור), תיעשה, בכל עת, על פי הדירוג הנמוך מביניהם.

6.2. <u>שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה ד')</u>, יותאם בגין שינוי בדירוג אגרות החוב, כמפורט להלן <u>בסעיף זה</u>:

יובהר כי, אם וככל שתידרש התאמה של ריבית בהתאם למנגנון המתואר בסעיף זה להלן וכן על פי המנגנון המתואר בסעיף 7 להלן, אזי בכל מקרה (למעט במקרה שקמה זכאות לריבית פיגורים בהתאם לסעיף 5 לעיל), שיעור הריבית הנוסף המקסימאלי, בגין הפחתת ו/או הפסקת דירוג אגרות החוב (סדרה ד') ובגין חריגה מאמות המידה הפיננסיות כמפורט בסעיף 7 להלן, לא יעלה על 1.25% מעל שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ד') (להלן בסעיף 6.2 זה: "שיעור הריבית המקסימאלי" ו-"הריבית השנתית", בהתאמה).

"**דירוג הבסיס**" – דירוג **ilA-** של מעלות **S&P** שנקבע במועד ההנפקה הראשונה של אגרות החוב סדרה ד') (או דירוג מקביל לדירוג זה אשר ייקבע על ידי חברת דירוג אחרת שתדרג את אגרות החוב).

6.2.1. ככל שדירוג אגרות החוב על ידי חברת הדירוג (בכפוף לקבוע בסעיף 6.1 לעיל) יעודכן במהלך תקופת ריבית כלשהי, כך שהדירוג שייקבע לאגרות החוב יהיה נמוך בדרגה (**Notch**) אחת או יותר (להלן בסעיף 6.2 זה: "**הדירוג המופחת**") מדירוג הבסיס, יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב, בשיעור שנתי של 0.75% (להלן בסעיף 6.2 זה: "**שיעור הריבית הנוסף**") וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד פרסום הדירוג החדש על-ידי חברת הדירוג (בכפוף לקבוע בסעיף 6.1 לעיל) ועד למועד המוקדם מבין: פירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב או המועד בו תעדכן חברת הדירוג הרלוונטית (בכפוף לקבוע בסעיף 6.1 לעיל) את דירוג אגרות החוב כלפי מעלה לדירוג השווה או הגבוה מדירוג הבסיס, וזאת בכפוף למגבלת שיעור הריבית המקסימאלי (מובהר כי בכל מקרה ריבית אגרות החוב לא תפחת משיעור הריבית השנתית).

6.2.2. לא יאוחר מתום יום עסקים אחד מקבלת הודעת חברת הדירוג (בכפוף לקבוע בסעיף 6.1 לעיל) בדבר הורדת דירוג אגרות החוב לדירוג המופחת, תפרסם החברה דוח מיידי, בו תציין החברה: (א) את דבר הורדת הדירוג, את הדירוג המופחת, את דוח הדירוג ואת מועד תחילת דירוג אגרות החוב באותו דירוג (להלן בסעיף 6.2 זה: "**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 בסעיף 6.2 זה: "**ריבית המקור**" ו-"**תקופת ריבית המקור**", בהתאמה); (ג) את שיעור הריבית שתישא יתרת קרן אגרות החוב החל ממועד הורדת הדירוג ועד מועד תשלום הריבית הקרוב בפועל, דהיינו: ריבית המקור או ריבית גבוהה יותר ככל שכבר בוצעה בה התאמה, בתוספת שיעור הריבית הנוסף לשנה (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) (להלן בסעיף 6.2 זה: "**הריבית**

המעודכנת") וזאת בכפוף למגבלת שיעור הריבית המקסימאלי; (ד) את שיעור הריבית המשוקללת שתשלם החברה למחזיקי אגרות החוב במועד תשלום הריבית הקרוב אשר תנבע 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 החצי שנתית (תחושב כריבית שנתית חלקי שתיים) לתקופות הבאות. כמו כן, החברה תציין בדיווח המיידי האם חלה התאמה כלשהי (ככל שחלה) בשיעור הריבית כתוצאה מחריגה מאמת מידה פיננסית כאמור בסעיף 7 להלן.

6.2.3. היה ומועד תחילת דירוג אגרות החוב בדירוג המופחת יחול במהלך הימים שתחילתם ארבעה ימים לפני המועד הקובע לתשלום ריבית כלשהו וסיומם במועד תשלום הריבית הקרוב למועד הקובע הנ"ל (להלן בסעיף 6.2 זה: "**תקופת הדחייה**"), תשלם החברה למחזיקי אגרות החוב, במועד תשלום הריבית הקרוב, את ריבית המקור (קרי, הריבית שתהיה באותה עת טרם השינוי) בלבד, כאשר תוספת הריבית בשיעור השווה לשיעור הריבית הנוסף לשנה במשך תקופת הדחייה (אשר יחושב לפי 365 ימים בשנה), ישולם במועד תשלום הריבית הבא. החברה תודיע בדוח מיידי את שיעור הריבית המדויק לתשלום במועד תשלום הריבית הבא.

6.2.4. במקרה של עדכון הדירוג של אגרות החוב על-ידי חברת הדירוג (בכפוף לקבוע בסעיף 6.1 לעיל), באופן שישפיע על שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב כאמור בסעיף זה, תודיע החברה על כך לנאמן בכתב תוך יום עסקים אחד ממועד פרסום הדוח המיידי כאמור. פרסום דווח מיידי כאמור בסעיף 6.2.2 לעיל יהווה הודעה לנאמן על פי סעיף זה.

6.2.5. יובהר, כי במקרה שלאחר הורדת הדירוג של אגרות החוב באופן שהשפיע על שיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב כאמור לעיל, תעדכן חברת הדירוג (בכפוף לקבוע בסעיף 6.1 לעיל) את הדירוג לאגרות החוב כלפי מעלה לדירוג השווה או גבוה מדירוג הבסיס (להלן בסעיף 6.2 זה: "**הדירוג הגבוה**"), תחזור הריבית שתישא היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב לעמוד על שיעור הריבית השנתית ללא כל תוספת (למעט אם מתקיימת תוספת ריבית בגין סעיף 7 להלן), וזאת בגין התקופה בה אגרות החוב דורגו בדירוג הגבוה בלבד. במקרה כאמור תפעל החברה בהתאם לאמור בס"ק 6.2.1 עד 6.2.4 לעיל, בשינויים המחויבים הנובעים מהדירוג הגבוה במקום הדירוג המופחת.

6.2.6. ככל שאגרות החוב תהיינה מדורגות ובשלב מסוים תופסקנה להיות מדורגות מסיבה התלויה בחברה (כך לדוגמה, אך לא רק, בשל אי קיום התחייבויותיה של החברה כלפי חברת הדירוג (בכפוף לקבוע בסעיף 6.1 לעיל), לרבות בשל אי מתן תשלומים ו/או דיווחים להם התחייבה החברה כלפי החברה המדרגת) (להלן: "**הפסקת הדירוג**") לתקופה העולה על 60 ימים, לפני פירעונן הסופי של אגרות החוב, תיחשב הפסקת הדירוג כהורדת דירוג המזכה בשיעור הריבית המקסימאלי, והוראות ס"ק 6.2.1 עד 6.2.4 לעיל יחולו בהתאם ולא יהא בכך כדי לגרוע מאפשרות העמדת אגרות החוב לפירעון מיידי <u>ו/או למימש בטוחות</u> כאמור בסעיף 10.1.30 לשטר הנאמנות. מובהר בזאת, כי ככל שאגרות החוב תהיינה מדורגות בו זמנית על ידי יותר מחברת דירוג אחת, אזי הפסקה של דירוג על ידי כל חברות הדירוג המדרגות משמעה הפסקת דירוג כאמור בסעיף זה לעיל, אולם במקרה שבו נותרה חברת דירוג אחת שעדין מדרגת את אגרות החוב לא יגרור הדבר כל שינוי בשיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב. כמו כן, למען הסר ספק יובהר, כי היה ואגרות החוב תופסקנה להיות מדורגות, לפני פירעונן הסופי, מסיבה שאינה תלויה בחברה, הדבר לא ישפיע על שיעור הריבית כאמור בסעיף 6 זה והוראות סעיף זה לא יחולו. במועד בו אגרות החוב תשובנה להיות מדורגות, כי אז שיעור הריבית שיחול יהיה שיעור הריבית השנתית (או שיעור ריבית אחר בהתאם לדירוג שייקבע ולהוראות סעיף 6 זה ו/או סעיף 7 להלן).

6.2.7. במקרה בו תוחלף חברת הדירוג או שאגרות החוב תופסקנה להיות מדורגות על ידי חברת דירוג (בין אם עקב נסיבות שבשליטת החברה ובין אם לאו, ולרבות במקרה בו אגרות החוב מדורגות על ידי למעלה מחברת דירוג אחת), תפרסם החברה דוח מיידי, בתוך יום מסחר אחד ממועד השינוי ובו תודיע החברה על נסיבות החלפת החברה המדרגת או הפסקת הדירוג, בהתאמה. אין באמור כדי לגרוע מזכותה של החברה להחליף בכל עת חברה מדרגת או להפסיק את ההתקשרות עם כל חברה מדרגת, לפי שיקול דעתה הבלעדי ומכל סיבה שתמצא לנכון. להסרת ספק, החברה אינה מתחייבת שאגרות החוב תהיינה מדורגות על ידי יותר מחברה מדרגת אחת בכל עת והכל בהתאם לאמור בסעיף 8.2 לשטר הנאמנות.

6.2.8. על אף כל האמור בסעיף זה, הורדת (או העלאת) דירוג משמעה הורדת (או העלאת) דירוג של אגרות החוב, אך לא: (א) הורדת (או העלאת) דירוג של אגרות החוב, כאמור לעיל, הנובעת משינוי בסולמות הדירוג של החברה המדרגת (הורדה (או העלאה) אשר לא תיחשב כהורדת (או כהעלאת) דירוג ולא תזכה בתוספת או בהקטנת ריבית כלשהי); ו-(ב) העברת אגרות החוב לרשימת מעקב (**Watch list**) או כל פעולה דומה אחרת על-ידי החברה המדרגת, לרבות שינוי אופק/תחזית הדירוג (אשר לא ייחשבו כהורדת (או כהעלאת) דירוג ולא יזכו בתוספת או בהקטנת ריבית כלשהי).

7. **<u>מנגנון התאמת שיעור הריבית כתוצאה מאי עמידה באמות מידה פיננסיות</u>**

7.1. שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב יותאם בגין חריגה מכל אחת מאמות המידה הפיננסיות המפורטות להלן:

7.1.1. היחס בין ההון העצמי של החברה לבין היקף המאזן של החברה, כפי שיופיעו בדוחות הכספיים של החברה, יפחת משיעור של 25%.

7.1.2. ההון העצמי של החברה יפחת מסך של 770 מיליון ש"ח.

יובהר כי, אם וככל שתידרש התאמה של ריבית בהתאם למנגנון המתואר בסעיף זה לעיל ולהלן וכן על פי המנגנון המתואר בסעיף 6 לעיל, אזי בכל מקרה (למעט במקרה שקמה זכאות לריבית פיגורים בהתאם לסעיף 5 לעיל), שיעור הריבית הנוסף המקסימאלי, בגין הפחתת ו/או הפסקת דירוג אגרות החוב (סדרה ד') ובגין חריגה מאמות המידה הפיננסיות כמפורט בסעיף 7 זה להלן, לא יעלה על שיעור הריבית המקסימאלי כהגדרתו בסעיף 6 לעיל.

7.2. ככל שתתקיים חריגה מאחת מאמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 7.1 לעיל (להלן בסעיף 7 זה: "**החריגה**") בדוח כספי כלשהו שפרסמה החברה, יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור של 0.25% לשנה בגין כל חריגה מאמת מידה פיננסית שהיא (להלן בסעיף 7 זה: "**שיעור הריבית הנוסף**"), מעל שיעור הריבית השנתית, וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד פרסום הדוח הכספי בו פורסם על החריגה כאמור (להלן בסעיף 7 זה: "**מועד החריגה**") ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב או עד למועד פרסום דוח כספי לפיו תוקנה החריגה, לפי המוקדם. מובהר, כי העלאת שיעור הריבית כאמור לעיל תעשה עד לשיעור מקסימלי של 0.5%.

7.3. היה ותתקיים חריגה כאמור, לא יאוחר מתום יום עסקים אחד מפרסום הדוחות הכספיים, של החברה אשר מצביעים על חריגה, תפרסם החברה דוח מיידי, בו תציין החברה: (א) את אי העמידה באיזה מאמות המידה הפיננסיות האמורות, תוך פירוט היחסים הפיננסיים האמורים במועד פרסום הדוח הכספי; (ב) את שיעור הריבית המדויק שתישא קרן אגרות החוב לתקופה שמתחילת תקופת הריבית הנוכחית ועד למועד החריגה (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) (להלן בסעיף 7 זה: "**ריבית המקור**" ו-"**תקופת ריבית המקור**", בהתאמה); (ג) את שיעור הריבית שתישא יתרת קרן אגרות החוב

החל ממועד החריגה ועד מועד תשלום הריבית הקרוב בפועל, דהיינו: ריבית המקור בתוספת שיעור הריבית הנוסף לשנה (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) (להלן בסעיף 7 זה: "**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 החצי שנתית (הריבית השנתית חלקי שתיים) לתקופות הבאות.

7.4. היה ומועד החריגה יחול במהלך הימים שתחילתם ארבעה (4) ימים לפני המועד הקובע לתשלום ריבית כלשהו וסיומם במועד תשלום הריבית הקרוב למועד הקובע הנ"ל (להלן בסעיף 7 זה: "**תקופת הדחייה**"), תשלם החברה למחזיקי אגרות החוב, במועד תשלום הריבית הקרוב, את ריבית המקור בלבד, כאשר שיעור הריבית הנובע מתוספת הריבית בשיעור השווה לשיעור הריבית הנוסף לשנה במשך תקופת הדחייה (אשר יחושב לפי 365 ימים בשנה), ישולם במועד תשלום הריבית הבא. החברה תודיע בדוח מיידי את שיעור הריבית המדויק לתשלום במועד תשלום הריבית הבא.

7.5. במקרה שלאחר שהתרחשה חריגה באיזה מאמות המידה הפיננסיות כאמור באופן שהשפיע על שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב כאמור בסעיף זה לעיל, יתפרסמו דוחות כספיים של החברה (רבעוניים או שנתיים) לפיהם תחדל להתקיים חריגה מאמת מידה פיננסית אחת או יותר, אזי תקטן הריבית (בשיעור של 0.25% בגין כל תיקון חריגה) שתשולם על-ידי החברה למחזיקי אגרות החוב, במועד התשלום הרלוונטי של הריבית, וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד פרסום הדוח הכספי בו פורסם על סיום החריגה כאמור ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב או עד להיווצרותה של חריגה נוספת לפי המוקדם מבניהם. ככל שיתוקנו החריגות ביחס לשתי אמות המידה, ישוב שיעור הריבית לעמוד על שיעור הריבית שלפיו הוצעו לציבור אגרות החוב (סדרה ד'). במקרה כאמור תפעל החברה בהתאם לאמור בסעיפים 7.3 ו-7.4 לעיל, בשינויים המחויבים הנובעים מכך שחדלה להתקיים החריגה. יובהר כי בכל מקרה לא יפחת שיעור הריבית משיעור הריבית השנתית שלפיו הוצעו לציבור אגרות החוב.

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

לפרטים בעניין הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה בעוד החברה יכלה לשלם את התשלום במלואו ובמועדו ראה סעיף 15 לשטר הנאמנות.

9. <u>פיצול תעודות אגרות החוב והעברתן</u>

9.1. 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 מקובל 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.

9.2. בכפוף לאמור בסעיף 9 זה, הוראות תקנון ההתאגדות של החברה החלות על אופן העברת מניות ועל הסבתן תחולנה, בשינויים המתחייבים לפי העניין, ביחס לאופן העברת אגרות החוב ועל הסבתן.

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

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

9.5. כל ההוצאות והעמלות הכרוכות בהעברה, כולל תשלומי חובה, אם יהיו כאלה, יחולו על מבקש ההעברה.

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

10. **<u>פדיון מוקדם</u>**

לפרטים אודות פדיון מוקדם של אגרות החוב על ידי הבורסה ראה סעיף 9.1 לשטר הנאמנות. לפרטים אודות פדיון מוקדם של אגרות החוב על ידי החברה ראה סעיף 9.2 לשטר הנאמנות.

11. **<u>ויתור; פשרה ושינויים בתנאי אגרות החוב</u>**

לפרטים אודות סמכותם של החברה ו/או הנאמן לערוך, ויתור, פשרה ושינויים בתנאי אגרות החוב ראה סעיף 25 לשטר הנאמנות.

12. **<u>אסיפות מחזיקי אגרות החוב</u>**

אסיפות מחזיקי אגרות החוב תתכנסנה ותתנהלנה בהתאם לאמור בתוספת השנייה לשטר הנאמנות.

13. **<u>קבלות כהוכחה</u>**

מבלי לגרוע מכל תנאי אחר מתנאי אגרות החוב, קבלה חתומה על-ידי מחזיק כלשהו של אגרת חוב זו תהווה הוכחה לסילוק מלא של כל תשלום הנקוב בקבלה אשר נעשה על-ידי החברה בגין אגרת חוב מכל סדרה שהיא זו.

14. **<u>החלפת תעודות אגרות חוב</u>**

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

15. **<u>פירעון מיידי</u>**

לעניין פירעון מיידי של אגרות החוב, יחולו הוראות סעיף 10 לשטר הנאמנות.

16. **<u>הודעות</u>**

לעניין הודעות, יחולו הוראות סעיף 24 לשטר הנאמנות.

<u>תוספת שנייה לשטר הנאמנות</u>

<u>אסיפות כלליות של מחזיקי איגרות החוב (סדרה ד')</u>

מגוריט ישראל בע"מ

<u>תוספת שנייה</u>

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

1. הנאמן או החברה רשאים לזמן אסיפות של מחזיקי אגרות החוב. זימנה החברה אסיפה של מחזיקי אגרות החוב, עליה לשלוח מיד הודעה בכתב לנאמן על המקום, היום והשעה בה תתקיים האסיפה וכן על העניינים שיובאו לדיון בה, והנאמן או נציג מטעמו יהיו רשאים להשתתף באסיפה כאמור מבלי שתהיה להם זכות הצבעה.
2. הנאמן יכנס אסיפת מחזיקי אגרות חוב אם ראה בכך צורך או לדרישת החברה ויהיה חייב לזמן אסיפה כאמור לדרישת מחזיק באגרות החוב, אחד או יותר, שלו 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 עבור ההוצאות הסבירות הכרוכות בכך.
3. יובהר כי, דרישת השיפוי על ידי הנאמן, לא תפגע בזימון אסיפה אשר זומנה לצורך נקיטת פעולה שנועדה למנוע פגיעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב ולא יהיה בדרישת שיפוי זו כדי לגרוע מחובת החברה לשאת בהוצאות הכרוכות בזימון האסיפה.
4. הנאמן יזמן אסיפת מחזיקים בתוך 21 ימים מיום שהוגשה לו הדרישה לכנסה, למועד שיקבע בהזמנה, ובלבד שמועד הכינוס לא יהיה מוקדם משבעה ימים ולא מאוחר מ-21 ימים ממועד הזימון; ואולם הנאמן רשאי להקדים את כינוס האסיפה, ליום אחד לפחות לאחר מועד הזימון, אם סבר כי הדבר דרוש לשם הגנה על זכויות המחזיקים ובכפוף להוראות סעיף 14 להלן; עשה כן, ינמק הנאמן בדוח בדבר זימון האסיפה את הסיבות להקדמת מועד הכינוס. על אף כל האמור לעיל, עם מסירת דרישת החברה לכינוס אסיפה כאמור יתאמו החברה והנאמן את מועד כינוס האסיפה ופרסום הזימון בהתאם להוראות הדין.
5. מועד אסיפה אשר החליט הנאמן לזמנה בהתאם לשיקול דעתו יהיה לא פחות משבעה ימים ולא יותר מ-21 ימים ממועד הזימון; ואולם הנאמן רשאי להקדים את כינוס האסיפה, ליום אחד לפחות לאחר מועד הזימון, אם סבר כי הדבר דרוש לשם הגנה על זכויות המחזיקים ובכפוף להוראות סעיף 14 להלן.
6. הנאמן רשאי לשנות את מועד כינוס האסיפה בכפוף להוראות הדין.
7. לא זימן הנאמן אסיפת מחזיקים, לפי דרישת מחזיק, בתוך המועד כאמור בסעיף 4 לעיל, רשאי המחזיק לכנס את האסיפה, ובלבד שמועד הכינוס יהיה בתוך 14 ימים, מתום התקופה לזימון האסיפה בידי הנאמן, והנאמן יישא בהוצאות שהוציא המחזיק בקשר עם כינוס האסיפה.
8. כל אסיפת מחזיקי אגרות החוב תתקיים בישראל, במשרדה הרשום של החברה בישראל או במקום אחר בישראל עליו תודיע החברה ו/או הנאמן, והחברה תישא בעלויות סבירות של המקום החלופי.

<u>הודעה על כינוס אסיפה</u>

9. 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.
10. הודעה על אסיפת מחזיקים תפורסם בהתאם להוראות חוק ניירות ערך כפי שיהיו מעת לעת ותימסר לחברה על ידי הנאמן.

11. הודעת הזימון תכלול את מקום ההתכנסות, מועד ההתכנסות, סדר היום, ההחלטות המוצעות וכן הסדרים לעניין הצבעה בכתב.
12. מחזיק באגרות חוב, אחד או יותר, שלו חמישה אחוזים לפחות מיתרת הערך הנקוב של סדרת אגרות החוב, רשאי לבקש מהנאמן לכלול נושא בסדר היום של אסיפת מחזיקים שתתכנס בעתיד, ובלבד שהנושא מתאים להיות נדון באסיפה כאמור.
13. באסיפת מחזיקים יתקבלו החלטות בנושאים שפורטו בסדר היום בלבד.

<u>המועד הקובע לבעלות באגרות חוב וניהול האסיפה</u>

14. מחזיקים הזכאים להשתתף ולהצביע באסיפת המחזיקים הם מחזיקים באגרות חוב במועד שייקבע בהחלטה לזמן אסיפת מחזיקים, ובלבד שמועד זה לא יעלה על שלושה ימים לפני מועד הכינוס של אסיפת המחזיקים ולא יפחת מיום אחד לפני מועד הכינוס.
15. מחזיק באגרות חוב רשאי להצביע באסיפת מחזיקים, בעצמו או באמצעות שלוח וכן בכתב הצבעה שבו יציין את אופן הצבעתו.
16. בכל אסיפה יכהן הנאמן או מי שהוא מינה כיושב ראש האסיפה.
17. לא תיפסל החלטה כלשהי שנתקבלה כדין באסיפה שזומנה כאמור לעיל גם אם מחמת שגגה לא ניתנה עליה הודעה לכל מחזיקי אגרות חוב, או שהודעה כאמור לא נתקבלה על-ידי כל מחזיקי אגרות החוב. האמור בסעיף זה יתקיים ככל שההזמנה לאסיפה (או לאסיפה נדחית, לפי העניין) פורסמה במערכת המגנ"א.
18. כל הודעה מטעם החברה ו/או הנאמן למחזיקי אגרות החוב תינתן בהתאם להוראות סעיף 24 לשטר הנאמנות.
19. אסיפת בעלי אגרות החוב תיפתח לאחר שיוכח כי קיים המניין החוקי הדרוש להתחלת הדיון, כדלקמן:
    19.1 כפוף למניין החוקי הנדרש באסיפה שכונסה לקבלת החלטה מיוחדת, וכפוף להוראות חוק ניירות ערך אשר אינן ניתנות להתניה ולהוראות שטר זה, יהוו מנין חוקי באסיפה כללית לפחות שני (2) מחזיקי אגרות חוב, הנוכחים בעצמם או על-ידי בא-כוח, המחזיקים או המייצגים יחדיו לפחות 25% מהיתרה הבלתי מסולקת של הערך הנקוב של אגרות החוב הנמצאות במחזור אותה עת; ובאסיפה נדחית - אם נכחו בה שני (2) מחזיקים כאמור מבלי להתחשב בערך הנקוב המוחזק על-ידיהם.
    19.2 באסיפה שכונסה לקבלת החלטה מיוחדת יהוו מניין חוקי אם נכחו באסיפה מחזיקי אגרות חוב, הנוכחים בעצמם או על-ידי בא-כוח, המחזיקים או המייצגים יחדיו לפחות 50% מהיתרה הבלתי מסולקת של הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור אותה עת, ובאסיפה נדחית - אם נכחו בה מחזיקים כאמור של לפחות עשרים אחוזים (20%) מהערך הנקוב מן היתרה האמורה.
    19.3 על המניין החוקי הנדרש לצורך קבלת החלטה להעמדה לפירעון מיידי ו/או מימוש בטוחות יחולו הוראות סעיף 10 לשטר הנאמנות.
20. אגרות חוב המוחזקות בידי מחזיק קשור (כהגדרת מונח זה בסעיף 4.9 לשטר הנאמנות) לא יובאו בחשבון לצורך קביעת המניין החוקי באסיפת מחזיקים, וקולותיו לא יובאו במניין הקולות בהצבעה באסיפה כאמור.
21. כתב הצבעה מלא וחתום, אשר הגיע לנאמן עד למועד האחרון שנקבע לכך, ייחשב כנוכחות באסיפה לעניין קיום המניין החוקי כאמור בסעיף 19 לעיל. בהתאם, יהיה הנאמן רשאי, בהתאם לשיקול דעתו

ובכפוף לכל דין, לקיים אסיפות באמצעות כתבי הצבעה וללא התכנסות, וכן לקיים הצבעה באמצעות כתבי הצבעה באסיפה נדחית אשר לא נכח בה המניין החוקי הנדרש לצורך קבלת החלטה, ובלבד שיתקבלו אצל הנאמן, עד למועד אשר ייקבע לכך בהודעה על כינוס האסיפה או קיום ההצבעה, לפי העניין, כתבי הצבעה מאת מחזיקים המהווים מניין חוקי הדרוש לצורך קבלת ההחלטה באסיפה מקורית או אסיפה נדחית, לפי העניין.

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

23. לא נכח באסיפת המחזיקים הנדחית כאמור בסעיף 22 לעיל, מניין חוקי כעבור מחצית השעה לאחר המועד שנקבע לה, תתקיים האסיפה הנדחית ככל שנכח בה המניין החוקי הנדרש לצורך קיום אסיפה נדחית בהתאם לאמור בסעיף 19 לעיל.

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

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

26. לפי החלטה של הנאמן או החלטה ברוב רגיל של המצביעים באסיפה שנכח בה מניין 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 יומה של האסיפה המקורית ושלא נתקבלה לגביו החלטה.

27. נדחתה אסיפת מחזיקים בלי לשנות את סדר יומה, יינתנו הזמנות לגבי המועד החדש לאסיפה הנמשכת, מוקדם ככל האפשר, ולא יאוחר מ-12 שעות קודם לאסיפה הנמשכת; ההזמנות כאמור יינתנו לפי סעיפים 10 ו-11 לעיל.

28. אדם או אנשים שיתמנו על ידי הנאמן וכל אדם או אנשים אחרים שיורשו לכך על ידי החברה, יהיו רשאים להיות נוכחים באסיפות של מחזיקי אגרות החוב ללא זכות הצבעה. במקרה שבו על פי שיקול דעתו הסביר של הנאמן, ומנימוקים סבירים, יידרש בחלק מהאסיפה דיון ללא נוכחות נציגי החברה, אזי לא ישתתפו באותו חלק של הדיון בחברה או מי מטעמה. על אף האמור בסעיף 28 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).

<u>החלטות</u>

29. כל החלטה תתקבל בהצבעה במניין קולות.

30. יו"ר האסיפה רשאי לקבוע כי הצבעות יהיו בדרך של כתבי הצבעה או בהצבעה במהלך האסיפה. במקרה בו קבע היו"ר כי ההצבעה תהיה בדרך של כתב הצבעה ידאג הנאמן, כי נוסח כתב ההצבעה יפורסם במערכת המגנ"א, ויקבע את מועד נעילת ההצבעה שעד אליו על המחזיקים לשלוח לנאמן את כתב ההצבעה מלא וחתום כדין.

31. 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.

32. במניין המצביעים לא יובאו בחשבון קולותיהם של בעלי אגרות חוב (סדרה ד') אשר הינם מחזיק הנכלל בגדר סעיף 35יב'5 לחוק ניירות ערך ואגרות חוב אלו לא תקנינה לאדם כאמור זכות להצביע באסיפות הכלליות של מחזיקי אגרות חוב (סדרה ד') כל עוד הן מוחזקות על ידי האדם כאמור.

33. פרט לאמור בסעיף 33 לעיל הנאמן יחשיב במניין הקולות ההצבעה את קולותיהם של כל המצביעים למעט את קולות מחזיקי אגרות חוב אשר יציינו בכתב ההצבעה כי אין להתחשב בהצבעתם בשל ניגוד עניינים של אותם מחזיקים וזאת מבלי שהנאמן יבחן באופן עצמאי את עניינם המנוגד. מחזיק אשר יצהיר כי הינו בעל עניין מנוגד ייחשב כמורה לנאמן שלא לספור את הצבעתו במניין הקולות בהצבעה (אך כן לצורך המניין החוקי).

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

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

36. הרוב הדרוש לאישור החלטה רגילה הוא רוב רגיל של מספר הקולות המשתתפים בהצבעה מבלי להביא בחשבון את קולות הנמנעים. הרוב הדרוש לאישור החלטה מיוחדת באסיפה כזו הוא רוב של לא פחות משני שלישים (2/3) ממספר הקולות המשתתפים בהצבעה מבלי להביא בחשבון את קולות הנמנעים.

37. החלטות באסיפת מחזיקים יתקבלו בהחלטה רגילה, אלא אם כן נקבע אחרת בחוק או בשטר הנאמנות.

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

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

39.1 שלוח אינו חייב להיות בעצמו מחזיק איגרת חוב.

39.2 כתב מינוי וייפוי הכוח או התעודה האחרת שעל-פיה נחתם כתב המינוי או העתק מאושר של ייפוי כוח כזה, יימסר לנאמן עד למועד פתיחת האסיפה, אלא אם כן נקבע אחרת בהודעה המזמנת את האסיפה.

40. קול שניתן ו/או הצבעה שנעשתה בהתאם לתנאים שבמסמך הממנה בא-כוח, יהיה בר תוקף אף אם: (1) קודם לכן נפטר הממנה או הוכרז פסול דין; או (2) לאחר ההצבעה בוטל כתב המינוי; או (3) לאחר הצבעה הועברה איגרת החוב שלגביה ניתן הקול, אלא אם נתקבלה במשרדה הרשום של החברה או במען אחר עליו תודיע החברה או בידי הנאמן, לפני האסיפה או ההצבעה, הודעה בכתב בדבר פטירת הממנה, היותו פסול דין, או בדבר הביטול או ההעברה כאמור לעיל.

41. הנאמן יערוך פרוטוקול של האסיפה של מחזיקי אגרות החוב לרבות בדרך של הקלטה, שיירשם במרשם הפרוטוקולים וששיישמר במשרדו הרשום של הנאמן לתקופה של שבע שנים ממועד האסיפה. כל פרוטוקול כזה ייחתם על-ידי יושב הראש של האסיפה, וכל פרוטוקול חתום כאמור ישמש ראיה לכאורה לאמור בו, וכל עוד לא יוכח ההפך, הרי כל החלטה שנתקבלה באסיפה כזו תיחשב כאילו נתקבלה כדין.

42. מרשם הפרוטוקולים של אסיפות המחזיקים יישמר במשרדו של הנאמן, יהיה פתוח לעיון מחזיקי אגרות החוב והעתק ממנו יישלח לכל מחזיק בתעודות ההתחייבות שביקש זאת.

הכרזת יושב ראש האסיפה בדבר קבלת החלטה או דחייתה והרישום בעניין זה במרשם הפרוטוקולים, ישמשו ראיה לכאורה על עובדה זו.

החברה (ו/או מי מטעמה לרבות כל נושא משרה בה) אינה זכאית לקבל פרוטוקול השיחות והדיונים בחלק של אסיפות מחזיקי אגרות החוב המתנהל ללא החברה או באסיפות מחזיקים המתנהלות ללא החברה.

<u>תוספת שלישית לשטר הנאמנות</u>

<u>נציגות דחופה</u>

מגוריט ישראל בע"מ

1. **<u>מינוי; תקופת כהונה</u>**

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

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

<u>ואלו התנאים</u>:

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

1.2.2. במהלך אותה שנה קלנדרית, מחזיק אגרות החוב לא מכהן בנציגויות דומות של אגרות חוב אחרות ששווין המצרפי עולה על השיעור מתוך תיק הנכסים המנוהל על-ידו, אשר נקבע כשיעור המקסימלי המאפשר כהונה בנציגות דחופה לפי הוראות הממונה על הגבלים עסקיים בקשר עם כינון נציגות דחופה.

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

1.4. בטרם מינוי חברי הנציגות, יקבל הנאמן מן המועמדים לכהן כחברי הנציגות, הצהרה בדבר קיומם או היעדרם של ניגוד עניינים מהותיים כאמור בסעיף 1.2.1 לתוספת זו ובדבר כהונה בנציגויות נוספות כאמור בסעיף 1.2.2 לתוספת זו. כמו-כן, הנאמן יהא רשאי לדרוש הצהרה כאמור מחברי הנציגות בכל עת במהלך כהונתה של הנציגות. מחזיק שלא ימסור הצהרה כאמור ייחשב כמי שיש לו ניגוד עניינים מהותי או מניעה לכהן מכוח הוראות הממונה על הגבלים עסקיים כאמור לעיל, לפי העניין. ביחס להצהרה בדבר ניגוד עניינים, הנאמן יבחן את קיומם של העניינים המנוגדים, ובמידת הצורך יחליט האם יש בניגוד העניינים בכדי לפסול את אותו מחזיק מכהונה בנציגות. מובהר, כי הנאמן יסתמך על ההצהרות כאמור ולא יהיה חייב לערוך בדיקה או חקירה עצמאית נוספת. קביעתו של הנאמן בעניינים אלו תהיה סופית.

1.5. תקופת כהונת הנציגות תסתיים במועד בו תפרסם החברה את החלטת הנציגות בקשר עם מתן ארכה לחברה לצורך עמידתה בתנאי שטר נאמנות זה.

2. **<u>סמכות</u>**

2.1 לנציגות תהא הסמכות למתן ארכה חד פעמית לחברה בקשר למועדים לעמידה באיזו מאמות המידה הפיננסיות שנקבעו בסעיפים 8.1.1 ו/או 8.1.2 לשטר הנאמנות, וזאת לתקופה שלא תעלה על תשעים (90) ימים נוספים לעמידה באמות המידה הפיננסיות כאמור או עד למועד פרסום הדוחות הכספיים, מבוקרים או סקורים (לפי העניין) הקרובים, לפי המוקדם. יובהר, כי פרק הזמן שעד למינויה של הנציגות יובא בחשבון במסגרת הארכה האמורה לעיל, והוא לא יהווה עילה למתן ארכה נוספת כלשהי לחברה מעבר לאמור לעיל. עוד יובהר, כי פעילות הנציגות ושיתוף הפעולה בין חבריה יוגבל לדיון באפשרות של מתן ארכה כאמור, וכי לא יועבר בין חברי הנציגות כל מידע אחר שאינו נוגע למתן ארכה כאמור.

2.2 אם לא מונתה נציגות, או אם הנציגות החליטה שלא לתת לחברה ארכה כאמור בסעיף 2.1 לעיל, הנאמן, יפעל בהתאם להוראות סעיף 10.2 לשטר הנאמנות.

3. **<u>התחייבויות החברה בקשר לנציגות</u>**

3.1 החברה מתחייבת לספק לנאמן כל מידע שבידיה או שביכולתה להשיג באופן סביר 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 והנאמן ככל הנדרש לצורך ביצוע הבדיקות הנדרשות על-ידם וגיבוש החלטת הנציגות, ולהעביר לנציגות את כל הנתונים והמסמכים שיידרשו להם לגבי החברה, בכפוף למגבלות הדין. מבלי לגרוע מכלליות האמור, החברה תמסור לנציגות את המידע הרלוונטי לצורך גיבוש החלטתה, אשר לא יכלול כל פרט מטעה ולא יהיה חסר.

3.3 החברה תישא בעלויות של הנציגות, ובכלל זה בעלויות העסקת יועצים ומומחים על-ידי הנציגות או מטעמה, בהתאם להוראות סעיף 21 לשטר הנאמנות, בשינויים המחויבים.

4. **<u>אחריות</u>**

4.1 החברה תפרסם דיווח מיידי אודות החלטות הנציגות הדחופה כאמור, בין אם הוחלט על ידי הנציגות הדחופה לתת ארכה לחברה ובין אם לאו.

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

4.3 על פעולתם של חברי הנציגות ומי מטעמם יחולו הוראות השיפוי הקבועות בסעיף 23 לשטר הנאמנות, כאילו היו הנאמן.

5. **<u>הגדרות</u>**

בתוספת זו "**צד קשור**", משמעו: תאגיד בשליטת החברה (כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968).

6. **יובהר, כי מינוי ואופן פעולות הנציגות הדחופה כאמור, ייעשה בהתאם לקודקס הרגולציה של הממונה על שוק ההון, ביטוח וחיסכון במשרד האוצר - הוראות לעניין השקעת גופים מוסדיים באגרות חוב לא ממשלתיות, כפי שיהיו הוראותיו מעת לעת.**

נספח א'1 – מנגנוני ההגנה בשטר הנאמנות

<u>יובהר כי, התיאור בנספח זה הינו תיאור תמציתי של ההוראות שנקבעו בשטר הנאמנות ואינו מהווה תחליף לעיון בנוסח המלא של שטר הנאמנות המצ"ב כנספח א' לדוח הצעת מדף זה.</u>

1. <u>תניות חוזיות ובטחונות</u>:

	קיים (סעיף בשטר) / לא קיים	תיאור תמציתי	האם הפרה מהווה עילה לפירעון מיידי
תעודות ההתחייבות מובטחות בביטחונות או בשעבודים קבועים אחרים	קיים (סעיף 6)	עובר להעברת תמורת ההנפקה לחברה כמפורט בסעיף 6.6 לשטר הנאמנות ולהבטחת פירעון כל תשלומי הקרן והריבית (לרבות ריבית פיגורים, אם וככל שתהיה) והפרשי ההצמדה שהחברה מתחייבת לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') וכן כל תשלום אחר שהחברה מחויבת בו על פי שטר הנאמנות במלואם ובמועדם, ולהבטחת הקיום המלא והמדויק של כל התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות וכן לקיום כל יתר תנאי אגרות החוב (סדרה ד'), מתחייבת החברה לשעבד לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב זכויות ונכסים[10] מסוג הנכסים המותרים לשעבוד כבטוחה, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של החברה וזאת בכפוף לשעבודים המותרים כמפורט בשטר הנאמנות וכן הוראות לעניין שווים הבטוחתי של הנכסים המשועבדים כאמור בסעיף 6.4 לשטר הנאמנות[11].	כן
תעודות ההתחייבות מובטחות בשעבוד צף ו/או שוטף	לא קיים	ל.ר.	ל.ר.
התחייבות לאי יצירת שעבודים (שעבוד שלילי)	קיים (סעיף 6.7.15)	כל עוד אגרות החוב (סדרה ד') תהיינה במחזור, מתחייבת החברה שלא ליצור שעבוד שוטף (צף) על כלל נכסי החברה וזכויותיה, הקיימות והעתידיות. אין באמור כדי להגביל את החברה מליצור שעבוד קבוע ו/או שוטף ו/או ספציפי על נכס מנכסיה כל עוד לא אירע אירוע דיפולט (כהגדרתו בשטר הנאמנות) ומבלי לגרוע מהתחייבויות החברה ליצור שעבודים לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'), על פי שטר הנאמנות.	כן
התחייבות לעמידה באמות מידה פיננסיות	קיים (סעיף 8.1)	ראו פירוט בטבלה בסעיף 3 להלן.	כן
התחייבות לדירוג אגרות החוב במועד ההנפקה; שמירה על	קיים (ס' 8.2)	נכון למועד חתימת שטר זה, אגרות החוב (סדרה ד') מדורגות בדירוג ilA- על ידי מעלות. החברה מתחייבת לפעול לכך, כי ככל שהדבר יהיה בשליטתה, אגרות החוב (סדרה ד') תהיינה מדורגות על ידי חברת דירוג (אחת	כן

[10] בהתאם להוראות שטר הנאמנות נכסים אשר יכול שישועבדו בהתאם להוראות שטר הנאמנות להבטחת זכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') ואשר יכול שיהיו כל אחד מאלה ו/או שילוב בין אילו מהם -

- "נכסי מקרקעין משועבדים" או "נכס מקרקעין משועבד" - זכויות בעלות ו/או זכויות חכירה לדורות ו/או זכויות חכירה (לתקופה העולה ב-10 שנים לפחות ממועד הפרעון, כהגדרתו בסעיף 2.1 לשטר הנאמנות) ו/או זכויות חוזיות להירשם כבעלים או כחוכר (לתקופה העולה ב-10 שנים לפחות ממועד הפרעון, כהגדרתו בסעיף 2.1 לשטר הנאמנות), של החברה ו/או זכויות החברה מכוח הסכמי רכישה (לרבות בטוחות מכוח חוק המכר דירות שיועמדו מכוחם) (להלן: "**זכויות מכוח הסכמי רכישה**") ביחס לנכסי מקרקעין מניבים בישראל (שעיקרם, קרי, למעלה מ-80%, משוויו ההוגן של כל נכס, הינו דירות למגורים ו/או הצמדות לדירות אלו) שבנייתם הושלמה ו/או המצויים בהליך תכנון ("הליך תכנון" - בשלב שבו ניתן לקבל זכויות ובטוחות מכוח הסכמי רכישה על פי חוק המכר דירות) ו/או בנייה (כולל קרקע ו/או נכס הצמוד לנכס כאמור ואשר משמשים אותו או מתוכננים לשמש לצרכי ההנבה, כגון חניון, חנויות וכיו"ב) אשר תשועבדנה, מעת לעת, על-פי שטר הנאמנות ומסמכי שעבוד מכוחו;
- "פיקדונות כספיים" - פיקדונות כספיים שקליים במזומן אשר יופקדו בחשבון הנאמנות ולרבות (אך מבלי לגרוע מהאמור לעיל), כספים מתוך תמורת ההנפקה (בניכוי הוצאות ההנפקה כמפורט בדוח ההצעה או בכל דיווח מיידי שיבוא במקומו) אשר יתקבלו במסגרת הנפקה לראשונה של אגרות חוב (סדרה ד') או במסגרת הרחבות של סדרת אגרות החוב (סדרה ד');
- "ניירות ערך ממשלתיים" - ניירות ערך ממשלתיים של מדינת ישראל, שבמועד שעבודם הינם בעלי מח"מ קצר ממח"מ אגרות החוב באותה עת ומלווים קצרי מועד של מדינת ישראל;

[11] בהתאם להוראות שטר הנאמנות החברה תרשום את השעבודים לטובת הנאמן בשני שלבים, וזאת באופן שבשלב הראשון ירשמו השעבודים ביחס לנכסים המשועבדים הראשונים ("מידטאון", "מרום נגבה", "אלקטרה מול הנוף", "גבעת שמואל" ו"ארנונה" - כהגדרתם בשטר הנאמנות) כשעבודים מדרגה שנייה לטובת הנאמן ובשלב השני יתוקן רישום השעבודים האמורים לשעבודים מדרגה ראשונה כמפורט בסעיף 6.1 לשטר הנאמנות בהתאם לאמור בסעיף 6.6.4(ה) לשטר הנאמנות. להסרת ספק, ההתחייבויות לרישום משכנתה והערות האזהרה בגין התחייבויות לרישום משכנתה הרשומות כיום בפנקסי המקרקעין תבטיח גם את רישומן של המשכנתאות בקשר לסדרה ד', בהתאם לאמור בסעיף 6.1 לשטר הנאמנות ובהתאם כתב המחאה, ההתחייבויות לרישום משכנתה ומסמכי רישום הערות האזהרה ימסרו לנאמן על יד נאמן סדרה א' כנגד ביצוע החלפת הבטוחות כמפורט בשטר הנאמנות.

	קיים (סעיף בשטר) / לא קיים	תיאור תמציתי	האם הפרה מהווה עילה לפירעון מיידי
דירוג במשך כל חיי תעודת ההתחייבות		לפחות) במשך כל תקופת אגרות החוב (סדרה ד') ולצורך כך החברה מתחייבת, בין היתר, לשלם לחברת הדירוג, כפי שתהיה באותה עת, את התשלומים אותם התחייבה לשלם לחברת הדירוג ולמסור לחברת הדירוג את הדיווחים והמידע הנדרשים על ידה במסגרת ההתקשרות בין החברה לבין חברת הדירוג. לעניין זה יראו, בין היתר, את אי ביצוע התשלומים שהתחייבה החברה לשלם לחברה המדרגת ואת אי מסירת הדיווחים והמידע הנדרשים על ידי החברה המדרגת במסגרת ההתקשרות בין החברה לחברה המדרגת, כסיבות ונסיבות שהינן בשליטת החברה. לעניין זה מובהר, כי הפסקת דירוג אגרות החוב עקב סיבות ו/או נסיבות שאינן בשליטת החברה לא ייחשבו כהפסקת דירוג.	
התחייבות לדירוג כפול לתעודות ההתחייבות	לא קיים	ל.ר.	ל.ר.
התחייבות שלא להחליף את החברה המדרגת לאורך כל חיי תעודת ההתחייבות	לא קיים	ל.ר.	ל.ר.
מגבלות על יצירת חוב פיננסי נוסף	לא קיים	החברה רשאית לשעבד את כל נכסיה ו/או חלק מהם, למעט הנכסים ששועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב, 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 מכל סדרה. כמו-כן, בכפוף לאמור בסעיף 6 לשטר הנאמנות ובכפוף לאי התקיימותו של אירוע דיפולט (כהגדרתו בשטר הנאמנות), החברה תהיה רשאית למכור, להחכיר, להמחות, למסור או להעביר בכל דרך אחרת את רכושה, כולו או חלקו, בכל דרך שהיא, לטובת מי שתמצא לנכון, ללא צורך בהסכמה כלשהי של הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב.	לא
מגבלה על חלוקת דיבידנדים	קיים (סעיף 8.4)	בהתאם לסעיף 8.4 לשטר הנאמנות, החברה מתחייבת כי עד וכולל מועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב לא תבצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות) כלשהי, ובכלל זה לא תכריז, תשלם או תחלק כל דיבידנד, אם מתקיים איזה מהמקרים הבאים ערב ההכרזה על החלוקה, לרבות מצב בו, ככל שתתבצע חלוקה, יתרחש אחד מהמקרים שלהלן כתוצאה מהחלוקה, כאמור: (א) קיימת עילה לפירעון מיידי כאמור בסעיף 10 לשטר הנאמנות. (ב) על פי הדוחות הכספיים האחרונים שפרסמה החברה, החברה אינה עומדת באיזו מאמות המידה הפיננסיות כאמור בסעיף 8.1 לשטר הנאמנות וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופת הריפוי וההמתנה המנויות בקשר עם אותן אמות מידה פיננסיות או שמעמדה של החברה אינו כקרן להשקעות במקרקעין בהתאם לתנאים הקבועים בפקודה. (ג) ההון העצמי של החברה (כהגדרתו בסעיף 8.1 לשטר הנאמנות), יפחת מ-800 מיליון ש"ח לאחר ניכוי סכום החלוקה. (ד) במקרה של התקיימות "סימן אזהרה" כאמור בתקנה 10(ב)(14)(5) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל – 1970, לפיה ניתנה חוות דעת ו/או דוח סקירה של הרואה חשבון בדוחותיה הכספיים של החברה, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, הכוללת הפניית תשומת לב בדבר ספקות משמעותיים להמשך פעילותה של החברה כעסק חי. (ה) החברה תהא מצויה בהפרה של איזו מהתחייבויותיה המהותיות בשטר הנאמנות. (ו) דירקטוריון החברה לא אישר כי החלוקה לא תפגע בכושר הפרעון של החברה את אגרות החוב. החברה תהא רשאית לבצע חלוקת דיבידנד בשיעור המינימלי הנדרש על מנת לעמוד בדרישות חלק ד' לפרק השני לפקודה שהינה חלוקה בשיעור של 90% מההכנסה החייבת של החברה, הכל בהתאם ובכפוף להוראות סעיף 64א9 לפקודה, כפי שזה יהא מעת לעת ובלבד שעמדה בתנאי שלעיל (להלן: "**חלוקה בהתאם לפקודה**"). במקרה שבו ביצעה החברה חלוקת דיבידנד בהתאם לפקודה כאמור, וזאת מבלי שהתקיים איזה מהתנאים המפורטים בסעיף 8.4.1 לשטר הנאמנות, תפעל החברה לתיקון ההפרה כאמור בדרך של גיוס הון מניות בגובה הסכום שחולק, ויחולו עליה	כן

	קיים (סעיף בשטר) / לא קיים	תיאור תמציתי	האם הפרה מהווה עילה לפירעון מיידי
		הוראות סעיף 10.1.22 לשטר הנאמנות ככל שההפרה לא תוקנה כאמור בתוך התקופה האמורה באותו סעיף. על אף האמור, החברה לא תבצע חלוקה בהתאם לפקודה אם מתקיימת עילה להעמדה לפירעון מיידי כאמור בסעיף 10 לשטר הנאמנות (לאחר חלוף תקופות הריפוי) או אם החלוקה תפגע בכושר הפירעון של החברה את אגרות החוב בהתאם לאישור דירקטוריון החברה (כי החלוקה לא תפגע בכושר הפירעון כאמור). בנוסף, החברה מתחייבת כי עד וכולל מועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב לא תבצע חלוקה (כמשמעות מונח זה בחוק החברות) בדרך של רכישות עצמיות של מניות החברה (להלן בסעיף זה: "**הרכישה העצמית של המניות**"). על אף האמור לעיל, הרכישה העצמית של המניות תתאפשר ובלבד שהיחס בין ההון העצמי של החברה (כהגדרתו בסעיף 8.1 בשטר הנאמנות) לבין היקף המאזן של החברה, כפי שיופיעו בדוחות הכספיים של החברה שפורסמו טרם קבלת ההחלטה על חלוקה, בהנחה של השלמת הרכישה העצמית של המניות, לא יפחת משיעור של 40% וזאת בנוסף למגבלות החלוקה האמורות לעיל. בכפוף להתקיימות התנאים האמורים לעיל בדבר חלוקת דיבידנד בשיעור המינימלי הנדרש על מנת לעמוד בדרישות חלק ד' פרק שני לפקודה שהינה חלוקה בשיעור של 90% מההכנסה החייבת של החברה, הכל בהתאם ובכפוף להוראות 9א64 לפקודה כפי שזה יהא מעת לעת, החברה מתחייבת כי עד וכולל מועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב לא תבצע חלוקה (כמשמעות מונח זה בחוק החברות) העולה על 50% מהסך המצטבר של רווחים הנובעים משערוך נכסי נדל"ן של החברה מאז הקמתה.	
מגבלות על עסקאות עם בעלי השליטה בחברה	לא קיים	אין בעל שליטה בחברה	ל.ר.
מגבלות על שינוי שליטה	קיים	אם יחול שינוי במישרין ו/או בעקיפין של בעל/י השליטה בחברה (ככל ויהיה בעל שליטה בחברה). (החברה מצהירה כי נכון למועד זה אין בעל שליטה בחברה) ו/או שינוי מבנה (בכפוף לאמור בסעיף 10.1.3 לשטר הנאמנות).	כן
מנגנון להתאמת ריבית במקרים מסוימים	קיים (6 ; 7 לתנאים הרשומים מעבר לדף)	קיים מנגנון התאמה בשיעור הריבית כתוצאה משינוי דירוג אגרות החוב (סדרה ד') וכן מנגנון התאמת שיעור הריבית כתוצאה מאי עמידה באמות מידה פיננסיות.	כן

2. <u>עילות לפירעון מיידי</u>:

העילה	קיים (מס' סעיף בשטר) / לא קיים	הערות/הסבר
חלה הרעה מהותית בעסקי המנפיק/חברות מוחזקות, וקיים חשש שהמנפיק לא יוכל לפרוע את תעודות ההתחייבות במועדן.	קיים (סעיף 10.1.16)	אם חלה הרעה מהותית בעסקי החברה לעומת מצבה במועד ההנפקה, וקיים חשש ממשי שהחברה לא תוכל לפרוע את אגרות החוב במועדן.
הכללת הערת "עסק חי" בחוות הדעת/בדוח הסקירה של רואה החשבון המבקר, המצורפים לדו"חות הכספיים של החברה	קיים (סעיף 10.1.21)	אם תירשם הערת "עסק חי" בדוחות הכספיים של החברה.
תעודות ההתחייבות לא נפרעו במועדן.	קיים (סעיף 10.1.1)	אם החברה לא תפרע סכום כלשהו (לרבות תשלום כלשהו מהתשלומים בהם היא חייבת למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') שיגיע ממנה בקשר לאגרות החוב או לשטר הנאמנות במועדו, או אם החברה לא עמדה בהתחייבות מהותית אחת או יותר כלפי מחזיקי אגרות החוב.
חוב של המנפיק הועמד לפירעון מיידי	קיים (סעיף 10.1.25 ו- 10.1.26)	אם סדרת אגרות חוב אחרת של החברה (בין אם הסדרה נסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב ובין אם לאו) הועמדה לפירעון מיידי. אם "חוב מהותי" של החברה ו/או של חברה מאוחדת (ככל שתהיה כזו) הועמד לפירעון מיידי, והדרישה לפירעון מיידי כאמור לא הוסרה, תוך 14 ימים ממועד שהועמד לפירעון מיידי. לעניין סעיף זה "**חוב מהותי**" – חוב או מספר חובות במצטבר של החברה ו/או של חברה מאוחדת, שיתרת הערך ההתחייבותי שלה/ם במועד העמדתה לפירעון מיידי הינה בסך של לפחות 50 מיליון ש"ח.
Cross Default/Cross Acceleration: (הפרה צולבת, במקרה של אי תשלום חובות אחרים או העמדה לפירעון מיידי)		

העילה	קיים (מס' סעיף בשטר) / לא קיים	הערות/הסבר
ירידת דירוג האג"ח מתחת לדירוג מינימאלי שנקבע	לא קיים	לא קיים.
הפסקת דירוג	קיים (סעיף 10.1.30)	אם אגרות החוב (סדרה ד') תפסקנה להיות מדורגת על ידי חברת דירוג אחת, לפחות, לתקופה העולה על 60 ימים רצופים, עקב סיבות או נסיבות שהינן בשליטת החברה (כך לדוגמה, אך לא רק, בשל אי קיום התחייבויות החברה כלפי חברת הדירוג, לרבות בשל אי מתן תשלומים ו/או דיווחים להם התחייבה החברה כלפי החברה המדרגת) והכל בתנאי שבאותו מועד ישנה לפחות חברת דירוג אחת פעילה בישראל. מובהר, כי העברת החברה לרשימת מעקב ("watch list") או כל פעולה דומה אחרת המבוצעת על ידי החברה המדרגת לא תהווה עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות. בהקשר זה מובהר כי בהתאם להוראות 8.2 לשטר הנאמנות החברה תהיה רשאית להחליף את חברת הדירוג (או את חברות הדירוג, לפי העניין) מכל סיבה שהיא, וכי הפסקת דירוג גורפת כתוצאה מהחלפת חברת הדירוג לתקופה שאינה עולה על 60 יום לא תהווה עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות
המנפיק הפסיק או הודיע על הפסקת תשלומיו	קיים (סעיף 10.1.8)	אם החברה הפסיקה את תשלומיה או אם החברה תודיע על כוונתה להפסיק את תשלומיה או אם קיים חשש ממשי, כי תפסיק את תשלומיה.
מימוש שיעבוד על נכס מהותי או מכירת נכס בסיסי או מכירת רוב נכסי המנפיק	קיים (סעיפים 10.1.23 ו-10.1.28)	אם יממשו בעלי שעבודים את השעבודים שיש להם על נכס מהותי (כהגדרת נכס מהותי להלן). אם החברה תמכור לאחר/ים את כל נכסיה או את עיקר נכסיה, ולא התקבלה למכירה כאמור הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') מראש בהחלטה מיוחדת, למעט אם החברה התחייבה בדיווח מיידי במערכת המגנ"א כי מלוא תמורת המכירה נועדה לרכישת נכסי מקרקעין או לביצוע השקעות בתחום פעילותה של החברה. לעניין ס"ק זה – "**מכירה לאחר**" – מכירה לכל צד שלישי שהוא, למעט מכירה לתאגידים בבעלות מלאה של החברה; "**עיקר נכסי החברה**" – נכס או צירוף של מספר נכסים אשר ערכו ו/או ערכם המצרפי (לפי העניין) בדוחות הכספיים (או הדוחות הכספיים המאוחדים, במידה והחברה תפרסם כאלו) האחרונים שפורסמו טרם קרות האירוע הרלוונטי עולה על 50% מהיקף נכסיה במאזן על פי הדוחות הכספיים (או הדוחות הכספיים המאוחדים, במידה והחברה תפרסם כאלו) כאמור.
אי פרסום דו"חות כספיים במועד הרלוונטי	קיים (סעיף 10.1.18)	אם החברה לא פרסמה דוח כספי שהיא חייבת בפרסומו לפי כל דין או לפי הוראות שטר הנאמנות, בתוך 30 ימים מהמועד האחרון שהיא חייבת בפרסומו או מועד אחר שייקבע במסגרת ארכה שניתנה לחברה על ידי רשות מוסמכת (לפי המאוחר).
הפרה יסודית של תנאי אג"ח ואי נכונות מצגים	קיים (סעיף 10.1.13)	אם החברה הפרה את תנאי אגרות החוב או את שטר הנאמנות הפרה יסודית, והחברה לא תיקנה את ההפרה תוך 14 ימים, ובכלל זה אם יתברר כי מצג ממצגי החברה באגרות החוב או בשטר הנאמנות אינו נכון או אינו מלא.
הפרת התחייבויות מהותיות או ביצוע פעולה העשויה לפגוע מהותית בזכויות המחזיקים	קיים (סעיף 10.1.29)	אם קיים חשש ממשי שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') או אם החברה תבצע הפרה מהותית של איזה מבין הסכמי הרכישה של פרויקטים כלשהם אשר ייכללו במסגרת הנכסים המשועבדים.
הפרת התחייבות בנוגע לשינויים מבניים, מיזוגים ורכישות, ללא אישור מחזיקי האג"ח	קיים (סעיף 10.1.12)	אם בוצע מיזוג של החברה עם חברה אחרת, ללא קבלת אישור מוקדם של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') בהחלטה מיוחדת, אלא אם כן הצהירה הישות הקולטת כלפי מחזיקי איגרות החוב (סדרה ד'), לרבות כלפי הנאמן, בתפקידו כנציג מחזיקי אגרות החוב, לפחות עשרה ימי עסקים לפני מועד המיזוג, כי הישות הקולטת נטלה על עצמה את מלוא ההתחייבויות כלפי מחזיקי אגרות החוב וכי לא קיים חשש סביר שעקב המיזוג לא יהיה ביכולתה של הישות הקולטת לקיים את התחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד').
התבצע שינוי בעיקר תחום פעילות המנפיק	קיים (סעיף 10.1.14)	אם החברה תבצע שינוי של עיקר פעילותה כך שעיקר פעילותה לא יהא בתחום הנדל"ן המניב למגורים בישראל לרבות נדל"ן מניב הנלווה לו (כגון: חנויות, חניונים וכיו"ב) או שיהיה בשינוי עיקר פעילותה בכדי לפגוע במעמדה כקרן להשקעות במקרקעין בהתאם לתנאים הקבועים בפקודה. החברה מתחייבת להודיע לנאמן על כל שינוי בעיקר פעילותה או על שינוי בפעילותה שיש בו בכדי לפגוע במעמדה כקרן להשקעות במקרקעין בהתאם לתנאים הקבועים בפקודה, וזאת לא יאוחר מיום עסקים אחד לאחר החלטת החברה, אשר יש בה כדי להביא לשינוי עיקר פעילותה או שינוי מעמדה כאמור.
מתן צו פירוק קבוע / מתן צו פירוק זמני שלא בוטל תוך תקופה X	קיים (סעיפים 10.1.2 ו-10.1.4)	אם החברה תקבל החלטת פירוק (למעט פירוק למטרות מיזוג עם חברה אחרת כאמור בסעיף 10.1.12 לשטר הנאמנות) או אם יינתן ביחס לחברה צו פירוק קבוע וסופי על-ידי בית משפט או כל צו בעל תוצאה

העילה	קיים (מס' סעיף בשטר) / לא קיים	הערות/הסבר
		דומה או זהה על פי חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח- 2018 (להלן: "**חוק חדלות פירעון**") או ימונה לה מפרק קבוע או כל גורם מוסמך אחר בעל מאפיינים דומים על פי חוק חדלות פירעון, לרבות אך לא רק צו לפתיחת הליכים וצו שיקום כלכלי, מינוי נאמן כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון. אם יינתן צו פירוק זמני או כל צו בעל תוצאה דומה או זהה על פי חוק חדלות פירעון או ימונה מפרק זמני או כל גורם מוסמך אחר בעל סמכויות דומות או זהות על פי חוק חדלות פירעון או ימונה נאמן זמני כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון או כל בעל תפקיד דומה שימונה על-פי דין או תתקבל כל החלטה שיפוטית בעלת אופי דומה על-ידי בית המשפט, לרבות אך לא רק צו לפתיחת הליכים וצו שיקום כלכלי וצו או החלטה כאמור לא נדחו או בוטלו בתוך ארבעים וחמישה (45) ימים ממועד 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.
הטלת עיקול על נכסי המנפיק או ביצוע פעולת הוצל"פ	קיים (סעיפים 10.1.5 ו-10.1.6)	אם יוטל עיקול על נכס מהותי, והעיקול לא יוסר תוך ארבעים וחמישה (45) ימים. על אף האמור לעיל ביחס לתקופת הריפוי, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים כאמור שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה. לעניין שטר נאמנות זה, "**נכס מהותי**" הינו נכס אשר ערכו בדוחות הכספיים של החברה עולה על 30% ממאזן החברה, או מספר נכסים אשר ערכם המצטבר, בדוחות הכספיים עולה על 30% ממאזן החברה, על-פי דוחות כספיים אחרונים (מבוקרים או סקורים) שפורסמו לפני מועד האירוע (פורסמו על ידי החברה דוחות כספיים מאוחדים יחול סעיף זה ביחס לדוחות הכספיים המאוחדים והמאזן המאוחד של החברה). אם תבוצע פעולה של הוצאה לפועל כנגד נכס מהותי (כהגדרת נכס מהותי לעיל), והפעולה לא תבוטל תוך ארבעים וחמישה (45) ימים מיום ביצועה. על אף האמור לעיל ביחס לתקופת הריפוי, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים כאמור שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.
מינוי כונס נכסים קבוע או זמני (ובלבד שהמינוי לא בוטל במועד סביר)	קיים (סעיף 10.1.7)	אם הוגשה בקשה לכינוס נכסים או כל בקשה בעל תוצאה דומה או זהה על פי חוק חדלות פירעון או למינוי כונס נכסים (או כל בעל תפקיד אחר בעל סמכות דומה שמונה על ידי בית המשפט לפי חוק חדלות פירעון) (זמני או קבוע) על החברה או על נכס מהותי (כהגדרת נכס מהותי לעיל), או אם יינתן צו למינוי כונס נכסים (או כל בעל תפקיד אחר בעל סמכות דומה שמונה על ידי בית המשפט לפי חוק חדלות פירעון) זמני על החברה או על נכס מהותי (כהגדרת נכס מהותי לעיל) - אשר לא נדחו או בוטלו בתוך 45 ימים ממועד הגשתם או נתינתם, לפי העניין; או - אם ניתן צו למינוי כונס נכסים (או צו דומה לפי חוק חדלות פירעון) קבוע על החברה או על נכס מהותי (כהגדרת נכס מהותי לעיל). על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה או במקרה של מתן צו למינוי כונס נכסים קבוע.
המנפיק הודיע על כוונתו לחדול מלהמשיך בעיסוקו ו/או לנהל את עסקיו	קיים (סעיף 10.1.9)	אם החברה תחדל מלהמשיך בעסקיה או לנהל את עסקיה כפי שיהיו מעת לעת ו/או תודיע על כוונתה לחדול מלהמשיך לעסוק בעסקיה כפי שיהיו מעת לעת ו/או לנהלם.
החברה חדלה מלהיות תאגיד מדווח ע"פ חוק ני"ע	קיים (סעיף 10.1.10)	-
מחיקה ממרשם החברות, למעט מיזוג	קיים (סעיף 10.1.11)	אם החברה תחוסל או תימחק, מכל סיבה שהיא, לרבות מחיקה או חיסול לצורכי מיזוג או במסגרת עסקת החלפת מניות, למעט למטרות מיזוג עם חברה אחרת, כאמור בסעיף 10.1.12 לשטר הנאמנות.
בקשה/מתן צו להקפאת הליכים	קיים (סעיף 10.1.3)	אם החברה תגיש בקשה לצו פתיחת הליכים כאמור בחוק חדלות פירעון או אם החברה תגיש בקשה לצו הקפאת הליכים או כל הליך דומה בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון או אם יינתן צו הקפאת הליכים כנגד החברה או כל צו דומה בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון או אם החברה תגיש בקשה לפשרה או להסדר עם נושי החברה לפי סעיף 350 לחוק החברות, התשנ"ט- 1999, או בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון (למעט למטרת מיזוג עם חברה אחרת כאמור בסעיף 10.1.12 לשטר הנאמנות ו/או שינוי במבנה החברה לרבות פיצול, שאינם אסורים לפי תנאי שטר הנאמנות, ולמעט עשיית הסדרים בין החברה ובעלי מניותיה, שאין בהם כדי להשפיע על יכולת הפירעון של אגרות החוב (סדרה ד') ואשר אינם אסורים לפי תנאי שטר הנאמנות) או אם החברה
הוגשה בקשה לצו לפתיחת הליכים לפי חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018		

העילה	קיים (מס' סעיף בשטר) / לא קיים	הערות/הסבר
הוגשה בקשה לאישור הסדר חוב שלא במסגרת צו לפתיחת הליכים לפי חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018		תציע לנושיה בדרך אחרת פשרה או הסדר כאמור, על רקע העדר יכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה במועדן או בוצע הליך דומה על-ידי החברה או כלפיה על-פי דין זר או החברה תנהל משא ומתן מוגן לפי הוראות חוק חדלות פירעון.; או – (ב) אם תוגש בקשה לפי סעיף 350 לחוק החברות או לפי חוק חדלות פירעון, כנגד החברה אשר לא נדחתה או בוטלה בתוך 45 ימים ממועד הגשתה.
הבורסה השעתה/מחקה את המסחר באג"ח	קיים (סעיפים 10.1.15 ו-10.1.17)	אם אגרות החוב נמחקו מהמסחר בבורסה. אם הבורסה השעתה את המסחר באגרות החוב, למעט השעיה בעילה של היווצרות אי בהירות, כמשמעות עילה זו בחלק הרביעי לתקנון הבורסה, וההשעיה לא בוטלה בתוך 60 ימים.
הפרת מגבלות על גיוס חוב נוסף, כולל הרחבת סדרה	קיים (סעיף 10.1.27)	אם החברה תבצע הרחבה של אגרות החוב (סדרה ד') שלא בהתאם להוראות לשטר הנאמנות או תנפיק סדרת אגרות חוב בניגוד להוראות בסעיף 4.8 לשטר הנאמנות.
אי עמידה בהתחייבות למנגנון התאמה לשיעור הריבית, כתוצאה מאי הסרת שיעבוד צף	לא קיים	ל.ר.
נטילת חוב פיננסי או אשראי בניגוד להתחייבות לאי יצירת שעבוד שוטף	קיים (סעיף 10.1.24)	אם החברה תיצור שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה וזכויותיה הקיימים והעתידיים.
הפרת התחייבות להפקיד כספי כרית הוצאות וכרית ריבית או הפקדת כספים בפיקדון להוצאות מיוחדות	לא קיים	ל.ר.
מתן צו נאמן זמני או מינוי נאמן זמני	קיים (סעיפים 10.1.2 ו-10.1.4)	ראו לעיל.
מגבלות על חלוקה	קיים (סעיף 10.1.22)	אם החברה ביצעה חלוקה בניגוד למגבלת החלוקה המפורטת בסעיף 8.4 לשטר הנאמנות, וזאת למעט במקרה בו החברה ביצעה חלוקה של דיבידנד בשיעור המינימלי הנדרש על מנת לעמוד בדרישות המינימליות על פי חלק ד' פרק שני לפקודה (להלן בסעיף זה: "**חלוקה בהתאם לפקודה**"). בוצעה חלוקה בהתאם לפקודה בניגוד למגבלות החלוקה המפורטות בסעיף 8.4 לשטר הנאמנות יהיה על החברה להגדיל את הונה העצמי בהיקף הסכום שחולק עד תום 2 רבעונים ממועד החלוקה בהתאם לפקודה ואם לא תעשה כן יהווה הדבר עילה לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות.
אמות מידה פיננסיות	קיים (סעיף 10.1.20)	אם החברה לא עמדה באיזו מאמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 8.1 לשטר הנאמנות במשך תקופה של שני רבעונים קלנדרים רצופים, על פי דוחותיה הכספיים של החברה.
אי עמידה בתנאי קרן להשקעות במקרקעין	קיים (סעיפים 8.3 ו-10.1.20)	אי עמידתה של החברה בהתחייבות זו למשך תקופה של רבעון אחד נוסף, החל ממועד פרסום הדוח הכספי (שנתי או רבעוני) בו פורסם, כי החברה אינה עומדת בתנאי הפקודה לעניין זה.
הפרה של אחת מהתחייבויותיה של החברה על פי סעיף 6 לשטר הנאמנות	קיים (סעיף 10.1.32)	אם החברה תפר אחת מהתחייבויותיה על פי סעיף 6 לשטר הנאמנות והחברה לא תיקנה את ההפרה תוך 14 ימים.
בקרות כל אירוע אחר או רצף אירועים אחר אשר מהווה פגיעה מהותית ו/או יכול לגרום לפגיעה מהותית בזכויות מחזיקי אגרות החוב.	קיים (סעיף 10.1.19)	-
יחס יתרת חוב כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') לשווי נכסים משועבדים	קיים (סעיף 10.1.31)	אם היחס בין (א) יתרת החוב של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') כפי שיהיה מעת לעת (לרבות בגין ריבית, ריבית פיגורים והפרשי הצמדה, ככל שיהיו) לבין (ב) השווי הבטוחתי העדכני של כלל הנכסים המשועבדים, בהתאם לתנאים המתוארים בסעיף 6.4 לשטר הנאמנות – יעלה על 90% במשך שני (2) רבעונים רצופים. לעניין זה רשאי להסתמך הנאמן על אסמכתאות שונות/אישורים והערכות שווי אשר יועברו לנאמן כמפורט להלן ולא יידרש לבצע בדיקות נוספות מטעמו. על אף האמור לעיל, מובהר כי היה והשווי הבטוחתי של בטוחות פיננסיות (ככל שיהיו כאלו) בחשבון הנאמנות יהיו בשווי השווה או עולה על יתרת החוב של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') כפי שיהיה מעת לעת (לרבות בגין ריבית, ריבית פיגורים והפרשי הצמדה, ככל שיהיו), לא תעמוד למחזיקי אגרות החוב עילה להעמיד את אגרות החוב לפרעון מיידי ו/או למימוש בטוחות. לצורך סעיף זה בלבד, השווי הבטוחתי של פרויקט לא יחושב לפי האמור בסעיף 6.4 לשטר הנאמנות, אלא יהא שווה לשווי הפרויקט כגמור על פי הערכת שווי (שומה), בהתאם לתנאים המתוארים בסעיף 6.4 לשטר הנאמנות, כשהוא (א) מוכפל ב-80% ו-(ב) מוכפל ביחס של בין (1)

העילה	קיים (מס' סעיף בשטר) / לא קיים	הערות/הסבר
		התמורה שהחברה שילמה מכוח הסכמי הרכישה ; לבין (2) סך התמורה שיש לשלם מכוח הסכמי הרכישה. מועד הבדיקה של סעיף זה יערך בכל מועד פרסום דוחות כספיים של החברה (רבעוניים או שנתיים) ואישור העמידה בסעיף זה יפורסם במסגרת דוח הדירקטוריון של החברה הרלוונטי. החברה תמסור לנאמן אישור מאת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בצירוף תחשיב לעניין זה, בנוסח לשביעות רצון הנאמן, וזאת בתוך 7 ימים לאחר פרסום הדוחות הכספיים של החברה (רבעונים או שנתיים) הרלוונטיים.
אם יחול שינוי בזהות חברת הניהול של החברה – ריט אינדקס ניהול בע"מ מ.ח. 515434082.	קיים (סעיף 10.1.33)	-
אם יחול שינוי במישרין ו/או בעקיפין של בעל/י השליטה בחברה (ככל ויהיה בעל שליטה בחברה). (החברה מצהירה כי נכון למועד זה אין בעל שליטה בחברה) ו/או שינוי מבנה (בכפוף לאמור בסעיף 10.1.3 לשטר הנאמנות).	קיים (סעיף 10.1.34)	-
אם דירוג אגרות החוב יפחת מדירוג (BBB-).	קיים (סעיף 10.1.35)	-

3. <u>דרישות עמידה באמות מידה פיננסיות</u>:

אמת מידה	מס' סעיף בשטר	פירוט אמת המידה
התניית יחס הון למאזן	8.1.1	היחס בין ההון העצמי (כהגדרתו בשטר הנאמנות) של החברה לבין היקף המאזן של החברה, כפי שיופיעו בדוחות הכספיים (כהגדרתם בשטר הנאמנות) של החברה, לא יפחת משיעור של 22.5%.
התניית הון עצמי	8.1.2	ההון העצמי (כהגדרתו בשטר הנאמנות) של החברה לא יפחת מסך של 675 מיליון ש"ח.

נספח ב' – מכתב הסכמה של רואה החשבון המבקר

קוסט פורר גבאי את קסירר
דרך מנחם בגין 144 א',
תל-אביב 6492102

טל. +972-3-6232525
פקס +972-3-5622555
ey.com

10 באפריל, 2022

לכבוד
הדירקטוריון של
מגוריט ישראל בע"מ ("**החברה**")
<u>דרך אבא הלל 12, רמת גן</u>

ג.א.נ,

<u>הנדון: מכתב הסכמה מרואה החשבון להכללת דוח רואה חשבון ודוח סקירה, בדוח הצעת מדף של מגוריט ישראל בע"מ, המיועד להתפרסם בחודש אפריל 2022</u>

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) בדוח הצעת מדף שבנדון, של הדוחות שלנו המפורטים להלן:

(1) דוח רואה החשבון המבקר מיום 15 במרס, 2022 על הדוחות הכספיים של החברה לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2021.

(2) דוח רואה החשבון המבקר מיום 15 במרס, 2022 על רכיבי הבקרה הפנימית ליום 31 בדצמבר, 2021.

(3) דוח סקירה מיום 22 בנובמבר, 2021 על מידע כספי תמציתי של החברה ליום 30 בספטמבר 2021 ולתקופה של שלושה ותשעה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

(4) דוח סקירה מיום 15 באוגוסט, 2021 על מידע כספי תמציתי של החברה ליום 30 ביוני 2021 ולתקופה של שלושה ושישה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

(5) דוח סקירה מיום 23 במאי, 2021 על מידע כספי תמציתי של החברה ליום 31 במרס 2021 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

(6) דוח רואה החשבון המבקר מיום 24 במרס, 2021 על הדוחות הכספיים של החברה לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2020.

(7) דוח סקירה מיום 26 בנובמבר, 2020 על מידע כספי תמציתי של החברה ליום 30 בספטמבר 2020 ולתקופה של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

(8) דוח סקירה מיום 13 באוגוסט, 2020 על מידע כספי תמציתי של החברה ליום 30 ביוני 2020 ולתקופה של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

(9) דוח סקירה מיום 27 במאי, 2020 על מידע כספי תמציתי של החברה ליום 31 במרס 2020 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

(10) דוח רואה החשבון המבקר מיום 26 במרס, 2020 על הדוחות הכספיים של החברה לימים 31 בדצמבר 2018 ו- 2019 ולתקופה שהחלה ביום 1 בינואר 2017 ועד ליום 31 בדצמבר 2019.

בכבוד רב,

קוסט פורר גבאי את קסירר

רואי חשבון

נספח ג' – מכתבי הסכמה של מעריכי השווי

10.4.2022

לכבוד,
מגוריט ישראל בע"מ ("**החברה**")

הנדון: <u>הסכמה לפרסום לציבור של הערכות שווי למועד הקובע 30.09.2021, במסגרת דוח הצעת מדף של החברה הצפוי להתפרסם במהלך חודש אפריל 2022.</u>

לבקשתכם, בהתייחס להערכות השווי המפורטות להלן ("**הערכות השווי**"):

- שומת מקרקעין מקיפה – 84 דירות מגורים בפרויקט "אלקטרה מול הנוף" רחוב משה דיין 2, שכונת נווה דוד, רמלה אשר נערכה ונחתמה ביום 14 באוקטובר 2021 ופורסמה ביום 23 בנובמבר 2021 במסגרת דוחות רבעון 3 לשנת 2021;
- שומת מקרקעין מקיפה – 25 דירות מגורים בפרויקט "אונו פריים" רחוב הרוגי מלכות בבל קריית אונו אשר נערכה ונחתמה ביום 14 באוקטובר 2021 ופורסמה ביום 23 בנובמבר 2021 במסגרת דוחות רבעון 3 לשנת 2021;

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו לחברה לפרסם לציבור את הערכות השווי המפורטות לעיל, ולכלול אותן (לרבות בדרך של הפניה) בדוח הצעת המדף של החברה הצפוי להתפרסם בחודש אפריל 2022.

בכבוד רב,

שמאי מקרקעין * דניאל רובינזון * רשיון מס' 1929 REAL ESTATE APPRAISER

דניאל רובינזון

שמאי מקרקעין

שמאי מקרקעין * גיל בר לב * רשיון מס' 1746

גיל בר-לב

עו"ד ושמאי מקרקעין

BFKS & Co.
ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות'
כלכלה ושמאות מקרקעין

יוסי ברק
שמאי מקרקעין
משה פרידמן
מהנדס ושמאי מקרקעין
נעמי קפלנר
שמאית מקרקעין
מיכל שימקביץ
שמאית מקרקעין
רענן דוד
כלכלן (M.A) ושמאי מקרקעין
יואב שיינקין
שמאי מקרקעין
ארנון גולדברג
שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (B.O.B)
שרית אלוני
שמאית מקרקעין
דורית גבר רוט
עורכת דין (LL.B) ושמאית מקרקעין
אבנר גזפן
כלכלן ושמאי מקרקעין
אלי כהן
כלכלן, שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
גיא יופה
רו"ח (C.P.A) ושמאי מקרקעין
רונן רוזנטל
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
עידו כהן
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך בלימודי משפט (M.A)
שרון רומי
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
איתי חן
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
יונתן הלחמי
בוגר מדעי המחשב (B.sc)
ושמאי מקרקעין
שיי טנרי
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
אלירן עמר
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
סתיו דדו
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
אודר ארדיטי
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
קים קרוננברג
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
דורון יזכירוביץ'
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
יקיר עמר
כלכלן, שמאי מקרקעין
ומוסמך במשפטים (M.A)
סבינה חלדרוב
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
ילנה אפשטיין
מהנדסת אזרחית (M.E)
ושמאית מקרקעין
גל משיח
שמאית מקרקעין
יעל לרון
כלכלנית (B.A), שמאית מקרקעין
ומוסמכת במנהל עסקים (M.B.A)
אלון דולב
כלכלן ובוגר מנהל עסקים (B.A)
קרולינה גרון
כלכלנית (B.A)
נופר לוי
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)
נופר שמש
כלכלנית (B.A)
שיר פרימר
כלכלנית (B.A)
יובל ארבל
מהנדס תעשיה וניהול
ומוסמך מנהל עסקים (M.B.A)
לורן ג'ינג'יחשווילי
כלכלנית

10 באפריל 2022

לכבוד
מגוריט ישראל בע"מ ("**החברה**")

הנדון: <u>הסכמה לפרסום לציבור של הערכות השווי למועד הקובע 30.09.2021 במסגרת דוח הצעת מדף הצפוי להתפרסם במהלך חודש אפריל 2022</u>

לבקשתכם, בהתייחס להערכות השווי שנערכו על ידי משרדנו לפי הפירוט הבא:

1. עדכון הערכת שווי – 60 דירות מגורים בפרויקט "Arnona Place" ברח' צבי נוימן 2, 4 ו-6, ירושלים, אשר נערכה ונחתמה ביום 21 בנובמבר 2021 ופורסמה ביום 23 בנובמבר 2021 במסגרת דוחות רבעון 3 לשנת 2021.

2. עדכון הערכת שווי – פרויקט "הפרדס" הכולל 56 דירות מגורים ברחוב חיים זכאי, כפר גנים ג', פתח תקווה, אשר נערכה ונחתמה ביום 21 בנובמבר 2021 ופורסמה ביום 23 בנובמבר 2021 במסגרת דוחות רבעון 3 לשנת 2021.

3. עדכון הערכת שווי – 27 דירות מגורים בפרויקט "Uptown" ברח' הרב לוי ניסנבאום 37, בת ים, אשר נערכה ונחתמה ביום 21 בנובמבר 2021 ופורסמה ביום 23 בנובמבר 2021 במסגרת דוחות רבעון 3 לשנת 2021.

4. עדכון הערכת שווי – פרויקט למגורים ומסחר (בתכנון) בשד' ירושלים 131-129 ורח' חסידי האומות 16-14, תל אביב, אשר נערכה ונחתמה ביום 21 בנובמבר 2021 ופורסמה ביום 23 בנובמבר 2021 במסגרת דוחות רבעון 3 לשנת 2021.

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו לחברה לפרסם לציבור את הערכות השווי המפורטות לעיל, ולכלול אותן, לרבות בדרך של הפניה, בדוח הצעת המדף של החברה הצפוי להתפרסם בחודש אפריל 2022.

בכבוד רב,

רענן דוד
כלכלן (M.A) ושמאי מקרקעין

לכבוד

מגוריט ישראל בע"מ ("החברה")

תאריך: 10/04/2022

הנדון: הסכמה לפרסום לציבור של הערכות שווי למועד הקובע 30.09.2021 במסגרת דוח הצעת מדף הצפוי להתפרסם במהלך חודש אפריל 2022

לבקשתכם, בהתייחס להערכת השווי המפורטת להלן ("הערכת השווי"):

- שומת מקרקעין מקיפה – 279 יח"ד ושטחי מסחר בפרויקט דיור להשכרה במתחם י"ב, באר יעקב אשר נערכה ונחתמה ביום 19 באוקטובר 2021 ופורסמה ביום 23 בנובמבר 2021 במסגרת דוחות רבעון 3 לשנת 2021;

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו לחברה לפרסם לציבור את הערכת השווי המפורטת לעיל, ולכלול אותה (לרבות בדרך של הפניה) בדוח הצעת המדף של החברה הצפוי להתפרסם בחודש אפריל 2022.

בכבוד רב

דניאלה פז ארז

פז כלכלה והנדסה 1996 בע"מ

נספח ד' – מכתב הסכמה של מעלות

Maalot
S&P Global Ratings

12 Abba Hillel
Ramat Gan, 5250606, Israel
972-3-7539700 Tel
972-3-7539710 Fax
www.maalot.co.il

10 באפריל, 2022

לכבוד
מגוריט ישראל בע"מ
שלום רב,

<u>הנדון: דירוג לאג"ח</u>

הרינו להודיעכם כי S&P מעלות קבעה דירוג מקדמי 'ilA- (prelim)' לאג"ח שיונפקו לציבור על ידי מגוריט ישראל בע"מ (להלן: ה"**חברה**"), באמצעות הנפקת סדרה חדשה, סדרה ד', בסך כולל של עד 510 מיליון ₪ ע.נ. (להלן: ה"**דירוג**") כפי שפורסם בדוח דירוג מיום 6 באפריל, 2022 (להלן: **"דוח הדירוג"**).

בהתייחס לזאת, ברצוננו להדגיש כי הדירוג לאיגרות החוב נקבע, בין היתר, על סמך טיוטת דוח הצעת המדף שקיבלנו בטרם פרסמנו את דוח הדירוג, וכן נבחן אל מול הגרסה האחרונה שלה, שהתקבלה אצלנו ביום 10 באפריל, 2022 (להלן: **"טיוטת דוח הצעת המדף"**), ועל בסיס מבנה ההנפקה המוצעת וייעוד תמורת ההנפקה שמסרתם לנו.

בכל מקרה בו דוח הצעת המדף כפי שיפורסם (להלן: "**דוח הצעת המדף הסופי**") יכלול שינויים במבנה ההנפקה, במטרת ההנפקה ו/או שינויים אחרים לעומת הנוסח של טיוטת דוח הצעת המדף, או בכל מקרה בו חל שינוי מהותי בגורם כלשהו העשוי להשפיע על הדירוג בכל דרך שהיא, שומרת S&P מעלות את הזכות לדון שנית בנושא ולתקן את הדירוג האמור (להלן: "**(ה)שינויים ו(ה)תוספות**"). אי לכך וכתנאי להסכמתנו להלן, עליכם להודיענו ולהעביר אלינו בכתב פרטים בדבר כל השינויים והתוספות שחלו בדוח הצעת המדף הסופי לעומת טיוטת דוח הצעת המדף שהועברה אלינו וכן בכל השינויים והתוספות האחרים, ככל שחלו. הדירוג וכן הסכמתנו להלן מותנים בקבלת אישור מכם בכתב **<u>לפני</u>** פרסום דוח הצעת המדף כי דוח הצעת המדף הסופי אינו כולל שינויים ותוספות כלשהם לעומת טיוטת דוח הצעת המדף.

בכפוף לאמור לעיל, אנו מסכימים כי דוח הדירוג ייכלל במלואו בדוח הצעת המדף הסופי כפי שיפורסם, לרבות על דרך ההפניה. כאמור בדוח הדירוג, דוח הדירוג נכון למועד פרסומו של דוח הדירוג.

הסכמתנו בתוקף 14 יום מיום מועד מכתב זה, דהיינו, עד ליום 23 באפריל, 2022. על החברה להימנע מלכלול את דוח הדירוג בדוח הצעת המדף לאחר מועד זה ללא קבלת אישורנו מראש ובכתב.

מובהר כי לצורך קביעת הדירוג, S&P מעלות בוחנת רק היבטים רלוונטיים לצורך הדירוג (בהתאם לשיטות ההערכה שלה) בטיוטת דוח הצעת המדף, ואינה בוחנת את כל האמור בה או בדוח הצעת המדף הסופי או במסמכים נוספים הקשורים בטיוטת דוח הצעת המדף או בדוח הצעת המדף הסופי, לרבות תיאור של מסמכים כאמור בטיוטת דוח הצעת המדף או בדוח הצעת המדף הסופי.

בברכה,
אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ
("S&P מעלות")

נספח ה' – הערכות שווי

10.4.2022

לכבוד,
מגוריט ישראל בע"מ ("**החברה**")

הנדון: <u>הסכמה לפרסום לציבור של הערכת שווי למועד הקובע 31.12.2021, במסגרת דוח הצעת מדף של החברה הצפוי להתפרסם במהלך חודש אפריל 2022.</u>

לבקשתכם, בהתייחס להערכת השווי המפורטת להלן ("**הערכת השווי**"):

- שומת מקרקעין מקיפה – 34 דירות מגורים בפרויקט "מגדלי מידטאון" דרך מנחם בגין 144, תל אביב, אשר נערכה ונחתמה ביום 8 בפברואר 2022 ופורסמה ביום 16 במרץ 2022 במסגרת דוחות רבעון 4 לשנת 2021;

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו לחברה לפרסם לציבור את הערכת השווי המפורטת לעיל, ולכלול אותה (לרבות בדרך של הפניה) בדוח הצעת המדף של החברה הצפוי להתפרסם בחודש אפריל 2022.

בכבוד רב,

שמאי מקרקעין * דניאל רובינזון * רשיון מס' 1929 REAL ESTATE APPRAISER

דניאל רובינזון
שמאי מקרקעין

שמאי מקרקעין * גיל בר לב * רשיון מס' 1746

גיל בר-לב
עו"ד ושמאי מקרקעין

8.2.2022

מספרנו : 1914

לכבוד

מגוריט ישראל בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה

34 דירות מגורים בהישג יד במגדל "מידטאון"

גוש 6110 חלקות 421-425

דרך מנחם בגין 144, תל אביב

מטרת חוות הדעת

לבקשת מר תומר צבר סמנכ"ל הכספים בחברת מגוריט ישראל (להלן: "**מזמין חוות הדעת**"), מוגשת בזאת חוות דעת מקצועית לאומדן שווי הנכס, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון.

הערכה התבקשה לצורך שעבוד הנכס הנדון כולו או חלקו לטובת מחזיק אגרות חוב של החברה ו/או לצורך הדוחות הכספיים של החברה.

חוות דעת זו נערכה בהתאם להוראות תקן מס 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית). נמסר לנו כי הנכס מוגדר כנכס השקעה בהתאם לכללי חשבונאות בינלאומיים -תקן בינלאומי IAS40 אשר מדידתו מתבצעת בהתאם לתקן בינלאומי IFRS 13.

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי מסמך זה ותוכנו יצורף לצורך שעבוד הנכס הנדון כולו או חלקו לטובת מחזיקי אגרות החוב של החברה ו/או לצורך הדו"חות הכספיים של החברה ו/או לדו"חות הצעת מדף עתידיים (ככל שיתפרסמו) ו/או לצורך דיווחיה המיידים של של חב' מגוריט.

פרטי התקשרות

א. ההתקשרות בין חברת מגוריט ישראל, לבין משרד בר-לב תורקישר רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 6.12.2021.

ב. לא קיימות התניות לגבי תוצאות חוות הדעת ושכר טרחתנו.

ג. אנו מצהירים כי לא קיימת תלות בין משרדנו, לבין מזמין חוות הדעת.

ד. התקבל כתב שיפוי ממזמין חוות הדעת המוגבל לשיפוי המותר לפי עמדת סגל משפטית 105-30 של רשות ניירות ערך.

המועד הקובע - המועד הקובע להערכה זו הינו 31.12.2021.

פרטי המשרד והשמאים המעריכים

משרד בר-לב, תורקישר, רובינזון מעניק שירותי שמאות מקרקעין, ליווי פרויקטים, כלכלה וייעוץ בתחום הנדל"ן למגוון גופים - חברות נדל"ן ציבוריות, יזמים וחברות בניה, גופים ציבוריים, מוסדות פיננסיים וגופי מימון שונים, רואי חשבון, עורכי דין, בתי משפט ופרטיים.

המשרד מרכז ידע מקצועי וניסיון מצטבר בהכנת חוות דעת למגוון רב של נכסים- נכסי מגורים, מסחר, משרדים, תעסוקה ותעשייה, מלונאות ועוד.

להלן פרטי השכלתם וניסיונם של מעריכי השווי:

שם המומחה: **גיל בר-לב, עו"ד ושמאי מקרקעין**

עיסוק: **שמאי מקרקעין מוסמך מס' 1746.**

<u>השכלה</u>:

2009- שמאי מקרקעין מוסמך.

2006 - 2008 לימודי תעודה, שמאות מקרקעין וניהול נכסים, היחידה ללימודי חוץ של הטכניון. הלימודים כוללים, בין היתר, קורסים בכלכלה ומימון.

2006 - עו"ד, חבר לשכת עורכי הדין בישראל.

2001 - 2005 לימודי משפטים L.L.B, המכללה האקדמית נתניה, סיום התואר בהצטיינות (מצטיין דיקן). חבר בפרויקט המצוינות של המכללה.

<u>ניסיון</u>:

2014 - שותף במשרד שמאים בר-לב, תורקישר, רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין. המשרד עוסק במגוון תחומי שמאות המקרקעין.

2008 - 2014 משרד שמאי מקרקעין גרינברג-אולפינר ושות'.

2004 - 2008 משרד עורכי דין יורם חגבי - חגי, המתמחה בתחום המקרקעין.

שם המומחה: **דניאל רובינזון, שמאי מקרקעין**

עיסוק: **שמאי מקרקעין מוסמך מס' 1929.**

השכלה:

2013 - שמאי מקרקעין מוסמך.

2014 - 2012 אוניברסיטת תל-אביב - תואר שני במנהל עסקים, התמחות במימון והתנהגות אירגונית.

2011 היחידה ללימודי חוץ של הטכניון –לימודי תעודה בשמאות מקרקעין.

2008 - 2006 אוניברסיטת תל-אביב - תואר ראשון בתוכנית המחקרית למצטיינים של אוניברסיטת ת"א בביולוגיה. סיום התואר בהצטיינות בפרק זמן מקוצר.

ניסיון:

2017 - נמנה על צוות כותבי המבחנים הסופיים של המועצה לשמאי מקרקעין ושותף בצוותי המחקר של מכון אלרוב לחקר הנדל"ן באוניברסיטת ת"א.

2016 - שותף במשרד שמאים בר-לב, תורקישר, רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין. המשרד עוסק במגוון תחומי שמאות המקרקעין.

2016 - 2015 מנהל פיתוח עסקי בקבוצת רקע – יזמות נדל"ן, הקבוצה עוסקת ביזום נדל"ן מסחרי ומגורים בארץ ובחו"ל.

2015 - 2012 משרד שמאי מקרקעין ברק, פרידמן, כהן ושות'.

וזאת חוות דעתנו,

1. פרטי הנכס

מהות הנכס - 34 דירות מגורים בהישג יד בפרויקט "מידטאון" (דירות 3 חד' בקומות 4-9 של המגדל) + 34 מקומות חניה במכפיל

כתובת - דרך מנחם בגין 144, תל אביב

גוש - 6110

חלקות	שטח קרקע רשום במ"ר	זכויות (1),(2)
421	11,331	בעלות פרטית
422	286	בעלות פרטית
23	114	בעלות פרטית
424	504	בעלות פרטית
425	272	בעלות פרטית
426	1,005	חכירה עירונית

(1) כיום לחברת מגוריט רשומות הערות אזהרה בגין זכות חוזית להירשם כבעלת הזכויות ב- 34 דירות בפרויקט והצמדות. לאחר רישום בית משותף תירשם כבעלת הזכויות בדירות.

(2) חלקה 426 ביעוד משולב לדרך וחניון תת קרקעי בבעלות עיריית תל אביב, וכן כוללת חלק מחניוני הפרויקט בתת הקרקע. נירשמה חכירה עירונית לשטח החניונים התת קרקעיים, לתקופה שתסתיים בתאריך 15.6.2112.

2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור בנכס נערך בתאריך 22.12.2021, על ידי דן קוטנר, מתמחה.

2.1 תיאור הסביבה

אזור המע"ר הצפוני של תל אביב, התחום בנתיבי איילון במזרח, פרשת דרכים בצפון, דרך השלום בדרום ודרך מנחם בגין במערב.

הסביבה מאופיינת בתנופת בניה ובשנים האחרונות אושרו תכניות במסגרתן מתוכננים ונבנים בסביבה פרויקטים חדשים עתירי שטחים לשימושי משרדים משולבים עם מסחר ומגורים, כגון: "מגדלי הצעירים", "חג'ג' טאוור רסיטל", "WE TLV", מתחם "עזריאלי טאון" ועוד. בסמוך ומעברו השני של דרך מנחם בגין מתוכננים שני פרויקטים משמעותיים - התחדשות עירונית במתחם 'הדר – דפנה', תכנית פינוי בינוי הכוללת הקמת 1,434 יח"ד חדשות; קרן הקריה – מתחם קרקע בשטח של כ – 40 דונם ובו מתוכננים שני מגדלי משרדים (בני 80 ו – 50 קומות) ושני מגדלי מגורים ל – 741 יח"ד.

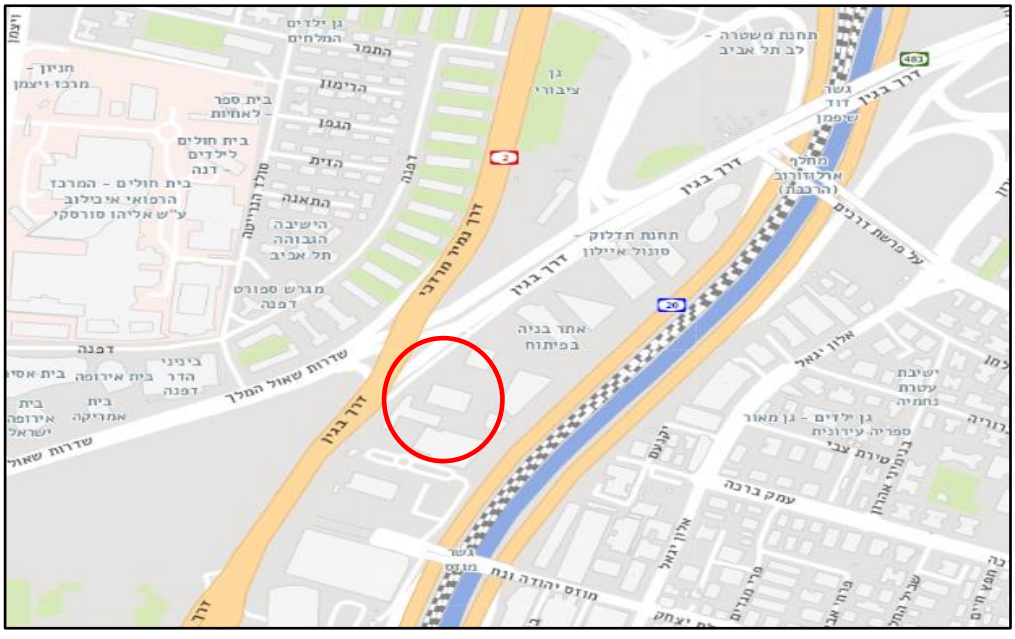
בסביבה הקרובה מתחם מגדלי עזריאלי (מגדלי משרדים ומסחר), קרית הממשלה, בסיס צבאי 'הקריה', מתחם שרונה, ועוד.

הנגישות לאזור טובה מאוד, לאור הקרבה לנתיבי איילון, לדרך מנחם בגין המחברת באמור את תל אביב לכביש החוף מצפון, לתחנת רכבת השלום ולתחנת רכבת מרכז.

הנגישות למתחם צפויה להשתפר עוד יותר עם השלמת קווי הרכבת הקלה ובנייתן של תחנת שאול המלך הקרובה מדרום - מערב ותחנת ארלוזורוב מצפון.

הפיתוח הסביבתי מלא.

מפת איתור סביבה (מיקום הנכס מסומן בעיגול אדום להמחשה):



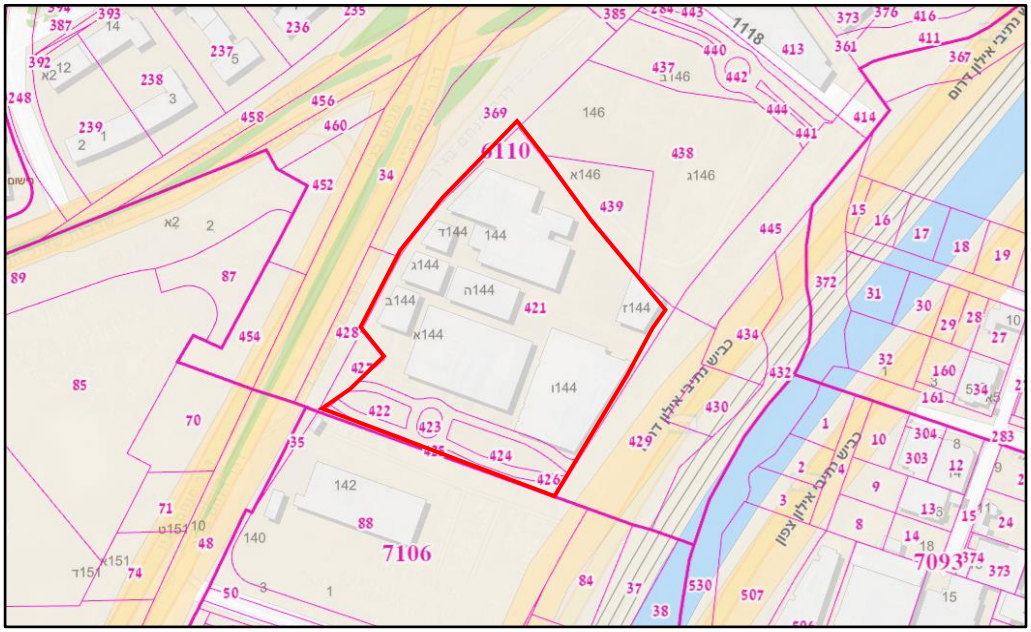
2.2. תיאור חטיבת הקרקע

חלקות 421-425 בגוש 6110 בשטח קרקע רשום כולל של 12,507 מ"ר, בייעוד למרכז עסקים ראשי; חלקה 426 בגוש 6110 בשטח קרקע רשום של 1,005 מ"ר, בייעוד לדרך משולב בחניון תת קרקעי.

החלקות מהוות חטיבת קרקע רציפה, צורתן אי רגורלית, פני הקרקע בשיפוע יורד ממערב למזרח. חטיבת הקרקע בעלת חזית מערבית לדרך מנחם בגין.

על חטיבת הקרקע בנוי פרויקט "מידטאון" – פרויקט מעורב למגורים, משרדים ומסחר בבנייה רוויה מעל למרתפי חניה, כמפורט להלן.

מפה מאתר ה GIS העירוני של עיריית תל אביב (הסימון להמחשה בלבד):



<u>גבולות</u>:

מערב - חזית לדרך מנחם בגין ומעברה חטיבת קרקע ביעוד עירוני מעורב מתכנית 'קרן הקריה', הכוללת זכויות לבניית ארבעה מגדלי משרדים ומגורים. כיום חטיבת הקרקע משמשת כחניון ציבורי.

צפון - צלע לחלקות 438 ו- 439 ביעוד מע"ר מתכנית תא/3250, עליהם פרויקט 'עזריאלי טאון' הכולל מגדל מגורים, מגדל משרדים, שטחי מסחר ומבני ציבור.

מזרח - דרך שירות למגדלי המע"ר הצפוני ומעברה ציר נתיבי איילון – כביש ארצי מס'20.

דרום - צלע לחלקה 88 בגוש 7106 ביעוד מע"ר בהתאם לתכנית תא/2623 הכוללת זכויות להקמת מגדל מעורב לשימושי משרדים, מסחר ומגורים בן 65 קומות. כיום על החלקה חניון ציבורי.

2.3. תיאור הפרויקט והמגדל

פרויקט "מידטאון" מהווה למעשה את המחצית הדרומית ממתחם משולב למגורים, משרדים, מסחר ומבני ציבור המקיפים כיכר ציבורית, אשר נקבע בתכנית תא/3250 – המחצית הצפונית ידועה כפרויקט "עזריאלי טאון".

הפרויקט כולל מגדל משרדים ומגדל מגורים בני 46 קומות מעל 3 קומות מסד וקומת קרקע לשימושי מסחר ושטחי ציבור, וחמישה מבנים בני 2-3 קומות לשימושי מסחר, שטחי ציבור לרבות תרבות וספורט, הכל מעל לשישה מפלסי מרתפי חניה (המפלס העליון משמש גם למסחר).

מגדל המגורים כולל 337 יחידות דיור בתמהיל מגוון (3-5 חדרים ודירות פנטהאוז). בקומה רביעית מתחם ספא ובריכה. הכניסה למגדל המגורים מצד מערב - דרך מנחם בגין.

הגישה לקומות המגדל באמצעות שש מעליות ושני חדרי מדרגות המובילים לכלל קומות המגדל.

הגישה למפלסי החניה דרך רמפות הממוקמות בחלקו הדרומי של הפרויקט ומתחברות לדרך מנחם בגין במערב ולדרך שירות במזרח.

<u>נשוא חוות הדעת</u> – 34 דירות מגורים בהישג יד, בנות 3 חד' בקומות 4-9 (בקומות אלו 9 דירות בקומה טיפוסית) להן מוצמד מקום חניה במכפיל חניה.

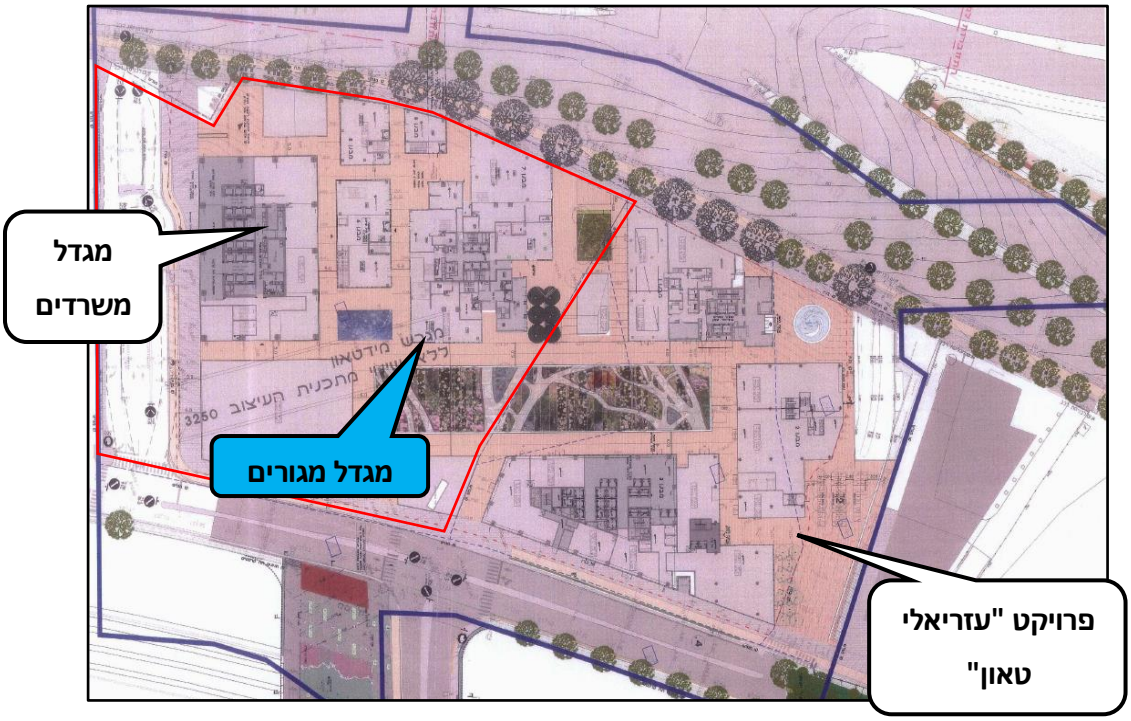
חזית המגדל – מכיוון צפון מערב



סטנדרט הבנייה והגמר:

שלד מבנה מבטון מחופה אבן, בשטחים הציבוריים סטנדרט הגמר כולל חיפוי קירות בגובה מלא באריחי קרמיקה או אלמנטים מעוצבים (אבן, שיש וכו'), ריצוף גרניט פורצלן, תקרה דקורטיבית ותאורה מעוצבת, עמדת שומר בלובי, מערכת ספרינקלרים לכיבוי אש, בחניון רצפות בטון מוחלק ועוד.

קטע מתשריט תכנית העיצוב תאע/3250 (סימון מתחם "מידטאון" באדום להמחשה בלבד)



2.4. תיאור יחידות הדיור נשוא חוות הדעת

נשוא חוות הדעת מהווה 34 דירות בהישג יד, בנות 3 חדרים בפרויקט, כפי שיפורטו להלן.

הערות לנתוני הטבלה:

א. שטחי הדירות - השטחים המוצגים בהתאם לחוק המכר על פי מידע שהועבר לנו ממזמין חוות הדעת. קיימים הפרשים קטנים ביחס לשטחי הרישוי לאור הבדלים בהנחיות למדידה.

ב. מקומות חניה – לכל דירה מוצמד מקום חניה אחד במכפיל חניה.

מסד	טיפוס	קומה	כיווני אוויר	מס' חדרים	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר
1	A	4	דרום-מערב	3	73	12
2	B	4	מערב	3	68	12
3	G	4	מזרח	3	71	12
4	H	4	דרום-מזרח	3	66	12
5	I	4	דרום	3	68	12
6	A	5	דרום-מערב	3	73	12
7	B	5	מערב	3	68	12
8	C	5	צפון- מערב	3	76	12
9	D	5	צפון	3	67	12
10	E	5	צפון	3	66	14
11	F	5	צפון-מזרח	3	68	10
12	G	5	מזרח	3	71	12
13	H	5	דרום-מזרח	3	66	12
14	I	5	דרום	3	68	12
15	A	6	דרום-מערב	3	73	12
16	B	6	מערב	3	68	12
17	C	6	צפון-מערב	3	76	12
18	D	6	צפון	3	67	12
19	E	6	צפון	3	66	14
20	F	6	צפון-מזרח	3	68	10
21	G	6	מזרח	3	71	12
22	H	6	דרום-מזרח	3	66	12
23	I	6	דרום	3	68	12
24	A	7	דרום-מערב	3	73	12
25	B	7	מערב	3	68	12
26	C	7	צפון-מערב	3	76	12
27	D	7	צפון	3	67	12
28	E	7	צפון	3	66	14
29	F	7	צפון-מזרח	3	68	10

מסד	טיפוס	קומה	ביוני אוויר	מס' חדרים	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר
30	G	7	מזרח	3	71	12
31	H	7	דרום-מזרח	3	66	12
32	I	7	דרום	3	68	12
33	A	9	דרום-מערב	3	73	12
34	C	9	צפון-מערב	3	76	12

<u>תיאור כללי של הדירות</u>

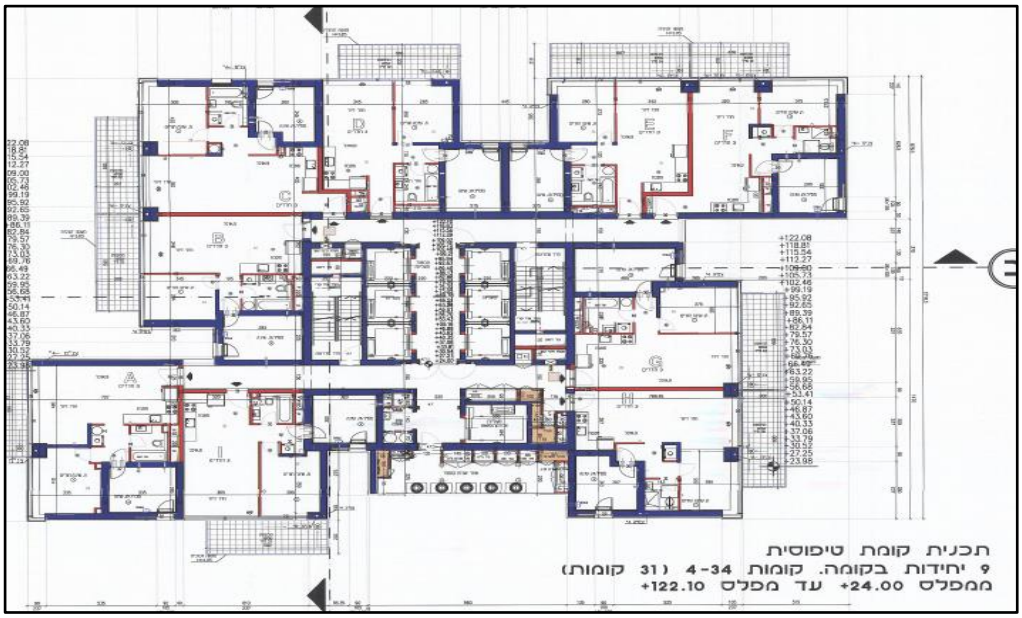
בחלוקה כללית לסלון הכולל יציאהלמרפסת שמש, מטבח, חדר רחצה הכולל שירותים, אמבטיה ושני חדרי שינה (אחד מהם ממ"ד).

<u>סטנדרט הבנייה והגמר</u>:

דלת פלדלת מעוצבת בכניסה, דלתות ומשקופי עץ בחדרים, ריצוף גרניט פורצלן 100*100, חיפוי קרמיקה מלא בחדר רחצה, מעקות זכוכית, תריס גלילה חשמלי בסלון, ריצוף מרפסת גרניט פורצלן 60%60, מטבח מאובזר הכולל ארונות עיליים ותחתונים עם משטח עבודה משיש, כלים סניטרים סטנדרטיים, מערכת מיזוג מיני מרכזי ועוד.

להלן לצורך התרשמות, תשריטי דירות טיפוסיות מתוך תשריט היתר הבניה 14-1310:

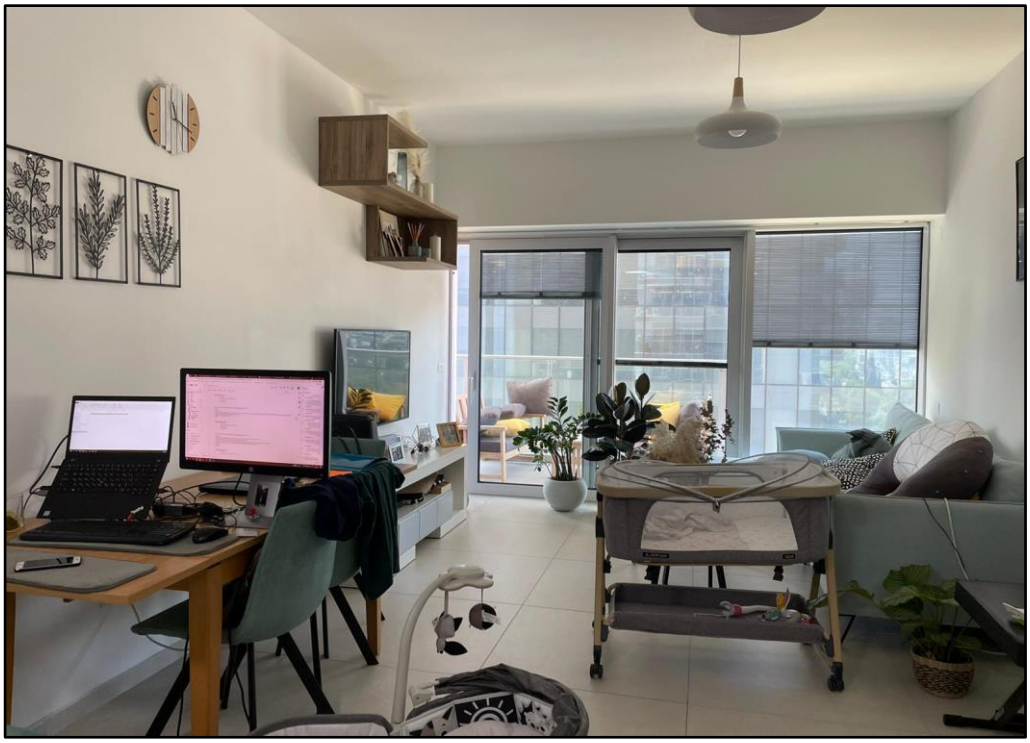
<u>קומה טיפוסית 4-34 (נשוא חוות הדעת מהווה את יחידות הדיור I, H, G, B, A בקומה 4, כל יחידות הדיור בקומות 5-8 ויחידות דיור A, C בקומה 9)</u>



<u>הערה</u> – הבניין כולל קומת קרקע ו – 3 קומות מסד ולפיכך, הגובה בפועל גבוה בקומה אחת ביחס למספור הקומות בתשריט היתר.

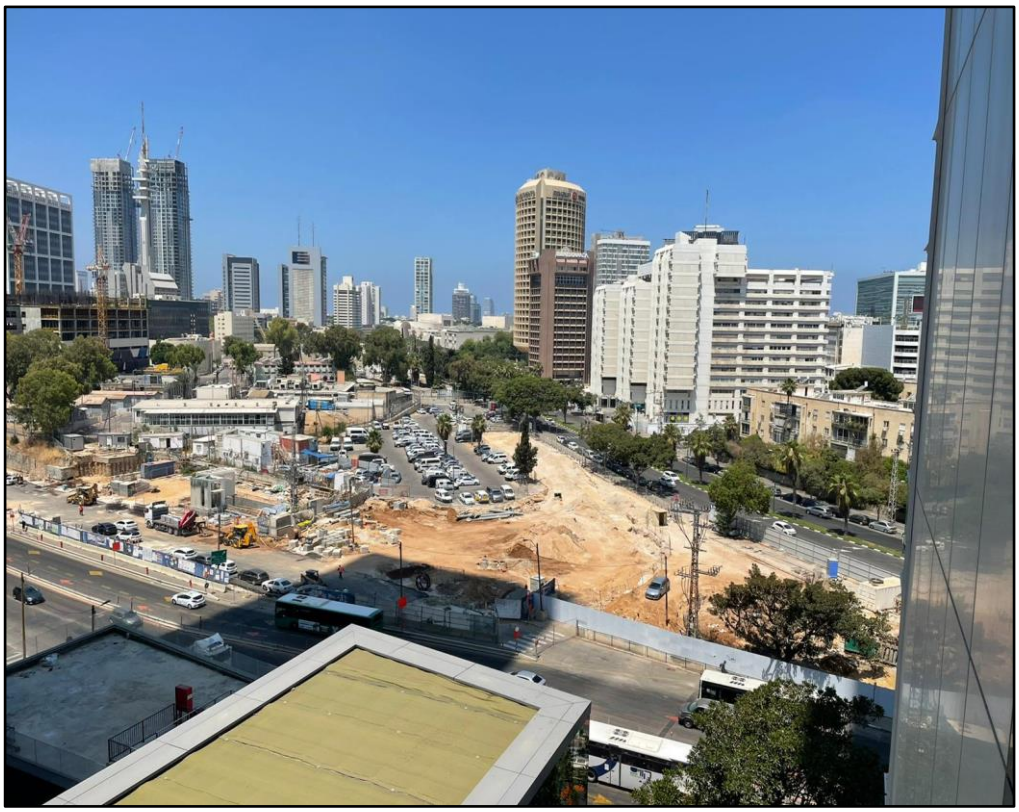
תמונות אופיניות

<u>דירות המגורים</u>

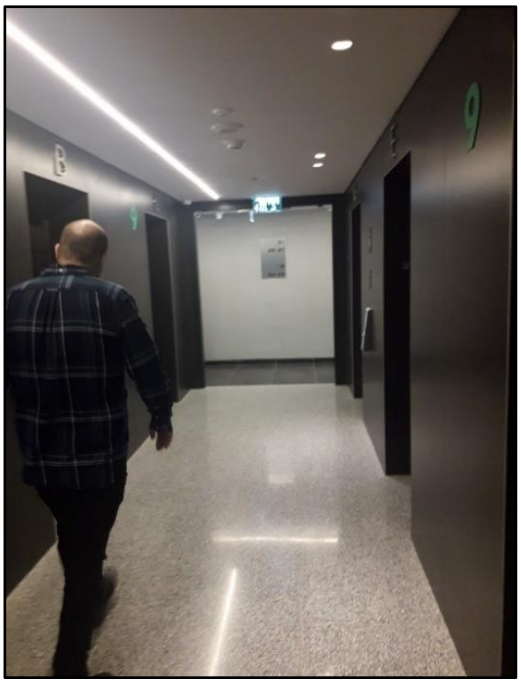


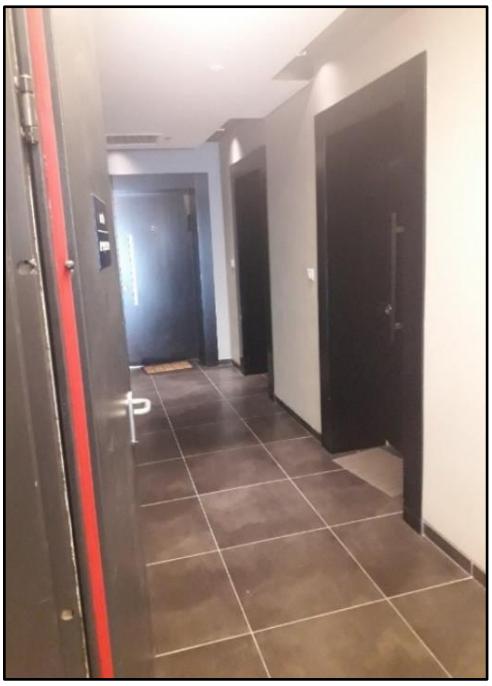




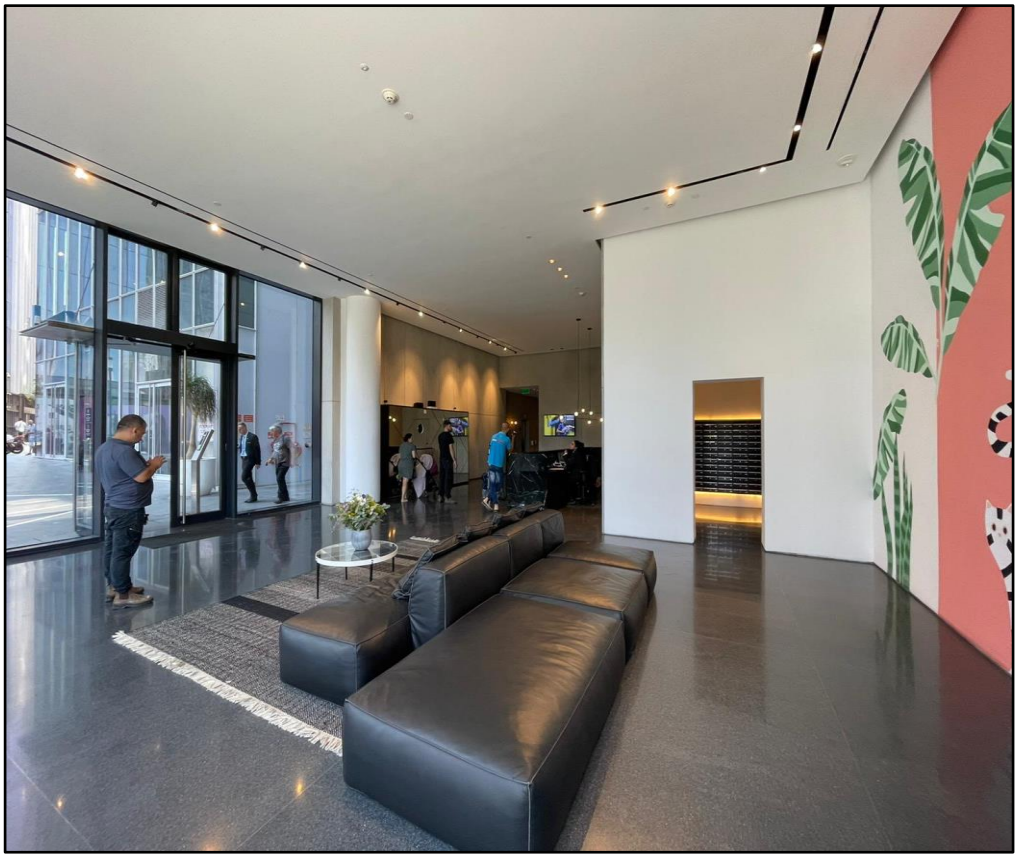


מבואה קומתית





לובי הבנין



חניון הבניין



2.5 רישוי

מידע מתוך תיק הבניין הסרוק באתר ההנדסי של עיריית תל אביב:

- היתר בניה מס' **11-1114** מתאריך 18.3.2012, להריסת בניה קיימת והקמת 6 קומות מרתף לחניה, עבור 2 מגדלים למסחר ומשרדים שיבנו בעתיד.
- היתר בניה מס' **13-0150** מתאריך 28.2.2013, שינויים כלפי היתר מס' 11-1114 להקמת 6 קומות מרתף ללא תקרת מרתף עליון.
- היתר בניה מס' **14-0463** מתאריך 16.7.2014, שינויים כלפי היתר 11-1114 וביניהם תוספת 179 מחסנים דירתיים למגורים ו- 26 מחסנים לשטחי מסחר, ביטול ממ"קים בכל קומות המרתף, קביעת מספר מקומות החניה בכל קומת מרתף לרבות חניות לאופנועים ואופניים.
- היתר בניה מס' **14-1184** מתאריך 20.11.2014 להקמת מגדל משרדים בן 48 קומות ו- 2 קומות טכניות מעל 6 קומות מרתף לפי היתר 14-0463.
- היתר בניה מס' **14-1310** מתאריך 22.2.2015 להשלמת קירוי מרתף 2-, הקמת מבנים למסחר בני 2 קומות כ"א (מבנים 5,6,8), הקמת מגדל מגורים בן 48 קומות הכוללות 4 קומות מסחריות, 337 דירות עם 2 קומות טכניות מעל 6 קומות מרתף.
- היתר בניה מס' **16-0225** מתאריך 8.5.2016 להקמת שלושה מבנים עבור מבנה ספורט רב תכליתי ושני מבני מסחר במתחם מידטאון ושינויים כלפי היתר מרתפים מס' 14-0463.
- היתר בניה מס' **16-0981** מתאריך 6.10.2016, שינוי היתר 13-0150- שינויים בקומות המרתף. מספר החניות לאחר השינוי הוא 2,208 מקומות חניה.
- היתר בניה מס' **17-0157** לשינוי שם בעל ההיתר.
- היתר בניה מס' **17-0370** מתאריך 18.5.2017 שינויים כלפי היתר 14-1184 במגדל משרדים בן 48 קומות ו- 2 קומות טכניות מעל 6 קומות מרתף.
- **טופס 4** מיום 13.2.2018 אבלוס לבניין מגורים משולב, מסחרי, גן ילדים ואחר אשר נבנה לפי היתר בניה 14-1310 מיום 22.2.2015.
- היתר בניה מס' **18-0095** מתאריך 15.2.2018, שינוי להיתר 14-1310- שינוי במבנים מסחריים 5-6, שינויים במבנה מספר 8, שינוי במפלסי חדרי המדרגות בקומת המגורים.

ריכוז שטחי בניה למגדל המגורים לפי טבלת השטחים שצורפה לתשריט ההיתר -

עילי/תת קרקעי	עיקרי במ"ר	שירות במ"ר	סה"כ בבנין במ"ר	מרפסות במ"ר
תת קרקעי		69,824	69,824	
עילי	27,277	20,544	47,821	4,024
סה"כ	**27,277**	**90,368**	**117,645**	**4,024**

- היתר בניה מס' **18-0281** מתאריך 22.4.2018 להארכת תוקף היתר 14-1184 בשנתיים נוספות.
- היתר בניה מס' **18-0285** מתאריך 19.6.2018. הארכת תוקף היתר מספר 14-1310 בשנתיים נוספות.
- היתר בניה מס' **18-0597** מיום 12.7.2018, שינוי להיתר 14-1184, שינוי גובה מעקה זכוכית בקומה 32 במבנה מגדל משרדים.
- **טופס 4** מיום 26.7.2018אספקת חשמל/מים/טלפון לפי היתר 16-0225.
- היתר בניה מס' **19-0717** מיום 29.7.2019, שינוי להיתר 16-0225- שינויים בקומת מרתף מינוס 1, שינויים במעקה ועמודים מבנן 2 מבנה ספורט ומסחר.

3. מצב משפטי

בפרק זה סקירה תמציתית של המצב המשפטי החל על המקרקעין נשוא חוות הדעת, אשר אינה מהווה בשום אופן תחליף לעיון מקיף במסמכים המשפטיים ובדיקת הזכויות.

<u>רקע</u>

- חברת מידטאון (להלן: "**מידטאון**") אשר הקימה את הפרויקט, חתמה עם עיריית תל אביב – יפו בתאריך 29.7.2014 על הסכם דיור בר השגה בקשר עם 34 יחידות דיור בפרויקט, הכולל תנאים והוראות להשכרת יחידות דיור אלו בשכר דירה מופחת, לזכאים ולתקופה של 10 שנים (להלן: "**יח"ד בהישג יד**"/"**נשוא חוות הדעת**").
- בתאריך 24.11.2014 מכרה מידטאון את יח"ד בהישג יד לחברת ציון איי.אם.מגורים בע"מ.
- בתאריך 16.1.2017 רכשה חברת מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "**מגוריט**"), את יח"ד בהישג יד מחברת ציון איי.אם. מגורים בע"מ.
- יח"ד בהישג יד מושכרות לזכאים מזה כ – 4 שנים, נותרו כ – 6 שנים לתום תקופת השכירות כפי שנקבע בהסכם דיור בר השגה.

3.1 נסחי רישום מקרקעין

תמצית מידע מפנקס הזכויות אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים בתאריך 4.1.2022:

<u>גוש 6110 חלקות 421-425</u>

גוש	חלקה	שטח קרקע רשום במ"ר
6110	421	11,331
6110	422	286
6110	423	114
6110	424	504
6110	425	272

<u>בעלות</u> – מידטאון בע"מ.

<u>משכנתאות</u> –

- רשומה משכנתא בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ, בשלמות, מיום 6.11.2014, יחד עם חלקות 42 ,366 בגוש 6110.
- רשומה משכנתא בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ, בשלמות, מיום 3.3.2019, יחד עם חלקות 421-425.

הערות –

על החלקות רשומות הערות רבות, להלן הרלוונטיות לנשוא חוות הדעת:

- הערת אזהרה לפי סעיף 126, מיום 17.4.2016, על כל הבעלים לטובת עיריית תל אביב בדבר הימנעות מעשיית עיסקה.
- 34 הערות אזהרה לפי סעיף 126 לטובת מגוריט ישראל בע"מ מיום 4.3.2018, על כל הבעלים; תיאור הנכס – דירה; מבנה מספר - מגדל מגורים; פירוט היחידות –

קומה	מס' יחידה
4	A6, B6, G6, H6, I6,
5	G7, D7, B7, A7, E7, H7, C7, I7, F7
6	H8, E8, B8, A8, C8, F8, D8, G8, I8
7	A9, B9, G9, F9, E9, C9, D9, H9, I9
9	I9, A11,C11

- 5 הערות אזהרה לפי תקנה 27 לטובת ועדה מקומית לתכנון ובניה[1] מיום: 13.8.2017, 16.8.2017, 21.1.2018, 14.3.2018, 16.1.2018.
- זיקות הנאה:

חלקה 421 – זיקת הנאה מיום 21.2.2018 לטובת הציבור שמהותה חלקה כפופה בשטח של 5,466 מ"ר הצבוע ירוק ומסומן באות א' בתשריט;

זיקת הנאה מיום 21.2.2018 לטובת הציבור שמהותה גישה להולכי רגל ליציאה/כניסה לתחנת רכבת תחתית ולביצוע עבודות הנדסיות לצורך הקמת הכניסה והמעבר לתחנה, בשטח של 46 מ"ר הצבוע אדום ומסומן באות ב' בתשריט;

חלקה 425 – זיקת הנאה מיום 21.2.2018 לטובת הציבור שמהותה חלקה כפופה בשטח של 271 מ"ר הצבוע בצבע ירוק ומסומן באות א'1 בתשריט.

גוש 6110 חלקה 426

שטח קרקע רשום – 1,005 מ"ר.

בעלות – עיריית תל אביב, בשלמות.

חכירות - מידטאון בע"מ, בשלמות. הערה לחכירה - שטח מתחת לפני הקרקע המיועד למעברים וחניה תת קרקעית בשישה מפלסים בשטח של 1,001 מ"ר לכל מפלס (ובסה"כ 6,006 מ"ר), כמתואר בתשריטים המצורפים בנספחים ב'1 ו – ב'6 לחוזה החכירה.

[1] הערות לפי תקנה 27 הן בגין ייעוד מקרקעין או חלקים בבניין. למועד חוות הדעת לא התקבלו הבהרות לגבי מהות כל אחת מההערות.

משכנתאות –

- רשומה משכנתא בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ, בשלמות, מיום 16.8.2015.
- רשומה משכנתא בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ, בשלמות, מיום 22.12.2019. שם הלווה: מידטאון בע"מ.

הערות –

על החלקה רשומות הערות רבות, להלן הרלוונטית לנשוא חוות הדעת:

- הערה על יעוד מקרקעין לפי תקנה 27 לטובת ועדה מקומית לתכנון ובניה[1] תל אביב- יפו - השטחים המפורטים להלן בייעודם ובשימושם והמסומנים בצבע ירוק מיועדים כשטח שירות משותף לשימוש לכל דיירי מגדל המגורים; סימון בסגול - מיועד לשטח שירות משותף עבור המסחר; סימון בצהוב - מיועד כשטח ציבורי בבעלות עיריית תל אביב יפו בלבד (3 גני ילדים), הכוללים:

  מבנים מסחריים - מבנים מספר 5,6,8;

  במגדל המגורים שכולל את מבני הציבור (גני הילדים).

3.2. הסכם דיור בר השגה

תמצית הסכם לדיור בר השגה בפרויקט "מידטאון" תל אביב מיום 29.7.2014, בין עיריית תל אביב- יפו (להלן "**העירייה**") לבין מידטאון בע"מ (להלן:"**היזם**"):

המגרש:	מגרש 1 לפי תכנית תא/3250, הנמצא בדרך מנחם בגין 144 בתל אביב.
הפרויקט:	מגדל מגורים בן 338 יח"ד, מגדל משרדים, מבנים ציבוריים, שטחי מסחר מעל חניון תת קרקעי בן 6 מפלסים.
דירות בהישג יד:	34 יחידות דיור אשר יוקמו בפרויקט, אשר תשמשנה לצרכי דיור בר השגה, ואשר תושכרנה על ידי היזם ובאחריותו בלבד, לזכאים על פי קריטריונים שיקבעו על ידי העירייה, כמפורט בהסכם. שטח הדירות לא יפחת מ – 62 מ"ר כולל ממ"ד בממוצע לדירה.
תק' השכירות:	עשר שנים ממועד קבלת טופס 4 לדירות בהישג יד, או ממועד השכרתה בפועל של הדירה הראשונה מבין הדירות בהישג יד, לפי המאוחר (להלן: "**תקופת 10 שנים**")[2]. בתום תקופת השכירות יהיה היזם רשאי למכור את הדירות בשוק החופשי – על התחייבות זו תרשם הערת אזהרה לפי חוק המקרקעין. תקופת שכירות לשוכר – עד חמש שנים.

[2] כפי שנמסר לנו מועד תחילת תקופת השכירות נקבע ליום 12.4.2018.

דמי השכירות:	25% (כולל מע"מ) מן ההכנסה הממוצעת ברוטו במשק של משק בית בעשירון השביעי, על פי פרסום הדו"ח השנתי של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (להלן: "**ממוצע במשק בית של העשירון השביעי**"), הידוע במועד חתימת הסכם זה, ובצירוף הפרשי הצמדה למדד ממועד פרסום הדו"ח השנתי כאמור ועד למועד חתימה ההסכם. על אף האמור, ובמועד קבלת טופס 4 עלה הממוצע במשק בית של העשירון השביעי על זה שחל במועד חתימת ההסכם, יועמדו דמי השכירות החודשיים על הממוצע במועד טופס 4 ומאותו מועד יוצמדו למדד המחירים לצרכן הידוע במועד זה.
וועד בית:	שירותי ספא ובריכה וכיוצא באלו לא יכללו בשירותי הניהול המסופקים לדירות בהישג יד, ואותם יוכל לרכוש השוכר בנפרד. מעבר לכך שיעור התשלום לוועד הבית של השוכרים יהא זהה לתשלום בו נושאים יתר דיירי הבנין ולפי אותו מפתח שנקבע בפרויקט ואולם דמי הוועד לא יעלו על סכום בגובה של 10% מדמי השכירות לדירה כולל מע"מ אך לא יותר מ – 350 ₪ (בצירוף מע"מ), כשהם צמודים למדד ממועד חתימת הסכם זה או כשהם צמודים לעליית ההכנסה הממוצעת המעודכנת של העשירון השביעי, בהתאם לגבוה מביניהם.
ניהול הדירות:	באחריות היזם בלבד, והוא יוכל לעשות כן באמצעות חברת ניהול מטעמו ועל חשבונו, ככל שיבחר.
שוכרים:	העיריה תפנה ליזם שוכרים העומדים ברשימת קריטריונים כמפורט בהסכם. ככל שלא ייחתם הסכם שכירות בין מתעניין שהופנה על ידי העירייה לבין היזם מכל סיבה שהיא תוך 90 יום ממועד הודעת היזם לעירייה בדבר כישלון ההתקשרות או העדר פניה של מתעניין אחר, יהא היזם חופשי להתקשר ביחס לאותה יחידת דיור בהסכם שכירות בלתי מוגנת עם צד ג' אחר שזהותו ותנאי השכירות איתו ייקבעו על ידי היזם, לתקופת שכירות שלא תעלה על שנה (אשר תמנה בתוך תקופת 10 השנים).
העברת זכויות:	היזם מתחייב כי בכל תקופת 10 השנים, הוא לא יעביר את זכויותיו בדירות בהישג יד, אלא במקשה אחת ולנעבר אחד, אשר יקבל מראש ובכתב את אישורה של העירייה. בכל מקרה בו יבקש היזם להעביר את זכויותיו בדירות בהישג יד לצד ג' כלשהו, יהיה עליו לגרום לנעבר (צד ג') לקבל על עצמו את מלוא התחייבויותיו כלפי העירייה לפי הסכם זה. להסכם צורף מפרט טכני לדירות בהישג יד.

3.3. הסכם מכר לציון איי.אם.מגורים בע"מ

תמצית הסכם למכר יחידות מגורים לדיור בר השגה בפרויקט "מידטאון" תל אביב מיום 24.11.2014, בין מידטאון בע"מ (להלן:"**המוכרת**") לבין ציון איי. אם. מגורים בע"מ (להלן: "**הרוכש**" או"**הקונה**"):

המקרקעין: חלקות 421-425 והשטח המצוי מתחת לפני הקרקע של חלקה 426 בגוש 6110.

הפרויקט: פרוייקט בניה הכולל מגדל אחד בן כ – 50 קומות עיליות, המשלב שימושי מגורים מעל קומות מסחר, ומגדל שני בן כ – 50 קומות עיליות לשימושי משרדים מעל קומות מסחר, ובנוסף שטחים מבונים למסחר, שימושים עירוניים, פנאי תרבות ובילוי, שיבנה על המקרקעין.

הסכם דיור

בר השגה: הסכם שנחתם בתאריך 29.7.2014, בין המוכר לבין עיריית תל אביב, אשר על פיו התחייבה המוכרת לבנות במסגרת הפרוייקט 34 יחידות דיור, אשר תשמשנה לצרכי דיור בר השגה, ואשר תושכרנה ע"י המוכרת, לגורמים פרטיים מקרב הציבור הרחב, שיופנו אל המוכרת על ידי העיריה בלבד וייבחרו על ידי העירייה לפי קריטריונים של זכאות שייקבעו על ידי העירייה, הכל בהתאם לתנאים והמועדים הקבועים בהסכם.

הממכר: 34 יח"ד בר השגה, בנות 3 חדרים, קומות 4-9 של המגדל + 34 מקומות חניה במכפיל חניה במפלס 6 -.

פירוט הדירות:

קומה	מס' יחידה
4	A6, B6, G6, H6, I6,
5	G7, D7, B7, A7, E7, H7, C7, I7, F7
6	H8, E8, B8, A8, C8, F8, D8, G8, I8
7	A9, B9, G9, F9, E9, C9, D9, H9, I9
9	A11,C11

לכל יחידה יוצמד מקום חניה במכפיל חניה.

התמורה: 44,249,980 ₪ כולל מע"מ (לפי 1,301,470 ₪ לכל יח"ד).

תקופת הבדק: לענין בדק ואחריות לתיקונים יחול על הסכם זה הוראות חוק המכר (דירות), התשל"ג – 1973.

מיסים: כל צד ישא במיסים החלים עליו עפ"י כל דין.

3.4 הסכם מכר למגוריט ישראל בע"מ

תמצית הסכם מכר 16.1.2017, בין ציון איי. אם. מגורים בע"מ (להלן: "**המוכרת**") לבין מגוריט ישראל בע"מ (להלן "**הקונה" או "הרוכש")**:

המקרקעין: חלקות 421-426 בגוש 6110.

הפרויקט והבניין: פרויקט בנייה הכולל מגדל אחד בן כ – 50 קומות עיליות, המשלב שימושי משרדים מעל קומות מסחר ומגדל שני בן כ – 50 קומות עיליות לשימושי מגורים מעל קומות מסחר אשר ירשם כבית משותף, ובנוסף שטחים מבונים למסחר שימושים עירוניים, פנאי, תרבות ובילוי.

הממכר: 34 יחידות דיור לדיור בר השגה במגדל המגורים וכן 34 מקומות חניהתת קרקעיים במתקני חניה (מכפילי חניה) ב"פול" מקומות החניה המיועד ליחידות בדיור בר ההשגה, הנמצא במפלס חניה (6-). לכל יחידה יוצמד מקום חניה אחד בלבד.

הרוכשת תקבל בהמחאה גמורה ובלתי חוזרת כל זכויותיה והתחייבויותיה החוזיות של המוכרת בקשר עם הממכר, לרבות תנאי הסכם הרכישה והתחייבויות כלפי חברת מידטאון (מפורט לעיל בסע' 3.3), הסכם למתן שירותי ניהול, הסכם הדיור בר השגה (מפורט לעיל בסע' 3.2).

תמורה: 71,400,000 ₪ כולל מע"מ.

מיסים: כל צד ישא במיסים החלים עליו עפ"י כל דין.

3.5 אישור מעורכי הדין של הפרויקט

להלן פירוט מכתב מיום 17.2.2022, ממשרד עורכי הדין ש. בירן, המאשר כי:

- ביום 24.11.2014 נחתם הסכם מכר בין מידטאון בע"מ לציון איי.אם. מגורים בע"מ לרכישת 34 "יחידות לדיור בר השגה" בבניין המגורים אליהן יוצמדו זכויות קניין ב – 34 מקומות חניה בחניון התת-קרקעי של הפרויקט.

(אישור הזכויות כולל נספח המפרט את רשימת יחידות הדיור).

- נכון למועד המכתב חברת מגוריט ישראל בע"מ זכאית להירשם ביחידות.
- ביום 6.5.2018, ניתן מכתב החרגה מבנק לאומי, לפיהם המשכנתא הרשומה על המקרקעין לא תמומש מתוך רשימת יחידות הדיור.
- הערות אזהרה נוספות הקיימות בנסח טאבו, אינן מתייחסות לדירות שעתידות להירשם בשם של מגוריט.

- סטטוס רישום בית משותף – מודד מטעם חברת מידטאון פועל לעריכת תשריט הבית המשותף. לאחר השלמתו והכנת יתר המסמכים, הנ"ל יוגשו לרישום בלשכת המפקחת על רישום הבתים המשותפים.

3.6 הסכמי שכירות

המידע לגבי הסכמי השכירות ודמי השכירות התקבל מאת נציגי החברה.

- הדירות מושכרות ל – 34 שוכרים שונים (100% תפוסה), לתקופה של 3 שנים; כל יחידות הדיור מושכרות בשכירות מפוקחת.

לשוכרים קיימת אופציה לקצר את תקופת השכירות אחרי תקופה מינימלית של 12 חודשים; לשוכרים קיימת אופציה להארכת ההסכם בשנתיים נוספות.

תקופת השכירות של שוכר לא תעלה על 5 שנים.

דמי השכירות נקבעים לפי 25% מן ההכנסה הממוצעת ברוטו של משק בית הממוקם בעשירון השביעי עפ"י נתוני הלמ"ס, בתוספת הצמדה למדד המחירים לצרכן. בהתאם לעדכון האחרון של הלמ"ס מתקבל כי דמי השכירות המעודכנים הינם 5,478 ₪.

בנוסף, מושכרות 7 מקומות חניה בדמי שכירות ממוצעים של 370 ₪ למקום חניה.

- נבדקו כל ההסכמים החדשים שנערכו מאז חוות דעתנו הקודמת, ונמצאו תואמים למידע שהועבר.
- בשנה החולפת התחלפו 5 שוכרים המהווים כ – 15% מסך השוכרים.
- סה"כ ההכנסה השנתית מדמי שכירות הינה 2,365,944 ₪.
- בחוזים קיימות הוראות בדבר אי תחולת חוק הגנת הדייר.

4. נתוני תכנון

המידע בפרק זה מבוסס על אתר האינטרנט ההנדסי של עיריית תל אביב ואתר מנהל התכנון:

4.1 כלל התכניות המאושרות

תכניות	י.פ.	מתן תוקף	מהות התכנית
ג'	4208	21.4.1994	בניה על גגות
ע'1	5264	18.3.2003	מרתפים
תא/2774	5441	27.9.2005	הזרוע הצפונית של המע"ר
תא/3250	5990	25.8.2009	לב המע"ר הצפוני
תא/5000	7407	22.12.2016	תכנית מתאר תל אביב

4.2 ריכוז זכויות בניה (בעיקר לפי תכניות תא/3250)

יעוד - מרכז עסקים ראשי.

מגרש - 1.

תכליות - קומות מרתף – חניה, פריקה וטעינה, כניסה לתחנת רכבת תחתית, שטחים טכניים, מחסנים, מוסכים ושירותי רכב. במפלס המרתף העליון יותרו במסגרת סה"כ השטחים העיקריים, שימושים המותרים בקומת הקרקע שבמפלס דרך מנחם בגין בתנאים, זיקת הנאה למעבר ולטובת הציבור;

קומת קרקע (מפלס הכניסה מדרך מנחם בגין) ובשש הקומות שמעליה – מבואות, כניסה לתחנת רכבת תחתית, שירותי קבלת קהל, מסחר, הנהלות וסניפי מוסדות ציבוריים ופרטיים כגון בנקים, חב' ביטוח, קופות חולים וכו', שירותים אישיים, שירותי אוכל, משרדים, אולמות לכנסים, תעשיה עתירת ידע ועוד. במגרשים 1 ו- 4 יותרו שימושים ציבוריים בעדיפות לשימושי תרבות ופנאי. בהסכמת מהנדס העיר ניתן יהיה לעשות בשש קומות אלה שימוש למשרדי העירייה בעלי אופי מתאים לפרויקט;

בביכר הציבורית שבמפלס קומת הקרקע יותרו גם פרגולות, גגונים, גינון, ריהוט רחוב ועוד.

מעל קומת קרקע – משרדים לרבות הנהלות וסניפי מוסדות ציבוריים ופרטיים, מרכז רפואי, אולמות לכנסים, מכללות, תעשייה עתירת ידע, אולמות תצוגה, מועדוני בריאות, כושר וספורט, מגורים ו/או אכסון מלונאי. ב- 3 הקומות העליונות של כל בניין יותרו גם מסעדות, בתי אוכל ומשקה, גלריות, מרכז מבקרים, תצפית וכו';



בכל הקומות – יותר בנוסף למפורט לעיל, שטחי שירות, שטחים טכניים, שירותי אשנב, מזנונים ושטחים נלווים למשרדים ולמגורים. במסגרת שטחי השרות יותרו קומות טכניות אשר מיקומן יקבע בשלב היתר הבניה.

זכויות בניה - מעל הכניסה הקובעת: עיקרי – 87,673 מ"ר; שירות – 36,590 מ"ר; שירות מתחת לכניסה הקובעת – 96,000 מ"ר.

סה"כ שטח עיקרי למגורים לא יעלה על 36,000 מ"ר בין אם ירוכז בבנין יחיד ובין אם ישולב במספר בנינים שבתחום התכנית.

שטח למבני ציבור, תרבות, חינוך בילוי ופנאי אשר יבנו ברצף אחד ובאותו בנין: עיקרי - 1,500 מ"ר; שירות - 300 מ"ר; סה"כ עד 1,800 מ"ר.

שטחי מחסנים עירוניים בקומת המרתף - 1,000 מ"ר.

גובה מבנה - 220 מ"ר (כולל אנטנות, קומות טכניות ומתקנים טכניים על הגג) או על פי מגבלות טיסה. הפרש הגבהים בין המגדלים לא יפחת מ – 4 קומות.

גובה הבינוי הנמוך לאורך דרך מנחם בגין ובדפנות הכיכר המרכזית יהיה עד 6 קומות מעל קומת קרקע גבוהה לא כולל קומות טכניות ומתקנים על הגג ולא יעלה על 70 מ' מעל פני הים.

קומות מרתף - 6; גובה המרתף העליון יהיה עד 6 מ' נטו.

קווי בניין - כמסומן בתשריט התכנית. קווי הבניין במרתפים יהיו עד גבולות המגרש, עפ"י הוראות תכנית ע' – 1. תותר הרחבת המרתפים מתחת לדרך השרות המזרחית לאורך נתיבי איילון תוך תיאום עם עיריית תל אביב ביחס לתשתיות העירוניות המתוכננות בתחומן, ככל שמתוכננות, ובכפוף להסדר עם העירייה.

יעוד משולב לדרך

וחניון תת קרקעי – מפלס פני הקרקע בלבד יירשם ע"ש העירייה ללא תמורה בדרך של בעלות ו/או חכירה במסגרת רישום איחוד וחלוקה החדשה כשהוא פנוי. העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטח המיועד להירשם על שמה.

5. נאותות סביבתית

5.1 איכות סביבה וזיהום קרקע

הנכס הוקם בהתאם להיתרי בניה. הובא בחשבון כי בוצעו כל הפעולות לבדיקת הקרקע וטיהורה, ככל שנדרש, כתנאי לקבלת היתר.

בחוות דעת זו לא הובאו לידיעת החתומים מטה ולא הייתה לחתומים מטה סיבה לחשד לקיומם של חומרים מסוכנים בנכס, כולל וללא הגבלה - אסבסט, PCB, דליפות דלק, או כימיקלים, שנמצאים או לא נמצאים בנכס, במהלך ביצוע ההערכה.

החתומים מטה אינם בקיאים בביצוע בדיקות לחומרים כאלה אשר נוכחותם יכולה להשפיע על שווי הנכס. האומדנים בחוות דעת זו מבוססים על ההנחה כי אין חומרים מסוכנים קיימים בנכס או בסביבתו שיכולים להשפיע על האומדנים.

5.2 אתר עתיקות

לא רלוונטי לחוות הדעת.

6. עקרונות השומה

קיימות שלוש גישות שומה עיקריות להערכת שווי נכסי מקרקעין:

גישת ההשוואה - הגישה המועדפת באומדן שווי נכסי מקרקעין. על פי גישה זו מוערך שווי נכס בהתבסס על נתוני השוואה דומים בסביבה, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות (גודל, סחירות וכיוצ"ב).

גישת היוון הכנסות - גישה זו מקובלת בהערכת נכסים מניבים. על פי גישה זו שווי הנכס נקבע על ידי היוון תזרים המזומנים המתקבל וצפוי להתקבל במהלך תקופת חייו הכלכליים. שיעור ההיוון לפיו יהוון תזרים המזומנים נקבע לפי סוג הנכס, רמת הסיכון הגלומה בקבלת תזרים המזומנים הצפוי וכד'.

גישת העלות - על פי גישה זו מוערך שווי הנכס לפי העלויות הצפויות להקמת נכס דומה. שווי הנכס יוערך בסכום שווי מרכיביו לרבות, שווי הקרקע בתוספת עלות הקמת הנכס, תוך התחשבות בפחתים פיזיים, תכנוניים ובתוספת רווח יזמי הנקבע בהתאם לסוג הנכס, מצב הפיזי, מצב השוק וכד'.

גישת השומה בנכס המוערך:

הנכס הנדון מהווה 34 דירות מגורים בהישג יד, במגדל מגורים.

הדירות מיועדות להשכרה לטווח ארוך, למשך תקופה של 10 שנים, בשכ"ד מפוקח לזכאים לפי קריטריונים שנקבעו במסגרת הסכם דיור בר השגה אשר נחתם עם עיריית תל אביב – יפו (כמפורט לעיל בסע' 3.2).

בתום תקופת השכירות רשאית החברה למכור את הדירות בפרויקט, כולן או חלקן, בשוק החופשי.

הגישה העדיפה על הערכת שווי דירות מגורים הינה גישת ההשוואה, מנתוני מכר לדירות בעלי מאפיינים דומים בפרויקט הנדון ובפרויקטים נוספים בסביבה, תוך ביצוע התאמות נדרשות.

לאור המגבלות שנקבעו בהסכם דיור בר השגה נערכו התאמות נוספות כדלקמן:

<u>מגבלת שכירות</u> - בוצעה הפחתה של הערך הנוכחי של הפרש דמי השכירות המתקבלים בפועל אל מול דמי השכירות הראויים לדירות דומות בפרויקט בשיעור היוון כמפורט להלן.

<u>מגבלת סחירות</u> - בתקופת השכירות, ניתן למכור את דירות המגורים במקשה אחת ולגוף אחד שיאושר על ידי העירייה. הובא בחשבון הפחתה לגודל כמקובל, שכן מדובר למעשה על מכירה של 34 דירות מגורים במקשה אחת.

השלכות המיסוי שיחולו על מגוריט ישראל בע"מ יחושבו ע"י רואי החשבון ויובאו בחשבון בדוחות הכספיים.

<u>קביעת שיעור ההיוון הראוי לתקופת מגבלת השכירות</u>

גישת היוון הכנסות היא גישת השומה המתאימה ביותר לנכסים מניבים. דירות מגורים המיועדות להשכרה לתקופה קצובה, אינן נכס מניב כהגדרתו המקובלת ולכן לא קיימות עסקאות תשואה לנכסים מסוג זה. ניתוח התשואה מעסקאות לנכסים מניבים בישראל נעשית בתחשיב מנה אלגברית

הכולל חילוק הפדיון השנתי הפוטנציאלי בשווי/תמורה לנכס. משיעורי התשואה ניתן לגזור את שיעורי ההיוון הכולל, המגלם בתוכו את הצפייה לעליית תזרים ההכנסות משכירות לצד עליית שווי דירות המגורים ובהתחשב בפחתים שיווצרו לאורך השנים.

לאור העובדה כי אין בנמצא מערך נתונים המלמד על התשואה הנדרשת בשוק מנכסים אלה, אומדן שיעור ההיוון הראוי להכנסות בתקופה זו יקבע בהתייחס לשיקולים הבאים:

בהתאם לנתוני הלמ"ס, שיעור התשואה הממוצע משכירות מגורים בתל אביב בדירות בנות2.5-3 חד' ברבעון שלישי לשנת 2021 עמד על כ –3.0%[3].

בהתבסס על פרק טו' של הקווים המנחים של השמאי הממשלתי –'בחירת שיעור היוון כולל בתחשיב השומה', בהתחשב במיקום הפרויקט, במצבו הפיזי ומכיוון שהנכס הנדון מהווה מקבץ דירות, עם מגבלת סחירות ושכירות על פי תנאי ההסכם, אומדן שיעור ההיוון הראוי לנכס בתקופת מגבלת השכירות בגבולות 3.5%.

[3] בהתבסס על נתוני הלמ"ס - מחירים ממוצעים לשכירות ולדירות.

7. גורמים ושיקולים

באומדן שווי הנכס הנדון הובאו בחשבון בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

- מיקום המגדל באזור המע"ר הצפוני של תל אביב, בקרבה לצירי תחבורה ראשיים.
  הסביבה מאופיינת בתנופת בניה של פרויקטים חדשים עתירי שטחים לשימושי משרדים משולבים גם מסחר ומגורים.
- שטח חטיבת הקרקע וצורתה.
- בניין המגורים – מגדל מגורים, בן 46 קומות מעל 3 קומות מסד לשימושי מסחר ושטחי ציבור וקומת קרקע מסחרית, בנוי בבנייה חדשה בסטנדרט טוב וכמקובל בסביבה.
- דירות המגורים נשוא חוות הדעת:
  הנכס מהווה 34 דירות מגורים בהישג יד, להן צמודים מקומות חניה (במכפיל).
  תמהיל הדירות, שטחן, מיקומן במגדל והצמדות, בהתאם להסכם המכר.
- רישוי – מסמכי הרישוי שאותרו בתיק הבניין.
- המצב התכונני – בהתאם לתכניות בניין עיר מאושרות.
- המצב המשפטי – זכות להירשם כבעלים של דירות המגורים והשטחים הצמודים להן.
  בפרויקט נדרשים מספר הליכי רישום – רישום בית משותף; רישום הזכויות על שם הרוכשים.
  התקבל אישור זכויות מאת ב"כ החברה כפי שפורט בפרק המשפטי לעיל.
  בהתאם להסכם דיור בר השגה אשר נחתם עם העירייה נקבעו מגבלות שכירות וסחירות בקשר עם דירות המגורים. תקופת המגבלות עתידה להסתיים ביום 11.4.2028 (כ – 6 שנים). בתום התקופה תתאפשר השכרתם ומכירתם של הדירות בשוק החופשי.
- נתוני השוואה למחירי מכירה ושכירות של דירות מגורים חדשות מפרויקטים בסביבה הקרובה.

8. נתוני השוואה

8.1 מכר

נתוני השוואה לעסקאות מכר של דירות במגדל הנדון. המידע לקוח מאתר מידע נדל"ן של רשות המיסים ומידע משלים שאספנו – הנתונים כוללים מע"מ:

<u>הערה מקדמית</u> – שטחי הדירות בהתאם לדיווח ברשות המיסים - לא נערכו התאמות לשטחי הדירות בפועל בהתאם לתכניות המכר. איתור טיפוסי הדירות נשוא עסקאות ההשוואה נעשה על בסיס מידע שנתקבל מפעילי שוק המתמקצעים בשיווק דירות בפרויקט הנדון.

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
13.10.2021	3	9	68	₪ 3,200,000	₪ 47,059
15.9.2021	3	19	69	₪ 3,070,000	₪ 44,493
14.9.2021	3	34	69	₪ 3,285,000	₪ 47,609
16.8.2021	3	31	67	₪ 3,000,000	₪ 44,776
5.8.2021	3	12	69	₪ 3,100,000	₪ 44,928
30.6.2021	3	15	69	₪ 2,970,000	₪ 43,043
8.6.2021	3	24	67	₪ 2,830,000	₪ 42,239
24.5.2021	3	15	76	₪ 3,400,000	₪ 44,737
4.5.2021	3	35	68	₪ 3,102,102	₪ 45,619
15.3.2021	3	13	68	₪ 3,014,000	₪ 44,324
18.2.2021	3	24	68	₪ 2,980,000	₪ 43,824
31.1.2021	3	34	78	₪ 2,750,000	₪ 35,256
12.11.2020	3	22	68	₪ 3,175,000	₪ 46,691
1.11.2020	3	24	72	₪ 3,490,000	₪ 48,472
1.11.2020	3	24	72	₪ 3,490,000	₪ 48,472
15.9.2020	3	17	76	₪ 3,580,000	₪ 47,105
2.8.2020	3	10	65	₪ 2,650,000	₪ 40,769
3.7.2020	3	18	70	₪ 3,070,000	₪ 43,857

בהתאם למידע מפעילי שוק, במגדל בוצעו בסמוך למועד הקובע שתי עסקאות נוספות, כדלקמן –

דירה מטיפוס E, בקומה 10, נמכרה תמורת **3,000,000 ₪;**

דירה מטיפוס H, בקומה 27, נמכרה תמורת **3,080,000 ₪.**

נבהיר כי למועד הקובע לעריכת חוות הדעת, טרם אותרו על ידנו דיווחי העסקאות באתר מידע נדל"ן של רשות המיסים.

דירות המוצעות למכירה בפרויקט –

חדרים	טיפוס	ביוון	קומה	שטח במ"ר	מחיר מבוקש	מחיר למ"ר
3	A	דרום - מערב	10	68	₪ 3,650,000	₪ 53,676
3	E	צפון	31	66	₪ 3,630,000	₪ 55,000
3	F	צפון מזרח	16	69	₪ 3,650,000	₪ 52,899
3	H	מזרח	10	66	₪ 3,450,000	₪ 52,273
3	H	מזרח	24	66	₪ 3,700,000	₪ 56,061
3	H	מזרח	30	67	₪ 3,290,000	₪ 49,104
3	I	דרום	13	67	₪ 3,390,000	₪ 50,597
3	I	דרום	14	67	₪ 3,200,000	₪ 47,761

8.2. נתוני היצע לשכירות מגורים

הובאו בחשבון נתוני ההיצע הבאים בדירות מגורים בפרויקט הנדון (המידע מתוך אתר יד 2, WIN WIN, מדל"ן ומתווכים בסביבה), (הנתונים כוללים מע"מ):

קומה	ביוון	חדרים	שטח במ"ר	מחיר מבוקש	הערות
18	מערב	3	78	₪ 8,000	
28	מערב	3	75	₪ 10,000	מרוהטת
16	מערב	3	74	₪ 8,750	מאובזרת במוצרי חשמל
24	מזרח	3	80	₪ 9,300	המחיר כולל דמי ניהול
16	מזרח	3	75	₪ 7,900	מרוהטת
28	צפון-מערב	3	82	₪ 8,500	מרוהטת

הערה - בהתאם למידע שנתקבל מפעילי שוק, קיימים פערים משמעותיים בשווי הדירות בפרויקט בעיקר בתלות במפנה הדירה ובחלוקה הפנימית. פערי שטחים (של מטרים ספורים), כמעט ואינם באים לידי ביטוי בשווי הדירות.

9. תחשיב

<u>אומדן שווי הדירות ללא מגבלות</u>

אומדן השווי כמפורט בתחשיב להלן, נערך בגישת ההשוואה, בהתבסס על נתוני ההשוואה שהוצגו לעיל מהפרויקט הנדון, תוך ביצוע התאמות לשטח הדירות, צורתן וחלוקה פנימית, שטח מרפסות, קומה במגדל, ובפרט מיקום הדירה בקומה (כיוון ופרטיות).

אומדן השווי מגלם מרפסת שמש ומקום חניה מוצמד במכפיל.

<u>אומדן שווי הדירות</u> -

מסד	טיפוס	קומה	כיווני אוויר	מס' חדרים	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	שווי כולל מע"מ
1	A	4	דרום-מערב	3	73	12	₪ 3,340,000
2	B	4	מערב	3	68	12	₪ 3,150,000
3	G	4	מזרח	3	71	12	₪ 2,790,000
4	H	4	דרום-מזרח	3	66	12	₪ 2,770,000
5	I	4	דרום	3	68	12	₪ 2,740,000
6	A	5	דרום-מערב	3	73	12	₪ 3,350,000
7	B	5	מערב	3	68	12	₪ 3,160,000
8	C	5	צפון-מערב	3	76	12	₪ 3,290,000
9	D	5	צפון	3	67	12	₪ 3,000,000
10	E	5	צפון	3	66	14	₪ 2,950,000
11	F	5	צפון-מזרח	3	68	10	₪ 2,950,000
12	G	5	מזרח	3	71	12	₪ 2,800,000
13	H	5	דרום-מזרח	3	66	12	₪ 2,780,000
14	I	5	דרום	3	68	12	₪ 2,750,000
15	A	6	דרום-מערב	3	73	12	₪ 3,360,000
16	B	6	מערב	3	68	12	₪ 3,170,000
17	C	6	צפון-מערב	3	76	12	₪ 3,300,000
18	D	6	צפון	3	67	12	₪ 3,010,000
19	E	6	צפון	3	66	14	₪ 2,960,000
20	F	6	צפון-מזרח	3	68	10	₪ 2,960,000
21	G	6	מזרח	3	71	12	₪ 2,810,000
22	H	6	דרום-מזרח	3	66	12	₪ 2,790,000
23	I	6	דרום	3	68	12	₪ 2,760,000
24	A	7	דרום-מערב	3	73	12	₪ 3,370,000
25	B	7	מערב	3	68	12	₪ 3,180,000
26	C	7	צפון-מערב	3	76	12	₪ 3,310,000
27	D	7	צפון	3	67	12	₪ 3,020,000

מסד	טיפוס	קומה	כיווני אוויר	מס' חדרים	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	שווי כולל מע"מ
28	E	7	צפון	3	66	14	₪ 2,970,000
29	F	7	צפון-מזרח	3	68	10	₪ 2,970,000
30	G	7	מזרח	3	71	12	₪ 2,820,000
31	H	7	דרום-מזרח	3	66	12	₪ 2,800,000
32	I	7	דרום	3	68	12	₪ 2,770,000
33	A	9	דרום-מערב	3	73	12	₪ 3,390,000
34	C	9	צפון-מערב	3	76	12	₪ 3,330,000
סה"כ					**2,364**	**408**	**₪ 102,870,000**

<u>סיכום והפחתות למגבלות</u>

- <u>התאמה למגבלת שכירות</u> –

בהתבסס על נתוני ההשוואה שהוצגו לעיל, תוך ביצוע התאמות נדרשות כמפורט לעיל, אומדן דמי שכירות בשוק החופשי לדירה ממוצעת, בגבולות 7,500 ₪.

בוצעה הפחתה של הערך הנוכחי של הפרש בדמי השכירות המתקבלים בפועל אל מול דמי השכירות הראוים לתקופת מגבלת השכירות ובשיעור היוון של 3.5%.

- <u>התאמה למגבלת סחירות</u> – בתקופת השכירות, ניתן למכור את דירות המגורים במקשה אחת ולגוף אחד שיאושר על ידי העירייה. הובאה בחשבון הפחתה לגודל בשיעור של 2.0%.

<u>מגבלת סחירות</u> -

סה"כ שווי הדירות ללא מגבלות	₪ 102,870,000
הפחתת מגבלת שכירות	-₪ 3,776,447
הפחתת מגבלת סחירות	-₪ 2,057,400
סה"כ שווי דירות בהישג יד, במעוגל	**₪ 97,040,000**

<u>רגישות</u>

רגישות להשפעה של שינוי בדמי השכירות הראויים בשוק החופשי על סכום שווי כלל הדירות נשוא השומה (כולל מע"מ) –

5%	-	-5%
₪ 7,875	**₪ 7,500**	**₪ 7,125**
₪ 96,190,000	**₪ 97,040,000**	₪ 97,890,000

ביצענו בדיקת רגישות להשפעה של שינוי בשווי מ"ר בנוי ממוצע תוצאתי על סכום שווי כלל הדירות נשוא השומה (כולל מע"מ) –

5%	-	-5%
₪ 45,691	**₪ 43,515**	**₪ 41,339**
₪ 102,180,000	**₪ 97,040,000**	₪ 91,890,000

10. השומה

לאור האמור לעיל, הסכום הכולל של אומדן שווי דירות נשוא השומה, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון למוכר מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא, עיקול וזכויות צד ג', בגבולות **97,040,000 ₪.**

הערות :

א. השווי כולל מע"מ.

ב. המועד הקובע להערכה הינו 31.12.2021.

ג. לא התייחסנו למיסוי שיחול, ככל שיחול, בעת מכירת הנכס.

11. נתונים נוספים

א. הנכס הוערך בשנים 2018-2019 ע"י משרד גרינברג אולפינר ושות' ובשנת 2020-2021 בידי הח"מ, כדלקמן:

מועד קובע	מטרת הערכה	סה"כ שווי
30.6.2021	דוחות כספיים	₪ 91,370,000
31.12.2020	דוחות כספיים	₪ 89,260,000
31.12.2019	דוחות כספיים	₪ 86,880,000
31.12.2018	דוחות כספיים	₪ 86,160,000

ב. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 31.12.2021 בשווי של 91,490,000 ₪.

12. הצהרות

אנו מצהירים כי אנו בעלי הידע המתאים לביצוע הערכה זו, אין לנו כל עניין פרטי או חלק בנכס נשוא חוות הדעת ודו"ח זה נעשה על פי מיטב ידיעתנו, הבנתנו וניסיוננו המקצועי ועל פי כללי האתיקה המקצועיים המחייבים.

הדו"ח הובן על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

בכבוד רב,



דניאל רובינזון

שמאי מקרקעין



גיל בר-לב

עו"ד ושמאי מקרקעין

10.4.2022

לכבוד,
מגוריט ישראל בע"מ ("**החברה**")

הנדון: <u>הסכמה לפרסום לציבור של הערכת שווי למועד הקובע 31.12.2021, במסגרת דוח הצעת מדף של החברה הצפוי להתפרסם במהלך חודש אפריל 2022.</u>

לבקשתכם, בהתייחס להערכת השווי המפורטת להלן ("**הערכת השווי**"):

- שומת מקרקעין מקיפה – 31 דירות מגורים בפרויקט "מרום נגבה", דרך נגבה 8, רמת גן, אשר נערכה ונחתמה ביום 30 בינואר 2022 ופורסמה ביום 16 במרץ 2022 במסגרת דוחות רבעון 4 לשנת 2021;

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו לחברה לפרסם לציבור את הערכת השווי המפורטת לעיל, ולכלול אותה (לרבות בדרך של הפניה) בדוח הצעת המדף של החברה הצפוי להתפרסם בחודש אפריל 2022.

בכבוד רב,

דניאל רובינזון
שמאי מקרקעין

גיל בר-לב
עו"ד ושמאי מקרקעין

30.1.2022

מספרנו : 1917

לכבוד

מגוריט ישראל בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה

31 דירות מגורים במגדל "מרום נגבה"

גוש 6145 חלקה 1601

דרך נגבה 8, רמת גן

מטרת חוות הדעת

לבקשת מר תומר צבר סמנכ"ל הכספים בחברת מגוריט ישראל (להלן: "**מזמין חוות הדעת**"), מוגשת בזאת חוות דעת מקצועית לאומדן שווי הנכס, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון.

הערכה התבקשה לצורך שעבוד הנכס הנדון כולו או חלקו לטובת מחזיק אגרות חוב של החברה ו/או לצורך הדוחות הכספיים של החברה.

חוות דעת זו נערכה בהתאם להוראות תקן מס 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית). נמסר לנו כי הנכס מוגדר כנכס השקעה בהתאם לכללי חשבונאות בינלאומיים -תקן בינלאומי IAS40 אשר מדידתו מתבצעת בהתאם לתקן בינלאומי IFRS 13.

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי מסמך זה ותוכנו יצורף לצורך שעבוד הנכס הנדון כולו או חלקו לטובת מחזיקי אגרות החוב של החברה ו/או לצורך הדו"חות הכספיים של החברה ו/או לדו"חות הצעת מדף עתידיים (ככל שיתפרסמו) ו/או לצורך דיווחיה המיידים של של חב' מגוריט.

פרטי התקשרות

א. ההתקשרות בין חברת מגוריט ישראל, לבין משרד בר-לב תורקישר רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 5.12.2021.

ב. לא קיימות התניות לגבי תוצאות חוות הדעת ושכר טרחתנו.

ג. אנו מצהירים כי לא קיימת תלות בין משרדנו, לבין מזמין חוות הדעת.

ד. התקבל כתב שיפוי ממזמין חוות הדעת המוגבל לשיפוי המותר לפי עמדת סגל משפטית 30-105 של רשות ניירות ערך.

המועד הקובע - המועד הקובע להערכה זו הינו 31.12.2021.

פרטי המשרד והשמאים המעריכים

משרד בר-לב, תורקישר, רובינזון מעניק שירותי שמאות מקרקעין, ליווי פרויקטים, כלכלה וייעוץ בתחום הנדל"ן למגוון גופים - חברות נדל"ן ציבוריות, יזמים וחברות בניה, גופים ציבוריים, מוסדות פיננסיים וגופי מימון שונים, רואי חשבון, עורכי דין, בתי משפט ופרטיים.

המשרד מרכז ידע מקצועי וניסיון מצטבר בהכנת חוות דעת למגוון רב של נכסים- נכסי מגורים, מסחר, משרדים, תעסוקה ותעשייה, מלונאות ועוד.

להלן פרטי השכלתם וניסיונם של מעריכי השווי:

שם המומחה: גיל בר-לב, עו"ד ושמאי מקרקעין

עיסוק: שמאי מקרקעין מוסמך מס' 1746.

<u>השכלה</u>:

2009- שמאי מקרקעין מוסמך.

2006 - 2008 לימודי תעודה, שמאות מקרקעין וניהול נכסים, היחידה ללימודי חוץ של הטכניון. הלימודים כוללים, בין היתר, קורסים בכלכלה ומימון.

2006 - עו"ד, חבר לשכת עורכי הדין בישראל.

2001 - 2005 לימודי משפטים L.L.B, המכללה האקדמית נתניה, סיום התואר בהצטיינות (מצטיין דיקן). חבר בפרויקט המצוינות של המכללה.

<u>ניסיון</u>:

2014 - שותף במשרד שמאים בר-לב, תורקישר, רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין. המשרד עוסק במגוון תחומי שמאות המקרקעין.

2008 - 2014 משרד שמאי מקרקעין גרינברג-אולפינר ושות'.

2008 - 2004 משרד עורכי דין יורם חגבי - חגי, המתמחה בתחום המקרקעין.

שם המומחה: **דניאל רובינזון, שמאי מקרקעין**

עיסוק: **שמאי מקרקעין מוסמך מס' 1929.**

השכלה:

2013 - שמאי מקרקעין מוסמך.

2012 - 2014 אוניברסיטת תל-אביב - תואר שני במנהל עסקים, התמחות במימון והתנהגות אירגונית.

2011 היחידה ללימודי חוץ של הטכניון –לימודי תעודה בשמאות מקרקעין.

2006 - 2008 אוניברסיטת תל-אביב - תואר ראשון בתוכנית המחקרית למצטיינים של אוניברסיטת ת"א בביולוגיה. סיום התואר בהצטיינות בפרק זמן מקוצר.

ניסיון:

2017 - נמנה על צוות כותבי המבחנים הסופיים של המועצה לשמאי מקרקעין ושותף בצוותי המחקר של מכון אלרוב לחקר הנדל"ן באוניברסיטת ת"א.

2016 - שותף במשרד שמאים בר-לב, תורקישר, רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין. המשרד עוסק במגוון תחומי שמאות המקרקעין.

2015 - 2016 מנהל פיתוח עסקי בקבוצת רקע – יזמות נדל"ן, הקבוצה עוסקת ביזום נדל"ן מסחרי ומגורים בארץ ובחו"ל.

2012 - 2015 משרד שמאי מקרקעין ברק, פרידמן, כהן ושות'.

וזאת חוות דעתנו,

1. פרטי הנכס

הנכס שבנדון:	31 דירות מגורים במגדל "מרום נגבה" (דירות 4 ו- 5 חדרים בקומות 3-28 של המגדל) + 25 מקומות חניה בודדים ו- 6 מקומות חניה כפולים. לפירוט מספרי הדירות ומקומות החניה ראו סע' 2.4 בחוות הדעת.
כתובת:	דרך נגבה 8, רמת גן
גוש:	6145
חלקה:	1601
שטח קרקע רשום:	2,088 מ"ר
זכויות:	בעלות פרטית

ביום לחברת מגוריט רשומות הערות אזהרה בגין זכות חוזית להירשם כבעלת הזכויות ב- 31 דירות בפרויקט והצמדות. לאחר רישום בית משותף תירשם כבעלת הזכויות בדירות.

2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור בנכס נערך בתאריך 27.12.2021 על ידי נדב אלהרר, שמאי מקרקעין.

2.1 תיאור הסביבה

רמת גן, הקצה הצפון מערבי של שכונת "מתחם נגבה" התחומה ברחובות הירדן ממזרח, רחוב עוזיאל ממערב, דרך נגבה מצפון ורחוב פנחס רוטנברג מדרום.

השכונה מאופיינת בבנייני מגורים ותיקים בני 2-4 קומות מעל קומת עמודים חלקם עם חזית מסחרית, לצד בתים צמודי קרקע ותיקים ולצד בנייני מגורים בני 7-10 קומות בבנייה חדשה אשר הוקמו בעיקר במסגרת התחדשות עירונית / תמ"א 38.

דרך נגבה, רחוב ראשי בשכונה, דו סטרי, המחבר את רח' עוזיאל במערב לרח' אריה בן אליעזר ממזרח. לאורך הרחוב קיימים שימושי מסחר בקומת הקרקע.

בסביבה הקרובה קיימים מוסדות ציבור - בתי ספר, גני ילדים וגינות ציבוריות.

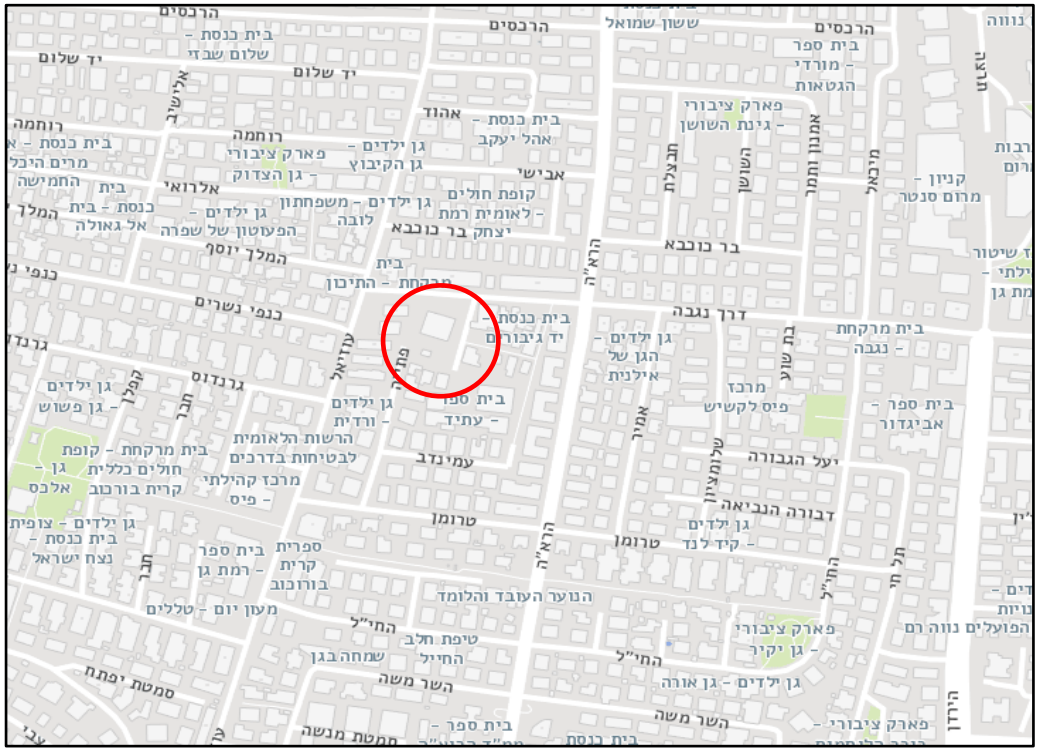
בסמוך מצפון מזרח שכונת מרום נווה ובה קניון, מרכז תרבות ופארק דוד מלמדוביץ'.

הנגישות לאזור נוחה, לאור הקרבה לצירי התנועה הראשיים המתחברים ליציאות מן העיר וכן הקרבה למרכז העיר ומרכזי התעסוקה.

הפיתוח הסביבתי מלא.

החניה בצידי הרחובות ובתחומי המגרשים. באזור קיימת מצוקת חניה.

מפת איתור סביבה (מיקום הנכס מסומן בעיגול אדום להמחשה):



2.2 תיאור החלקה

חלקה 1601 בגוש 6145 בשטח קרקע רשום של 2,088 מ"ר, צורתה רגורלית דמוית טרפז, פני הקרקע בשיפוע יורד מכיוון מערב למזרח. החלקה דו חזיתית לדרך נגבה ורחוב מבוא נגבה. על החלקה בנוי מגדל מגורים הכולל 120 יח"ד ושטחי מסחר בקומת הקרקע, כמפורט להלן.

תרשים החלקה על רקע תצלום אויר מאתר ה- GIS העירוני של עיריית רמת גן (הסימון להמחשה בלבד):



<u>גבולות</u>:

צפון - חזית לדרך נגבה ומעברה בנייני מגורים בני 3 קומות מעל קומת קרקע מסחרית בבנייה ותיקה.

מזרח - חזית לרחוב מבוא נגבה ומעברה חלקה 1593 עליה קיימים מספר מבנים צמודי קרקע חד קומתיים בבנייה ותיקה. על החלקה ניתן לבנות 4 בנינים בני 6-15 קומות מכח תכנית רג/1023.

דרום - צלע לחלקה 1600, עליה מבנים צמודי קרקע חד קומתיים בבנייה ותיקה. על החלקה ניתן לבנות מגדל מגורים בן 32 קומות, מעל קומת קרקע תחתונה מסחרית מכח תכנית מק/1476.

מערב - צלע חלקית לחלקה 955 עליה בנוי בניין מגורים בן 6 קומות וצלע לחלקה 691 עליה בנוי מגדל בן 15 קומות.

2.3 תיאור הבניין

מגדל "מרום נגבה", הוקם בשנת 2018, בן 32 קומות מעל קומת מסד וקומת קרקע מסחרית ומעל ל- 4 קומות מרתפי חניה. המגדל כולל 120 יח"ד בתמהיל מגוון (3-5 חד' ודירות פנטהאוז) ושטחי מסחר בחזית לדרך נגבה.

הכניסה הראשית למגדל ברגל וברכב מכיוון דרך נגבה.

במגדל ארבע מעליות ושני חדרי מדרגות המקשרים בין כל הקומות.

<u>נשוא חוות הדעת</u> – 31 דירות מגורים (בנות 4-5 חד') להן צמודים 37 מקומות חניה.

חזית המגדל – מכיוון צפון מערב:



<u>סטנדרט הבנייה והגמר</u>:

שלד בטון ובלוקים, קירות חוץ בחיפוי קשיח. בשטחים הציבוריים סטנדרט הגמר כולל חיפוי קירות בגובה מלא באריחי קרמיקה או אלמנטים מעוצבים (עץ, אבן וכו'), ריצוף גרניט פורצלן, תקרה דקורטיבית ותאורה מעוצבת, קודי נעילה לדלתות הציבוריות ועוד. בחניון רצפות בטון מוחלק.

2.4. תיאור הדירות נשוא חוות הדעת

31 דירות במגדל להן צמודים מקומות חניה, כמפורט להלן:

מס' דירה	קומה	ביוני אוויר	מס' חדרים	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מקומות חניה
10	3	דרום - מערב	4	105	12	1
22	6	דרום - מערב	4	105	12	1
25	7	צפון - מערב	4	105	12	1
26	7	דרום - מערב	4	105	12	1
29	8	צפון - מערב	4	105	12	1
30	8	דרום - מערב	4	105	12	1
33	9	צפון - מערב	4	105	12	1
34	9	דרום - מערב	4	105	12	1
37	10	צפון - מערב	4	105	12	1
38	10	דרום - מערב	4	105	12	1
45	12	צפון - מערב	4	105	12	1
49	13	צפון - מערב	4	105	12	1
54	14	דרום - מערב	4	105	12	1
58	15	דרום - מערב	4	105	12	1
61	16	צפון - מערב	4	105	12	1
65	17	צפון - מערב	4	105	12	1
69	18	צפון - מערב	4	105	12	1
70	18	דרום - מערב	4	105	12	1
73	19	צפון - מערב	4	105	12	1
74	19	דרום - מערב	4	105	12	1
78	20	דרום - מערב	4	105	12	1
81	21	צפון - מערב	4	105	12	1
82	21	דרום - מערב	4	105	12	1
90	23	דרום - מערב	5	127	16	2
94	24	דרום - מערב	5	127	16	2
97	25	צפון - מערב	5	127	16	2
98	25	דרום - מערב	5	127	16	2
101	26	צפון - מערב	5	127	16	2
105	27	צפון - מערב	5	127	16	2
106	27	דרום - מערב	5	127	16	1
110	28	דרום - מערב	5	127	16	1

<u>הערות</u>

(1) לדירות להן צמודים שני מקומות חניה – הכוונה לחניה עוקבת (טורקית / כפולה).

(2) בפרויקט אין מחסנים ליחידות הדיור.

<u>תיאור כללי של הדירות</u>

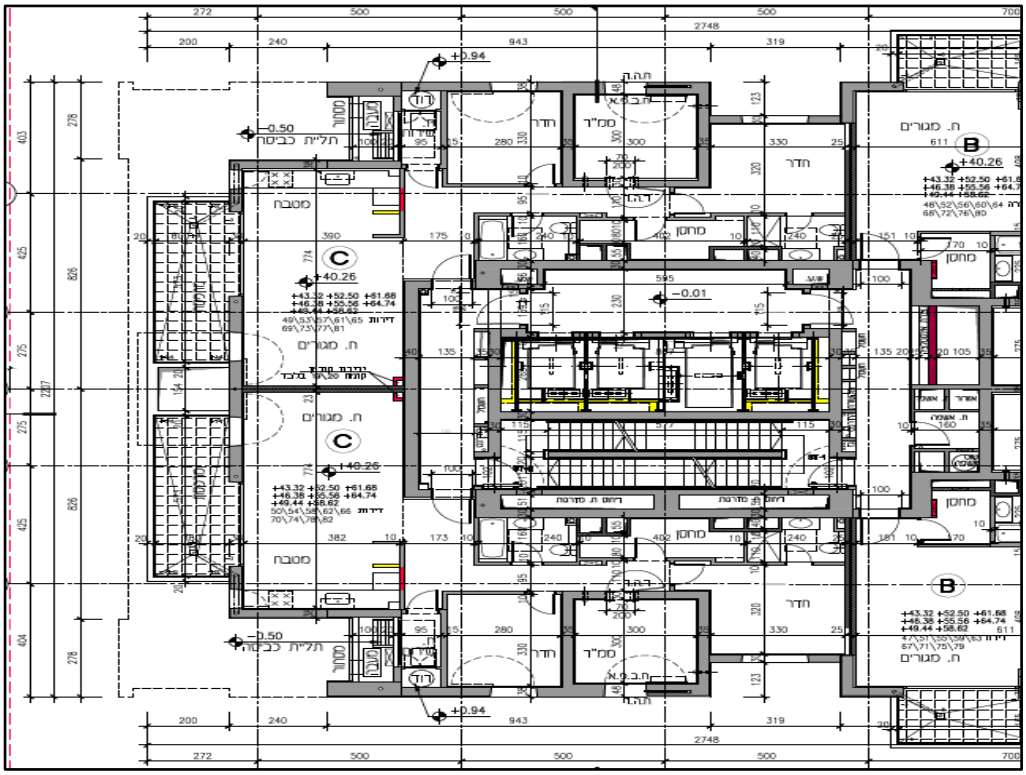
בחלוקה כללית לסלון ממנו יציאה למרפסת שמש, מטבח, חדרי רחצה הכוללים שירותים ואמבטיה, חדר שירותי אורחים, חדרי שינה בהתאם לתמהיל הדירות לרבות חדר מאסטר הכולל חדר שירותים ומקלחת צמודים וכן ממ"ד. בכל הדירות שטח המסומן מחסן מהווה חלק משטח הדירה (שטח עיקרי).

<u>סטנדרט הבנייה והגמר</u>:

דלת בטחון בכניסה, דלתות ומשקופי עץ בחדרים, ריצוף גרניט פורצלן 60X60, ריצוף אנטיסליפ וחיפוי קירות בגובה חלקי בחדרי רחצה, ריצוף אנטי סליפ במרפסות, מעקות זכוכית, חלונות זכוכית במסגור אלומיניום עם תריסים חשמליים, תריס גלילה חשמלי בסלון, מטבח מאובזר הכולל ארונות מטבח תחתונים ועיליים ויחידת אי בחלק מהדירות, משטח עבודה משיש, כלים סניטרים סטנדרטיים, מערכת מיזוג אוויר מיני מרכזית ועוד.

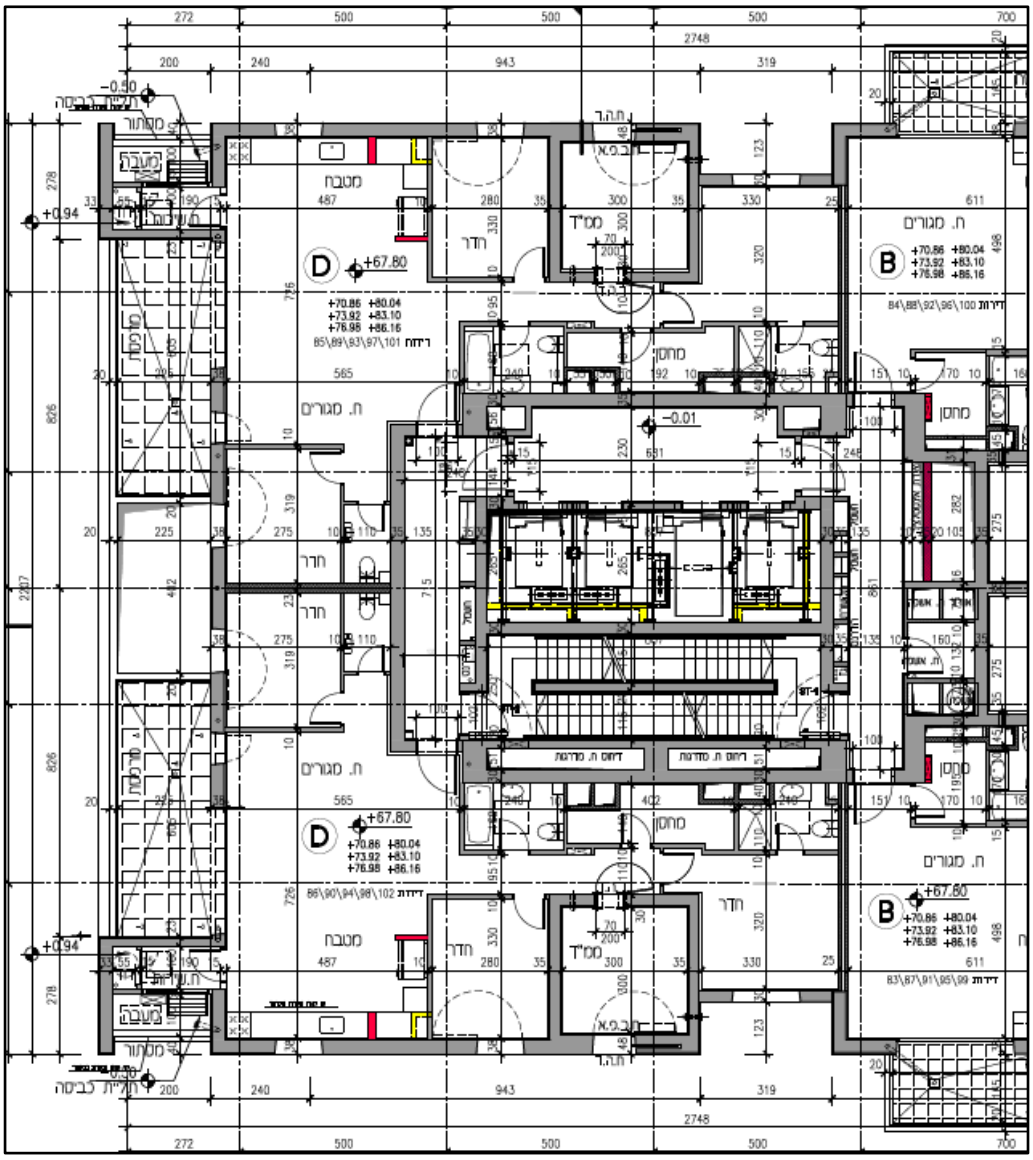
להלן לצורך התרשמות, תשריטי דירות טיפוסיות מתוך תשריט היתר הבניה 2018006:

<u>קומה טיפוסית 13-21 (נשוא חוות הדעת מהוות דירות מטיפוס C הפונות למערב)</u>

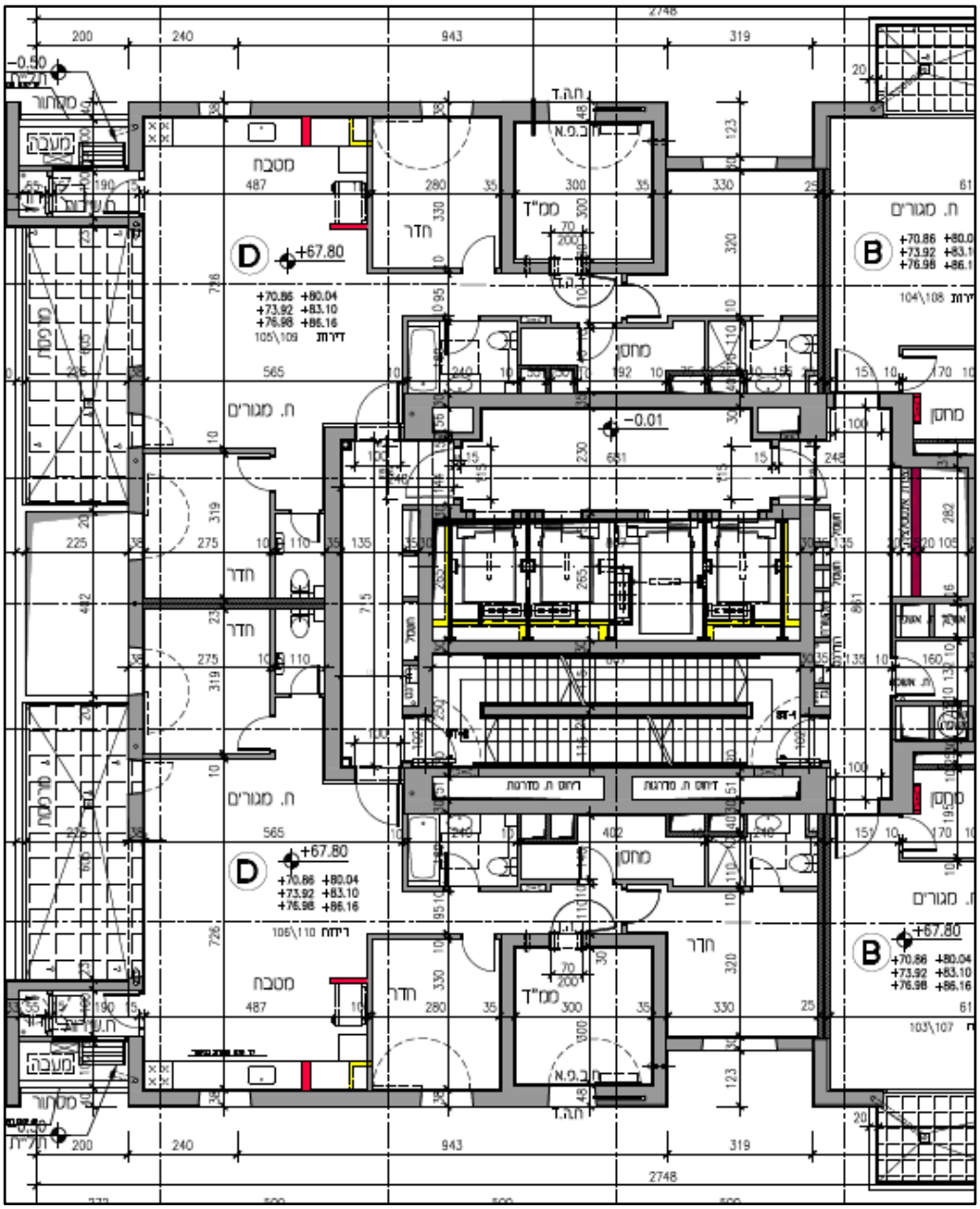


<u>הערה</u> – הבניין כולל קומת קרקע וקומת מסד ולפיכך הגובה בפועל גבוה בקומה אחת ביחס למספור הקומות בתשריט היתר.

קומה טיפוסית 24-26 (נשוא חוות הדעת מהוות דירות מטיפוס D הפונות למערב)



קומה טיפוסית 27-28 (נשוא חוות הדעת מהוות דירות מטיפוס D הפונות למערב)



תמונות אופיניות

<u>דירות המגורים</u>









מבואה קומתית



מעליות



לובי כניסה לבניין



2.5 רישוי

מידע מתוך תיק הבניין הסרוק באתר ההנדסי של עיריית רמת גן:

- היתר בניה מס' **2010334** מתאריך 27.12.2010, להריסת גדירות קיימות, חפירה ודיפון בגבולות המגרש, והקמת גדרות בטיחות.
- היתר בניה מס' **2013066** מתאריך 13.3.2013, להקמת בנין מגורים בן 30 קומות מעל קומת מסחר וקומת קרקע תחתונה וקומת גג טכני, מעל 4 מרתפי חניה, סה"כ 116 דירות.
- היתר בניה מס' **2014272** מתאריך 9.9.2014, תכנית שינויים לבנין מגורים בן 30 קומות מעל קומת מסחר, קומת קרקע תחתונה וקומת גג טכני ומעל 4 מרתפי חניה , סה"כ 116 דירות. להוסיף 2 קומות (קומות 31 ו- 32) קומת גלריה וחדר על הגג, הכולל 4 דירות (116 יח"ד קיימות + 4 יח"ד מוצעות – סה"כ 120 יח"ד), 4 מחסנים דירתיים, 4 ממ"דים, שינויים פנימיים בארבע קומות מרתפי חניה, ע"י הקטנת כל הקומות בהתאם לשטחים המותרים למספר הקומות וליח"ד המוצעים עפ"י תב"ע רג/מק/1476, חדר מועדון משותף לדיירי הבית בשטח של 80.77 מ"ר (שטח עיקרי), בקומת הקרקע, שינוי מספור הקומות, מרפסות מקורות, מרפסת גג ושינויים פנימיים.
- היתר בניה מס' **2018127** מתאריך 26.4.2018, תכנית שינויים ע"פ הפירוט הבא: שינויים גאומטריים בדירה H1 (תזוזת קיר) ובדירה H2, העברת ממ"ד מקומת גלריה לקומת הקרקע וביטול חדר מגורים בקומת גלריה ויצירת חלל כפול מעל מטבח וסלון;

העתקת דוודים לחלל פנימי של כמה דירות, שינויים פנימיים בכל הדירות והגדלת שטח טכני בקומת הגג;

הוספת שטח עיקרי של 23.89 מ"ר והפחתת שטח שירות של 9.13 מ"ר הכל במסגרת הזכויות המותרות.

<u>ריכוז שטחי בניה בהתאם לטבלת השטחים שצורפה לתשריט ההיתר</u>:

עילי/תת קרקעי	עיקרי במ"ר	שירות במ"ר	סה"כ בבנין במ"ר	מרפסות במ"ר	מרפסות גג במ"ר
תת קרקעי	150	7,253	7,403		
עילי	10,123	4,439	14,562	1,398	431
סה"כ	**10,273**	**11,692**	**21,966**	**1,398**	**431**

- טופס 4 ניתן ביום 5.7.2018, לבנין מגורים וחזית מסחרית הנבנה לפי היתר בניה מס' 2013066.
- טופס 5 מתאריך 17.12.2018 עבור היתר בניה מספר 2013066.

3. מצב משפטי

בפרק זה סקירה תמציתית של המצב המשפטי החל על המקרקעין נשוא חוות הדעת, אשר אינה מהווה בשום אופן תחליף לעיון מקיף במסמכים המשפטיים ובדיקת הזכויות.

<u>רקע</u>

- שותפות מבוא נגבה רמת גן (להלן: "מבוא נגבה"), רכשה את המקרקעין בשנת 2006.
- מבוא נגבה מכרה חלק מהמקרקעין לרוכשים שונים, אשר התארגנו כקבוצת רכישה לשם הקמת
- הפרויקט.

בין מבוא נגבה לרוכשים נחתם הסכם שיתוף, המסדיר את התארגנות הקבוצה, וכולל הוראות לתכנון והקמת הפרויקט וחלוקת היחידות בין הרוכשים.

- חברת מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "מגוריט"), רכשה ממבוא נגבה 31 דירות מגורים בפרויקט כבנויות, במסגרת שלושה הסכמי רכישה.

3.1. נסח רישום מקרקעין

תמצית מידע מפנקס הזכויות אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים בתאריך 7.1.2022:

חלקה 1601 בגוש 6145 בשטח קרקע רשום של 2,088 מ"ר.

<u>בעלויות</u> – שותפות מבוא נגבה רמת גן, בשלמות.

<u>משכנתאות</u> -

- תיקון משכנתה בדרגה ראשונה, בסכום של 69,388,847 ₪ לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ, בשלמות,על כל הבעלים, מיום 15.11.2017.

<u>הערות</u> -

על החלקה רשומות הערות רבות, להלן הרלוונטיות לנשוא חוות הדעת:

- הערת אזהרה סעיף 126 מיום 2.8.2018, לטובת מגוריט ישראל בע"מ, על כל הבעלים; תיאור הנכס - 23 דירות.
- הערת אזהרה סעיף 126 מיום 21.10.2018 לטובת מגוריט ישראל בע"מ, על כל הבעלים; תיאור הנכס – דירות מס' 105, 101, 98, 97, 94, 90.
- הערת אזהרה סעיף 126 מיום 23.1.2019, לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, על כל הבעלים; תיאור הנכס: דירות מס' 105, 101, 98, 97, 94, 90.
- הערת אזהרה סעיף 126 מיום 23.1.2019, לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, על כל הבעלים; הערות: 82, 65, 69, 70, 73 74, 78, 81, 54, 49, 45, 38, 37, 34, 58, 61, 33, 30, 29, 26, 25, 22, 10.

- הערת אזהרה סעיף 126 מיום 18.4.2019, לטובת מגוריט ישראל בע"מ, על כל הבעלים; הערות: דירה מס' 110 ו- 106, קומה 27, 28 ביוונים מערב – דרום.
- הערת אזהרה סעיף 126 מיום 3.7.2019, ללא הגבלה בסכום, לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ; הלווה – מגוריט ישראל בע"מ; תיאור הנכס - דירה מס' 110 ו- 106, קומה 27, 28 ביוונים מערב - דרום.

3.2. הסכמי מכר – רצ"ב תמצית שלושה הסכמי המכר שנחתמו בין מבוא נגבה רמת גן מצד אחד (להלן "המוכר") לבין מגוריט ישראל בע"מ מצד שני (להלן "הקונה"):

<u>תמצית הסכם מכר מיום 27.3.2017</u>:

הממכר:	23 דירות בנות 4 חדרים, קומות 3-21 של המגדל + 23 מקומות חניה.
פירוט הדירות:	10, 22, 25, 26, 29, 30, 33, 34, 37, 38, 45, 49, 54, 58, 61, 65, 69, 70, 73, 74, 78, 81, 82.
התמורה:	46,670,500 ₪ כולל מע"מ.

<u>תמצית הסכם מכר מיום 9.10.2018</u>:

הממכר:	6 דירות בנות 5 חדרים, קומות 23-27 של המגדל + 12 מקומות חניה בחניות כפולות (6 חניות כפולות).
פירוט הדירות:	90, 94, 97, 98, 101, 105.
תמורה:	15,600,000 ₪ כולל מע"מ (2,600,000 ₪ כולל מע"מ לכל דירה).

<u>תמצית הסכם מכר מיום 10.4.2019</u>:

הממכר:	דירה 106, בקומה 27 + מקום חניה ודירה 110 בקומה 28 + מקום חניה. הדירות פונות לדרום מערב.
תמורה:	5,200,000 ₪ כולל מע"מ (2,600,000 ₪ כולל מע"מ עבור כל דירה).

<u>הוראות כלליות</u>

תקופת הבדק:	לענין בדק ואחריות לתיקונים יחול על הסכם זה הוראות חוק המכר (דירות), התשל"ג – 1973.
	המוכר מצהיר כי בהתאם להסכם שבינו ובין קבוצת הרוכשים לבין הקבלן, הוסכם כי הקבלן נטל על עצמו את האחריות כלפי רוכשי הדירות; הקונה מצהיר כי ידוע לו כי לעניין אחריות המוכר על פי חוק המכר (דירות) הקבלן אחראי כלפי הקונה והמוכר לטיב הבניה.
שטחים נוספים:	ידוע לקונה כי המוכר הוא בעל זכויות במקרקעין הממוקמים בקרבת הממכר וכי המוכר, עם צדדים שלישיים בתהליך יזום שינוי בתכניות בנין עיר על מנת לאשר בניית 3 מגדלי מגורים בסמוך לממכר. הקונה מתחייב

שלא להתנגד בכל דרך לתהליכי התכנון לצורך אישור תב"ע מתאימה. הקונה מסכים כי יהיה חיבור פיזי ומעבר משותף בין מרתפי החניה שייבנו בממכר לבין המרתפים של המגדלים הנ"ל.

מיסים: כל צד ישא במיסים החלים עליו עפ"י כל דין.

3.3. אישור מעורכי הדין של הפרויקט

התקבל מכתב מתאריך 27.1.2022 ממשרד עורכי הדין סגל כהן המאשר כי:

חברת מגוריט רכשה 31 יחידות דיור בתאריכים 27.3.2017, 9.10.2018, 10.4.2019 בפרויקט "מבוא נגבה" ברמת-גן, הנמצא בתחום חלקה 1601 בגוש 6145.

בתאריכים 23.1.2019, 3.7.2019 נרשמו הערות אזהרה לפי שטר 5366/2019/1, 5163/2019/1, 35121/2019/1 בגין התחייבות לרישום משכנתא ללא הגבלה בסכום לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ.

אישור זה משקף את מצב הזכויות הרשום בספרי המוכרת בלבד, ואין הוא משקף קיומם של שעבודים ו/או עיקולים הרשומים אצל רשם המשכונות ו/או בלשכת רישום המקרקעין או בכל גוף אחר.

3.4. הסכמי שכירות

המידע לגבי הסכמי השכירות ודמי השכירות התקבל מאת נציגי החברה.

- הדירות מושכרות ל – 31 שוכרים שונים (100% תפוסה), לתקופה של כ – 5 שנים;

לשוכרים קיימת אופציה לקצר את תקופת השכירות אחרי תקופה מינימלית של 12 חודשים;

לשוכרים קיימת זכות ראשונים להארכת ההסכם ב – 5 שנים נוספות, בדמ"ש שייקבעו בהתאם לתנאי השוק על פי החלטת המשכיר.

- נבדקו כ – 13% מההסכמים ונמצאו תואמים למידע שהועבר.
- בשנה החולפת נחתמו התחלפו 6 שוכרים המהווים כ – 20% מסך השוכרים.
- סה"כ ההכנסה השנתית מדמי שכירות הינה 2,511,528 ₪. דמי השכירות מוצמדים למדד המחירים לצרכן ומתעדכנים מדי חודש (מדד שלילי לא יפחית מסכום דמי השכירות).
- בחוזים קיימות הוראות בדבר אי תחולת חוק הגנת הדייר.

4. נתוני תכנון

המידע בפרק זה מבוסס על אתר האינטרנט ההנדסי של עיריית רמת גן ואתר מנהל התכנון:

4.1 כלל התכניות המאושרות

תכניות	י.פ.	מתן תוקף	מהות התכנית
רג/340	2591	27.12.1979	תכנית מתאר מקומית - רמת גן
רג/340/ג	2651	14.8.1980	הכללת אחוזי מרפסות בסה"כ האחוזים
רג/340/ג/1	3181	29.3.1985	בניה על גגות
רג/340/ג/3	4047	8.10.1992	קביעת הוראות למרתפים
רג/999	4138	26.8.1993	שינוי לתכנית רג/340
רג/1023	4706	1.12.1998	איחוד וחלוקה, קביעת בינוי
רג/340/ג/21	5480	12.1.2006	הגדלת חדרי יציאה על הגג
רג/340/ג/15	5495	16.2.2006	מחסנים דירתיים
רג/מק/340/ג/21/א	5561	30.7.2006	שינוי תכנית הגדלת חדרים על הגג
רג/מק/340/ג/2/3	5837	5.8.2008	קביעת גובה קומת מרתף באזור מגורים
רג/מק/1476	6134	7.9.2010	"מתחם נגבה"

4.2 ריכוז זכויות בניה (מק/1476, רג/340/ג/15, רג/340/ג/21)

יעוד - מגורים ד'.

תכליות - מסחר במפלס הרחוב, מגורים ושטחי שירות נלווים בקומות עליונות, מועדון דיירים בקומת הקרקע, שטחי אחסנה וטכני. שימושי חניה וטכני במפלסי המרתף.

מס' קומות - מעל הכניסה הקובעת - 32 קומות בתוספת קומת כניסה גבוהה וקומת גג; מתחת לכניסה הקובעת - 5 קומות מתחת לכניסה הקובעת.

צפיפות - 120 יח"ד.

זכויות בניה - מעל הכניסה הקובעת - עיקרי – 10,170 מ"ר; שירות – 4,250 מ"ר; מתחת לכניסה הקובעת - עיקרי (מסחר) – 150 מ"ר; שירות – 10,800 מ"ר.

מרפסות – בנוסף לשטחים העיקריים המפורטים לעיל, תותר תוספת שטחים עבור מרפסות מקורות בהתאם לחוק.

מחסנים דירתיים בשטח 6 מ"ר לדירה כשטח עיקרי נוסף.

ח. יציאה לגג - עד 40 מ"ר ליח"ד או 50% משטחה העיקרי של הדירה, הקטן מביניהם, לכל דירה עליונה. למרות האמור, תותר בנית חדרי יציאה לגג בשטח של עד 23 מ"ר לכל דירה עליונה אף אם שטח זה עולה על 50% משטחה העיקרי של הדירה.

קווי בניין - קדמי - 3 מ'; צד מזרח - 3.5 מ'; צד מערב - 10 מ'; אחורי – 6.5 מ'.

קולונדה - לחזית דרך נגבה תקבע קולונדה.

5. עקרונות השומה

קיימות שלוש גישות שומה עיקריות להערכת שווי נכסי מקרקעין:

גישת ההשוואה - הגישה המועדפת באומדן שווי נכסי מקרקעין. על פי גישה זו מוערך שווי נכס בהתבסס על נתוני השוואה דומים בסביבה, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות (גודל, סחירות וכיוצ"ב).

גישת היוון הכנסות - גישה זו מקובלת בהערכת נכסים מניבים. על פי גישה זו שווי הנכס נקבע על ידי היוון תזרים המזומנים המתקבל וצפוי להתקבל במהלך תקופת חייו הכלכליים. שיעור ההיוון לפיו יהוון תזרים המזומנים נקבע לפי סוג הנכס, רמת הסיכון הגלומה בקבלת תזרים המזומנים הצפוי וכד'.

גישת העלות - על פי גישה זו מוערך שווי הנכס לפי העלויות הצפויות להקמת נכס דומה. שווי הנכס יוערך כסכום שווי מרכיביו לרבות, שווי הקרקע בתוספת עלות הקמת הנכס, תוך התחשבות בפחתים פיזיים, תכנוניים ובתוספת רווח יזמי הנקבע בהתאם לסוג הנכס, מצב הפיזי, מצב השוק וכד'.

<u>גישת השומה בנכס המוערך:</u>

הנכס הנדון מהווה 31 דירות מגורים במגדל מגורים.

הגישה העדיפה להערכת שווי דירות מגורים הינה גישת ההשוואה, מנתוני מכר לדירות עם מאפיינים דומים, בפרויקט הנדון ובפרויקטים נוספים בסביבה, ותוך ביצוע התאמות נדרשות.

הדירות מושכרות כיום בשוק בחופשי. למרות זאת, אין מגבלה תכנונית או משפטית על מכירת הדירות באופן פרטני, בשוק החופשי לרוכשים רבים ושונים. לפיכך, שווי הדירות הוערך ללא הפחתה לגודל, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון.

השלכות המיסוי שיחולו על מגוריט ישראל בע"מ יחושבו ע"י רואי החשבון ויובאו בחשבון בדוחות הכספיים.

6. גורמים ושיקולים

באומדן שווי הנכס הנדון הובאו בחשבון בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

- מיקום המגדל על דרך נגבה רמת גן, בסביבת מגורים מבוקשת, בקרבה למוקדי תעסוקה ומסחר.
  הסביבה מאופיינת בבתי מגורים ותיקים בני 2-4 קומות, לצד בניה חדשה בעיקר של פרויקטים להתחדשות עירונית.
- שטח החלקה וצורתה.
- בניין המגורים – מגדל מגורים, בן 32 קומות מעל 2 קומות קרקע, בנוי בבנייה חדשה בסטנדרט טוב וכמקובל בסביבה.
- דירות המגורים נשוא חוות הדעת:
  הנכס מהווה 31 דירות מגורים, להן צמודים מקומות חניה (חלק מהדירות עם חניה כפולה).
  תמהיל הדירות, שטחן, מיקומן במגדל והצמדות, בהתאם להסכמי המכר.
  סטנדרט הבניה והגמר של הדירות.
- רישוי – מסמכי הרישוי שאותרו בתיק הבניין.
- המצב התכנוני – בהתאם לתכניות בניין עיר מאושרות.
- המצב המשפטי – זכות להירשם כבעלים של דירות המגורים והשטחים הצמודים להן.
  בחלקה נדרשים מספר הליכי רישום – רישום בית משותף; רישום הזכויות על שם הרוכשים.
  התקבל אישור זכויות מאת עורכי דין של הפרויקט כפי שפורט בפרק המשפטי לעיל.
- נתוני השוואה למחירי מכירה של דירות מגורים חדשות מפרויקטים בסביבה הקרובה.

7. נתוני השוואה

נתוני השוואה לעסקאות מכר של דירות במגדל הנדון, וכן נתוני השוואה מפרויקטים דומים בסביבה. המידע לקוח מאתר מידע נדל"ן של רשות המיסים ומידע משלים שאספנו (שטח הדירות מתוך תיקי הבניין ומידע מתיקי הבתים המשותפים) - הנתונים כוללים מע"מ:

<u>מגדל "מרום נגבה", מבוא נגבה 8; גו"ח 6145/1601 – נשוא חוות הדעת</u>

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
23.12.2021	4	23	93	12	₪ 2,630,000	₪ 28,280
29.8.2021	4	18	93	12	₪ 2,700,000	₪ 29,032
8.8.2021	4	13	105	12	₪ 2,620,000	₪ 24,952
28.7.2021	4	31	135	25	₪ 3,400,000	₪ 25,185
4.6.2021	4	17	93	12	₪ 2,600,000	₪ 27,957
9.8.2020	3	4	78	10	₪ 2,050,000	₪ 26,282
29.6.2020	4	6	105	12	₪ 2,550,000	₪ 24,286
3.4.2019	5	25	127	12	₪ 2,730,000	₪ 21,496

<u>מגדלי SMART TOWERS, החולה 10; גו"ח 6180/531 (מיקום נשוא חוות הדעת עדיף)</u>

שני מגדלים בני 23 קומות מעל מרתפי חניה, הכוללים בסה"כ 168 דירות מגורים כל אחד.

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
12.1.2021	5	18	115	12	₪ 2,535,000	₪ 22,043
6.1.2021	5	20	117	12	₪ 2,540,000	₪ 21,665
17.9.2020	5	18	136	30	₪ 2,925,000	₪ 21,446
23.4.2020	5	19	115	20	₪ 2,770,000	₪ 24,039
25.2.2020	5	20	128	12	₪ 2,810,000	₪ 21,979
3.2.2020	6	17	136	30	₪ 2,910,000	₪ 21,397
27.1.2020	6	15	136	30	₪ 2,860,000	₪ 21,029
9.1.2020	4	8	117	12	₪ 2,500,000	₪ 21,439
25.11.2019	5	17	115	14	₪ 2,450,000	₪ 21,262
21.11.2019	5	18	115	20	₪ 2,530,000	₪ 21,956
31.10.2019	5	20	128	12	₪ 2,800,000	₪ 21,901
26.8.2019	5	16	115	20	₪ 2,650,000	₪ 22,997
29.7.2019	5	15	126	12	₪ 2,650,000	₪ 20,993
25.7.2019	5	14	128	12	₪ 2,750,000	₪ 21,510
12.6.2019	5	12	126	12	₪ 2,545,000	₪ 20,198

מגדלים בפארק רמת גן (מיקום עדיף במעט על נשוא חוות הדעת – משקיפים על הפארק הלאומי)

פרויקט מגדל בפארק, אחד העם 14-12; גו"ח 6141/139-140

שני מגדלים בני 32 קומות, מעל מרתפי חניה, הכוללים בסה"כ 144 דירות מגורים כל אחד.

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
22.6.2021	6	32	147	90	₪ 5,450,000	₪ 37,075
20.6.2021	5	30	120	24	₪ 3,200,000	₪ 26,667
20.5.2021	5	28	120	24	₪ 3,200,000	₪ 26,765
30.3.2021	5	16	120	11	₪ 2,990,000	₪ 25,008
30.12.2020	5	24	120	24	₪ 3,150,000	₪ 26,347
29.12.2020	4	5	99	9	₪ 2,500,000	₪ 25,283
17.9.2020	4	4	99	9	₪ 2,280,000	₪ 23,058
27.5.2020	5	25	120	24	₪ 3,090,000	₪ 25,845
6.5.2020	5	30	120	24	₪ 3,060,000	₪ 25,594
5.3.2020	5	24	120	24	₪ 3,100,000	₪ 25,928
3.2.2020	4	3	99	9	₪ 2,347,000	₪ 23,736
31.12.2019	5	29	120	24	₪ 3,130,000	₪ 26,179
12.12.2019	5	25	120	24	₪ 3,120,000	₪ 26,096
1.12.2019	5	27	120	24	₪ 3,030,000	₪ 25,343
28.11.2019	5	30	120	24	₪ 3,015,000	₪ 25,217
5.11.2019	4	12	99	9	₪ 2,400,000	₪ 24,272
21.7.2019	5	26	120	24	₪ 3,075,000	₪ 25,719
20.6.2019	4	7	99	12	₪ 2,375,000	₪ 24,019
10.6.2019	5	28	120	24	₪ 3,100,000	₪ 25,928



פרויקט The Lake, אחד העם 56-62; גו"ח 6175/62-64

שלושה בנייני מגורים בני 16 קומות, מעל מרתפי חניה, הכוללים בסה"כ 180 דירות מגורים.

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
6.1.2022	5	7	130	14	₪ 4,170,000	₪ 32,077
2.1.2022	5	5	130	14	₪ 3,850,000	₪ 29,615
13.12.2021	5	13	119	21	₪ 4,150,000	₪ 34,874
12.12.2021	5	8	130	14	₪ 4,120,000	₪ 31,692
26.11.2021	5	8	130	12	₪ 4,085,000	₪ 31,423
23.11.2021	5	12	119	13	₪ 3,710,000	₪ 31,176
23.11.2021	5	8	119	13	₪ 3,590,000	₪ 30,168
17.11.2021	5	8	130	12	₪ 4,050,000	₪ 31,154
18.11.2021	5	8	130	14	₪ 4,060,000	₪ 31,231
14.11.2021	5	8	130	14	₪ 3,950,000	₪ 30,385
11.11.2021	5	14	119	13	₪ 3,850,000	₪ 32,353
5.11.2021	5	9	130	14	₪ 4,000,000	₪ 30,769
29.10.2021	5	5	132	12	₪ 3,705,000	₪ 28,068
19.8.2021	5	12	120	13	₪ 3,535,000	₪ 29,458
4.8.2021	5	9	130	12	₪ 3,780,000	₪ 29,077
26.7.2021	5	9	130	14	₪ 3,780,000	₪ 29,077
25.7.2021	5	9	132	14	₪ 3,880,000	₪ 29,394
22.7.2021	5	9	132	12	₪ 3,835,000	₪ 29,053
22.7.2021	5	10	132	12	₪ 3,870,000	₪ 29,318
23.6.2021	5	11	130	14	₪ 3,680,000	₪ 28,308
17.6.2021	5	11	130	12	₪ 3,680,000	₪ 28,308
17.6.2021	5	10	130	12	₪ 3,680,000	₪ 28,308
1.6.2021	5	9	131	14	₪ 3,850,000	₪ 29,389
1.6.2021	5	11	132	14	₪ 3,880,000	₪ 29,394
1.6.2021	5	10	130	12	₪ 4,025,000	₪ 30,962

עסקאות השוואה מפרויקטים חדשים בבניינים בני 8-9 קומות בסביבה הקרובה -

שלומציון 6; גו"ח 6145/174

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
31.10.2021	5	8	126	₪ 4,150,000	₪ 33,065
9.9.2021	5	4	113	₪ 2,593,750	₪ 22,954
9.9.2021	5	5	112	₪ 2,555,556	₪ 22,877

אמנון ותמר 23; גו"ח 6145/920

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
8.12.2021	4	4	85	₪ 2,100,000	₪ 24,706
2.11.2021	4	3	87	₪ 2,150,000	₪ 24,713
29.9.2021	6	8	168	₪ 4,100,000	₪ 24,405

פנחס רוטנברג 35; גו"ח 6145/1064

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
18.11.2021	4	8	85	₪ 2,565,000	₪ 30,176
11.11.2021	4	7	85	₪ 2,365,000	₪ 27,824
12.10.2021	4	1	85	₪ 2,175,000	₪ 25,588
3.10.2021	4	6	85	₪ 2,327,500	₪ 27,382
23.8.2021	4	7	85	₪ 2,350,000	₪ 27,647
10.8.2021	4	1	85	₪ 2,175,000	₪ 25,588
20.7.2021	4	6	85	₪ 2,325,000	₪ 27,353
17.1.2021	4	5	85	₪ 2,240,000	₪ 26,353

החי"ל 85; גו"ח 6145/786

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
13.10.2021	5	5	115	₪ 3,200,000	₪ 27,826
18.8.2021	4	4	85	₪ 2,500,000	₪ 29,412

8. תחשיב

אומדן השווי נערך בגישת ההשוואה.

בהתבסס על נתוני ההשוואה שהוצגו לעיל, תוך ביצוע התאמות לשטח הדירות, שטח מרפסות, מפרט טכני, מאזן חניה, מיקום, בינוי וצפיפות, אמדנו שווי מ"ר בנוי בסיסי כדלקמן -

סוג	שטח דירה במ"ר	שווי למ"ר
דירת 4 חד'	105	₪ 25,000
דירת 5 חד'	127	₪ 23,000

השווי מגלם מרפסת שמש ומקומות חניה מוצמדים;

בוצעו התאמות לקומה, חניה כפולה.

<u>אומדן שווי הדירות</u> –

מס' דירה	קומה	כיוון אוויר	מס' חדרים	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מס' חניות	שווי כולל מע"מ
10	3	דרום - מערב	4	105	12	1	₪ 2,630,000
22	6	דרום - מערב	4	105	12	1	₪ 2,660,000
25	7	צפון - מערב	4	105	12	1	₪ 2,670,000
26	7	דרום - מערב	4	105	12	1	₪ 2,670,000
29	8	צפון - מערב	4	105	12	1	₪ 2,680,000
30	8	דרום - מערב	4	105	12	1	₪ 2,680,000
33	9	צפון - מערב	4	105	12	1	₪ 2,690,000
34	9	דרום - מערב	4	105	12	1	₪ 2,690,000
37	10	צפון - מערב	4	105	12	1	₪ 2,700,000
38	10	דרום - מערב	4	105	12	1	₪ 2,700,000
45	12	צפון - מערב	4	105	12	1	₪ 2,740,000
49	13	צפון - מערב	4	105	12	1	₪ 2,760,000
54	14	דרום - מערב	4	105	12	1	₪ 2,780,000
58	15	דרום - מערב	4	105	12	1	₪ 2,800,000
61	16	צפון - מערב	4	105	12	1	₪ 2,820,000
65	17	צפון - מערב	4	105	12	1	₪ 2,840,000
69	18	צפון - מערב	4	105	12	1	₪ 2,860,000
70	18	דרום - מערב	4	105	12	1	₪ 2,860,000
73	19	צפון - מערב	4	105	12	1	₪ 2,880,000
74	19	דרום - מערב	4	105	12	1	₪ 2,880,000
78	20	דרום - מערב	4	105	12	1	₪ 2,900,000
81	21	צפון - מערב	4	105	12	1	₪ 2,920,000
82	21	דרום - מערב	4	105	12	1	₪ 2,920,000

מס' דירה	קומה	כיוון אוויר	מס' חדרים	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מס' חניות	שווי כולל מע"מ
90	23	דרום - מערב	5	127	16	2	₪ 3,280,000
94	24	דרום - מערב	5	127	16	2	₪ 3,300,000
97	25	צפון - מערב	5	127	16	2	₪ 3,320,000
98	25	דרום - מערב	5	127	16	2	₪ 3,320,000
101	26	צפון - מערב	5	127	16	2	₪ 3,340,000
105	27	צפון - מערב	5	127	16	2	₪ 3,360,000
106	27	דרום - מערב	5	127	16	1	₪ 3,330,000
110	28	דרום - מערב	5	127	16	1	₪ 3,350,000
סה"כ				**3,431**	**404**	**37**	**₪ 90,330,000**

<u>רגישות</u>

ביצענו בדיקת רגישות להשפעה של שינוי בשווי מ"ר בנוי ממוצע תוצאתי על סכום שווי כלל הדירות נשוא השומה (כולל מע"מ) –

-5%	-	5%
₪ 25,011	**₪ 26,328**	**₪ 27,644**
₪ 85,810,000	**₪ 90,330,000**	₪ 94,850,000

9. השומה

לאור האמור לעיל, הסכום הכולל של אומדן שווי דירות נשוא השומה, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון למוכר מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא, עיקול וזכויות צד ג', בגבולות **90,330,000** ₪.

<u>הערות</u> :

א. השווי כולל מע"מ.

ב. המועד הקובע להערכה הינו 31.12.2021.

ג. לא התייחסנו למיסוי שיחול, ככל שיחול, בעת מכירת הנכס.

10. נתונים נוספים

א. הנכס הוערך בשנת 2019 על ידי השמאית דברת אולפינר ובשנים 2020-2021 בידי הח"מ, בדלקמן:

מועד קובע	מטרת הערכה	סה"כ שווי
31.12.2019	דוחות כספיים	₪ 78,300,000
31.12.2020	דוחות כספיים	₪ 86,510,000
30.6.2021	דוחות כספיים	₪ 86,510,000

ב. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 31.12.2021 בשווי של 86,510,000 ₪.

11. הצהרות

אנו מצהירים כי אנו בעלי הידע המתאים לביצוע הערכה זו, אין לנו כל עניין פרטי או חלק בנכס נשוא חוות הדעת ודו"ח זה נעשה על פי מיטב ידיעתנו, הבנתנו וניסיוננו המקצועי ועל פי כללי האתיקה המקצועיים המחייבים.

הדו"ח הובן על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

בכבוד רב,

שמאי מקרקעין * דניאל רובינזון * רשיון מס' 1929 REAL ESTATE APPRAISER

דניאל רובינזון

שמאי מקרקעין

שמאי מקרקעין * גיל בר לב * רשיון מס' 1746

גיל בר-לב

עו"ד ושמאי מקרקעין

10.4.2022

לכבוד,
מגוריט ישראל בע"מ ("**החברה**")

הנדון: <u>הסכמה לפרסום לציבור של הערכת שווי למועד הקובע 30.09.2021, במסגרת דוח הצעת מדף של החברה הצפוי להתפרסם במהלך חודש אפריל 2022.</u>

לבקשתכם, בהתייחס להערכת השווי המפורטת להלן ("**הערכת השווי**"):

- שומת מקרקעין מקיפה – 84 דירות מגורים בפרויקט "אלקטרה מול הנוף" רחוב משה דיין 2, שכונת נווה דוד, רמלה אשר נערכה ונחתמה ביום 14 באוקטובר 2021 ופורסמה ביום 23 בנובמבר 2021 במסגרת דוחות רבעון 3 לשנת 2021;

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו לחברה לפרסם לציבור את הערכת השווי המפורטת לעיל, ולכלול אותה (לרבות בדרך של הפניה) בדוח הצעת המדף של החברה הצפוי להתפרסם בחודש אפריל 2022.

בכבוד רב,

שמאי מקרקעין * דניאל רובינזון * רשיון מס' 1929 REAL ESTATE APPRAISER

דניאל רובינזון
שמאי מקרקעין

שמאי מקרקעין * גיל בר לב * רשיון מס' 1746

גיל בר-לב
עו"ד ושמאי מקרקעין

14.10.2021

מספרנו :1833

לכבוד

מגוריט ישראל בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה

בניין מגורים בפרויקט "אלקטרה מול הנוף", הכולל 84 דירות מגורים

חלקה 438 בגוש 4349

רח' משה דיין 2, רמלה

מטרת חוות הדעת

לבקשת מר תומר צבר סמנכ"ל הכספים בחברת מגוריט ישראל (להלן: "**מזמין חוות הדעת**"), מוגשת בזאת חוות דעת מקצועית לאומדן שווי הנכס, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון.

הערכה התבקשה לצורך שעבוד הנכס הנדון כולו או חלקו לטובת מחזיק אגרות חוב של החברה ו/או לצורך הדוחות הכספיים של החברה.

חוות דעת זו נערכה בהתאם להוראות תקן מס 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית). נמסר לנו כי הנכס מוגדר כנכס השקעה בהתאם לכללי חשבונאות בינלאומיים - תקן בינלאומי IAS40 אשר מדידתו מתבצעת בהתאם לתקן בינלאומי IFRS 13.

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי הערכתנו זו תצורף לדוחות הכספיים של החברה והיא תפורסם לציבור.

פרטי התקשרות

א. ההתקשרות בין חברת מגוריט ישראל, לבין משרד בר-לב תורקישר רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 5.10.2021.

ב. לא קיימות התניות לגבי תוצאות חוות הדעת ושכר טרחתנו.

ג. אנו מצהירים כי לא קיימת תלות בין משרדנו, לבין מזמין חוות הדעת.

ד. התקבל כתב שיפוי ממזמין חוות הדעת.

המועד הקובע - המועד הקובע להערכה זו הינו 30.9.2021.

פרטי המשרד והשמאים המעריכים

משרד בר-לב, תורקישר, רובינזון מעניק שירותי שמאות מקרקעין, ליווי פרויקטים, כלכלה וייעוץ בתחום הנדל"ן למגוון גופים - חברות נדל"ן ציבוריות, יזמים וחברות בניה, גופים ציבוריים, מוסדות פיננסיים וגופי מימון שונים, רואי חשבון, עורכי דין, בתי משפט ופרטיים.

המשרד מרכז ידע מקצועי וניסיון מצטבר בהכנת חוות דעת למגוון רב של נכסים - נכסי מגורים, מסחר, משרדים, תעסוקה ותעשייה, מלונאות ועוד.

להלן פרטי השכלתם וניסיונם של מעריכי השווי:

שם המומחה: גיל בר-לב, עו"ד ושמאי מקרקעין

עיסוק: שמאי מקרקעין מוסמך מס' 1746.

<u>השכלה:</u>

-2009 שמאי מקרקעין מוסמך.

2008 - 2006 לימודי תעודה, שמאות מקרקעין וניהול נכסים, היחידה ללימודי חוץ של הטכניון. הלימודים כוללים, בין היתר, קורסים בכלכלה ומימון.

- 2006 עו"ד, חבר לשכת עורכי הדין בישראל.

2005 - 2001 לימודי משפטים L.L.B, המכללה האקדמית נתניה, סיום התואר בהצטיינות (מצטיין דיקן). חבר בפרויקט המצוינות של המכללה.

<u>ניסיון:</u>

- 2014 שותף במשרד שמאים בר-לב, תורקישר, רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין. המשרד עוסק במגוון תחומי שמאות המקרקעין.

2014 - 2008 משרד שמאי מקרקעין גרינברג-אולפינר ושות'.

2008 - 2004 משרד עורכי דין יורם חגבי- חגי, המתמחה בתחום המקרקעין.

שם המומחה: דניאל רובינזון, שמאי מקרקעין

עיסוק: שמאי מקרקעין מוסמך מס' 1929.

<u>השכלה</u>:

-2013 שמאי מקרקעין מוסמך.

2014 - 2012 אוניברסיטת תל-אביב - תואר שני במנהל עסקים, התמחות במימון והתנהגות אירגונית.

2011 היחידה ללימודי חוץ של הטכניון – לימודי תעודה בשמאות מקרקעין.

2008 - 2006 אוניברסיטת תל-אביב - תואר ראשון בתוכנית המחקרית למצטיינים של אוניברסיטת ת"א בביולוגיה. סיום התואר בהצטיינות בפרק זמן מקוצר.

<u>ניסיון</u>:

- 2017 נמנה על צוות כותבי המבחנים הסופיים של המועצה לשמאי מקרקעין ושותף בצוותי המחקר של מכון אלרוב לחקר הנדל"ן באוניברסיטת ת"א.

- 2016 שותף במשרד שמאים בר-לב, תורקישר, רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין. המשרד עוסק במגוון תחומי שמאות המקרקעין.

2016 - 2015 מנהל פיתוח עסקי בקבוצת רקע – יזמות נדל"ן, הקבוצה עוסקת ביזום נדל"ן מסחרי ומגורים בארץ ובחו"ל.

2015 - 2012 משרד שמאי מקרקעין ברק, פרידמן, כהן ושות'.

וזאת חוות דעתנו,

1. פרטי הנכס

כתובת:	רחוב משה דיין 2, רמלה
מהות הנכס:	בניין מגורים בפרויקט "אלקטרה מול הנוף"
	בניין מס' 3 בפרויקט, הכולל 84 דירות מגורים
גוש:	4349
חלקה:	438 (1)
שטח קרקע רשום:	8,502 מ"ר
זכויות:	בעלות פרטית

(1) בניין מס' 3 הכולל את דירות המגורים בנוי על חלק מחלקה 438.

2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור בנכס בוצע בתאריך 6.1.2021 על ידי דן קוטנר, עוזר מקצועי ודניאל רובינזון, שמאי מקרקעין.

2.1 תיאור הסביבה

צפון מערב העיר רמלה, שכונת נווה דוד הממוקמת בסמוך ומצפון לשכונת גיורא והמרכז האזרחי וממערב לכביש 44 המקשר את העיר לדרך בינעירונית 4 ו – 431.

השכונה מאופיינת בעיקר בבניה צמודת קרקע ותיקה. בפאתי השכונה בנייני מגורים בבנייה ותיקה לצד בניה חדשה, חלקם מעל לשטחי מסחר שכונתי. ממערב מוקמת שכונת מגורים חדשה – רמלה מערב, אשר נמצאת בתהליכי הקמה ועתידה לכלול כ- 4,000 יח״ד חדשות.

רחוב משה דיין, דו סטרי, צדדי ושקט, המתחיל ברחובות יוספטל ובר לב ממזרח ועתיד להתחבר לכביש מס׳ 200 עוקף רמלה ממערב.

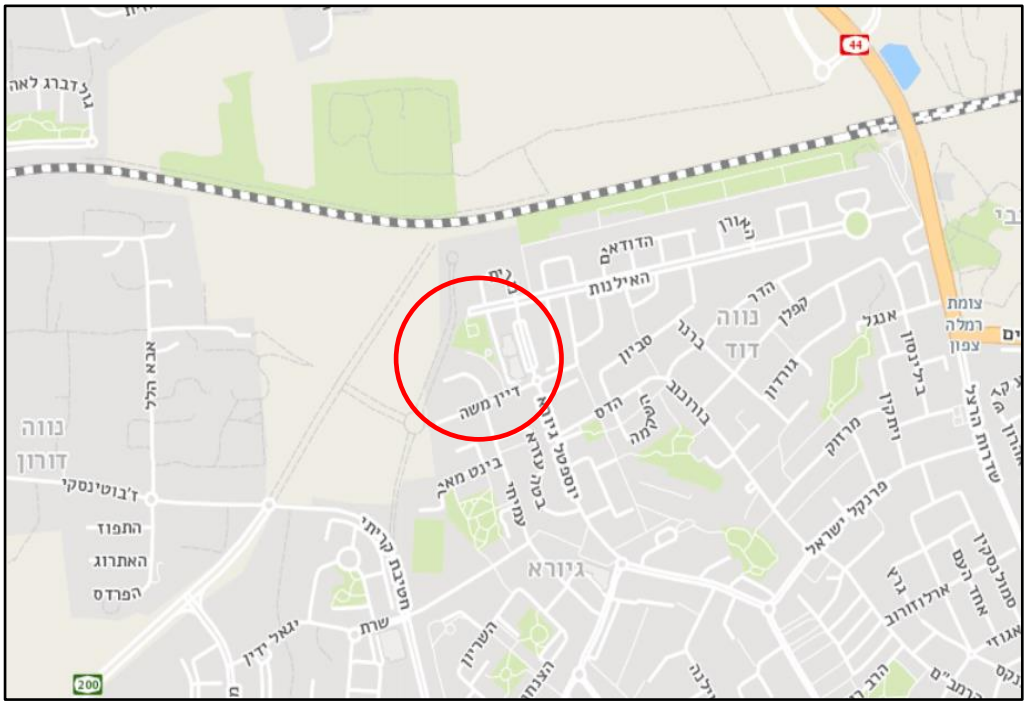
בקרבת הפרויקט קיימים גני ילדים, בתי ספר, גינות ציבוריות, מגרשי ספורט ועוד.

הנגישות לאזור טובה, עקב הקרבה לצומת רמלה צפון ולכביש 44 ממזרח המתחבר לכבישים ארציים מס׳ 4 בצפון ומס׳ 6 בדרום. הנגישות עתידה להשתפר עם החיבור של השכונה לכביש מס׳ 200 (עוקף רמלה) המחבר בין כביש 44 מצפון לכביש מס׳ 431 מדרום.

הפיתוח הסביבתי מלא.

החניה בתחומי המגרשים ובצידי הרחובות.

מפת איתור סביבה (מיקום הנכס מסומן בעיגול אדום להמחשה):

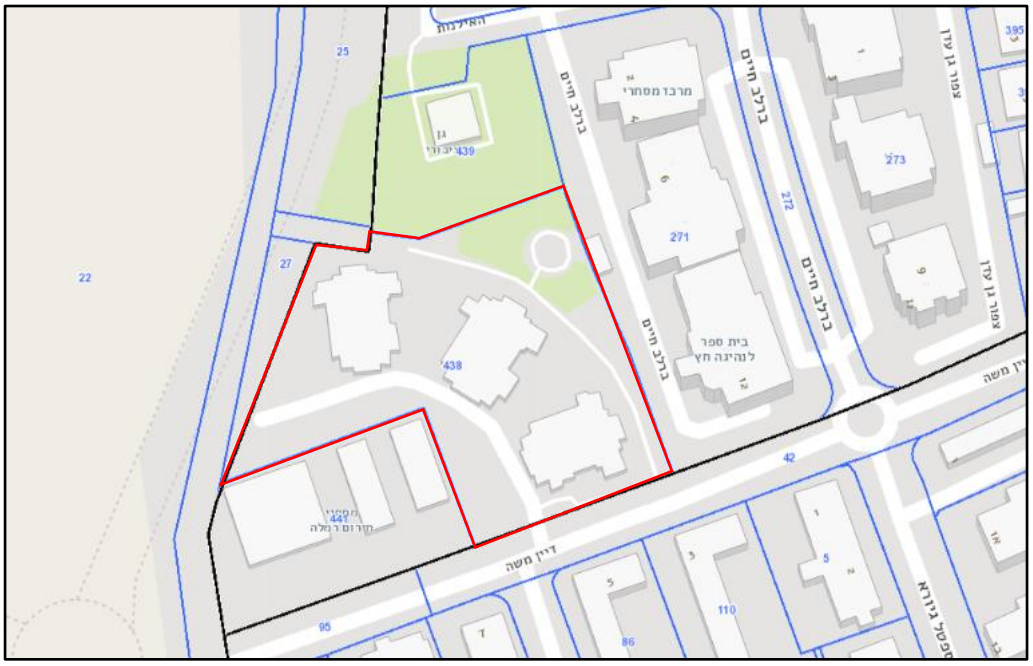


2.2. תיאור החלקה

חלקה 438 בגוש 4349 בשטח קרקע של 8,502 מ"ר, צורתה אי רגורלית, פני הקרקע מישוריים, בעלת חזית לרחוב משה דיין.

על החלקה בנויים 3 בנייני מגורים בבנייה רוויה, הכוללים 252 יח"ד, כמפורט להלן.

תשריט החלקה מאתר הממשלתי Govmap (סימון להמחשה בלבד):



<u>גבולות</u>:

דרום - חזית לרחוב משה דיין, ומעברו בנייני מגורים בני 3 קומות מעל קומת עמודים.

מערב - צלע חלקית לחלקה 441 בגוש 4349 ועליה מבני אחסנה חד קומתיים בנייה ותיקה, וצלע חלקית לרצועה ביעוד דרך (חיבור לכביש עוקף רמלה) ומגרשים ביעוד מרכז תחבורה ומעורב (מגורים תעסוקה ומסחר), לפי תכנית לה/6/170.

צפון - צלע לחלקה 439, ביעוד בנייני ציבור משמשת כגן ציבורי.

מזרח - צלע לחלקה 271 עליה 4 בנייני מגורים בני 7 קומות מעל קומת קרקע מסחרית.

2.3. תיאור הפרויקט והבניינים

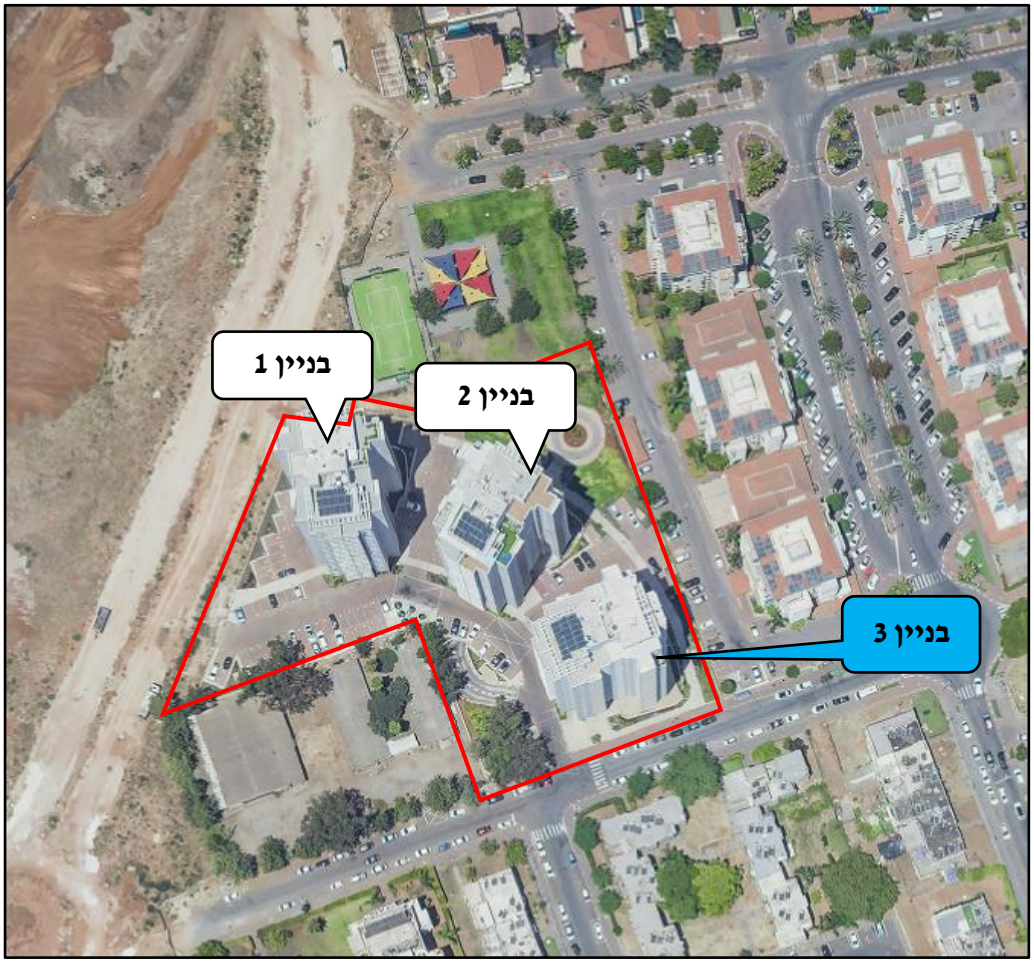
פרויקט "אלקטרה מול הנוף", הוקם על ידי חברת אלקטרה כולל 3 בניני מגורים בני 22 קומות מעל קומת קרקע ומעל קומת מרתף, סה"כ 252 יח"ד.

<u>נשוא חוות הדעת</u> – בניין 3 (הדרומי מבין השלושה, נשען על רחוב משה דיין), בשלמות, הכולל 84 דירות מגורים.

הכניסה הראשית לבניין היא מצד דרום (רחוב משה דיין). הגישה לקומות המגורים באמצעות שלושה פירי מעליות ו – 2 חדרי מדרגות המקשרים בין כל קומות הבניין.

הכניסה והיציאה לכלי רכב מהחניון המשותף לשלושת הבניינים מרחוב משה דיין.

תצלום אויר של הפרויקט מתוך אתר GIS של הוועדה המקומית (סימון החלקה להמחשה בלבד):



חזית בניין 3 (מבט מדרום-מזרח):



<u>סטנדרט הבנייה והגמר</u>:

שלד בטון ובלוקים, קירות חוץ בחיפוי קשיח. בשטחים הציבוריים סטנדרט הגמר כולל חיפוי קירות בגובה מלא באריחי קרמיקה או אלמנטים מעוצבים (עץ, זכוכית וכו'), ריצוף גרניט פורצלן, תקרה דקורטיבית ותאורה מעוצבת, קודי נעילה לדלתות הציבוריות ועוד.

2.4. תיאור יחידות הדיור נשוא חוות הדעת

נשוא חוות הדעת מהווה 84 דירות מגורים, כפי שיפורט להלן.

<u>הערה לעניין השטחים</u> – שטח פלדלת ומרפסות המפורטים להלן הינו בהתאם לתשריט הבית המשותף (נרשם לאחרונה) והיתרי הבניה לפרויקט.

פירוט טיפוסי הדירות:

טיפוס	סוג	קומות	מס' יח"ד	שטח פלדלת ליח"ד במ"ר	שטח מרפסת/חצר במ"ר
A	דירת גן 5 חד'	קרקע	1	127.1	111.0
B	דירת גן 5 חד'	קרקע	1	123.7	121.6
C	דירת 5 חד'	1-18	18	131.1	10.5
D	דירת 5 חד'	1-18	18	124.9	10.5
E	דירת 4 חד'	1-19	19	107.0	10.7
F	דירת 4 חד'	1-19	19	106.9	10.7
C1	דירת 4 חד'	19	1	122.0	20.0
D1	דירת 4 חד'	19	1	115.7	20.0
C2	דירת 4 חד'	20	1	122.0	10.5
D2	דירת 4 חד'	20	1	115.7	10.5
J	דופלקס פנט' 5 חד'	20-21	1	143.3	91.7
I	דופלקס פנט' 5 חד'	20-21	1	142.9	91.0
H1	דופלקס פנט' 5 חד'	21-22	1	155.5	79.6
G1	דופלקס פנט' 5 חד'	21-22	1	151.7	99.6
	סה"כ		**84**	**9,991.1**	**1,441.5**

<u>תיאור כללי של הדירות בבניין</u>

בחלוקה כללית לסלון ממנו יציאה למרפסת שמש, מטבח, חדרי רחצה הכוללים שירותים ואמבטיה, חדר שירותי אורחים, חדרי שינה בהתאם לתמהיל הדירות לרבות חדר מאסטר הכולל חדר שירותים ומקלחת צמודים וכן ממ"ד.

<u>סטנדרט הבנייה והגמר בדירות</u>

דלת בטחון בכניסה, דלתות ומשקופי עץ בחדרים, ריצוף גרניט פורצלן 60X60, ריצוף אנטיסליפ וחיפוי קירות בגובה מלא בחדרי רחצה, חלונות זכוכית במסגור אלומיניום עם תריסים חשמליים, תריס גלילה חשמלי בסלון, מטבח מאובזר הכולל ארונות מטבח תחתונים ועיליים, משטח עבודה משיש, מערכת מיזוג אוויר מיני מרכזית בכל הדירות ועוד.

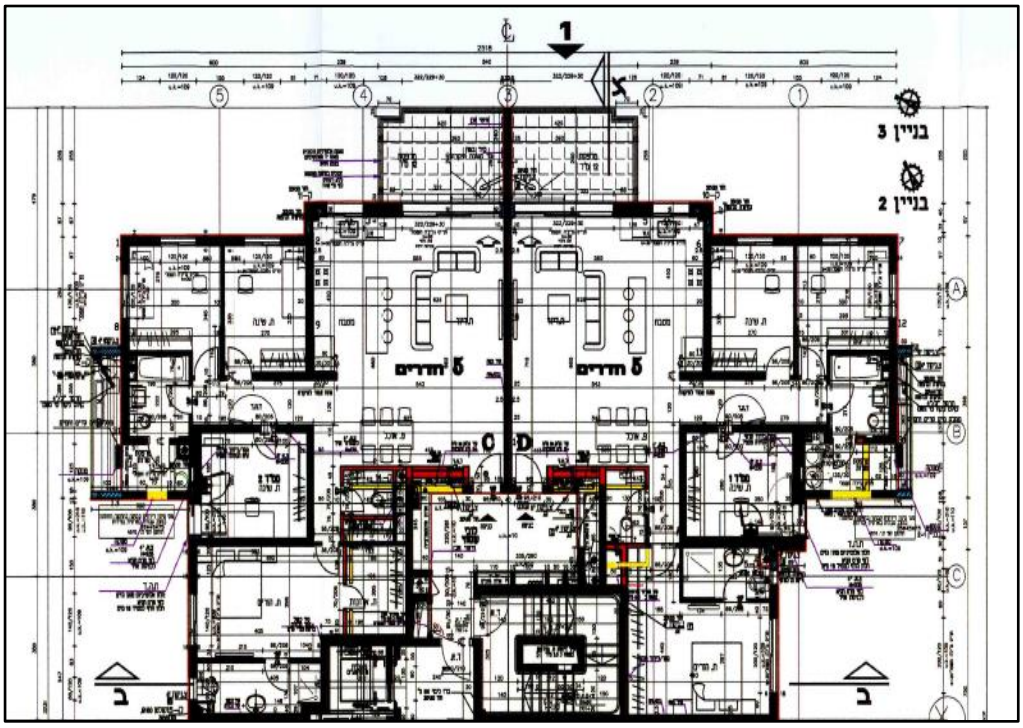
<u>חניה ומחסנים</u>

מרתף החניה בפרויקט משותף לכלל הבניינים. ליחידות הדיור נשוא חוות הדעת הוצמדו

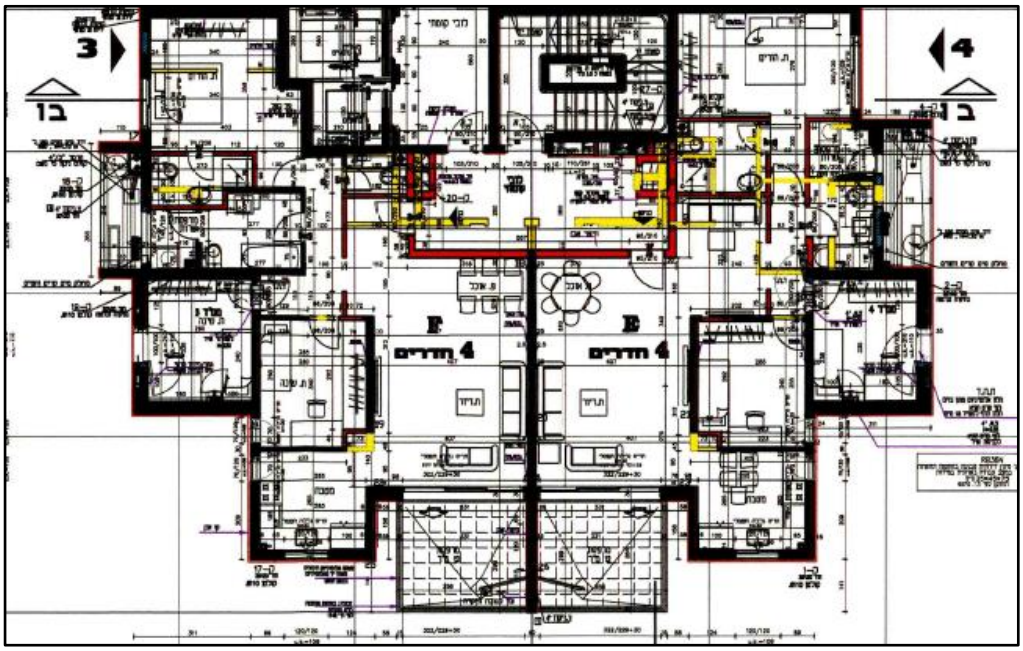
111 מקומות חניה - 8 חניות עיליות כפולות, 20 חניות עיליות בודדות, 20 חניות תת קרקעיות כפולות ו- 35 מקומות חניה תת קרקעיים בודדות. בנוסף, במרתף הבניין 6 מחסנים בשטח של כ – 6-7 מ״ר כל אחד, אשר משמשים את שוכרי הדירות המיוחדות.

להלן לצורך התרשמות, תשריטי דירות טיפוסיות מתוך תשריט היתר הבניה 20150199 -

דירה מטיפוס C **דירה מטיפוס D**



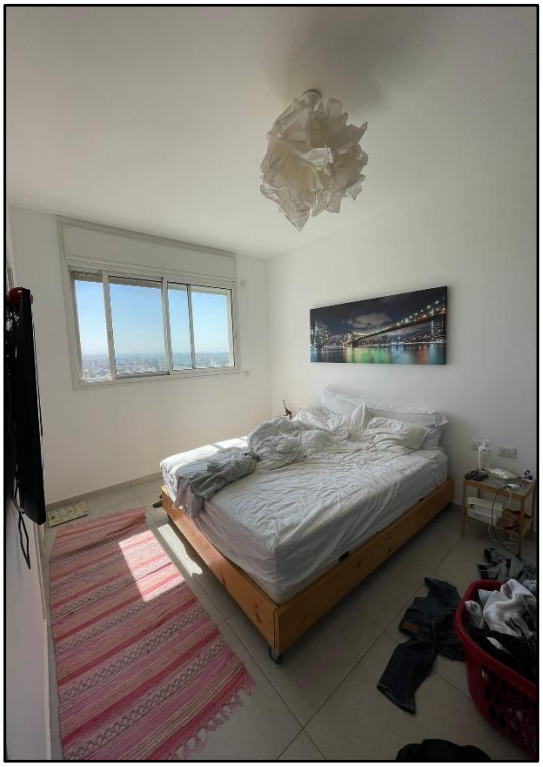
דירה מטיפוס F **דירה מטיפוס E**



תמונות אופיניות

<u>דירות המגורים</u>





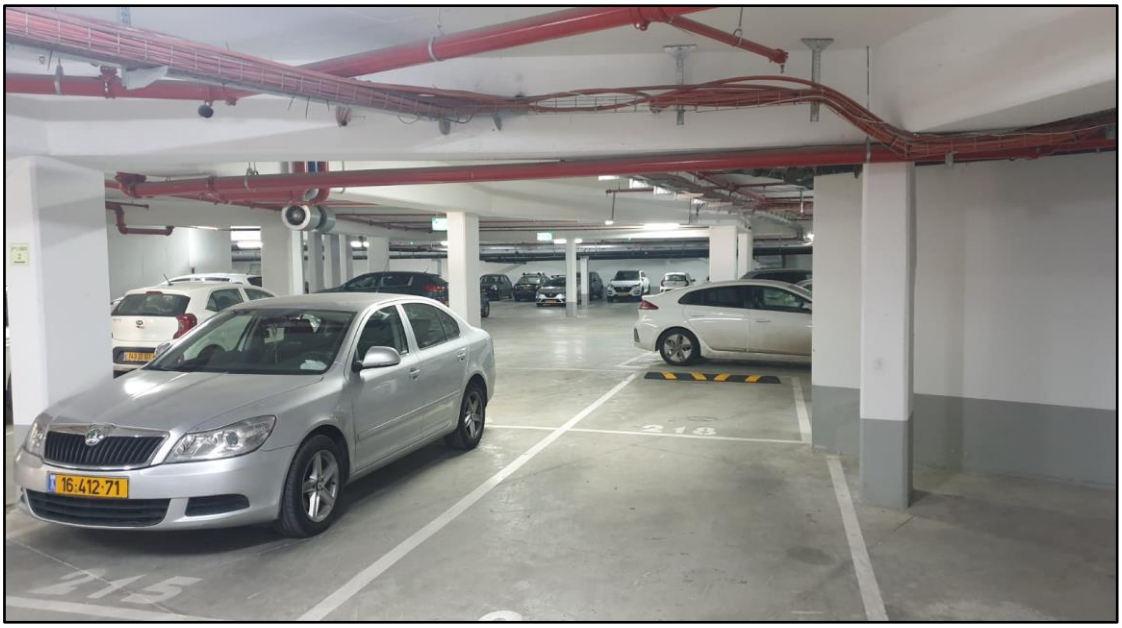


לובי הבנין





חניון הבנין



2.5 רישוי

מידע מתוך תיק הבניין הסרוק באתר ההנדסי של עיריית רמלה:

- היתר בניה מס' **20090132** מתאריך 15.2.2010, בניה חדשה, 4 בנייני מגורים, דירות גן, מרתף, חדרים על הגג + פרגולות - סה"כ 232 דירות.
- היתר בניה מס' **2010064** מתאריך 23.8.2010, חפירה ודיפון, גידור אתר בניה והקמת משרד זמני למכירות.
- היתר בניה מספר **20110070** מתאריך 20.9.2011 לשינויים להיתר 20100064 - הרחבת השטח המגודר לאתר בניה, חפירה זמנית מחוץ לקו מגרש + העתקת מבנה זמני.
- היתר בניה מספר **20100245** מתאריך 5.4.2012 לתוספת שתי קומות הכוללות 32 יח"ד לפי שבס ל- 4 בניני מגורים בבקשה 20090132, סה"כ 264 יח"ד.
- היתר בניה מספר **20130011** מתאריך 28.5.2014 לשינויים בבניינים 1 ו- 4. ביטול בניינים 2 ו- 3. מוצע 132 דירות במקום 264 בהיתר הקיים.
- היתר בניה מס' **20150055** מתאריך 5.8.2015, תוספת למבנה מס' 1 - 2 קומות סה"כ 19 קומות, 72 יח"ד ; הקמת מבנה מס' 2 סה"כ 22, קומות 84 יח"ד ; תוספת למבנה מס' 3-5 קומות סה"כ 22 קומות, 84 יח"ד ; סה"כ 240 יח"ד.
- היתר בניה מס' **20150199** מתאריך 19.12.2017, תוספת 12 דירות ותוספת 3 קומות בבנין מס' 1, שינויים בשטחים ב - 3 מבנים: הגדלת לובי ב - 3 המבנים, הקטנת שטח עיקרי של יחידות המגורים תוך הגדלת שטחי השירות. מבוקשות 252 דירות במקום 240.

<u>ריכוז שטחי בניה לבניין 3 על פי תשריט היתר 20150199</u> –

עילי/תת קרקעי	עיקרי במ"ר	שירות במ"ר	סה"כ בניין במ"ר	מרפסות במ"ר	גג מרוצף במ"ר
תת קרקעי (1)		7,481.00	7,481.00		
עילי	8,213.99	3,348.58	11,562.57	990.59	373.78
סה"כ	**8,213.99**	**10,829.58**	**19,043.57**	**990.59**	**373.78**

(1) חניון משותף לפרויקט בשלמות.

- **טופס 4** מתאריך 31.3.2019 על פי בקשה מספר 20150199 לבנינים מספר 2 ו- 3 (2 בנינים) בלבד ובכפוף לתכנית שינויים חתומה על ידי מהנדסת העיר ובסמכותה.
- תכנית שינויים מיום 27.11.2019 להיתר מס' 20150199 - תוספת רמפה ומדרגות מחוץ לגבולות המגרש - שינויים ללא תוספת שטח.
- **טופס 5** מיום 16.2.2020 לפיו הבנין/התוספת לבנין/השינוי בבנין ברחוב משה דיין 2,4,6 נבנה/הושלם /הותאם לפי ההיתר.

3. מצב משפטי

בפרק זה סקירה תמציתית של המצב המשפטי החל על המקרקעין נשוא חוות הדעת, אשר אינה מהווה בשום אופן תחליף לעיון מקיף במסמכים המשפטיים ובדיקת הזכויות.

3.1 נסח רישום מקרקעין

תמצית מידע מפנקס בתים משותפים אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים בתאריך 6.10.2021:

חלקה 438 בגוש 4349 בשטח קרקע רשום של 8,502 מ"ר.

<u>בעלויות</u> – אלקטרה השקעות (1998) בע"מ, בשלמות.

<u>הרכוש המשותף</u> – 253 תתי חלקות (כולל תת חלקה לרכוש משותף), תקנון מוסכם.

<u>הערות</u> –

על החלקה רשומות הערות רבות. הרלוונטיות לנשוא השומה הן:

- הערה על יעוד מקרקעין מתאריך 12.12.2016, תקנה 27 לטובת הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמלה. בקשר עם בקשה מיום 9.2.2012 על היעוד והשימוש של המקרקעין.
- על תתי חלקות 169-252: הערת אזהרה לפי סעיף 126 מתאריך 11.6.2019, לטובת מגוריט ישראל בע"מ. תיאור הנכס: דירות מגורים מגרש 145/2 מבנה מספר 3 יחידה 1-84 קומה 1-23[1].
- הערה בדבר העברה לזרים, לטובת מדינת ישראל לפי סעיף 4 יט לחוק רמ"י.

3.2 הסכם מכר

תמצית הסכם מכר מיום 21.2.2017 בין אלקטרה השקעות (1998) בע"מ (להלן: "**המוכר**") לבין מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "**הקונה**"):

הפרויקט:	פרויקט למגורים הכולל בין היתר, שלושה בנייני מגורים, חניון תת קרקעי מחסנים, שטחים טכנים ועוד.
המקרקעין:	חלקה 438 בגוש 4349.
הממכר:	רשימת דירות והצמדותיהן בהתאם לנספח א' להסכם, המהוות את מלוא הזכויות המיוחסות לבניין מספר 3 הכולל 84 דירות מגורים, לרבות ההצמדות לדירות ככל שתוצמדנה, השטחים המשמשים את הדירות בלבד והחלקים המשותפים לכל הדירות בבנין כגון לובי הכניסה וכן גינות ורחבות שתחת הבנין (לא כולל שטחים שיהיו משותפים לשלושת הבנינים) וכן 111 מקומות חניה - 8 חניות עיליות כפולות, 20 חניות עיליות בודדות, 20 חניות תת קרקעיות כפולות ו- 35 מקומות חניה תת קרקעיים בודדות.

[1] כפי שנמסר לנו, החברה פועלת לרישום זכויות הבעלות בתתי החלקות על שמה.

תמורה:	104,000,000 ₪ כולל מע"מ. בנוסף, עבור כל יח"ד ישולם סך של 1,500 ₪ בתוספת מע"מ, בגין הוצאות הכנת תשריטים וכן 5,000 ₪ עבור השתתפות בהוצאות משפטיות לרישום זכויות הקונה בלשכת רישום המקרקעין. בגין תוספת למפרטי המכר (בין היתר, יחידת מיזוג אויר בכל הדירות) – 1,337,600 ₪ בתוספת מע"מ.
רכוש משותף:	מוסכם כי בכל הקשור לבנין עצמו ככל שלא נוגע לשטחים משותפים, מתקנים ו/או אשר משמשים את כל הפרויקט וכיוצ"ב הנוגעים אף ליתר הבניינים בפרויקט, יהיה רשאי הקונה להתקשר עם חברת ניהול עצמאית ולנהל הבניין בעצמו. אולם בכל הנוגע לשטחים ו/או מתקנים אשר נדרש ניהול משותף של הפרויקט, יתקשר הקונה עם חברת הניהול אשר תנהל את שני הבניינים האחרים בפרויקט וישא בכל התשלומים שידרשו על ידה באופן יחסי לחלקו בשטחים ו/או מתקנים אלה.
מיסים:	כל צד נושא בתשלומים החלים עליו על פי דין.

3.3. הסכמי שכירות

המידע לגבי הסכמי השכירות ודמי השכירות התקבל מאת נציגי החברה.

- הדירות מושכרות ל – 84 שוכרים שונים (100% תפוסה), לתקופה של כ – 5 שנים;

  לשוכרים קיימת אופציה לקצר את תקופת השכירות אחרי תקופה מינימלית של 12 חודשים;

  לשוכרים קיימת זכות ראשונים להארכת ההסכם ב – 5 שנים נוספות, בדמ"ש שייקבעו בהתאם לתנאי השוק על פי החלטת המשכיר.
- נבדקו ההסכמים של השכורים החדשים ונמצאו תואמים למידע שהועבר.
- בשנה החולפת התחלפו 8 שוכרים המהווים כ – 10% מסך השוכרים.
- סה"כ ההכנסה השנתית הצפויה מדמי שכירות הינה כ – 4,800,000 ₪. דמי השכירות מוצמדים למדד המחירים לצרכן ומתעדכנים מדי חודש (מדד שלילי לא יפחית מסכום דמי השכירות).
- בכל החוזים קיימות הוראות בדבר אי תחולת חוק הגנת הדייר.

4. נתוני תכנון

המידע בפרק זה מבוסס על אתר האינטרנט ההנדסי של הועדה המקומית רמלה ואתר מנהל התכנון:

4.1 כלל התכניות המאושרות

תכנית	י.פ	מתן תוקף	מהות התוכנית
לה/1000	1943	13.9.1973	מתאר-רמלה
לה/במ/1000/1/17/ב	5213	6.8.2003	תכנית נקודתית מגרש 145/2
לה/מק/1000/6/17	6071	18.3.2010	שינוי בינוי מגרש 145/2
415-0130922	7004	16.3.2015	שינוי בינוי מגרש 145/2

4.2 ריכוז זכויות בניה (415-0130922, לה/במ/100/17 על תיקוניה)

יעוד - מגורים ג'.

תכליות - מגורים בבנייה רוויה.

זכויות בניה - עיקרי - 24,360 מ"ר ; שירות עילי - 4,640 מ"ר ; שירות תת קרקעי - 7,668 מ"ר. תותר הקמת דירות גן בחלק מקומת הקרקע.

צפיפות - 264 יח"ד.

קווי בניין - 5 מ' לכל הכיוונים.

ח. יציאה לגג - 30 מ"ר.

גובה וקומות - 90 מ', 23 קומות מעל הכניסה הקובעת.

5. נאותות סביבתית

5.1 איכות סביבה וזיהום קרקע

הנכס נבנה בסביבת מגורים וותיקה בעיר רמלה. לא ידוע על גורמי זיהום קרקע בסביבה זו.

בחוות דעת זו לא הובאו לידיעת החתומים מטה ולא הייתה לחתומים מטה סיבה לחשד לקיומם של חומרים מסוכנים בנכס, כולל וללא הגבלה - אסבסט, PCB, דליפות דלק, או כימיקלים, שנמצאים או לא נמצאים בנכס, במהלך ביצוע ההערכה.

החתומים מטה אינם בקיאים בביצוע בדיקות לחומרים כאלה אשר נוכחותם יכולה להשפיע על שווי הנכס. האומדנים בחוות דעת זו מבוססים על ההנחה כי אין חומרים מסוכנים קיימים בנכס או בסביבתו שיכולים להשפיע על האומדנים. החתומים מטה אינם לוקחים בחשבון ואין תחת אחריותם את נושא החומרים המסוכנים או הידע הדרוש לגילויים. לא הוצגו בפנינו סקרי קרקע או מסמכים אחרים הבודקים מצב הנכס.

5.2 אתר עתיקות

לא רלוונטי לחוות הדעת.

6. עקרונות השומה

קיימות שלוש גישות שומה עיקריות להערכת שווי נכסי מקרקעין:

גישת ההשוואה - הגישה המועדפת באומדן שווי נכסי מקרקעין. על פי גישה זו מוערך שווי נכס בהתבסס על נתוני השוואה דומים בסביבה, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות (גודל, סחירות וכיוצ"ב).

גישת היוון הכנסות - גישה זו מקובלת בהערכת נכסים מניבים. על פי גישה זו שווי הנכס נקבע על ידי היוון תזרים המזומנים המתקבל וצפוי להתקבל במהלך תקופת חייו הכלכליים. שיעור ההיוון לפיו יהוון תזרים המזומנים נקבע לפי סוג הנכס, רמת הסיכון הגלומה בקבלת תזרים המזומנים הצפוי וכד'.

גישת העלות - על פי גישה זו מוערך שווי הנכס לפי העלויות הצפויות להקמת נכס דומה. שווי הנכס יוערך כסכום שווי מרכיביו לרבות, שווי הקרקע בתוספת עלות הקמת הנכס, תוך התחשבות בפחתים פיזיים, תכנוניים ובתוספת רווח יזמי הנקבע בהתאם לסוג הנכס, מצב הפיזי, מצב השוק וכד'.

<u>גישת השומה בנכס המוערך</u>:

הנכס הנדון מהווה את בניין 3 בפרויקט "אלקטרה מול הנוף", בשלמות, הכולל 84 דירות מגורים.

הגישה העדיפה להערכת שווי דירות מגורים הינה גישת ההשוואה, מנתוני מכר לדירות עם מאפיינים דומים, בפרויקט הנדון ובפרויקטים נוספים בסביבה, ותוך ביצוע התאמות נדרשות.

הדירות מושכרות כיום בשוק בחופשי. למרות זאת, אין מגבלה תכנונית או משפטית על מכירת הדירות באופן פרטני, בשוק החופשי לרוכשים רבים ושונים. לפיכך, שווי הדירות הוערך ללא הפחתה לגודל, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון.

השלכות המיסוי שיחולו על מגוריט ישראל בע"מ יחושבו ע"י רואי החשבון ויובאו בחשבון בדוחות הכספיים.

7. גורמים ושיקולים

אומדן השווי נערך בגישת ההשוואה לדירות המגורים כגמורות ומוכנות לאכלוס.

באומדן שווי הנכס הנדון הובאו בחשבון בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

- מיקום הפרויקט בצפון מערב העיר רמלה, בשכונת נווה דוד.

מרבית השכונה מאופיינת בבנייה צמודת קרקע, בפאתי השכונה בנייה רוויה. בסמוך, בשלבי הקמה, חיבור של רחוב משה דיין והשכונה בכלל לכביש עוקף רמלה ועבודות פיתוח והקמה של שכונת מגורים חדשה – רמלה מערב.

- שטח החלקה וצורתה.
- בניין המגורים - הנכס מהווה את בניין מגורים מס׳ 3 בפרויקט בשלמות. סטנדרט הבניה והגמר בבניין - בניין חדיש בן 23 קומות מעל קומת מרתף משותפת לכל הפרויקט.
- דירות המגורים נשוא חוות הדעת –

הנכס מהווה 84 דירות מגורים להן צמודים 111 מקומות חניה (בודדים וכפולים, עיליים ותת קרקעיים).

תמהיל הדירות, שטחן, מיקומן בבניין.

סטנדרט הבניה והגמר של הדירות.

- רישוי – מסמכי הרישוי שאותרו בתיק הבניין.
- המצב התכנוני – בהתאם לתכניות בנין עיר מאושרות.
- המצב המשפטי – בעלות פרטית בשלמות.

לאחרונה נרשם בית משותף; טרם הושלם רישום הזכויות על שם הרוכשים בחלקות המשנה.

- נתוני השוואה למחירי מכירה של דירות מגורים חדשות מפרויקטים בסביבה הקרובה.

8. נתוני השוואה

נתוני השוואה לעסקאות מכר של דירות בפרויקט הנדון "אלקטרה מול הנוף" וכן מפרויקטים דומים בסביבה. המידע לקוח מאתר מידע נדל"ן של רשות המיסים ומידע משלים שאספנו (שטח הדירות מתוך תיקי הבניין ומידע מתיקי הבתים המשותפים) – הנתונים כוללים מע"מ:

פרויקט **אלקטרה מול הנוף- בניינים 1-2**

גו"ח	כתובת	תאריך עסקה	חד'	קומה	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מחיר	מחיר למ"ר
4349/438	משה דיין 4-6	4 חדרים						
		23.7.2020	4	7	107	11	₪ 1,602,000	₪ 14,986
		4.6.2020	4	19	107	11	₪ 1,690,000	₪ 15,794
		20.5.2020	4	19	107	11	₪ 1,685,000	₪ 15,748
		4.3.2020	4	14	107	11	₪ 1,650,000	₪ 15,435
		5 חדרים						
		28.1.2021	5	20	143	91	₪ 2,200,000	₪ 15,390
		31.12.2020	5	20	143	92	₪ 2,230,000	₪ 15,557
		11.11.2020	5	7	124	11	₪ 1,755,000	₪ 14,153
		12.7.2020	5	16	124	11	₪ 1,840,000	₪ 14,839
		6.7.2020	5	3	129	11	₪ 1,710,000	₪ 13,307
		24.2.2020	5	18	124	11	₪ 1,810,000	₪ 14,597

דירות המוצעות למכירה בפרויקט -

קומה	שטח במ"ר	מרפסות במ"ר	מחיר מבוקש	מחיר למ"ר
4 חדרים				
1	107	10.7	₪ 1,810,000	₪ 16,916
5	107	10.7	₪ 1,850,000	₪ 17,290
6	107	10.7	₪ 2,250,000	₪ 21,028
17	107	10.7	₪ 1,820,000	₪ 17,009
5 חדרים				
קרקע	130	95	₪ 2,800,000	₪ 21,538
4	125	10.5	₪ 1,890,000	₪ 15,120
13	125	10.5	₪ 2,270,000	₪ 18,160
14	125	10.5	₪ 2,290,000	₪ 18,320
16	131	10.5	₪ 2,280,000	₪ 17,405
17	131	10.5	₪ 2,250,000	₪ 17,176
18	131	10.5	₪ 2,350,000	₪ 17,939

פרויקטים נוספים בסביבה

גו"ח	כתובת	תאריך עסקה	חד'	קומה	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
4351/19	פרויקט Amaze חברת עמרם אברהם	18.8.2021	4	5	103	13	₪ 1,790,000	₪ 17,379
		20.7.2021	5	16	119	13	₪ 1,945,849	₪ 16,352
		7.7.2021	5	15	119	13	₪ 1,925,896	₪ 16,184
		23.6.2021	5	12	119	13	₪ 2,000,000	₪ 16,807
		30.5.2021	5	7	119	13	₪ 1,890,000	₪ 15,882
		26.5.2021	5	8	119	13	₪ 1,890,000	₪ 15,882
		19.5.2021	5	13	119	13	₪ 1,950,000	₪ 16,387
		19.5.2021	5	2	127	128	₪ 2,380,000	₪ 18,740
		26.4.2021	5	13	119	13	₪ 1,950,000	₪ 16,387
		13.4.2021	5	15	119	13	₪ 1,960,000	₪ 16,471
		8.4.2021	5	10	119	13	₪ 1,910,000	₪ 16,050
		8.4.2021	5	9	119	13	₪ 1,900,000	₪ 15,966
		18.2.2021	4	16	103	12	₪ 1,835,896	₪ 17,824
		1.2.2021	5	7	119	13	₪ 1,835,896	₪ 15,428
		31.1.2021	4	7	103	12	₪ 1,830,000	₪ 17,767
		31.1.2021	5	6	119	13	₪ 1,825,896	₪ 15,344
		31.1.2021	5	11	119	12	₪ 1,765,896	₪ 14,839
		28.1.2021	5	15	119	13	₪ 1,960,000	₪ 16,471
		19.1.2021	5	14	119	13	₪ 1,950,000	₪ 16,387
		29.12.2020	5	17	119	13	₪ 2,215,000	₪ 18,613
		17.12.2020	5	2	128	128	₪ 2,290,000	₪ 17,891
		13.12.2020	5	14	119	13	₪ 1,885,896	₪ 15,848
		2.12.2020	5	2	119	51	₪ 2,200,000	₪ 18,487
		30.11.2020	4	14	103	12	₪ 1,770,000	₪ 17,184
		30.11.2020	4	8	103	12	₪ 1,700,000	₪ 16,505

גו"ח	כתובת	תאריך עסקה	חד'	קומה	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
4724/19	פרשקובסקי בנווה דורון	20.7.2021	5	16	128	20	₪ 1,945,849	₪ 15,202
		7.7.2021	5	15	128	20	₪ 1,925,896	₪ 15,046
		30.5.2021	5	7	128	20	₪ 1,890,000	₪ 14,766
		26.5.2021	5	8	128	20	₪ 1,890,000	₪ 14,766
		19.5.2021	5	13	128	20	₪ 1,950,000	₪ 15,234
		4.5.2021	5	15	132	20	₪ 1,945,896	₪ 14,742
		4.5.2021	5	16	132	20	₪ 1,955,896	₪ 14,817
		26.4.2021	5	13	128	20	₪ 1,950,000	₪ 15,234
		13.4.2021	5	15	128	20	₪ 1,960,000	₪ 15,313
		11.4.2021	5	12	132	20	₪ 1,890,000	₪ 14,318
		10.12.2020	5	6	132	20	₪ 1,876,000	₪ 14,212
		10.12.2020	4	17	109	16	₪ 1,816,000	₪ 16,661
		9.12.2020	5	7	132	20	₪ 1,846,000	₪ 13,985
		9.12.2020	5	13	130	20	₪ 1,956,000	₪ 15,046

9. תחשיב

אומדן השווי נערך בגישת ההשוואה.

בהתבסס על נתוני ההשוואה שהוצגו לעיל ובפרט נתונים מהפרויקט הנדון, תוך ביצוע התאמות לשטח הדירות, שטח מרפסות, מפרט טכני, מאזן חניה, מיקום, בינוי וצפיפות, אמדנו שווי מ״ר בנוי בדירה טיפוסית בקומה ממוצעת כדלקמן -

סוג דירה	שטח במ״ר	שווי למ״ר
דירת 4 חד׳	107	₪ 16,000
דירת 4 חד׳	115-122	₪ 15,400
דירת 5 חד׳	124-131	₪ 14,800

(1) השווי מגלם מרפסת שמש, מקום חניה מוצמד.

(2) בוצעו התאמות לדירות מיוחדות, ותוספת למפרט הכולל מזגן מיני מרכזי.

תחשיב:

טיפוס	סוג	קומות	כמות	שטח פלדלת ליח״ד במ״ר	שטח מרפסת/חצר במ״ר	שווי ממוצע לדירה	סה״כ שווי (כולל מע״מ)
A	דירת גן 5 חד׳	קרקע	1	127	111	₪ 2,430,000	₪ 2,430,000
B	דירת גן 5 חד׳	קרקע	1	124	122	₪ 2,430,000	₪ 2,430,000
C	דירת 5 חד׳	1-18	18	131	11	₪ 1,920,000	₪ 34,560,000
D	דירת 5 חד׳	1-18	18	125	11	₪ 1,850,000	₪ 33,300,000
E	דירת 4 חד׳	1-19	19	107	11	₪ 1,730,000	₪ 32,870,000
F	דירת 4 חד׳	1-19	19	107	11	₪ 1,730,000	₪ 32,870,000
C1	דירת 4 חד׳	19	1	122	20	₪ 1,920,000	₪ 1,920,000
D1	דירת 4 חד׳	19	1	116	20	₪ 1,840,000	₪ 1,840,000
C2	דירת 4 חד׳	20	1	122	11	₪ 1,870,000	₪ 1,870,000
D2	דירת 4 חד׳	20	1	116	11	₪ 1,790,000	₪ 1,790,000
J	דופלקס פנט׳ 5 חד׳	20-21	1	143	92	₪ 2,420,000	₪ 2,420,000
I	דופלקס פנט׳ 5 חד׳	20-21	1	143	91	₪ 2,410,000	₪ 2,410,000
H1	דופלקס פנט׳ 5 חד׳	21-22	1	156	80	₪ 2,510,000	₪ 2,510,000
G1	דופלקס פנט׳ 5 חד׳	21-22	1	152	100	₪ 2,530,000	₪ 2,530,000
סה״כ			**84**	***9,991***	**1,442**		**₪ 155,750,000**

<u>רגישות</u>

ביצענו בדיקת רגישות להשפעה של שינוי בשווי מ״ר בנוי ממוצע תוצאתי על סכום שווי כלל הדירות נשוא השומה (כולל מע״מ) -

-5%	-	5%
₪ **14,809**	₪ **15,589**	₪ **16,368**
₪ 147,962,500	₪ **155,750,000**	₪ 163,537,500

10. השומה

לאור האמור לעיל, הסכום הכולל של אומדן שווי דירות המגורים נשוא השומה, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא, עיקול וזכויות צד ג', בגבולות **155,750,000** ₪.

<u>הערות</u>:

א. השווי כולל מע"מ.

ב. המועד הקובע להערכה הינו 30.9.2021.

ג. לא התייחסנו למיסוי שיחול, ככל שיחול, בעת מכירת הנכס.

11. נתונים נוספים

א. הנכס הוערך בשלוש השנים האחרונות על ידי הח"מ והשמאית עדינה גרינברג, כדלקמן:

מועד קובע	מטרת הערכה	סה"כ שווי
31.12.2018	דוחות כספיים	143,950,000 ₪
31.12.2019	דוחות כספיים	145,600,000 ₪
31.12.2020	דוחות כספיים	147,120,000 ₪

ב. שינויים ביחס לדוח הקודם – עדכון שטחי יחידות הדיור בהתאם לתשריט הבית המשותף שנרשם לאחרונה.

ג. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 30.9.2021 בשווי של 147,120,000 ₪.

12. הצהרות

אנו מצהירים כי אנו בעלי הידע המתאים לביצוע הערכה זו, אין לנו כל עניין פרטי או חלק בנכס נשוא חוות הדעת ודו"ח זה נעשה על פי מיטב ידיעתנו, הבנתנו וניסיוננו המקצועי ועל פי כללי האתיקה המקצועיים המחייבים.

הדו"ח הוכן על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

בכבוד רב,



דניאל רובינזון

שמאי מקרקעין



גיל בר-לב

עו"ד ושמאי מקרקעין

13.2.2022

מספרנו : 1833-Q4

לכבוד

מגוריט ישראל בע"מ

אומדן שווי נכס למועד הקובע 31.12.2021

התבקשנו על ידכם לבחון את שווי הנכס המפורט להלן, למועד הקבוע 31.12.2021, בהמשך לשומת השערוך שנערכה על ידנו למועד הקובע 30.9.2021 –

84 דירות מגורים בפרויקט "אלקטרה מול הנוף", רחוב משה דיין 2, רמלה.

אומדן השווי לנכס זה נערך בגישת ההשוואה. מבדיקת נתוני ההשוואה שערכנו עולה כי נכון למועד הקובע 31.12.2021, אין אינדיקציה לשינוי מהותי בשווי הנכס בתקופה שחלפה ממועד עריכת חוות הדעת המקיפה לנכס.

לאור האמור, שווי זכויות מגוריט ישראל בע"מ בנכס שלעיל ללא שינוי.

יובהר כי אומדן השווי במועד הקובע הינו בכפוף להצהרת החברה כי לא חלו שינויים בזכויות בנכס ו/או שינויים פיזיים ו/או שינויים משפטיים ו/או שינויים תכנוניים (מכירה, אישורי תב"ע, השקעות בנכסים, פסיקות בימ"ש וכד').

הננו נותנים את הסכמתנו כי מסמך זה ותוכנו יצורפו לצורך שעבוד הנכס הנדון כולו או חלקו לטובת מחזיקי אגרות החוב של החברה ו/או לצורך הדוחות הכספיים של החברה ו/או לצורך דוחות הצעת מדף עתידיים (ככל שיתפרסמו) של החברה ו/או לצורך דיווחיה המיידים של החברה.

בכבוד רב,



דניאל רובינזון

שמאי מקרקעין



גיל בר-לב

עו"ד ושמאי מקרקעין

10.4.2022

לכבוד,
מגוריט ישראל בע"מ ("**החברה**")

הנדון: <u>הסכמה לפרסום לציבור של הערכת שווי למועד הקובע 31.12.2021, במסגרת דוח הצעת מדף של החברה הצפוי להתפרסם במהלך חודש אפריל 2022.</u>

לבקשתכם, בהתייחס להערכת השווי המפורטת להלן ("**הערכת השווי**"):

- שומת מקרקעין מקיפה – 58 דירות מגורים בפרויקט "מגדלי שיר" רחוב הנשיא 75-73 פינת רחוב הסיבים 48, גבעת שמואל אשר נערכה ונחתמה ביום 30 בינואר 2022 ופורסמה ביום 16 במרץ 2022 במסגרת דוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021;

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו לחברה לפרסם לציבור את הערכת השווי המפורטת לעיל, ולכלול אותה (לרבות בדרך של הפניה) בדוח הצעת המדף של החברה הצפוי להתפרסם בחודש אפריל 2022.

בכבוד רב,

דניאל רובינזון
שמאי מקרקעין

גיל בר-לב
עו"ד ושמאי מקרקעין

30.1.2022

מספרנו : 1907

לכבוד

מגוריט ישראל בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה

58 דירות מגורים בפרויקט "מגדלי שיר"

גוש 6368 חלקות 334 ו-336

רחוב הנשיא 73-75 פינת רחוב הסיבים 48, גבעת שמואל

מטרת חוות הדעת

לבקשת מר תומר צבר סמנכ"ל הכספים בחברת מגוריט ישראל (להלן: "**מזמין חוות הדעת**"), מוגשת בזאת חוות דעת מקצועית לאומדן שווי הנכס, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון.

הערכה התבקשה לצורך שעבוד הנכס הנדון כולו או חלקו לטובת מחזיק אגרות חוב של החברה ו/או לצורך הדוחות הכספיים של החברה.

חוות דעת זו נערכה בהתאם להוראות תקן מס 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית). נמסר לנו כי הנכס מוגדר כנכס השקעה בהתאם לכללי חשבונאות בינלאומיים -תקן בינלאומי IAS40 אשר מדידתו מתבצעת בהתאם לתקן בינלאומי IFRS 13.

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי מסמך זה ותוכנו יצורף לצורך שעבוד הנכס הנדון כולו או חלקו לטובת מחזיקי אגרות החוב של החברה ו/או לצורך הדו"חות הכספיים של החברה ו/או לדו"חות הצעת מדף עתידיים (ככל שיתפרסמו) ו/או לצורך דיווחיה המיידים של של חב' מגוריט.

פרטי התקשרות

א. ההתקשרות בין חברת מגוריט ישראל, לבין משרד בר-לב תורקישר רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 5.12.2021.

ב. לא קיימות התניות לגבי תוצאות חוות הדעת ושכר טרחתנו.

ג. אנו מצהירים כי לא קיימת תלות בין משרדנו, לבין מזמין חוות הדעת.

ד. התקבל כתב שיפוי ממזמין חוות הדעת המוגבל לשיפוי המותר לפי עמדת סגל משפטית 105-30 של רשות ניירות ערך.

המועד הקובע - המועד הקובע להערכה זו הינו 31.12.2021.

פרטי המשרד והשמאים המעריכים

משרד בר-לב, תורקישר, רובינזון מעניק שירותי שמאות מקרקעין, ליווי פרויקטים, כלכלה וייעוץ בתחום הנדל"ן למגוון גופים - חברות נדל"ן ציבוריות, יזמים וחברות בניה, גופים ציבוריים, מוסדות פיננסיים וגופי מימון שונים, רואי חשבון, עורכי דין, בתי משפט ופרטיים.

המשרד מרכז ידע מקצועי וניסיון מצטבר בהכנת חוות דעת למגוון רב של נכסים- נכסי מגורים, מסחר, משרדים, תעסוקה ותעשייה, מלונאות ועוד.

להלן פרטי השכלתם וניסיונם של מעריכי השווי:

שם המומחה: **גיל בר-לב, עו"ד ושמאי מקרקעין**

עיסוק: **שמאי מקרקעין מוסמך מס' 1746.**

<u>השכלה</u>:

2009- שמאי מקרקעין מוסמך.

2008 - 2006 לימודי תעודה, שמאות מקרקעין וניהול נכסים, היחידה ללימודי חוץ של הטכניון. הלימודים כוללים, בין היתר, קורסים בכלכלה ומימון.

2006 - עו"ד, חבר לשכת עורכי הדין בישראל.

2005 - 2001 לימודי משפטים L.L.B, המכללה האקדמית נתניה, סיום התואר בהצטיינות (מצטיין דיקן). חבר בפרויקט המצוינות של המכללה.

<u>ניסיון</u>:

2014 - שותף במשרד שמאים בר-לב, תורקישר, רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין. המשרד עוסק במגוון תחומי שמאות המקרקעין.

2014 - 2008 משרד שמאי מקרקעין גרינברג-אולפינר ושות'.

2008 - 2004 משרד עורכי דין יורם חגבי - חגי, המתמחה בתחום המקרקעין.

שם המומחה: **דניאל רובינזון, שמאי מקרקעין**

עיסוק: **שמאי מקרקעין מוסמך מס' 1929.**

השכלה:

2013 - שמאי מקרקעין מוסמך.

2014 - 2012 אוניברסיטת תל-אביב - תואר שני במנהל עסקים, התמחות במימון והתנהגות אירגונית.

2011 היחידה ללימודי חוץ של הטכניון –לימודי תעודה בשמאות מקרקעין.

2008 - 2006 אוניברסיטת תל-אביב - תואר ראשון בתוכנית המחקרית למצטיינים של אוניברסיטת ת"א בביולוגיה. סיום התואר בהצטיינות בפרק זמן מקוצר.

ניסיון:

2017 - נמנה על צוות כותבי המבחנים הסופיים של המועצה לשמאי מקרקעין ושותף בצוותי המחקר של מכון אלרוב לחקר הנדל"ן באוניברסיטת ת"א.

2016 - שותף במשרד שמאים בר-לב, תורקישר, רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין. המשרד עוסק במגוון תחומי שמאות המקרקעין.

2016 - 2015 מנהל פיתוח עסקי בקבוצת רקע – יזמות נדל"ן, הקבוצה עוסקת ביזום נדל"ן מסחרי ומגורים בארץ ובחו"ל.

2015 - 2012 משרד שמאי מקרקעין ברק, פרידמן, כהן ושות'.

וזאת חוות דעתנו,

1. פרטי הנכס

מהות הנכס - 58 דירות מגורים בפרויקט "מגדלי שיר", בתמהיל מגוון 2-5 חד', להם מוצמדים 82 מקומות חניה ו - 58 מחסנים, הכל כמפורט בסעיף 2.4 להלן

כתובת - רחוב הנשיא 73-75 פינת רחוב הסיבים 48, גבעת שמואל

גוש - 6368

חלקות	שטח קרקע רשום במ"ר	זכויות (1)
334	4,898	בעלות פרטית
336	4,704	חכירה עירונית

(1) חלקה 336 ביעוד שטח ציבורי פתוח בבעלות עיריית גבעת שמואל וכוללת חלק מחניוני הפרויקט בתת הקרקע. נרשמה חכירה עירונית לשטח החניונים התת קרקעיים, לתקופה של 99 שנים עם אופציה ל - 99 שנים נוספות.

2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור בנכס נערך בתאריך 26.12.2021, על ידי הח"מ.

2.1 תיאור הסביבה

צפון - מזרח העיר גבעת שמואל, בסמוך לגבול שיפוט עם העיר פתח תקווה. שכונת מגורים חדשה הממוקמת מדרום לאזור תעשיה רמת סיב, ממזרח לשכונת רמת הדקלים, מצפון לרמת הדר וממערב לנווה עוז הירוקה.

הסביבה הקרובה מאופיינת בשימושי מגורים בבנייה רוויה חדשה בני 12-20 קומות לצד בתים צמודי קרקע. הסביבה מתפתחת ובשנים האחרונות קיימת תנופה בניה הכוללת הקמת פרויקטים חדשים כגון: אקו רמת הדר (בהקמה), חלומות גבעת שמואל (אוכלס), דוניץ גבעת שמואל (בהקמה), סביוני גבעת שמואל (אוכלס), קרדן ברמת הדר (בהקמה) ועוד.

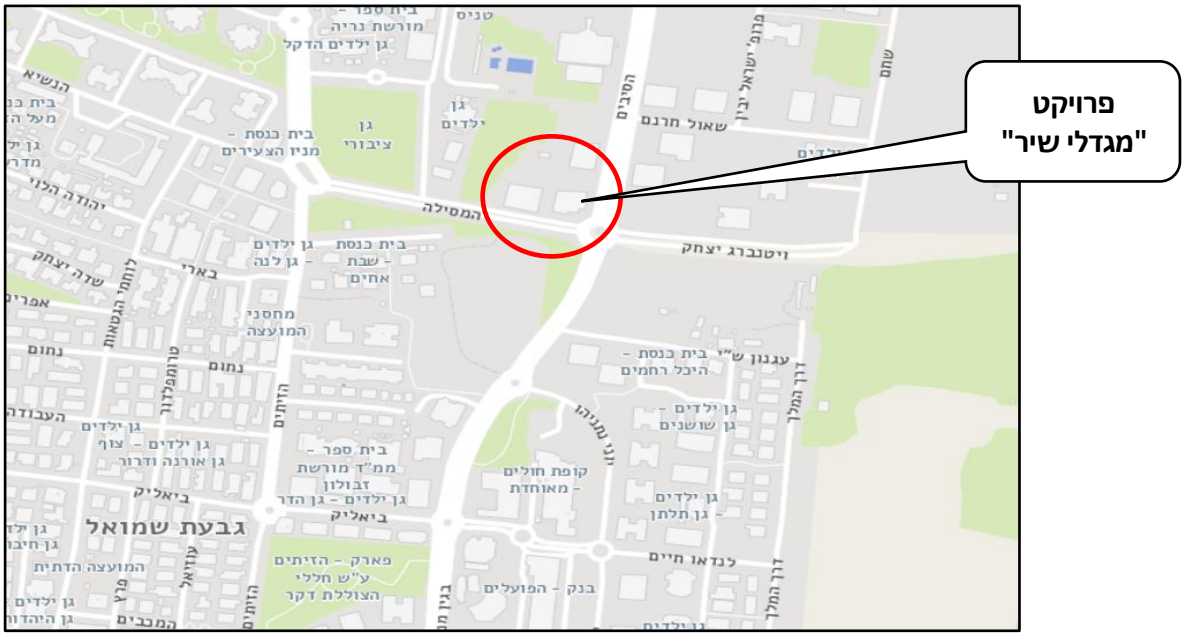
רחוב הנשיא (המסילה), דו סטרי, מחבר בין רחוב הזיתים במערב לרחוב הסיבים במזרח.

רחוב הסיבים, ראשי, מהווה גבול שטח השיפוט בין הערים, ציר תנועה צפון-דרום, המחבר בין רחוב ז'בוטינסקי פתח תקווה מצפון לרחוב מנחם בגין גבעת שמואל מדרום.

בקרבת הפרויקט קיימים מבני ציבור, בתי ספר, גינות ציבוריות ועוד. בסמוך ממוקמים קאנטרי קלאב, מועדון ספורט עירוני וקניון אור הגבעה בצפון, קניון הגבעה, מרכז מסחרי רוגבוין ופארק רמון מדרום. בסמוך מצפון אזורי התעסוקה של פתח תקווה.

הנגישות לאזור טובה לאור הקרבה לכביש מס' 4 ממערב וכביש 471 המתחבר לכביש מס' 6 ו-40. הפיתוח הסביבתי מלא, החניה בצידי הרחוב ובמגרשים.

מפת איתור סביבה (מיקום הנכס מסומן בעיגול אדום להמחשה):



2.2 תיאור החלקות

חלקה 334 בגוש 6368 בשטח קרקע רשום של 4,898 מ"ר, ביעוד למגורים ומסחר.

חלקה 336 בגוש 6368 בשטח קרקע רשום של 4,704 מ"ר, ביעוד שטח ציבורי פתוח.

החלקות מהוות חטיבת קרקע רציפה, אי רגולרית, פני הקרקע בשיפוע מתון היורד ממערב למזרח.

חטיבת הקרקע בעלת חזית מזרחית לרחוב הסיבים וחזית דרומית לרחוב הנשיא.

על החלקה בנוי פרויקט מגורים בבנייה רוויה, "מגדלי שיר", הכולל 3 בנייני מגורים, 204 יח"ד ושטחי מסחר בקומת הקרקע, כמפורט להלן.

תרשים החלקות על רקע תצלום אויר מאתר GOVMAP (הסימון להמחשה בלבד):



<u>גבולות</u>:

מזרח - חזית לרחוב הסיבים ומעברו חלקות 325 ו-324 בגוש 6393 עליה מוקם בין היתר, פרויקט מגורים בבנייה רוויה הידוע כפרויקט "אקו נוה עוז הירוקה" (שטח שיפוט פתח תקווה).

דרום - חזית לרחוב הנשיא ומעברו חטיבת קרקע ריקה, ביעוד עירוני מעורב עם מגורים ומסחר בהתאם לתכנית מתאר כוללנית של העיר.

מערב - צלע לחלקה 335 ביעוד לתעסוקה ומסחר.

צפון - צלע לחלקה 305 עליה בנוי קאנטרי קלאב.

2.3. תיאור הפרויקט והבניינים

פרויקט "מגדלי שיר" כולל שלושה בנייני מגורים בני 20 קומות מעל לקומת קרקע מסחרית ושלוש קומות מרתפי חניה. הבניינים ממוקמים בצורת האות "נ", נשענים על הרחובות הגובלים ופונים לכיכר עירונית מפותחת בתחום חלקה 336 (השצ"פ). בפרויקט 204 יחידות דיור בתמהיל מגוון (2-6 חד', דירות גן ודירות פנטהאוז) וכ- 2,570 מ"ר שטחי מסחר בקומת הקרקע הפונים לכיכר העירונית.

הכניסה הראשית לבניין 1 ו- 2 מכיוון דרום, מרחוב הנשיא והכניסה לבניין 3 מכיוון מערב, מרחוב הסיבים. בכל בניין 3 גרעיני מעליות ומדרגות המחברים בין כל הקומות. הכניסה לכלי רכב למרתפי החניה, מרחוב הסיבים, באמצעות רמפה הממוקמת הצד הצפוני של חלקה 334.

<u>נשוא חוות הדעת</u> – 58 דירות מגורים הפזורות בשלושת הבניינים בקומות 2-15 (בקומות אלו 4-5 דירות בקומה טיפוסית).

<u>סטנדרט הבנייה והגמר</u> :

המבנה בנוי בסטנדרט כמקובל בסביבה, הכולל בין היתר, שלד בטון ובלוקים, קירות חוץ בחיפוי קשיח. בשטחים הציבוריים סטנדרט הגמר כולל חיפוי קירות בגובה מלא באריחי קרמיקה או אלמנטים מעוצבים (עץ, זכוכית וכו'), ריצוף גרניט פורצלן, תקרה דקורטיבית ותאורה מעוצבת, קודי נעילה לדלתות הציבוריות ועוד. בחניון רצפות בטון מוחלק.

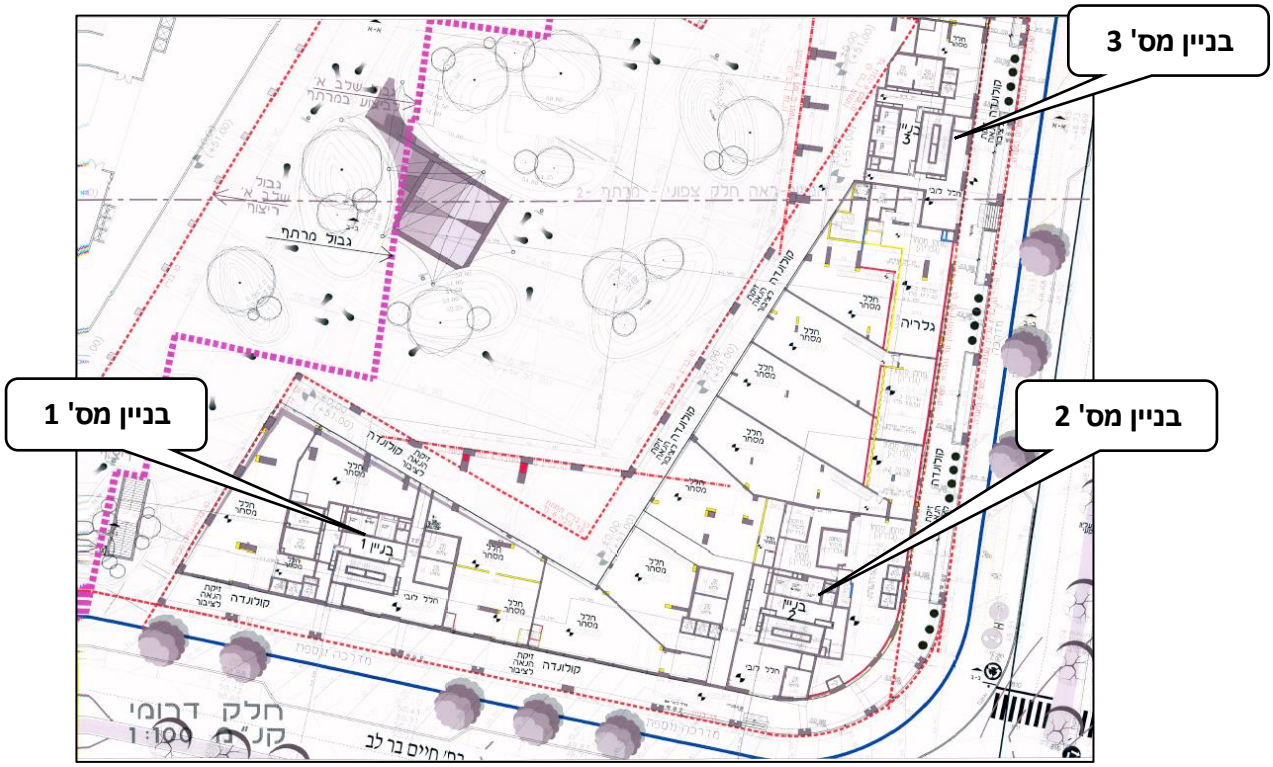
חזית הבניינים – מבט לכיוון צפון מערב



חזית הבניינים – מבט מכיוון הכיבר לדרום-מזרח



קטע מתוך תשריט היתר מספר 2014053 של הפרויקט



2.4. תיאור הדירות נשוא חוות הדעת

58 דירות מגורים, המחולקות בין 3 בנייני הפרויקט, כפי שיפורט להלן.

<u>הערות לנתוני הטבלאות</u> :

א. שטחי הדירות - השטחים המוצגים הם לפי חוק מכר על פי מידע שהועבר לנו ממזמין חוות הדעת. קיימים הפרשים קטנים ביחס לשטחי הרישוי לאור הבדלים בהנחיות למדידה.

ב. מקומות החניה - הסימון (ע) בטבלאות מבטא חניה עוקבת. חניות בקומות שונות של מרתפי החניה יכולות להיות בעלות אותו מספר.

ג. מחסנים - בשטח של 5 מ"ר ועד 8 מ"ר למחסן ובממוצע כ- 6.5 מ"ר.

16 דירות מגורים בבניין מספר 1 –

מס' דירה	קומה	כיווני אוויר	חד'	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	חניות	מספר חניה	מספר מחסן
12	3	דרום - מערב	5	121	14	2	17-77 (ע)	222
15	4	דרום - מזרח	5	121	14	2	26-80 (ע)	301
21	6	צפון - מערב	5	117	14	2	3-30 (ע)	322
23	6	דרום - מזרח	5	121	14	2	25-65 (ע)	311
27	7	דרום - מזרח	5	121	14	2	16-76 (ע)	229
28	7	דרום -מערב	5	121	14	2	23-62 (ע)	312
31	8	דרום - מזרח	5	121	14	2	77, 78	305
32	8	דרום -מערב	5	121	14	2	20-80 (ע)	211
37	10	צפון - מערב	4	101	14	1	11	210
41	11	צפון - מערב	4	101	14	1	90	116
44	11	דרום -מערב	4	104	14	1	63	107
48	12	דרום -מערב	4	104	14	1	62	103
49	13	צפון - מערב	4	101	14	1	65	115
52	13	דרום -מערב	4	104	14	1	76	331
56	14	דרום -מערב	4	104	14	1	75	310
57	15	צפון - מערב	4	101	14	1	79	302

26 דירות מגורים בבניין מספר 2 -

מס' דירה	קומה	כיווני אוויר	חד'	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	חניות	מספר חניה	מספר מחסן
6	2	דרום -מערב	5	121	62	2	71-13 (ע)	235
8	3	צפון - מערב	2	55	12	1	22	257
13	4	צפון - מערב	2	55	12	1	8	343
15	4	דרום - מזרח	3	86	12	1	24	359
16	4	דרום -מערב	5	120	14	2	31-11 (ע)	144
17	5	צפון - מערב	2	55	12	1	33	352
18	5	צפון - מערב	2	55	12	1	9	342
20	5	דרום - מזרח	3	86	12	1	25	367
21	5	דרום -מערב	5	120	14	2	37-8 (ע)	353
22	6	צפון - מערב	2	55	12	1	34	363
23	6	צפון - מערב	2	55	12	1	10	333
25	6	דרום - מזרח	3	86	12	1	26	372
26	6	דרום -מערב	5	120	14	2	38-9 (ע)	364
27	7	צפון - מערב	2	55	12	1	58	350
28	7	צפון - מערב	2	55	12	1	7	354
30	7	דרום - מזרח	3	86	12	1	31	371
31	7	דרום -מערב	5	120	14	1	57-19	351
34	8	דרום - מזרח	3	86	12	1	20	345
38	9	דרום - מזרח	3	86	12	1	19	344
42	10	דרום - מזרח	3	86	12	1	18	341
45	11	צפון -מזרח	5	119	14	2	55-17 (ע)	336
46	11	דרום - מזרח	3	86	12	1	17	339
47	11	דרום -מערב	5	120	14	2	97 ,96	256
48	12	צפון - מערב	4	107	14	1	43	124
56	14	צפון - מערב	4	107	14	1	42	123
57	14	צפון -מזרח	5	119	14	2	41-15 (ע)	146

16 דירות מגורים בבניין מספר 3 -

מס' דירה	קומה	ביווני אוויר	חד'	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	חניות	מספר חניה	מספר מחסן
8	2	דרום -מערב	5	119	14	2	1-1 (ע)	131
11	3	דרום - מזרח	5	121	14	2	3-3 (ע)	149
15	4	דרום - מזרח	5	121	14	2	3-3 (ע)	253
19	5	דרום - מזרח	5	121	14	2	16-10 (ע)	135
21	6	צפון - מערב	5	117	14	2	1-1 (ע)	251
23	6	דרום - מזרח	5	121	14	2	22-7 (ע)	277
26	7	צפון -מזרח	5	121	14	2	2-2 (ע)	252
27	7	דרום - מזרח	5	121	14	2	20-6 (ע)	278
32	8	דרום -מערב	5	119	14	2	4-4 (ע)	134
38	10	צפון -מזרח	4	104	14	1	93	249
42	11	צפון -מזרח	4	104	14	1	21	262
45	12	צפון - מערב	4	101	14	1	94	250
49	13	צפון - מערב	4	101	14	1	58	244
50	13	צפון -מזרח	4	104	14	1	13	138
53	14	צפון - מערב	4	101	14	1	14	145
58	15	צפון -מזרח	4	104	14	1	15	125

<u>תיאור כללי של הדירות</u>

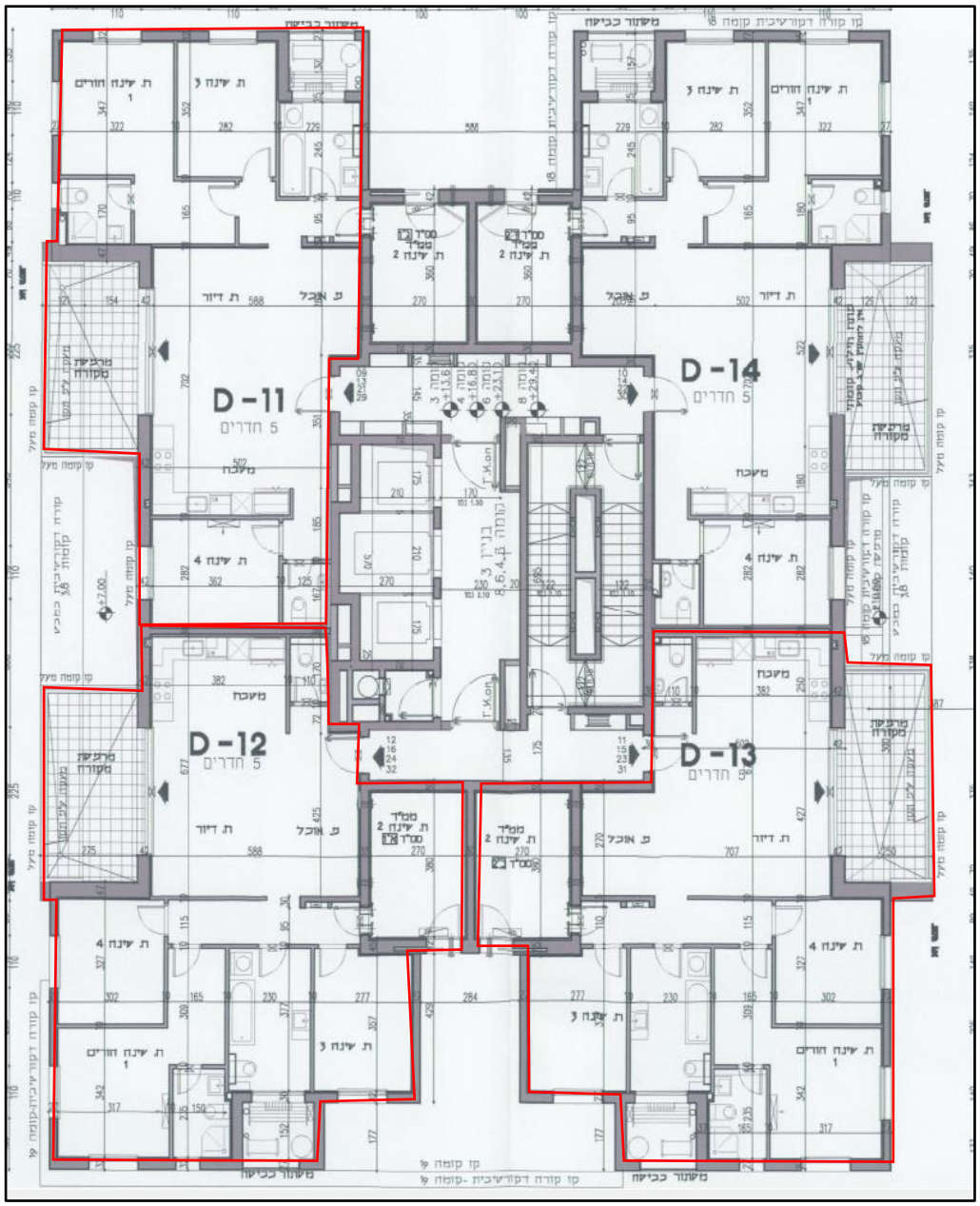
בחלוקה כללית לסלון ממנו יציאה למרפסת שמש, מטבח, חדרי רחצה הכוללים שירותים ואמבטיה, חדר שירותי אורחים, חדרי שינה בהתאם לתמהיל הדירות לרבות חדר מאסטר הכולל חדר שירותים ומקלחת צמודים וכן ממ"ד.

<u>סטנדרט הבנייה והגמר בדירות</u>

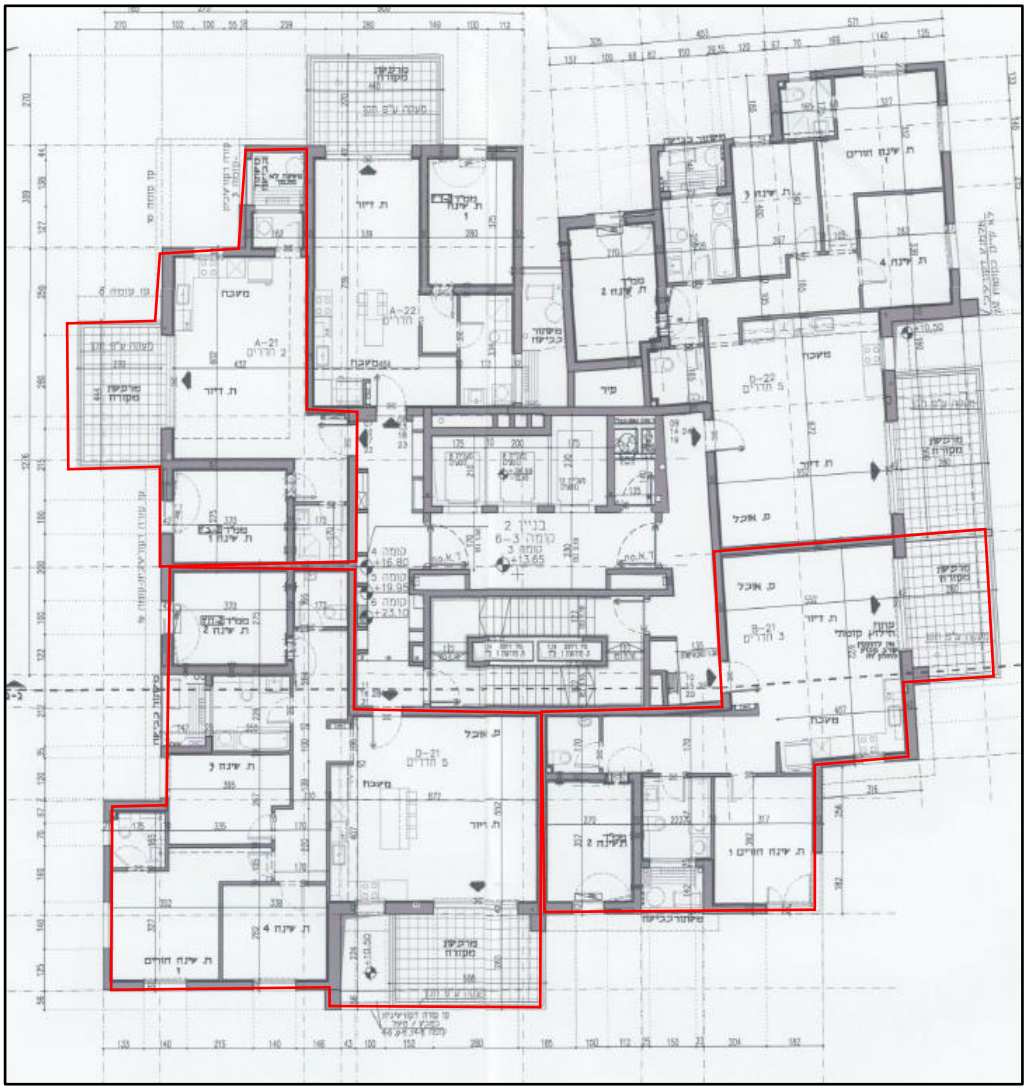
דלת בטחון בכניסה, דלתות ומשקופי עץ בחדרים, ריצוף גרניט פורצלן 60x60, ריצוף אנטיסליפ וחיפוי קירות בגובה חלקי בחדרי רחצה, ריצוף אנטי סליפ במרפסות, מעקות זכוכית, חלונות זכוכית במסגור אלומיניום עם תריסים חשמליים, תריס גלילה חשמלי בסלון, מטבח מאובזר הכולל ארונות מטבח תחתונים ועיליים ויחידת אי בחלק מהדירות, משטח עבודה משיש, כלים סניטרים סטנדרטיים, מערכת מיזוג אוויר מיני מרכזית בכל הדירות ועוד.

להלן לצורך התרשמות, תשריטי דירות טיפוסיות מתוך תשריט היתר הבניה 2015058:

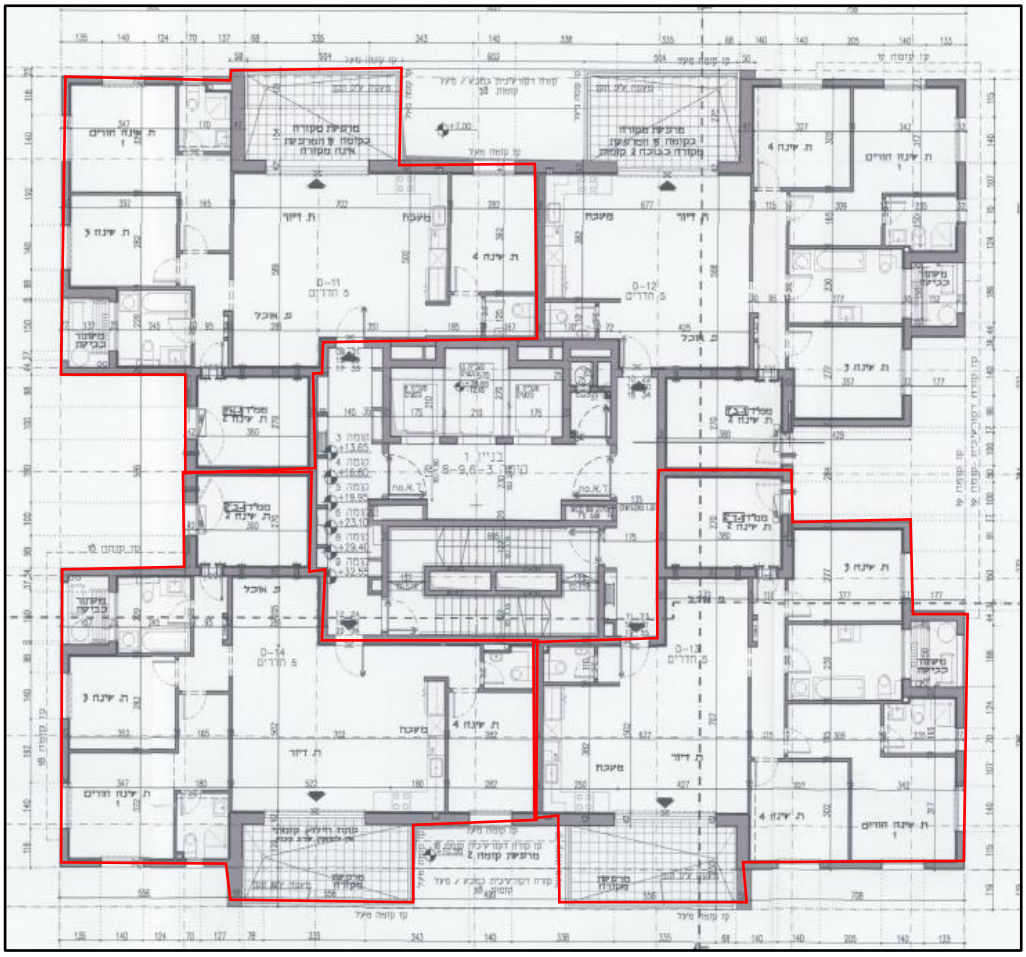
<u>תשריט קומות 4-3, 6, 8 בבניין מס' 3 (הדירות המסומנות מהוות חלק מנשוא חוות הדעת)</u>



תשריט קומות 3-6 בבניין מס' 2 (הדירות המסומנות מהוות חלק מנשוא חוות הדעת)



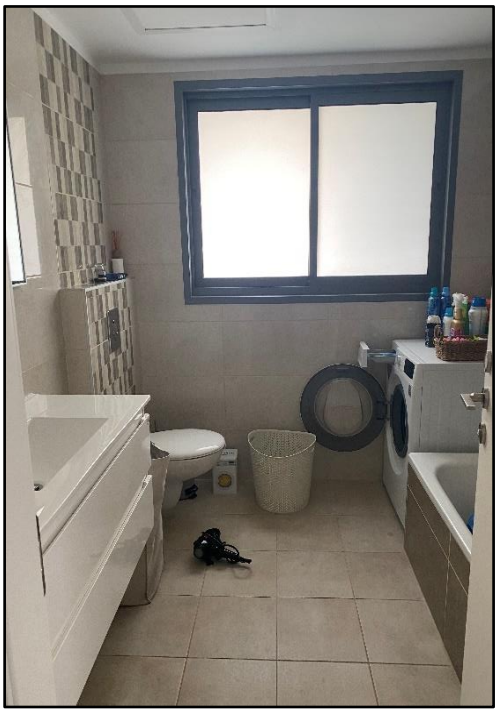
תשריט קומות 3-6, 8-9 בבניין מס' 1 (הדירות המסומנות מהוות חלק מנשוא חוות הדעת)



תמונות אופייניות

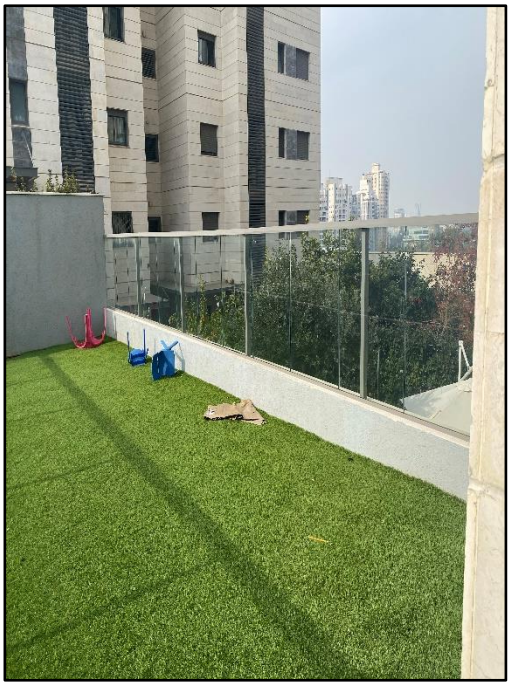
<u>דירות המגורים</u>



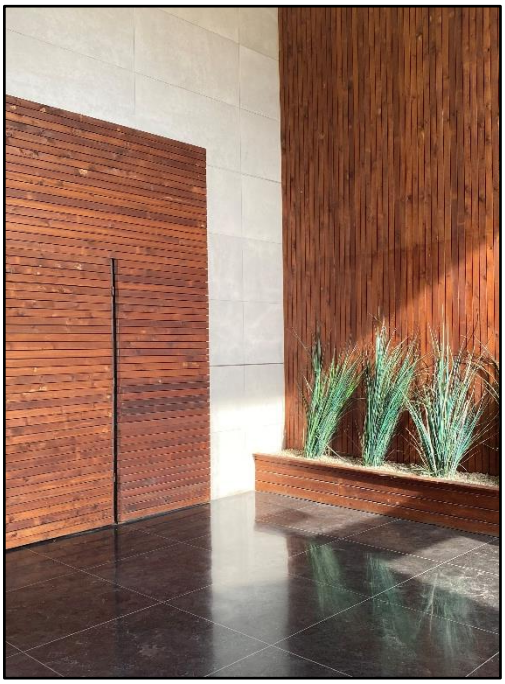



דירת גן





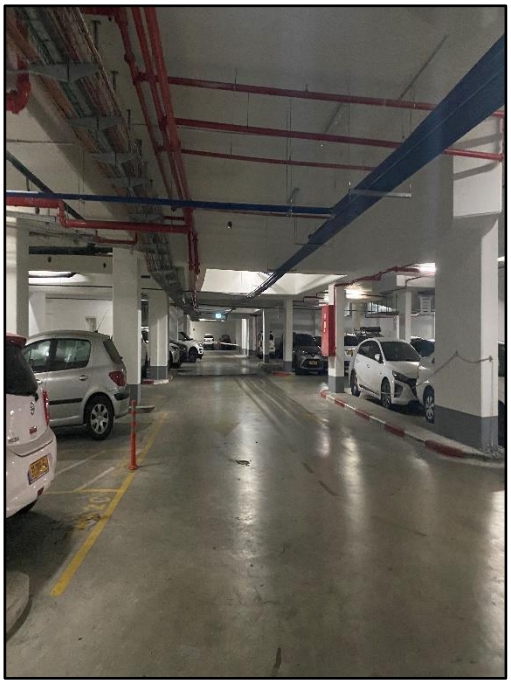
מבואה קומתית

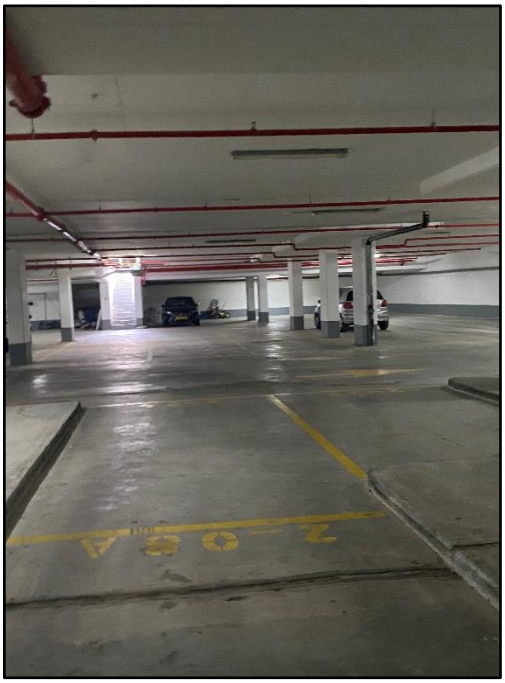


מעליות

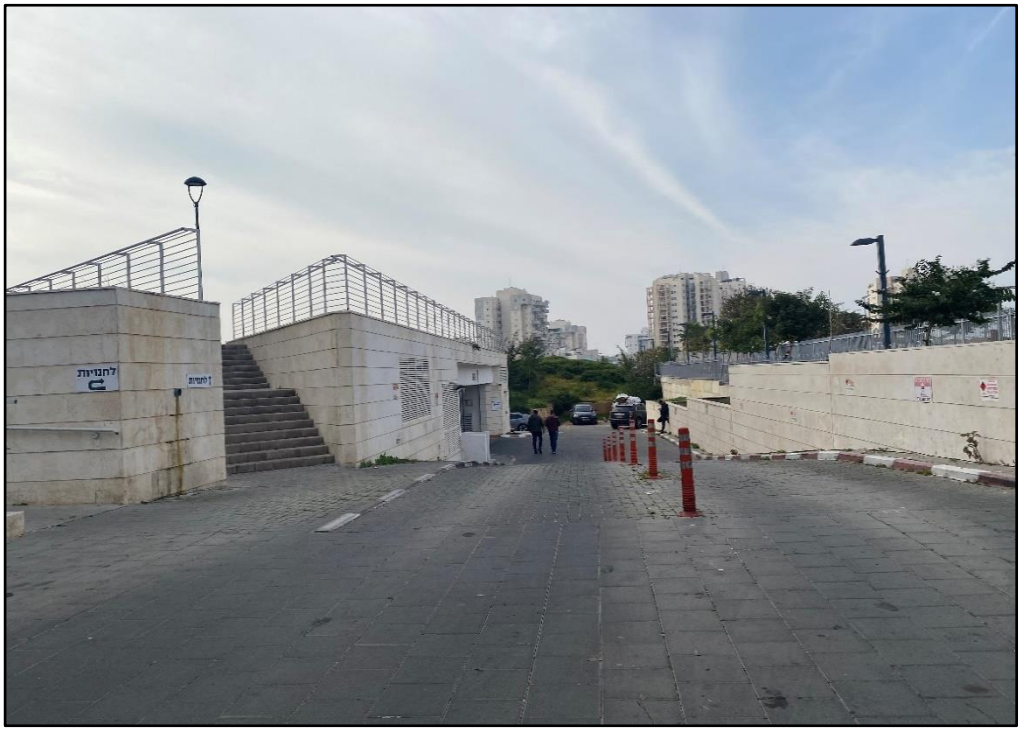


מרתפי חניה





כניסה לחניון התת קרקעי מרחוב הסיבים



2.5 רישוי

מידע מתוך תיק הבניין הסרוק באתר ההנדסי של עיריית גבעת שמואל:

- היתר בניה מס' **2012090** מתאריך 1.8.2013, לצורך חפירה ודיפון.
- היתר בניה מס' **2013034** מתאריך 27.6.2013, למשרד מכירות.
- היתר בניה מס' **2014002** מתאריך 27.1.2014, להקמת 3 קומות מרתף חניה.
- היתר בניה מס' **2012091** מתאריך 19.6.2014, ל-3 קומות מרתף קיימים בהיתר + קומת קרקע מסחרית + 2 בנייני מגורים הכוללים 123 יח"ד: קומת קרקע גלריה, 20 קומות וגג טכני + שטח ציבורי פתוח.
- היתר בניה מס' **2014053** מתאריך 18.1.2015, לשלב ב' – הקמת בניין מס' 3 הכולל: 20 קומות מגורים + גג טכני. שלב א' – שינויים בבנינים מס' 1 ו-2 הכוללים שינויים בחלוקת מס' יח"ד. שינויים בשטחי קומת מסחר ובקומת גלריה, כולל תוספת של 81 יח"ד ל-123 יח"ד מאושרות במגרש, סה"כ 204 יח"ד ועדכון שטחי מסחר בקומת קרקע וגלריה.
- היתר בניה מס' **2015058** מתאריך 11.4.2016, תכנית שינויים ותוספת שטחים במהלך הבניה + צוברי גז.

<u>ריכוז שטחי הבניה לפרויקט בהתאם לטבלת השטחים שצורפה לתשריט ההיתר</u> -

שימוש	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר	סה"כ בניין במ"ר	שטח מרפסות במ"ר
תת"ק	291.4	18,225.4	**18,516.8**	
קרקע	1,708.6	860.8	**2,569.4**	
גלריה		510.9	**510.9**	
קומות מגורים	21,539.9	7,520.2	**29,060.1**	5,603.57
גג טכני		190.8	**190.8**	
סה"כ	**23,539.9**	**27,308.1**	**50,848.0**	**5,603.57**

- היתר בניה מס' **2016028** מתאריך 25.9.2016, לפיצול היתרים ללא תוספת שטח. שלב א' מסחר ומרתפים, שלב ב' מגורים.
- **טופס 4** מתאריך 28.5.2017 שניתן לבניין מס' 3 בלבד, הרצת מערכות.
- היתר בניה מס' **2017003** מתאריך 16.2.2017, לפיצול היתרים לצורך טופס 4 בשלבים.
- **טופס 4** מתאריך 26.3.2017, 3 קומות מרתף, קומת מסחר (מעטפת בלבד) ובניין מגורים מס' 1 בן 20 קומות (שלב א').
- **טופס 4** מתאריך 29.5.2017, לבניין מס' 2 בן 20 קומות בלבד.
- **טופס 4** מתאריך 14.9.2017, לבניין מס' 3 בן 20 קומות בלבד.

3. מצב משפטי

בפרק זה סקירה תמציתית של המצב המשפטי החל על המקרקעין נשוא חוות הדעת, אשר אינה מהווה בשום אופן תחליף לעיון מקיף במסמכים המשפטיים ובדיקת הזכויות.

3.1. נסחי רישום מקרקעין

תמצית מידע מפנקס הזכויות אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים בתאריך 8.12.2021:

חלקה 334 בגוש 6368 - בשטח קרקע רשום של 4,898 מ"ר.

בעלויות:

בעלים	החלק בנכס
ברנט אברהם	5/84
ברנט הילה	5/84
אפל שמואל	5/252
זעירא דוד	5/252
ברונר ישראל משה	1/6
ברונר יעקב	1/6
הריס רבקה	3/224
הריס בן ציון	3/224
פפויפר דבי	3/224
פפויפר יהודה	3/224
ברונר הינדה	3/224
ברונר בנימין	3/224
ברנט הילה	10/252
פרנס שמשון	35/252
ברונר רות	1/12
גוטפרוינד ברטה	5/36
טריקוט נדין	3/224
ברונר מרק	3/224

משכנתאות :

- רשומה משכנתא מדרגה ראשונה מתאריך 5.2.2015, לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ, בסכום של 740,000,000 ₪, בשלמות, על כל הבעלים.

הערות[1] :

- רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 מתאריך 5.2.2015, לטובת רייסדור טאוורס בע"מ,

[1] הרלוונטיות לחוות הדעת בלבד.

בהתאם להסכם מיום 21.11.2012, על כל הבעלים.

- רשומה הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27 מתאריך 4.11.2013, לטובת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה גבעת שמואל, לזכות מעבר לציבור בתחום שטחי הקולנדות.
- רשומה הערה על יעוד מקרקעין מתאריך 19.5.2016, לטובת הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעת שמואל.
- 58 הערות אזהרה לפי סעיף 126, מתאריכים 4-8.2.2018 לטובת מגוריט ישראל בע"מ.
- רשומות 259 הערות אזהרה לפי סעיף 126 מתאריכים 11-19.3.2018 לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ ביחידות הבאות:

בניין 1: 12, 15, 21, 23, 27, 28, 31, 32, 37, 41, 44, 48, 49, 52, 56, 57.

בניין 2: 6, 8, 13, 15, 16, 17, 18, 20, 21, 22, 23, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 34, 38, 42, 45, 46, 47, 48, 56, 57.

בניין 3: 8, 11, 15, 19, 21, 23, 26, 27, 32, 38, 42, 45, 49, 50, 53, 58.

- רשומה הערה לתיקון טעות סופר להערת אזהרה לפי סעיף 126 מתאריך 25.4.2018 לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ, הלווים: פרופרמן אביטל ופרופרמן יעקב , בסכום של 1,560,000 ₪, על הבעלות של פרנס שמעון וגוטפרוינד ברטה.

<u>זיקות הנאה</u> :

- זיקת הנאה מתאריך 5.11.2013, החלקה כפופה לזכות מעבר דרך ורכב במפלס הקרקע בשטח 10 מ"ר מסומן באות A ובצבוע בצבע כתום מקווקו בקו שחור (תכנית מס' ממ/3/3062). על פני גוש 6368 חלקות 335 ו-336.
- זיקת הנאה מתאריך 5.11.2013, החלקה נהנית מזכות מעבר דרך ורכב במפלס הקרקע בשטח 153 מ"ר ומסומן באות B וצבוע בצבע ירוק מקווקו בקו שחור (תכנית מס' ממ/3/3062). על פני גוש 6368 חלקה 336.
- זיקת הנאה מתאריך 5.11.2013, החלקה נהנית מזכות מעבר דרך במפלס הקרקע בשטח 611 מ"ר ומסומן באות C וצבוע בצבע סגול מקווקו בקו שחור (תכנית מס' ממ/3/3062). על פני גוש 6368 חלקה 335.
- זיקת הנאה מתאריך 5.11.2013, החלקה כפופה לזכות מעבר להולכי רגל במפלס הקרקע בשטח 106 מ"ר ומסומן באות E וצבוע בצבע כתום מקווקו בקו שחור (תכנית מס' ממ/3/3062). לטובת הציבור.
- רשומה זיקת הנאה מתאריך 5.11.2013, מהותה חלקה כפופה – זכות מעבר להולכי

[2] על דירה 45 במבנה 2 נרשמה הערה כפולה. על פי מידע מבא כוח החברה הרישום הכפול בוצע בטעות בעת רישום מרוכז של כל הערות האזהרה.

רגל במפלס הקרקע בשטח 153 מ"ר ומסומן באות F וצבוע בצבע כתום מקווקו בקו שחור (תכנית מס' ממ/3/3062). לטובת הציבור.

<u>חלקה 336 בגוש 6368</u> - בשטח קרקע רשום של 4,704 מ"ר.

בעלויות - עירית גבעת שמואל, בשלמות.

<u>חכירות</u> :

חוכרים	החלק בזכות
ברנט הילה	33/625
אפל שמואל	33/2500
זעירא דוד	33/2500
פרנס שמשון	37/400
ברונר ישראל משה	111/1000
ברונר יעקב	111/1000
הריס רבקה	89/10000
הריס בן ציון	89/10000
פפויפר דבי	89/10000
פפויפר יהודה	89/10000
ברונר הינדה	89/10000
ברונר בינימין	89/10000
טריקוט ברונר נדין	89/10000
ברונר רות	111/2000
רייסדור טווארס בע"מ	3343/10000
ברנט אברהם	33/625
גוטפרוינד ברטה	37/400
ברונר מרק	89/10000

<u>פרטי החכירה</u> :

חכירה ראשית לתקופה של 99 שנים, אין הגבלה בהעברה וירושה, על כל הבעלים, החכירה בהתאם לשטר החכירה בלבד.

<u>משכנתאות</u> :

- רשומה משכנתא מדרגה ראשונה מתאריך 26.3.2015, לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ, בסכום של 740,000,000, חלק מהמקרקעין, על כל הבעלים.
- רשומה משכנתא מדרגה ראשונה מתאריך 9.11.2017, לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ, ללא הגבלת סכום, 3343/10000 חלקים במקרקעין, על החכירה של רייסדור טאוואס בע"מ.



הערות[3] :

- רשומה הערה מתאריך 19.5.2016, על יעוד מקרקעין תקנה 27, לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעת שמואל.
- רשומות 32 הערות אזהרה לפי סעיף 126, מתאריך 4-8.2.2019 לטובת מגוריט ישראל בע"מ.
- רשומות 32 הערות אזהרה לפי סעיף 126, מתאריך 11-12.3.2018 לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ.

הדירות עליהן נרשמו ההערות אזהרה כאמור, לטובת מגוריט ישראל בע"מ ורזניק נאמנויות כדלקמן:

בניין 1: 21, 37, 41, 44, 48, 49.

בניין 2: 8, 13, 15, 17, 18, 20, 23, 25, 28, 30, 34, 38, 42, 46, 47.

בניין 3: 8, 11, 15, 21, 26, 32, 38, 45, 50, 53, 58.

זיקות הנאה :

- זיקת הנאה מתאריך 5.11.2013, החלקה נהנית מזכות מעבר דרך ורכב במפלס הקרקע בשטח 10 מ"ר ומסומן באות A וצבוע בצבע כתום מקווקו בקו שחור (תכנית מס' ממ/3/3062). על פני גוש 6368 חלקה 334.
- זיקת הנאה מתאריך 5.11.2013, החלקה כפופה לזכות מעבר דרך ורכב במפלס הקרקע בשטח 153 מ"ר ומסומן באות B וצבוע בצבע ירוק מקווקו בקו שחור (תכנית מס' ממ/3/3062). על פני גוש 6368 חלקה 334 ו-335.
- זיקת הנאה מתאריך 5.11.2013, החלקה נהנית מזכות מעבר דרך במפלס הקרקע בשטח 611 מ"ר ומסומן באות C וצבוע בצבע סגול מקווקו בקו שחור (תכנית מס' ממ/3/3062). על פני גוש 6368 חלקה 335.

[3] הרלוונטיות לחוות הדעת בלבד.

3.2. הסכמי מכר – רצ"ב תמצית 11 הסכמי מכר שנחתמו בתאריך 29.1.2018 בין בעלי קרקע שונים (להלן: "המוכרים") לבין מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "הקונה" או "הרוכש"):

שם המוכר	הממכר	התמורה
איטה (ברנר) כהן	בניין מס' 1 – דירות 31, 48; בניין מס' 3 – דירות 42, 49, 50;	₪ 10,761,000
ברנט אברהם והלה	בניין מס' 1 – דירות 12,28; בניין מס' 2 – דירות 8, 17, 18, 21, 34, 38, 42, 46, 47; בניין מס' 3 – דירה 8;	₪ 22,400,000
גרוסנאס אברהם יהושע	בניין מס' 1 – דירה 56; בניין מס' 3 – דירות 38, 58;	₪ 6,332,000
ברנט והילה(21.77%); פפויפר יהודה ודבי (78.23%)	בניין מס' 3- דירה 11	₪ 2,300,000
מרי לסמן	בניין מס' 1 – דירה 44; בניין מס' 2 – דירות 22, 26;	₪ 5,758,000
דופלט דבורה	בניין מס' 1 – דירה 23;	₪ 5,777,000
רפפורט אלי הנרי	בניין מס' 1 – דירה 52; בניין מס' 2 – דירה 16;	₪ 4,413,000
רכניצר אליהו אליעזר	בניין מס' 1 – דירה 23;	₪ 2,308,000
איטה (ברונר) הכהן, דופלט דבורה	בניין מס' 2 – דירה 45;	₪ 2,351,000
ברנט אברהם והילה (43.5%), שמשון פרנס, ברטה גוטפרוינד (56.5%)	בניין מס' 1 – דירה 27;	₪ 2,380,000
שמשוןפרנס, ברטה גוטפרוינד	בניין מס' 1 – דירות 15, 21, 32, 37, 41, 49, 57; בניין מס' 2 – דירות 6, 13, 15, 20, 23, 25, 28, 30, 48, 56, 57; בניין מס' 3 – 15, 19, 21, 23, 26, 27, 32, 53;	₪ 53,600,000

ראו בסעיף 2.4 לעיל פירוט לגבי הדירות עצמן לפי מספור הדירות.

הוראות נוספות :

- המוכרים הינם הבעלים הרשומים ביחד עם אחרים של חלקה 334 בגוש 6368, בגבעת שמואל עליה הוקם פרויקט למגורים ומסחר, הכולל 3 בנייני מגורים (הידועים כבניינים מס' 1, 2 ו-3) מעל קומת שטחי מסחר וקומה טכנית, מעל קומות מרתף המיועדות, בין

היתר, לחניה, אחסון, מתקנים טכניים וכיו"ב.

- במועד מסירת החזקה בממכר לרוכשת ובכפוף לתשלום מלוא התמורה למוכרים עפ"י ההסכם, מסבים המוכרים, לרוכשת, בהמחאה מוחלטת גמורה ובלתי חוזרת, את זכויותיהם כלפי היזם עפ"י הסכם הקומבינציה בקשר עם תיקון כל ליקוי, פגם ו/או נזק שיתגלו בממכר ומובהר, כי היזם יהא האחראי הבלעדי לתיקון ליקויים במהלך תקופות האחירות והבדק עפ"י חוק המכר (דירות), התשל"ג 1973.
- ידוע לקונה שהפרויקט טרם נרשם כבית משותף, וכי זכויותיה כבעלים בממכר זכויותיהם כלפי היזם עפ"י הסכם הקומבינציה בקשר עם תיקון כל ליקוי, פגם ו/או נזק שיתגלו בממכר ומובהר, כי היזם יהא האחראי הבלעדי לתיקון ליקויים במהלך תקופות האחירות והבדק עפ"י חוק המכר (דירות), התשל"ג 1973.
- ידוע לקונה שהפרויקט טרם נרשם כבית משותף, וכי זכויותיה כבעלים בממכר תירשמנה על שמה רק לאחר רישום הפרויקט כבית משותף ורישום כל אחת מהדריות הכלולות בממכר ביחידת רישום נפרדת בבית המשותף. ידוע לה כי עד לרישום הבית המשותף, ורישום כל אחת מהדירות הכלולות בממכר ע"ש בעליהן, יתנהל רישום הזכויות בפרויקט אצל היזם הפועל כמעין "חברה משכנת" לפרויקט.

<u>זכויות</u> – המוכרים מתחייבים כי הממכר וזכויותיהם נקיות וחופשיות, למעט:

- הערת אזהרה הרשומה לטובת היזם בגין הסכם קומבינציה. ניתנו למוכרים מכתבי החרגה מאת היזם, המאשרים כי תחולת הערת האזהרה הרשומה לטובת היזם באמור, מוחרגת מהממכר, בהתאם למפורט בהם.
- הערות על יעוד המקרקעין לפי תקנה 27, לטובת הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעת שמואל.
- זיקות הנאה בגין זכויות מעבר (חלקה כפופה וחלקה נהנית), כמפורט בנסח, וכן זיקה הנאה נוספות בגין זכויות מעבר הדדיות (בין מקרקעי הפרויקט לבין מקרקעי הפרויקט שיוקם במגרש 12, ככל שיוקם), בהתאם להסכמות בין הבעלים לבין היזם, לבין חברת חשמל וכן זיקות הנאה נוספות עפ"י התב"ע.
- התחייבות המוכרים (ביחד עם יתר הבעלים) כלפי העירייה, עפ"י הסכם החכירה.
- משכנתא ומשכון, מדרגה ראשונה, הרשומים לטובת בנק מזרחי על זכויות המוכרים במקרקעין ובממכר, בקשר עם הלואה שהועמדה ע"י בנק מזרחי ליזם לצורך הקמת הפרויקט.

<u>מגרש 13</u> - מהווה את חלקה 336 בגוש 6368, שבבעלות עיריית גבעת שמואל, ממנו חכרו[4] הבעלים (חלק עבור עצמם וחלק בנאמנות עבור "היזם") עפ"י הסכם חכירה מיום

[4] בהתאם להסכם החכירה הנספח להסכמי המכר, תקופת החכירה נקבעה ל – 99 שנים בתוספת אופציה לתקופה נוספת בת 99 שנים.

19.8.2013 את שטח תת הקרקע במגרש, אשר בחלקים ממנו הוקם חלק מחניון הפרויקט, וחלקו האחר מיועד לשמש לצרכי חניון פרויקט שיוקם במגרש 12.

חניות – חלק מהחניות הכלולות בממכר ממוקמות בחלק החניון הבנוי בשטח מגרש 13 ו/או על גבול מגרש 13 (כיום חלקה 336), אשר בבעלות עיריית גבעת שמואל, אשר החכירה ליזם ולבעלים את הזכויות בתת הקרקע לצורך הקמת חניון הפרויקט לתקופה של 99 + 99 שנים.

מיסים - כל צד נושא בתשלומים החלים עליו על פי דין.

3.3. אישורים מעורכי הדין של הפרויקט

התקבלו מכתבים מיום 19.12.2021, ממשרד גולדפרב זליגמן המאשר כי:

ביום 21.11.2012 נחתם הסכם קומבינציה בין הבעלים של המקרקעין לבין רייסדור טאוורס בע"מ בנוגע להקמת הפרויקט הנדון. בהתאם לטבלאות חלוקת הדירות, החניות והמחסנים בפרויקט, שנערכו בין היזם לבין הבעלים וכן בין הבעלים לבין עצמם, יוחדו הדירות נשוא חוות הדעת לבעלים, מהם רכשה החברה את הדירות האמורות לפי הסכם מיום 29.1.2018. העברת הזכויות על פי הסכם זה הסתיימה.

קיימים משכנתא ומשכון מדרגה ראשונה, ע"ס של 740,000,000 ₪ לכל דירה לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ, על זכויות כל הבעלים הרשומים של המקרקעין, המופיעים בנסח רישום המקרקעין וברשם המכונות, בהתאמה.

ביום 30.7.2017, 16.8.2017, 20.8.2017, 16.10.2017, ניתנו מכתבי החרגה מהבנק, לפיהם המשכנתא לא תמומש מתוך רשימת הדירות.

לא רשומים עיקולים ו/או שיעבודים בקשר עם הדירה, אך קיימת התחייבות לרישום משכנתא מדרגה ראשונה, לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, ללא הגבלת סכום, מיום 29.1.2018.

3.4. הסכמי שכירות

המידע לגבי הסכמי השכירות ודמי השכירות התקבל מאת נציגי החברה.

- הדירות מושכרות ל - 58 שוכרים שונים (100% תפוסה), לתקופה של כ - 5 שנים;
  לשוכרים קיימת אופציה לקצר את תקופת השכירות אחרי תקופה מינימלית של 12 חודשים;
  לשוכרים קיימת זכות ראשונים להארכת ההסכם ב - 5 שנים נוספות, בדמ"ש שייקבעו בהתאם לתנאי השוק על פי החלטת המשכיר.
- נבדקו כ - 15% מההסכמים ונמצאו תואמים למידע שהועבר.
- בשנה החולפת התחלפו 13 שוכרים המהווים כ – 22% מסך השוכרים.
- סה"כ ההכנסה השנתית מדמי שכירות הינה 4,151,136 ₪. דמי השכירות מוצמדים למדד המחירים לצרכן ומתעדכנים מדי חודש (מדד שלילי לא יפחית מסכום דמי השכירות).
- בחוזים קיימות הוראות בדבר אי תחולת חוק הגנת הדייר.

4. נתוני תכנון

המידע מבוסס על אתר האינטרנט ההנדסי של הועדה המקומית גבעת שמואל ואתר מנהל התכנון:

4.1 כלל התכניות המאושרות

תכניות	י.פ.	מתן תוקף	מהות התכנית
ממ/950	3317	31.3.1986	תכנון כולל
ממ/3062	3957	26.12.1991	חלוקת השטח
ממ/מק/2/3062	4905	27.7.2000	איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים
ממ/3062/3	6203	23.2.2011	שינוי ייעוד
ממ/3180	6563	21.3.2013	הגדלת שטח בניה לחדרים בגג
427-0419887	8734	10.3.2020	תכנית מתאר כוללנית גבעת שמואל
427-0713768	9618	19.5.2021	תכנית נקודתית לתוספת שטח עיקרי לשתי דירות גן ברחוב הנשיא 75 (1)

(1) אינה חלה על הדירות נשוא חוות הדעת.

פירוט התכניות הרלוונטיות לחוות הדעת:

4.2 תכנית ממ/3062/3

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6203 בתאריך 23.2.2011.

תכנית מפורטת אשר מטרתה הקמת אזור המשלב מגורים, תעסוקה, משרדים מסחר ומבני ציבור. התכנית משנה ייעודים וקובעת זכויות והוראות בינוי. כמו כן, התוכנית כוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה מחדש.

בהתאם לתשריט התכנית, חלקה 334 מסומנת כמגרש 11 ביעוד **לאזור מגורים מיוחד ומסחר;** חלקה 336 מסומנת כמגרש 13 ביעוד **לשצ"פ.**

להלן עיקרי הוראות התכנית –

תכליות - <u>מגורים מיוחד ומסחר</u> - מגורים בקומות, מסחר בקומת הקרקע, קומת גלריות וחניה תת קרקעית;

<u>שצ"פ</u> – בתת הקרקע יותר חניון פרטי לצורכי מגרשים 11,12. מפלסי החניון התת קרקעי יוחכרו ע"י הרשות המקומית לבעלים.

ריכוז זכויות הבניה –

מגרש	ייעוד	עיקרי עילי	שירות עילי	תת"ק שירות	סה"כ	גובה	מס' יח"ד
11	מגורים מיוחד	21,554 (2)	8,690	14,635	47,679 (6)	58 מ'	204 (1)
	מסחר	2,000	800				
13	שצ"פ			15,570 (3)			
סה"כ		23,554	9,490	30,205	47,679		204

(1) מתוכן 14 דירות גג - דירות פנטהאוס בשתי קומות כמצוין בנספח הבינוי בשח כולל של 1,972 מ"ר עיקרי ו-560 מ"ר שירות.

(2) מועדוני דיירים 100 מ"ר כ"א מששת המבנים 11/1-11/6 בקומה המפולשת - סה"כ 600 מ"ר מסך השטחים העיקריים.

(3) עבור חניה תת קרקעית בלבד.

(4) לא כולל קומה מפולשת בין המסחר למגורים.

(5) קומה גבוהה עם אפשרות לגלריה.

(6) כולל שטח למחסנים עבור הדיירים בשטח של עד 8 מ"ר ליח"ד.

<u>הוראות נוספות</u> -

קומות - עד 14 קומות למגורים, מעל קומת קרקע מסחרית וקומה מפולשת.
מסחר קומה 1 – קומה גבוהה עם אפשרות לגלריה.

מרתף - 2 קומות, עד גבול המגרשים.

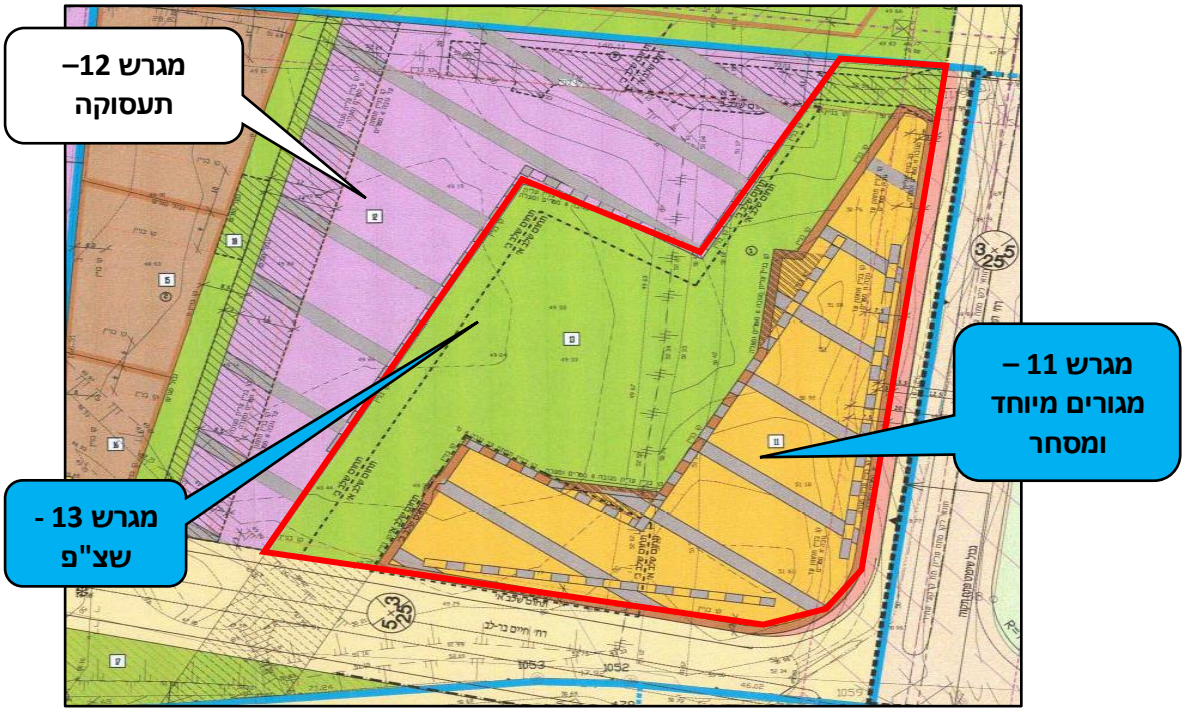
זיקת הנאה - באזורים המסומנים לזיקת הנאה וזכות מעבר לציבור תותר בניה עילית מ-6 מ' ומעלה בלבד. באזור זה יחולו כל השימושים וההגבלות המתייחסות לשצ"פ המשמש כביכר מרכזית.

קווי בניין - 7.5 מ' לרחוב הסיבים (תותר חריגה, בתנאים); 3 מ' לרחוב הנשיא;

קולונדה - האכסדרה תתוכנן במסגרת תכנית הבינוי ובתיאום עם מהנדס הוועדה. בתחום שטחי הקולונדה תינתן זכות מעבר לציבור.

חניה - 2 קומות מפלסי חניה תת קרקעית או יותר, בהתאם לתקן החניה.

קטע מתשריט התכנית ממ/3062/3 (הסימון להמחשה בלבד)



4.3 427-0419887 – תכנית מתאר כוללנית גבעת שמואל

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8734 בתאריך 10.3.2020.

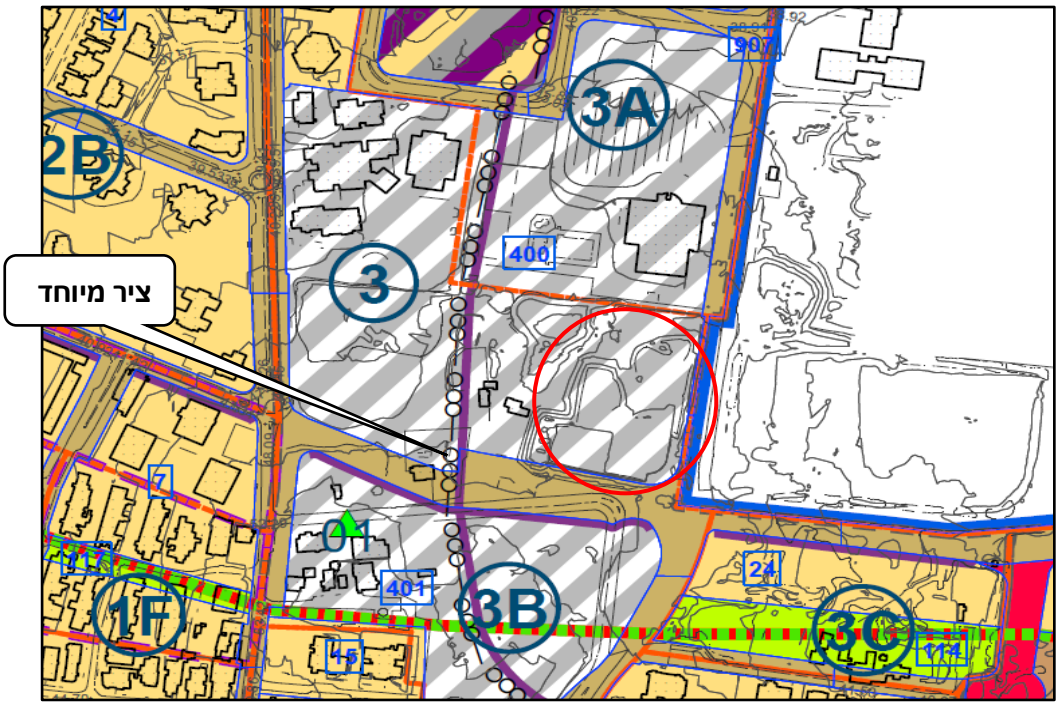
תכנית מתאר כוללנית לעיר המתווה מגמות ומסגרת תכנונית. הוראות התכנית הינן בגדר הנחיות לתכנון והן מותנות באישור תכנית מפורטת התואמת תכנית זו.

חטיבת הקרקע הנדונה מסומנת ביעוד **עירוני מעורב**, כחלק ממתחם תכנון **מס' 3B תא שטח 400 - ליבת העיר.**

הבינוי יהיה של 25 קומות. בקומות הקרקע תתוכנן חזית מסחרי מקסימאלית.

בתכניות מפורטות יש לעודד שילוב מוסדות ציבור ברמה העירונית כגון מוסד תרבות, מעונות סטודנטים בזיקה לאוניברסיטת בר-אילן, ספורט נופש, מבנים לשימושי חינוך, תרבות, פנאי ודיור מוגן.

קטע מתשריט התכנית (הסימון להמחשה בלבד)



5. עקרונות השומה

קיימות שלוש גישות שומה עיקריות להערכת שווי נכסי מקרקעין:

גישת ההשוואה - הגישה המועדפת באומדן שווי נכסי מקרקעין. על פי גישה זו מוערך שווי נכס בהתבסס על נתוני השוואה דומים בסביבה, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות (גודל, סחירות וכיוצ"ב).

גישת היוון הכנסות - גישה זו מקובלת בהערכת נכסים מניבים. על פי גישה זו שווי הנכס נקבע על ידי היוון תזרים המזומנים המתקבל וצפוי להתקבל במהלך תקופת חייו הכלכליים. שיעור ההיוון לפיו יהוון תזרים המזומנים נקבע לפי סוג הנכס, רמת הסיכון הגלומה בקבלת תזרים המזומנים הצפוי וכד'.

גישת העלות - על פי גישה זו מוערך שווי הנכס לפי העלויות הצפויות להקמת נכס דומה. שווי הנכס יוערך בסכום שווי מרכיביו לרבות, שווי הקרקע בתוספת עלות הקמת הנכס, תוך התחשבות בפחתים פיזיים, תכנוניים ובתוספת רווח יזמי הנקבע בהתאם לסוג הנכס, מצב הפיזי, מצב השוק וכד'.

<u>גישת השומה בנכס המוערך</u> :

הנכס הנדון מהווה 58 דירות מגורים בפרויקט "מגדלי שיר".

הגישה העדיפה להערכת שווי דירות מגורים הינה גישת ההשוואה, מנתוני מכר לדירות עם מאפיינים דומים, בפרויקט הנדון ובפרויקטים נוספים בסביבה, ותוך ביצוע התאמות נדרשות.

הדירות מושכרות כיום בשוק בחופשי. למרות זאת, אין מגבלה תכנונית או משפטית על מכירת הדירות באופן פרטני, בשוק החופשי לרוכשים רבים ושונים. לפיכך, שווי הדירות הוערך ללא הפחתה לגודל, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון.

השלכות המיסוי שיחולו על מגוריט ישראל בע"מ יחושבו ע"י רואי החשבון ויובאו בחשבון בדוחות הכספיים.

6. גורמים ושיקולים

באומדן שווי הנכס הנדון הובאו בחשבון בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

- מיקום הפרויקט בצפון מזרח גבעת שמואל.

  הסביבה מאופיינת בבנייה בבניה חדשה למגורים.

- שטח החלקות, צורתן, מיקומן.
- בניני המגורים – מהווים 3 בנייני מגורים בבנייה חדשה בסטנדרט טוב וכמקובל בסביבה.
- דירות המגורים נשוא חוות הדעת -

  הנכס מהווה 58 דירות מגורים המחולקות בין בנייני הפרויקט, להן צמודים מקומות חניה ומחסנים כפי שפורט לעיל.

  תמהיל הדירות, שטחן, מיקומן בבניין והצמדות, בהתאם להסכמי המכר.

  סטנדרט הבניה והגמר של דירות.

- רישוי - מסמכי הרישוי שאותרו בתיק הבניין.
- המצב התכנוני - בהתאם לתכניות בנין עיר מאושרות.
- המצב המשפטי - זכות להירשם כבעלים של דירות המגורים. מקומות החניה הממוקמים מתחת לשטח הציבורי הפתוח – ירשמו בחכירה עירונית מעיריית גבעת שמואל לתקופה של 99 שנים.

  במתחם הפרויקט נדרשים מספר הליכי רישום – רישום בית משותף; רישום החכירה העירונית על שטחי החניה; רישום זכויות הרוכשים.

  התקבל אישור זכויות מאת ב"כ החברה כפי שפורט בפרק המשפטי לעיל.

- נתוני השוואה למחירי מכירה של דירות מגורים חדשות מפרויקטים בסביבה הקרובה.

7. נתוני השוואה

נתוני השוואה לעסקאות מכר של דירות בפרויקט הנדון "מגדלי שיר", וכן נתוני השוואה מפרויקטים דומים בסביבה. המידע לקוח מאתר מידע נדל"ן של רשות המיסים ומידע משלים שאספנו (שטח הדירות מתוך תיקי הבניין ומידע מתיקי הבתים המשותפים) - הנתונים כוללים מע"מ:

"מגדלי שיר"; גו"ח 6368/334 - נשוא חוות הדעת

תאריך עסקה	חד'	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
15.10.2021	5	6	121	14	₪ 2,630,000	₪ 21,736
24.2.2021	2	1	66	91	₪ 1,870,000	₪ 28,394
17.3.2020	4	1	94	99	₪ 2,292,529	₪ 24,446
1.12.2019	5	13	121	14	₪ 2,500,000	₪ 20,661

(1) דירות גן הכוללות חצר פרטית מעל גג שטחי המסחר.

בהתאם למידע שנתקבל ממזמין חוות הדעת, במהלך חודש דצמבר 2021 נמכרו בפרויקט 4 דירות מגורים, במסגרת הליך כינוס נכסים הכלל התמחרות. להלן פירוט המידע לגבי הדירות הרלוונטיות לחוות הדעת -

- דירת 5 חדרים בשטח של 121 מ"ר ומרפסת בשטח של 59 מ"ר, בקומה 2, נמכרה תמורת **3,100,000 ₪**;
- דירת 6 חדרים בשטח של 142 מ"ר ומרפסת בשטח של 14 מ"ר, בקומה 14, נמכרה תמורת **3,005,000 ₪** - בדירה זו זכתה החברה בהתמחרות;
- דירת 6 חדרים בשטח של 142 מ"ר ומרפסת בשטח של 14 מ"ר, בקומה 15, נמכרה תמורת **3,035,000 ₪**;

נבהיר כי למועד הקובע לעריכת חוות הדעת, טרם אותרו על ידנו דיווחי העסקאות באתר מידע נדל"ן של רשות המיסים.



שכונת רמת הדר החדשה

שכונה חדשה בחלקה הדרומי של רמת הדר, בסמוך לכביש 471, אשר מוקמת בשנים האחרונות וכוללת פרויקטים למגורים בבנייה רוויה – מגדלים בני 18-23 קומות, של חברות כגון – שיכון ובינוי (סביוני גבעת שמואל), גינדי החזקות (מגדל הלאום), חברת זיתוני (אקו רמת הדר), אפריקה מגורים (חלומות גבעת שמואל), קרדן נדל"ן ועוד.

יצחק שמיר 3; גו"ח 6369/317

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסת (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
26.11.2021	5	6	132	15	₪ 2,895,000	₪ 21,932
14.11.2021	4	16	114	13	₪ 2,790,000	₪ 24,474
12.11.2021	4	8	113	13	₪ 2,690,000	₪ 23,805
10.11.2021	5	9	130	13	₪ 2,870,000	₪ 22,077
4.11.2021	5	2	130	13	₪ 2,740,000	₪ 21,077
17.10.2021	6	18	147	16	₪ 3,350,000	₪ 22,789
10.10.2021	6	2	147	16	₪ 2,555,556	₪ 17,385
30.9.2021	5	6	130	13	₪ 2,790,000	₪ 21,462
30.9.2021	5	15	132	30	₪ 3,263,000	₪ 24,720
29.9.2021	5	5	130	13	₪ 2,770,000	₪ 21,308
14.9.2021	3	18	83	12	₪ 2,400,000	₪ 28,916
31.8.2021	5	15	132	16	₪ 3,060,000	₪ 23,182
24.8.2021	3	15	83	12	₪ 2,320,000	₪ 27,952
18.8.2021	5	20	132	16	₪ 2,960,000	₪ 22,424
18.8.2021	5	19	132	30	₪ 3,230,000	₪ 24,470
30.7.2021	5	2	132	15	₪ 2,660,000	₪ 20,152
28.7.2021	6	14	147	16	₪ 3,250,000	₪ 22,109
27.7.2021	6	17	147	16	₪ 2,850,000	₪ 19,388
24.6.2021	6	21	190	43	₪ 5,090,000	₪ 26,789
17.6.2021	6	13	147	16	₪ 3,190,000	₪ 21,701
17.6.2021	6	10	147	16	₪ 2,980,000	₪ 20,272

יצחק שמיר 10; גו"ח 6369/312

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסת (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
1.8.2021	5	8	122	13	₪ 2,550,000	₪ 20,902
25.6.2021	5	12	122	13	₪ 2,700,000	₪ 22,131
31.5.2021	5	17	122	13	₪ 2,780,000	₪ 22,787



יצחק שמיר 8; גו"ח 6369/309

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסת (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
23.8.2021	5	5	125	14	₪ 2,800,848	₪ 22,407
26.7.2021	5	7	125	14	₪ 2,925,848	₪ 23,407
22.7.2021	5	2	125	14	₪ 2,855,848	₪ 22,847
24.6.2021	3	8	77	10	₪ 2,295,848	₪ 29,816
23.6.2021	4	7	102	10	₪ 2,705,848	₪ 26,528
20.6.2021	3	2	77	10	₪ 1,960,848	₪ 25,466
15.6.2021	3	3	77	10	₪ 2,215,848	₪ 28,777
13.6.2021	3	4	77	10	₪ 2,010,848	₪ 26,115
10.6.2021	5	8	125	14	₪ 2,855,848	₪ 22,847

יצחק שמיר 5; גו"ח 6369/318

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסת (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
2.11.2021	5	8	126	15	₪ 2,950,000	₪ 23,413
31.10.2021	5	12	128	15	₪ 3,140,000	₪ 24,531

יצחק שמיר 1; גו"ח 6369/319

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסת (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
25.11.2021	5	12	128	15	₪ 3,160,879	₪ 24,694
23.11.2021	5	6	128	15	₪ 2,615,385	₪ 20,433
7.11.2021	5	15	138	15	₪ 3,350,000	₪ 24,275
4.11.2021	5	4	128	15	₪ 2,940,000	₪ 22,969
31.10.2021	5	9	128	15	₪ 2,930,000	₪ 22,891
20.10.2021	5	11	138	15	₪ 3,230,000	₪ 23,406
17.10.2021	5	14	128	15	₪ 3,120,000	₪ 24,375
17.10.2021	5	3	128	15	₪ 2,885,000	₪ 22,539
7.10.2021	5	7	128	15	₪ 2,990,850	₪ 23,366
19.7.2021	5	5	128	15	₪ 2,792,000	₪ 21,813
4.7.2021	5	6	128	15	₪ 2,800,000	₪ 21,875
24.6.2021	3	3	80	15	₪ 2,060,000	₪ 25,750
20.6.2021	3	4	80	15	₪ 2,100,000	₪ 26,250

יצחק שמיר 7; גו"ח 6369/324

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
21.11.2021	6	3	136	₪ 3,025,000	₪ 22,243
21.11.2021	6	6	147	₪ 3,149,999	₪ 21,429
18.11.2021	5	3	132	₪ 2,855,999	₪ 21,636
17.11.2021	3	9	83	₪ 2,332,000	₪ 28,096
15.11.2021	4	13	103	₪ 2,623,000	₪ 25,466
14.11.2021	4	10	103	₪ 2,560,999	₪ 24,864
9.11.2021	4	6	103	₪ 2,480,000	₪ 24,078
8.11.2021	5	9	129	₪ 2,800,000	₪ 21,705
8.11.2021	5	12	132	₪ 2,800,000	₪ 21,212

ליפקין שחק אמנון 6; גו"ח 6369/327

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
22.11.2021	6	10	150	₪ 3,620,000	₪ 24,133
12.11.2021	5	14	131	₪ 3,175,240	₪ 24,238
12.11.2021	5	10	131	₪ 3,072,500	₪ 23,454
13.10.2021	5	17	131	₪ 3,050,000	₪ 23,282
12.10.2021	5	16	131	₪ 3,025,000	₪ 23,092
29.9.2021	5	12	121	₪ 2,780,000	₪ 22,975

אקו נווה עוז הירוקה – סמוך לנשוא חוות הדעת, אך בתחום השיפוטי של העיר פתח תקווה.

חלק מפרויקט מגורים הכולל 2 בניינים בני 14-16 קומות כל אחד, מעל למרתפי חניה, הכולל 101 דירות מגורים.

הסיבים 69 ויטנברג יצחק 4-6, פתח תקווה; גו"ח 6396/325,330:

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח נטו (מ"ר)	מרפסות (מ"ר)	מחיר העסקה	מחיר למ"ר
1.9.2021	5	2	123	13	₪ 2,858,000	₪ 23,236
23.6.2021	5	10	123	13	₪ 2,625,000	₪ 21,341
24.3.2021	6	7	144	13	₪ 2,700,000	₪ 18,750
22.3.2021	6	13	130	48	₪ 3,000,000	₪ 23,077
24.1.2021	6	11	144	13	₪ 2,800,000	₪ 19,444
24.11.2020	6	9	144	13	₪ 2,900,000	₪ 20,139

דירות 2 חדרים – לאור מיעוט בעסקאות השוואה לדירות בנות 2 חדרים בפרויקטים חדשים בעיר, בחנו עסקאות מכירה של דירות בנות 1.5-2.5 חדרים, בשטח של 40-60 מ"ר ברחבי העיר אשר נבנו בשני העשורים האחרונים. הממצאים מצביעים על טווח מחירים של **1,350,000 ₪ - 1,550,000 ₪.**

8. תחשיב

אומדן השווי נערך בגישת ההשוואה.

בהתבסס על נתוני ההשוואה שהוצגו לעיל, תוך ביצוע התאמות לשטח הדירות, שטח מרפסות, מפרט טכני, מאזן חניה, מיקום, בינוי וצפיפות, אמדנו שווי מ"ר בנוי בסיסי כדלקמן -

סוג	שטח דירה במ"ר	שווי למ"ר
דירת 2 חד'	55	₪ 30,000
דירת 3 חד'	86	₪ 26,000
דירת 4 חד'	101	₪ 23,000
דירת 5 חד'	117	₪ 22,000

השווי מגלם מרפסת שמש ומקום חניה מוצמד בהתאם לתקן.

בוצעו התאמות לקומה.

<u>אומדן שווי הדירות בחלוקה לבניינים</u> -

<u>16 דירות מגורים בבנין 1</u>

מס' דירה	קומה	כיוון אויר	מס' חד'	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מס' חניות	שווי כולל מע"מ
12	3	דרום - מערב	5	121	14	2	₪ 2,660,000
15	4	דרום - מזרח	5	121	14	2	₪ 2,680,000
21	6	צפון - מערב	5	117	14	2	₪ 2,620,000
23	6	דרום - מזרח	5	121	14	2	₪ 2,710,000
27	7	דרום - מזרח	5	121	14	2	₪ 2,720,000
28	7	דרום -מערב	5	121	14	2	₪ 2,720,000
31	8	דרום - מזרח	5	121	14	2	₪ 2,740,000
32	8	דרום -מערב	5	121	14	2	₪ 2,740,000
37	10	צפון - מערב	4	101	14	1	₪ 2,430,000
41	11	צפון - מערב	4	101	14	1	₪ 2,450,000
44	11	דרום -מערב	4	104	14	1	₪ 2,520,000
48	12	דרום -מערב	4	104	14	1	₪ 2,550,000
49	13	צפון - מערב	4	101	14	1	₪ 2,500,000
52	13	דרום -מערב	4	104	14	1	₪ 2,570,000
56	14	דרום -מערב	4	104	14	1	₪ 2,600,000
57	15	צפון - מערב	4	101	14	1	₪ 2,550,000

26 דירות מגורים בבנין 2

מס' דירה	קומה	כיוון אויר	מס' חד'	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מס' חניות	שווי כולל מע"מ
6	2	דרום -מערב	5	121	62	2	₪ 3,100,000
8	3	צפון - מערב	2	55	12	1	₪ 1,650,000
13	4	צפון - מערב	2	55	12	1	₪ 1,670,000
15	4	דרום - מזרח	3	86	12	1	₪ 2,250,000
16	4	דרום -מערב	5	120	14	2	₪ 2,660,000
17	5	צפון - מערב	2	55	12	1	₪ 1,680,000
18	5	צפון - מערב	2	55	12	1	₪ 1,680,000
20	5	דרום - מזרח	3	86	12	1	₪ 2,270,000
21	5	דרום -מערב	5	120	14	2	₪ 2,670,000
22	6	צפון - מערב	2	55	12	1	₪ 1,700,000
23	6	צפון - מערב	2	55	12	1	₪ 1,700,000
25	6	דרום - מזרח	3	86	12	1	₪ 2,280,000
26	6	דרום -מערב	5	120	14	2	₪ 2,690,000
27	7	צפון - מערב	2	55	12	1	₪ 1,710,000
28	7	צפון - מערב	2	55	12	1	₪ 1,710,000
30	7	דרום - מזרח	3	86	12	1	₪ 2,300,000
31	7	דרום -מערב	5	120	14	1	₪ 2,700,000
34	8	דרום - מזרח	3	86	12	1	₪ 2,310,000
38	9	דרום - מזרח	3	86	12	1	₪ 2,330,000
42	10	דרום - מזרח	3	86	12	1	₪ 2,340,000
45	11	צפון -מזרח	5	119	14	2	₪ 2,750,000
46	11	דרום - מזרח	3	86	12	1	₪ 2,370,000
47	11	דרום -מערב	5	120	14	2	₪ 2,770,000
48	12	צפון - מערב	4	107	14	1	₪ 2,620,000
56	14	צפון - מערב	4	107	14	1	₪ 2,670,000
57	14	צפון -מזרח	5	119	14	2	₪ 2,820,000

16 דירות מגורים בבנין 3

מס' דירה	קומה	כיוון אויר	מס' חד'	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מס' חניות	שווי כולל מע"מ
8	2	דרום -מערב	5	119	14	2	₪ 2,620,000
11	3	דרום - מזרח	5	121	14	2	₪ 2,660,000
15	4	דרום - מזרח	5	121	14	2	₪ 2,680,000
19	5	דרום - מזרח	5	121	14	2	₪ 2,690,000
21	6	צפון - מערב	5	117	14	2	₪ 2,620,000
23	6	דרום - מזרח	5	121	14	2	₪ 2,710,000
26	7	צפון -מזרח	5	121	14	2	₪ 2,720,000
27	7	דרום - מזרח	5	121	14	2	₪ 2,720,000
32	8	דרום -מערב	5	119	14	2	₪ 2,690,000
38	10	צפון -מזרח	4	104	14	1	₪ 2,500,000
42	11	צפון -מזרח	4	104	14	1	₪ 2,520,000
45	12	צפון - מערב	4	101	14	1	₪ 2,480,000
49	13	צפון - מערב	4	101	14	1	₪ 2,500,000
50	13	צפון -מזרח	4	104	14	1	₪ 2,570,000
53	14	צפון - מערב	4	101	14	1	₪ 2,530,000
58	15	צפון -מזרח	4	104	14	1	₪ 2,620,000
סה"כ				**5,885**	**828**	**82**	**₪ 142,990,000**

רגישות

ביצענו בדיקת רגישות להשפעה של שינוי בשווי מ"ר בנוי ממוצע תוצאתי על סכום שווי כלל הדירות נשוא השומה (כולל מע"מ) –

-5%	-	5%
₪ 23,082	**₪ 24,297**	**₪ 25,512**
₪ 135,840,000	**₪ 142,990,000**	₪ 150,140,000

9. השומה

לאור האמור לעיל, הסכום הכולל של אומדן שווי דירות המגורים נשוא השומה, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא, עיקול וזכויות צד ג', בגבולות **142,990,000** ₪.

הערות :

א. השווי כולל מע"מ.

ב. המועד הקובע להערכה הינו 31.12.2021.

ג. לא התייחסנו למיסוי שיחול, ככל שיחול, בעת מכירת הנכס.

10. נתונים נוספים

א. הנכס הוערך בשנת 2019 על ידי השמאית השמאית עדינה גרינברג ובשנים 2020-2021 בידי הח"מ, כדלקמן:

מועד קובע	מטרת הערכה	סה"כ שווי
31.12.2018	דוחות כספיים	₪ 129,200,000
31.12.2019	דוחות כספיים	₪ 129,600,000
31.12.2020	דוחות כספיים	₪ 129,950,000
30.6.2021	דוחות כספיים	₪ 133,020,000

ב. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 31.12.2021 בשווי של 133,020,000 ₪.

11. הצהרות

אנו מצהירים כי אנו בעלי הידע המתאים לביצוע הערכה זו, אין לנו כל עניין פרטי או חלק בנכס נשוא חוות הדעת ודו"ח זה נעשה על פי מיטב ידיעתנו, הבנתנו וניסיוננו המקצועי ועל פי כללי האתיקה המקצועיים המחייבים.

הדו"ח הוכן על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

בכבוד רב,



דניאל רובינזון

שמאי מקרקעין



גיל בר-לב

עו"ד ושמאי מקרקעין

BFKS & Co.
ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות'
כלכלה ושמאות מקרקעין

יוסי ברק
שמאי מקרקעין
משה פרידמן
מהנדס ושמאי מקרקעין
נעמי קפלנר
שמאית מקרקעין
מיכל שימקביץ
שמאית מקרקעין
רענן דוד
כלכלן (M.A) ושמאי מקרקעין
יואב שיינקין
שמאי מקרקעין
ארנון גולדברג
שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (B.O.B)
שרית אלוני
שמאית מקרקעין
דורית גבר רוט
עורכת דין (LL.B) ושמאית מקרקעין
אבנר גזפן
כלכלן ושמאי מקרקעין
אלי כהן
כלכלן, שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
גיא יופה
רו"ח (C.P.A) ושמאי מקרקעין
רונן רוזנטל
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
עידו כהן
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך בלימודי משפט (M.A)
שרון רומי
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
איתי חן
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
יונתן הלחמי
בוגר מדעי המחשב (B.sc)
ושמאי מקרקעין
שיי טנרי
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
אלירן עמר
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
סתיו דדו
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
אודר ארדיטי
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
קים קרוננברג
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
דורון יזכירוביץ'
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
יקיר עמר
כלכלן, שמאי מקרקעין
ומוסמך במשפטים (M.A)
סבינה חלדרוב
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
ילנה אפשטיין
מהנדסת אזרחית (M.E)
ושמאית מקרקעין
גל משיח
שמאית מקרקעין
יעל לרון
כלכלנית (B.A), שמאית מקרקעין
ומוסמכת במנהל עסקים (M.B.A)
אלון דולב
כלכלן ובוגר מנהל עסקים (B.A)
קרולינה גרון
כלכלנית (B.A)
נופר לוי
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)
נופר שמש
כלכלנית (B.A)
שיר פרימר
כלכלנית (B.A)
יובל ארבל
מהנדס תעשיה וניהול
ומוסמך מנהל עסקים (M.B.A)
לורן ג'ינג'יחשווילי
כלכלנית

10 באפריל 2022

לכבוד
מגוריט ישראל בע"מ ("**החברה**")

הנדון: <u>הסכמה לפרסום לציבור של הערכת השווי למועד הקובע 30.09.2021</u>
<u>במסגרת דוח הצעת מדף הצפוי להתפרסם במהלך חודש אפריל 2022</u>

לבקשתכם, בהתייחס להערכת השווי שנערכה על ידי משרדנו לפי הפירוט הבא:

עדכון הערכת שווי – 60 דירות מגורים בפרויקט "Arnona Place" ברח' צבי נוימן 2 ,4 ו-6, ירושלים, אשר נערכה ונחתמה ביום 21 בנובמבר 2021 ופורסמה ביום 23 בנובמבר 2021 במסגרת דוחות רבעון 3 לשנת 2021.

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו לחברה לפרסם לציבור את הערכת השווי המפורטת לעיל, ולכלול אותה, לרבות בדרך של הפניה, בדוח הצעת המדף של החברה הצפוי להתפרסם בחודש אפריל 2022.

בכבוד רב,

רענן דוד
כלכלן (M.A) ושמאי מקרקעין

BFKS & Co.
ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות'
כלכלה ושמאות מקרקעין

יוסי ברק
שמאי מקרקעין
משה פרידמן
מהנדס ושמאי מקרקעין
נעמי קפלנר
שמאית מקרקעין
מיכל שימקביץ
שמאית מקרקעין
רענן דוד
כלכלן (M.A) ושמאי מקרקעין
יואב שיינקין
שמאי מקרקעין
ארנון גולדברג
שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (B.O.B)
שרית אלוני
שמאית מקרקעין
אסף שאול
שמאי מקרקעין
דורית גבר רוט
עורכת דין (LL.B) ושמאית מקרקעין
אבנר גזפן
כלכלן ושמאי מקרקעין
אלי כהן
כלכלן, שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
גיא יופה
רו"ח (C.P.A) ושמאי מקרקעין
רונן רוזנפל
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
עידו כהן
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך בלימודי משפט (M.A)
שרון רומי
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
איתי חן
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
יונתן הלחמי
בוגר מדעי המחשב (B.sc)
ושמאי מקרקעין
שיי טנרי
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
אלירן עמר
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
סתיו דדו
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
תמיר ורמוכת
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
אודר ארדיטי
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
קים קרוננברג
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
דורון דוייב
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
דורון יזכירוביץ'
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
שמעון בוחניק
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
יקיר עמר
כלכלן, שמאי מקרקעין
ומוסמך במשפטים (M.A)
סבינה חלדרוב
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
ילנה אפשטיין
מהנדסת אזרחית (M.E)
ושמאית מקרקעין
אלון דולב
כלכלן ובוגר מנהל עסקים (B.A)
קרולינה גרון
כלכלנית (B.A)
נופר לוי
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)
נופר שמש
כלכלנית (B.A)
שיר פרימר
כלכלנית (B.A)
יובל ארבל
מהנדס תעשיה וניהול
ומוסמך מנהל עסקים (M.B.A)
לורן ג'ינג'יחשווילי
כלכלנית

28 באוקטובר 2021
מספרנו: 40193.05/30.593

לכבוד
מגוריט ישראל בע"מ

ג.א.נ,

עדכון הערכת שווי – 60 דירות מגורים בפרויקט "ARNONA PLACE" רח' צבי נוימן 2, 4 ו- 6, ירושלים

(חלקה 373 בגוש 30139)

התבקשנו על ידי מר תומר צבר – סמנכ"ל הכספים בחברת מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "**החברה**") לעדכן את הערכת שווי זכויותיה של החברה בנכס הנדון ליום 30.9.2021 – וזאת לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה ו/או חברות קשורות.

חוות דעת זו מהווה עדכון ובהמשך להערכתנו מס' 40193.04, שנערכה ליום 31.12.2020 (להלן: "**חוות הדעת השנתית**").

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

חוות דעת זו נערכה אף היא בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין בנושאים שנבחנו.

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי עדכון זה יצורף לדו"חות הכספיים של החברה. כמו כן, הננו נותנים את הסכמתנו כי עדכון זה יפורסם לציבור ע"י החברה.

ההתקשרות בין החברה לבין משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' – כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 30.9.2021

הננו להבהיר כי משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' מספק שרותי שמאות מקרקעין לחברה, ואולם לא קיימת תלות בין השמאים לבין החברה ו/או למזמין העבודה.

הננו להבהיר כי שכר טרחתנו בגין ההערכה אינו מותנה בתוצאות ההערכה.

במסגרת ההתקשרות ניתן לנו ע"י החברה כתב התחייבות לשיפוי בכפוף לתנאים מוסכמים.

להלן העדכון לחוות דעתנו:

1. **<u>המועד הקובע להערכה</u> –** 30.9.2021.

2. **<u>פרטי הנכס</u>**

גוש	30139
חלקה	373
שטח החלקה רשום (מ"ר)	3,851
הפרויקט	פרויקט "ARNONA PLACE", הכולל 3 בנייני מגורים בני 12-14 קומות מעל 3 מרתפי חניה, ובסה"כ 100 יח"ד
הנכס נשוא ההערכה	60 יח"ד המתפרסות בשלושת בנייני המגורים בפרויקט
הזכויות המשפטיות	בעלות פרטית
כתובת עירונית	צבי נוימן 2, 4 ו- 6, ירושלים

3. **<u>תיאור כללי של הפרויקט והנכס</u>**

על חלקה 373 בגוש 30139 קיים פרויקט "ARNONA PLACE", הכולל 3 בנייני מגורים בני 12-14 קומות מעל 3 מרתפי חניה, ובסה"כ 100 יח"ד.

הנכס נשוא ההערכה – ללא שינוי מחוות הדעת השנתית.

4. **<u>המצב התכנוני</u>** – ללא שינוי מחוות הדעת השנתית.

5. **<u>המצב המשפטי</u>** – בתקופה שחלפה מהמועד הקובע לחוות הדעת השנתית ועד למועד הקובע 30.9.2021, הפרויקט נרשם בפנקס בתים משותפים, וכן נרשמו הערות אזהרה רבות ושונות לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, מתוכן הערות לטובת החברה.

6. נתונים לתחשיב

לצורך עדכון הערכת השווי, בחנו את נתוני ההשוואה העדכניים לדירות מגורים בפרויקט הנדון – מתוך מערכת מידע נדל"ן באתר רשות המיסים, כדלקמן:

מיקום הפרויקט	תיאור כללי	תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח מדווח במ"ר	מחיר מוצהר	מחיר ממוצע למ"ר	הדמיה
פרופ' צבי נוימן 2, 4, 6	**פרויקט "ARNONA PLACE"** 3 בניני מגורים בני 12-14 קומות	14/09/2021	4	4	95	₪ 2,790,000	₪ 29,368	
		05/09/2021	5	4	102	₪ 3,100,000	₪ 30,392	
		24/06/2021	5	9	120	₪ 3,000,000	₪ 25,000	
		26/04/2021	6	5	200	₪ 4,400,000	₪ 22,000	

מנתוני ההשוואה החדשים שנוספו בפרויקט הנדון בתקופה שחלפה מהמועד הקובע לחוות הדעת השנתית ועד למועד הקובע 30.9.2021, משתקפת מגמה של עליית מחירים.

סיכום:

מניתוח הנתונים לעיל, ובהתחשב בין היתר, שטח יחידות הדיור, סוג יחידות הדיור, מספר הקומות, ותוך ביצוע ההתאמות הנדרשות, הגענו לכלל דעה כי ניתן לבסס את ערכי שווי הבסיס למ"ר נטו למגורים, כדלקמן:

סוג דירה	שטח מכר ממוצע (מ"ר)	שווי ממוצע למ"ר בנוי (כולל מע"מ)
דירת 4 חדרים	104	₪ 27,900
דירת 5 חדרים	122	₪ 26,900

הערה: ערכי השווי המפורטים לעיל מהווים את ערכי שווי הבסיס, להם הובאו בחשבון מקדמי התאמה למיקום היחסי בבניין (חזית לכביש ראשי/צידי הבנין/עורף), ותוספת שווי לקומה.

7. תחשיבים

שווי הדירות:

תיאור בניין	מס' דירה בבניין	טיפוס דירה	קומה	מס' חדרים	כיוון	שטח מכר (מ"ר)	שטח מרפסת (מ"ר)	שווי דירה כולל מע"מ
רח' צבי נוימן 6 בנין A	3	A	0	5	חזית לכביש ראשי	120	14	₪ 2,970,000
	4	A	0	5	חזית לכביש ראשי	120	14	₪ 2,970,000
	5	A	1	5	חזית לכביש ראשי	120	14	₪ 3,000,000
	6	A	1	5	חזית לכביש ראשי	120	14	₪ 3,000,000
	7	A	2	5	חזית לכביש ראשי	120	14	₪ 3,020,000
	9	A	3	5	חזית לכביש ראשי	120	14	₪ 3,050,000
	10	A	3	5	חזית לכביש ראשי	120	14	₪ 3,050,000
	16	B	6	4	חזית לכביש ראשי	102	14	₪ 2,770,000
	17	A	7	5	חזית לכביש ראשי	120	14	₪ 3,150,000
	18	B	7	4	חזית לכביש ראשי	102	14	₪ 2,800,000
	22	B	9	4	חזית לכביש ראשי	102	14	₪ 2,850,000
	33	P	11	5	חזית לכביש ראשי	150	30	₪ 4,200,000
רח' צבי נוימן 2 בניין B	3	E	0	5	חזית לכביש ראשי	123	14	₪ 3,050,000
	4	F	0	4	חזית לכביש ראשי	103	13	₪ 2,640,000
	7	F	1	4	חזית לכביש ראשי	103	13	₪ 2,670,000
	8	G	1	4	צידי הבנין	106	13	₪ 2,780,000
	9	E	2	5	חזית לכביש ראשי	123	14	₪ 3,100,000
	10	F	2	4	חזית לכביש ראשי	103	13	₪ 2,690,000
	12	E	3	5	חזית לכביש ראשי	123	14	₪ 3,120,000
	14	G	3	4	צידי הבנין	106	13	₪ 2,830,000
	16	F	4	4	חזית לכביש ראשי	103	13	₪ 2,740,000
	18	H1	5	4	חזית לכביש ראשי	105	32	₪ 3,070,000
	21	H	6	4	חזית לכביש ראשי	103	15	₪ 2,790,000
	22	F	6	4	חזית לכביש ראשי	103	13	₪ 2,790,000
	24	H	7	4	חזית לכביש ראשי	103	15	₪ 2,810,000
	25	F	7	4	חזית לכביש ראשי	103	13	₪ 2,820,000
	29	G	8	4	צידי הבנין	106	13	₪ 2,960,000
	31	F	9	4	חזית לכביש ראשי	103	13	₪ 2,870,000
	32	G	9	4	צידי הבנין	106	13	₪ 2,980,000
רח' צבי נוימן 4 בנין C	4	K	1	4	צידי הבנין	105	11	₪ 2,770,000
	5	M	2	5	עורף	123	13	₪ 3,210,000
	6	L	2	4	עורף	101	12	₪ 2,720,000
	7	K	2	4	צידי הבנין	106	11	₪ 2,800,000
	10	K	3	4	צידי הבנין	106	11	₪ 2,830,000
	11	M	4	5	עורף	123	13	₪ 3,260,000
	12	L	4	4	עורף	101	12	₪ 2,770,000
	13	K	4	4	צידי הבנין	106	11	₪ 2,850,000
	14	M	5	5	עורף	123	13	₪ 3,290,000
	15	L	4	5	עורף	101	12	₪ 2,800,000
	16	K	4	5	צידי הבנין	106	11	₪ 2,880,000
	17	M	5	6	עורף	123	13	₪ 3,310,000
	18	L	4	6	עורף	101	12	₪ 2,820,000
	19	K	4	6	צידי הבנין	106	11	₪ 2,900,000
	20	M	5	7	עורף	123	13	₪ 3,340,000
	22	K	4	7	צידי הבנין	106	11	₪ 2,930,000
	23	M	5	8	עורף	123	13	₪ 3,360,000
	24	L	4	8	עורף	101	12	₪ 2,870,000
	25	K	4	8	צידי הבנין	106	11	₪ 2,950,000
	26	M	5	9	עורף	123	13	₪ 3,390,000
	27	L	4	9	עורף	101	12	₪ 2,900,000
	28	K	4	9	צידי הבנין	106	11	₪ 2,980,000
	29	M	5	10	עורף	123	13	₪ 3,410,000
	30	L	4	10	עורף	101	12	₪ 2,920,000
	31	K	4	10	צידי הבנין	106	11	₪ 3,000,000
	32	M	5	11	עורף	123	13	₪ 3,440,000
	34	K	4	11	צידי הבנין	106	11	₪ 3,030,000
	36	L	4	12	עורף	101	12	₪ 2,970,000
	37	K	4	12	צידי הבנין	106	11	₪ 3,050,000
	40	K	4	13	צידי הבנין	106	11	₪ 3,080,000
	41	K	4	14	צידי הבנין	105	11	₪ 3,090,000
סה"כ שווי הדירות, למימוש במכר של הדירות בנפרד								**₪ 179,500,000**

ניתוח רגישות:

	שווי ממוצע למ"ר בנוי המתקבל לסה"כ 59 הדירות		
	-5%	-	+5%
	₪ 25,700	₪ 27,063	₪ 28,400
סכום שווי סה"כ הדירות (כולל מע"מ)	₪ 170,462,446	**₪ 179,500,000**	₪ 188,370,952

8. ההערכה

לאור כל האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי השוק של הנכס הנדון, במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, נקי מכל, חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג' – בסך של **₪ 179,500,000 (מאה שבעים ותשעה מיליון וחמש מאות אלף שקלים חדשים).**

הערות:

א. השווי לעיל **כולל מע"מ**.

ב. הערכה זו הוכנה בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של הועדה לתקינה שמאית של מועצת שמאי המקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית).

9. נתונים נוספים

א. הנכס הנדון הוערך על ידנו ליום 31.12.2020 בסך של 159,200 אלפי ₪.

ב. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 30.6.2021 בסך של 159,200 אלפי ₪.

10. הצהרות

א. הננו מצהירים בזאת, כי אנו בעלי ידע וניסיון רלוונטיים לביצוע הערכת השווי של הנכס נשוא השומה.

ב. הננו מצהירים כי אין לנו כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.

ג. הדו"ח הוכן על-פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966.

ד. השומה הוכנה לצרכי מזמין השומה ולמטרת השומה בלבד. השומה אינה מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שאינו מזמין השומה, ועורכי השומה לא יהיה אחראים להסתמכות כלשהי כאמור.

בכבוד רב,

שיי טנרי
כלכלן ושמאי מקרקעין

רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין

תאריך חתימה סופי על הדוח: 21.11.2021.

BFKS & Co.
ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות'
כלכלה ושמאות מקרקעין

יוסי ברק
שמאי מקרקעין
משה פרידמן
מהנדס ושמאי מקרקעין
נעמי קפלנר
שמאית מקרקעין
מיכל שימקביץ
שמאית מקרקעין
רענן דוד
כלכלן (M.A) ושמאי מקרקעין
יואב שיינקין
שמאי מקרקעין
ארנון גולדברג
שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (B.O.B)
שרית אלוני
שמאית מקרקעין
דורית גבר רוט
עורכת דין (LL.B) ושמאית מקרקעין
אבנר גזפן
כלכלן ושמאי מקרקעין
אלי כהן
כלכלן, שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
גיא יופה
רו"ח (C.P.A) ושמאי מקרקעין
רונן רוזנטל
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
עידו כהן
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך בלימודי משפט (M.A)
שרון רומי
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
איתי חן
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
יונתן הלחמי
בוגר מדעי המחשב (B.sc)
ושמאי מקרקעין
שיי טנרי
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
אלירן עמר
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
סתיו דדו
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
אודר ארדיטי
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
קים קרוננברג
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
דורון יזכירוביץ'
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
יקיר עמר
כלכלן, שמאי מקרקעין
ומוסמך במשפטים (M.A)
סבינה חלדרוב
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
ילנה אפשטיין
מהנדסת אזרחית (M.E)
ושמאית מקרקעין
גל משיח
שמאית מקרקעין
יעל לרון
כלכלנית (B.A), שמאית מקרקעין
ומוסמכת במנהל עסקים (M.B.A)
אלון דולב
כלכלן ובוגר מנהל עסקים (B.A)
קרולינה גרון
כלכלנית (B.A)
נופר לוי
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)
נופר שמש
כלכלנית (B.A)
שיר פרימר
כלכלנית (B.A)
יובל ארבל
מהנדס תעשיה וניהול
ומוסמך מנהל עסקים (M.B.A)
לורן ג'ינג'יחשווילי
כלכלנית

14 בפברואר 2022
מספרנו: 40193.06/30.59

לכבוד
<u>מגוריט ישראל בע"מ</u>

ג.א.נ,

עדכון הערכת שווי - 60 דירות מגורים בפרויקט "ARNONA PLACE", ירושלים <u>למועד 31.12.2021</u>

1. לבקשת חב' מגוריט ישראל בע"מ (להלן: **"מגוריט"**), הערכנו את שווי דירות המגורים במסגרת פרויקט "ARNONA PLACE" למועד הקובע 30.9.2021.

2. התבקשנו על ידי מר תומר צבר – סמנכ"ל הכספים בחב' מגוריט לבחון את שווי הנכס ליום 31.12.2021.

3. כפי שנמסר לנו ע"י מר תומר צבר, לא חלו שינויים במצב הפיזי, במצב התכנוני, ובמצב המשפטי של הנכס.

4. מעבר לאמור, לא מצאנו אינדיקציות בנכס בפרט ובסביבה העסקית בכלל, אשר יש בהן כדי לשנות באופן מהותי את שווי הנכס כפי שנקבע בהערכת השווי למועד הקובע 30.9.2021.

5. לפיכך, הערכת שווי הנכס הנדון למועד הקובע 30.9.2021 תקפה גם ליום 31.12.2021.

6. הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי מסמך זה ותוכנו יצורף לצורך שעבוד הנכס הנדון כולו או חלקו לטובת מחזיקי אגרות החוב של החברה ו/או לצורך הדו"חות הכספיים של החברה ו/או לדו"חות הצעת מדף עתידיים (ככל שיתפרסמו) ו/או לצורך דיווחיה המיידים של חב' מגוריט.

בכבוד רב,

שיי טנרי
כלכלן ושמאי מקרקעין

רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין

חתימות

החברה:

מגוריט ישראל בע"מ _____

הדירקטורים:

ארז יצחק רוזנבוך _____

גיא יהושע פרג _____

חיים וייספיש _____

אורנה הוזמן בכור _____

איילת נחמיאס ורבין (דב"ת) _____

ריטה בעל-טכסא (דח"צ) _____

יצחק בורבא (דח"צ) _____

ירון זלצמן (דח"צ) _____