מגוריט ישראל בע"מ
("החברה")

23 בינואר 2024

<u>דוח הצעת מדף</u>

על-פי תשקיף המדף של החברה שפורסם ביום 23 בנובמבר 2022, נושא תאריך 24 בנובמבר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-112476) (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 ו') הינו הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ[1] (להלן: "**הנאמן**"), עימו התקשרה החברה בשטר נאמנות מיום 22 בינואר 2024 המסדיר את תנאי אגרות החוב (סדרה ו'), המצ"ב כ<u>**נספח א'**</u> לדוח הצעת מדף זה (להלן: "**שטר הנאמנות**").

ביום 4 בינואר 2024 הודיעה מעלות S&P (להלן: "**מעלות**") על דירוג מקדמי ilA- של אגרות החוב (סדרה ו') שתנפיק החברה להיקף סדרה של עד 200 מיליון ש"ח ערך נקוב, לפרטים נוספים ראו דוח מיידי של החברה מיום 4 בינואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-002547). ביום 22 בינואר 2024 אישרה מעלות את הדירוג המקדמי הנ"ל להיקף סדרה של עד 303 מיליון ש"ח ערך נקוב, לפרטים נוספים ראו דוח מיידי של החברה מיום 22 בינואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-007567) (להלן ביחד: "**דוח הדירוג**"), 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 ג'**</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 ו')**</u>

עד 360,046,000 אגרות חוב (סדרה ו'), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת, נושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 0.3%. אגרות החוב (סדרה ו') תהיינה צמודות, קרן וריבית, למדד המחירים לצרכן כמפורט להלן.

(להלן: "**אגרות החוב (סדרה ו')**" 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 ו') המבוצעת על פי דוח הצעת מדף זה, סך הביקושים יעלה על 302,135,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ו') (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:

[1] להלן פרטי ההתקשרות של הנאמן: רחוב ששת הימים 30, מגדל צ'מפיון, קומה 18, בני ברק 5120261; טלפון: 03-5544553, פקס: 03-5271451; איש הקשר אצל הנאמן: מירב עופר-אורן ודן אבנון, כתובת דואר אלקטרוני: hermetic@hermetic.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 1), אגרות החוב (סדרה ב'), אגרות החוב (סדרה ג') ואגרות החוב (סדרה ה') של החברה. לפרטים נוספים אודות הנאמן ראו שטר הנאמנות המצורף כ<u>**נספח א'**</u> לדוח הצעת מדף זה.

א. החברה תודיע במסגרת הדיווח על תוצאות ההנפקה, על גובה הכמות העודפת (של אגרות חוב (סדרה ו')) ועל סכום ההנפקה שבכוונת החברה להנפיק מכוח דוח הצעת מדף זה (אשר כאמור לא יעלה על 302,135,000 ש"ח ע.נ.);

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 ו') על פי החלטת החברה, לבין הכמות המוצעת על פי דוח הצעת המדף או הביקושים שהתקבלו בפועל לאגרות חוב (סדרה ו'), לפי הנמוך מביניהם; לדוגמה, אם במסגרת המכרז לציבור התקבלו ביקושים המשקפים 360,046,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ו'), אזי לאור החלטת החברה שלא להנפיק במסגרת ההצעה על פי דוח הצעה זה מעבר ל-302,135,000 ע.נ. אגרות חוב (סדרה ו'), יוקצו לכל מזמין אשר בקשתו היתה נענית על פי תוצאות המכרז שנערך על פי הוראות סעיף 2(12) להלן, כ-84% מהיקף ההקצאה על פי תוצאות המכרז (302,135,000/360,046,000).

2. **<u>תנאי אגרות החוב</u>**

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

א. אגרות החוב (סדרה ו') 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 ו') אשר ישולם ביום 31 בדצמבר 2026 (להלן: "**מועד הפרעון**"). קרן אגרות החוב (סדרה ו') 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 ו') תשולם במועדים כדלקמן: בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2024 עד 2026 (כולל). 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 ביוני 2024 בגין התקופה המתחילה ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז על אגרות החוב (סדרה ו') והמסתיימת ביום הקודם למועד התשלום, דהיינו 29 ביוני 2024 (לעיל: "**תקופת הריבית הראשונה**"), מחושבת על בסיס של 365 יום בשנה לפי מספר הימים בתקופה זו (דהיינו 0.12904%). כמפורט לעיל, תשלום הריבית האחרון ישולם ביום 31 בדצמבר 2026, בעת פירעונן הסופי של אגרות החוב (סדרה ו').

ג. אגרות החוב (סדרה ו') תהיינה צמודות, קרן וריבית, למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 בינואר 2024 בגין חודש דצמבר 2023 (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 0.12904%.

ד. מובהר כי לא יראו ברישום בטוחות עתידיות בקשר עם פרויקט ששועבד לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'), כאמור בסעיף 6.1.1 לשטר הנאמנות, כהחלפת נכס משועבד, כאמור בסעיף 6.3 לשטר הנאמנות. עוד יובהר כי בכל עת יוותר רישום השעבוד לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב ברשם החברות ושעבוד 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 ו') 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 ו') 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.

3. **<u>אופן הצעת אגרות החוב (מספר מכרז 1185826)</u>**

(1) עד 360,046,000 אגרות החוב (סדרה ו') מוצעות לציבור בדרך של הצעה אחידה, כאמור בתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), תשס"ז-2007 (להלן: "**תקנות אופן ההצעה**"), ב-360,046 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 ו')	913 ש"ח
	=====
סה"כ המחיר המינימאלי ליחידה	**913 ש"ח**

מחיר היחידה שיקבע במכרז לא יפחת מסך של 913 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

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

שתוגש במסגרת המכרז ואשר המחיר שהוצע בה נמוך מהמחיר המינימאלי ליחידה או שלא ננקב בה מחיר ליחידה, תהיה בטלה ויראו אותה כאילו לא הוגשה.

(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 913 ש"ח, ולאחריה ניתן להזמין יחידות במחיר של 914 ש"ח, 915 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 ד', 24 בינואר 2024 (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 דיסקונט 1, ראשון לציון; טלפון: 076-8055623 ("**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.

(ב) 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.

(ג) 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.

(ד) 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 ו'), 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 ו'), 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 ו'), כאמור בסעיף 7(3)ב להלן, תבוצע הקצאה מחדש לצורך קביעת מחיר אחיד ליחידה חדש לאגרות החוב (סדרה ו'), 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(4)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 ו'), 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 ו'), 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.

4. **<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-302,135 יחידות (המהוות כ-84% 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
HAZAVIM BOND LP	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	2,000	913	
אוניברסיטת בר אילן	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	5,200	924	
אורקום אסטרטגיות בע"מ	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	2,500	922	
אי.בי.אי. ניהול קרנות נאמנות (1978) בע"מ	קרן נאמנות	16,770	914	
איילון קרנות נאמנות בע"מ-פסטרנק	קרן נאמנות	9,620	925	
איילון קרנות נאמנות בע"מ	קרן נאמנות	1,290	922	
אלוהה גלובל אופורטוניטיז ש.מ	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	2,000	915	
אלטשולר שחם נץ שותפות מוגבלת	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	1,000	918	
אלטשולר שחם נץ שותפות מוגבלת	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	2,000	913	
אמטרין שותפות מוגבלת	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	2,500	917	
אמטרין שותפות מוגבלת	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	2,500	913	
אנליסט אי.אמ.אס. - ניהול קרנות בנאמנות (1986) בע"מ	קרן נאמנות	2,280	921	*
אנליסט קופות גמל בע"מ	קופת גמל / קרן פנסיה	11,571	921	*
ארביטרז גלובל ש.מ.	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	2,000	916	
ארביטרז גלובל ש.מ.	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	2,000	913	
ברק קפיטל השקעות 2006 בע"מ	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	2,000	917	
ג'יירו קרן גידור שותפות מוגבלת	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	2,000	915	
הכשרה חברה לביטוח בע"מ - בסט אינווסט - ילין לפידות	חברת ביטוח	1,200	913	
הפניקס חברה לביטוח בע"מ	חברת ביטוח	3,000	915	*
ורטיקל בונד ש.מ	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	2,500	916	
ורטיקל בונד ש.מ	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	2,000	913	
ורטיקל ש.מ.	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	1,000	916	
ורטיקל ש.מ.	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	1,000	913	
חצבים שותפות מוגבלת	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	1,500	914	
טוטאל בונד שותפות מוגבלת	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	1,000	919	
יוניק השקעות ופינטק - שותפות מוגבלת	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	1,500	917	

משקיע (שם הגוף)	כיצד עונה להגדרת משקיע מסווג	כמות יחידות	מחיר ליחידה (בש"ח)	הערה
ילין - לפידות ניהול קופות גמל בע"מ	קופת גמל / קרן פנסיה	25,000	913	
כלל חברה לביטוח בע"מ (הון)	חברת ביטוח	15,000	923	
כלל סל אג"ח קונצרני ישראל	חברת ביטוח	10,000	920	
כלל סל אג"ח קונצרני ישראל	חברת ביטוח	20,000	918	
כלל סל אג"ח קונצרני ישראל	חברת ביטוח	10,000	916	
מגדל קרנות נאמנות בע"מ	קרן נאמנות	22,525	919	
מגדל סל-אג"ח קונצרני ישראל	חברת ביטוח	45,320	916	
מור גמל ופנסיה בע"מ	קופת גמל / קרן פנסיה	5,000	915	*
מחוג - מנהל גמל לעובדי חברת החשמל לישראל בע"מ	קופת גמל / קרן פנסיה	1,000	913	
מיטב גמל ופנסיה בע"מ	קופת גמל / קרן פנסיה	25,000	917	
מיטב ניהול תיקים בע"מ-עבור קופות מפעליות	מנהל תיקים	7,517	921	
מיטב קרנות נאמנות בע"מ	קרן נאמנות	881	922	
מיטב קרנות נאמנות בע"מ	קרן נאמנות	3,421	920	
מיילסטון קפיטל (אי.אר.ג'י.אס) ש.מ	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	2,000	920	
מיילסטון קפיטל (אי.אר.ג'י.אס) ש.מ	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	1,000	915	
פעילים ניהול תיקי השקעות בע"מ	מנהל תיקים	7,230	917	
קבוצת לג'נדרי בע"מ	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	5,000	914	
קסם קרנות נאמנות בע"מ	קרן נאמנות	4,400	925	*
קסם קרנות נאמנות בע"מ	קרן נאמנות	4,910	916	*
ר.י.ל ספיריט ניהול והשקעות בע"מ	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	3,000	926	
סה"כ	**-**	**302,135**	**-**	**-**

(*) בעלי עניין בחברה או גופים הקשורים לחברה או לבעלי עניין בחברה, למיטב ידיעת החברה; בסך הכול ניתנו התחייבויות מוקדמות לרכישת 31,161 יחידות על-ידי משקיעים מסווגים שהינם גופים הקשורים לחברה או לבעלי עניין בחברה, למיטב ידיעת החברה, המהוות כ-10.31% מסך כל היחידות שלגביהן התקבלו התחייבויות מוקדמות ממשקיעים מסווגים.

(5) המשקיעים המסווגים יהיו זכאים לעמלת התחייבות מוקדמת בשיעור של 0.3% 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.

5. **<u>פרטים נוספים בקשר עם אגרות החוב (סדרה ו') 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 ו') הינו הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ, עימו התקשרה החברה בשטר נאמנות מיום 22 בינואר 2024 המסדיר את תנאי אגרות החוב (סדרה ו'), המצ"ב כ**<u>נספח א'</u>** לדוח הצעת מדף זה.

(2) <u>תשלומים</u>

(א) התשלומים על חשבון הריבית של אגרות החוב (סדרה ו') ישולמו לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם אגרות החוב (סדרה ו') במועדים כאמור להלן, פרט לתשלום האחרון של הריבית ותשלום הקרן שישולם לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם ביום התשלום (קרי, ביום 31 בדצמבר 2026) ושתיעשה כנגד מסירת תעודות אגרות החוב (סדרה ו') 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 ו'), החל ביום 30 ביוני של שנה כלשהי, יהיה ביום 24 ביוני של אותה שנה; המועד הקובע לתשלום הריבית בנוגע לאגרות החוב (סדרה ו'), החל ביום 31 בדצמבר של שנה כלשהי, יהיה ביום 25 בספטמבר של אותה שנה. מובהר, כי מי שאינו רשום במרשם אגרות החוב (סדרה ו') 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>

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 ו') וכן כל תשלום אחר שהחבר 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 ו') לרבות כל ההוצאות הנוגעות למימוש הנכסים המשועבדים, לרבות ההוצאות המשפטיות (לעיל ולהלן: "**הסכומים המובטחים**"), מתחייבת החברה לשעבד לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב בשעבוד או משכנתא (לפי העניין) יחיד (למעט במקרה של יצירת שעבוד נחות כמפורט בסעיף 6.5.1ז לשטר הנאמנות) קבוע ומדרגה ראשונה, לרבות כל זכות שהיא הנובעת ו/או המגיעה לחברה מהנכסים המשועבדים כמתואר בשטר הנאמנות (בכפוף לאמור בסעיפים 6.6.3 ו-6.6.4 לשטר הנאמנות

ביחס לנכסים המשועבדים לאגרות החוב (סדרה 1) ולנכס המשועבד לטובת הבינלאומי). החברה מתחייבת, מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 6.6 לשטר הנאמנות, כי יינתנו כל השעבודים והמשכנתאות המפורטים בסעיף 6.1 לשטר הנאמנות ביחס לכל אחד מהנכסים המשועבדים וביחס לכל אחד מהנכסים המותרים לשעבוד כבטוחה שישועבדו במהלך חיי אגרות החוב.

יודגש כי, החברה תהא רשאית, בכפוף להוראות סעיף 6 לשטר הנאמנות, לשעבד נכסים המותרים לשעבוד כבטוחה, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של החברה, כאשר הנכסים המותרים לשעבוד כבטוחה הינם אלו אשר החברה יכולה לרשום שעבודים ו/או משכונות בגינם כמפורט בשטר הנאמנות וכן יחולו ההוראות לעניין שווים הבטוחתי של הנכסים המשועבדים כאמור בסעיף 6.4 לשטר הנאמנות.

לפרטים בדבר שעבודים שוטפים על זכויות החברה מכח הסכמי השכירות של הנכסים המשועבדים ראו סעיפים 6.1.1 ו-6.1.2 לשטר הנאמנות.

לדוח הצעת מדף זה מצורף כ**נספח ה'** הערכת שווי של פרויקט תל גיבורים.

לפרטים נוספים ראו סעיף 6 לשטר הנאמנות.

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

לפרטים אודות מנגנון התאמה בשיעור הריבית כתוצאה משינוי דירוג אגרות החוב (סדרה ו'), 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 ו') 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 ו'), 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 ו') 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 ו') 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 ו') 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 3% מעל שיעור הריבית השנתית של אגרות החוב (סדרה ו'), כפי שתהא מעת לעת. במקרה של איחור בתשלום כאמור לעיל, תודיע החברה על שיעור הריבית המדויק, שיכלול את שיעור הריבית (כולל הריבית החצי שנתית), בתוספת ריבית הפיגורים כאמור ועל מועד תשלומו בדיווח מיידי וזאת שני (2) ימי מסחר לפני מועד התשלום בפועל.

(11) <u>קרן להשקעות במקרקעין</u>

בהתאם לסעיף 8.3 לשטר הנאמנות, החברה מתחייבת, כי כל עוד אגרות החוב (סדרה ו') 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 ו') 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 ו')</u>

לתיאור יתר תנאי אגרות החוב (סדרה ו') 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 ו') 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.

(15) <u>הנכסים המשועבדים</u>

יצוין כי, פרויקט הפרדס ופרויקט ארנונה, כהגדרתם בשטר הנאמנות, משועבדים עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה 1) וכי השעבודים בקשר עם פרויקטים אלו לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') ירשמו בהתאם לאמור בסעיף 6.6.3 לשטר הנאמנות.

עוד יצוין כי, ההתקשרות בהסכם רכישת המקרקעין של פרויקט תל גיבורים, כהגדרתו בשטר הנאמנות, ("הסכם דירה להשכיר" כהגדרתו בשטר הנאמנות), נעשתה במסגרת מכרז של דירה להשכיר. דירה להשכיר נתנה את הסכמתה לשעבוד פרויקט תל גיבורים וכל זכויות החברה בו לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') כמפורט בסעיף 6.1.2 לשטר הנאמנות, וזאת בכפוף ובהתאם לאמור בסעיף 6.8 לשטר הנאמנות. יודגש כי, פרויקט תל גיבורים משועבד עבור הבינלאומי (כהגדרתו בסעיף 6.6.4 לשטר הנאמנות) וכי השעבודים בקשר עם פרויקט זה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') ירשמו בהתאם לאמור בסעיף 6.6.4 לשטר הנאמנות.

6. **<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 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 698,280 ש"ח (נכון לשנת 2023 - 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 5,220,200 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:

---

[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.

(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.

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

---

[5] כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה.

[6] כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה.

[7] כהגדרת מונח זה בסעיף 91 לפקודה.

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 לקזוז 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 ו' 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 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 על 698,280 ש"ח (נכון לנתוני שנת 2023. הסכום מתואם 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.

7. <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.

8. **<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 ו') המוצעות על פי דוח הצעת המדף, מותנה בתנאים הבאים:

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

ב. מספר המחזיקים המזערי באגרות החוב (סדרה ו'), 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 ו') 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.

9. **<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.

10. **<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-275,849 אלפי ש"ח
בניכוי עמלות ריכוז והפצה[8]	כ-832 אלפי ש"ח
בניכוי עמלת התחייבות מוקדמת למשקיעים מסווגים[9]	כ-906 אלפי ש"ח
בניכוי הוצאות אחרות (מוערך)	כ-923 אלפי ש"ח
התמורה הצפויה (נטו)	כ-273,188 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>

(א) בכפוף לאמור בסעיף 6.6 לשטר הנאמנות, תמורת ההנפקה על-פי דוח הצעת המדף תשמש את החברה באופן הבא:

(1) חלק מתמורת ההנפקה בסך של כ-158 מיליוני ש"ח (בתוספת סכומים נוספים אשר ישולמו על ידי החברה, ככל שיידרשו) תשמש את החברה לפירעון אגרות החוב (סדרה 1) של החברה ולביצוע החלפת בטוחות לאגרות החוב (סדרה 1) באופן שהסכום הדרוש לצורך ביצוע החלפת בטוחות בהתאם להוראות שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה 1), שהוא נכון ליום 18 בינואר 2024 בסך של כ-158 מיליון ש"ח, יופקד בידי הנאמן לסדרה

---

[8] דיסקונט קפיטל חיתום בע"מ; האנטר קפיטל חיתום בע"מ; לידר הנפקות (1993) בע"מ; אקסטרה מייל חיתום (אי. אר. ג'י. אס) בע"מ; ו-יוניקורן 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 25 אלפי ש"ח עבור ריכוז ההנפקה.

[9] ראו סעיף 3(5) לעיל.

1 כנגד הסרת כל השעבודים הרשומים לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה 1).

(2) חלק מתמורת ההנפקה בסך של כ-80 מיליוני ש"ח (בתוספת סכומים נוספים אשר ישולמו על ידי החברה, ככל שיידרשו, לחשבון הנאמנות (כהגדרתו בשטר הנאמנות) טרם העברת הסכום האמור על ידי הנאמן לבינלאומי וכתנאי להעברתו) תשמש את החברה לפירעון הלוואת הבינלאומי (כהגדרתה בסעיף 6.6.4 לשטר הנאמנות) באופן שיתרת ההלוואה תופקד בידי הבינלאומי כנגד הסרת כל השעבודים הרשומים לטובת הבינלאומי (כהגדרתם בסעיף 6.6.4 לשטר הנאמנות), שהיא נכון ליום 18 בינואר 2024 בסך של כ-80 מיליוני ש"ח.

(3) לרכישת נכסים מניבים ובעיקרם נכסים מניבים בתחום הנדל"ן למגורים בישראל בכפוף להוראות הפקודה, לרבות בנוגע ליחס שבין נכסיה המניבים של החברה לכלל נכסיה ובנוגע לרמת המינוף הנדרשת. נכון למועד זה, לא נקבע ייעוד ספציפי לתמורת ההנפקה, היינו, לא נקבעו נכסים ספציפיים אותם בכוונת החברה לרכוש, על כן, תמורת ההנפקה תשמש למימון פעילותה העסקית של החברה, כפי שתחליט הנהלת החברה מעת לעת, לפי שיקול דעתה.

(ב) 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.

(ג) 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.

11. **<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 מלחמת "חרבות ברזל" ראו הדוח לרבעון השלישי לשנת 2023, אשר פורסם ביום 27 בנובמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-129003) (להלן: "**דוח הרבעון השלישי לשנת 2023**"). <u>בהמשך לאמור בסעיף 4.2 בפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2022 (אשר פורסם ביום 27 במרץ 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-032049) (להלן: "**הדוח התקופתי לשנת 2022**")) יודגש שוב כי, החברה בוחנת מעת לעת וגם בסמוך למועד פרסום דוח הצעת מדף זה, התקשרויות שונות עם קבלנים ויזמים בקשר לרכישת אשכולות דיור ברחבי הארץ ובוחנת, בנוסף, אפשרויות להגשת הצעות למכרזים חדשים של דירה להשכיר.</u>

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

לדוח הצעת מדף זה מצורף כ**<u>נספח 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 26 במרץ 2023 על הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022; (2) דוח סקירה מיום 27 בנובמבר, 2023 על מידע כספי תמציתי של החברה ליום 30 בספטמבר 2023 ולתקופה של שלושה ותשעה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

13. **<u>הכללת הערכות שווי</u>**

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

(1) שומת מקרקעין מקיפה – 61 דירות מגורים בפרויקט "ARNONA PLACE", רחוב פרופסור צבי נוימן 2, 4 ו-6, ירושלים אשר נחתמה ביום 30 באוקטובר 2023 ופורסמה ביום 27 בנובמבר 2023, במסגרת דוח הרבעון השלישי לשנת 2023.

(2) חוות דעת שומת מקרקעין מקיפה – אומדן שווי של 36 דירות מגורים בפרויקט "רמות השרון", רחוב החלוץ, רמת השרון, אשר נחתמה ביום 15 בנובמבר 2023 ופורסמה ביום 27 בנובמבר 2023, במסגרת דוח הרבעון השלישי לשנת 2023.

(3) שומת מקרקעין מקיפה – 27 דירות מגורים בפרויקט "רמות 360", רחוב שדרות גולדה מאיר 11-13 פינת רחוב הקונגרס הציוני 1-9, ירושלים, אשר נחתמה ביום 7 בנובמבר 2023 ופורסמה ביום 27 בנובמבר 2023, במסגרת דוח הרבעון השלישי לשנת 2023.

(4) שומת מקרקעין מקיפה – 56 דירות מגורים בפרויקט "גני טל", רחוב רשב"י, רובע ז', אשדוד, אשר נחתמה ביום 6 בנובמבר 2023 ופורסמה ביום 27 בנובמבר 2023, במסגרת דוח הרבעון השלישי לשנת 2023.

(5) אומדן שווי נכסים למועד הקובע 30.9.2023 – (1) 84 דירות מגורים בפרויקט "אלקטרה מול הנוף", רחוב משה דיין 2, רמלה; (2) 31 דירות מגורים בפרויקט "מרום נגבה", דרך נגבה 8, רמת גן; (3) 59 דירות מגורים בפרויקט "מגדלי שיר", רחוב הנשיא 73, 75 והסיבים 48, גבעת שמואל; (4) 34 דירות מגורים בפרויקט "מגדלי מידטאון", דרך מנחם בגין 144, תל אביב; (5) 30 דירות מגורים בפרויקט "Unik Life", יהודה הלוי פינת צבי ישי, יהוד מונסון; (6) 80 דירות מגורים בפרויקט "ב.ס.ר מחנה יהודה", דרך יפו פינת רחוב עץ החיים, ירושלים; (7) 25 דירות מגורים בפרויקט "אונו פריים" רחוב הרוגי מלכות בבל, קריית אונו; (8) 20 דירות מגורים בפרויקט "קמינסקה", קמינסקה 4 ו-6, תל אביב; (9) 23 דירות מגורים בפרויקט "הרימון" הרימון 2, תל אביב; (10) 81 דירות מגורים בפרויקט ברחוב החולה 14, רמת גן; ו-(11) 22 דירות מגורים בפרויקט ברחוב האצ"ל 20-28, חולון, אשר נחתם ביום 5 בנובמבר 2023, ופורסם ביום 27 בנובמבר 2023, במסגרת דוח הרבעון השלישי לשנת 2023.

(6) עדכון הערכת שווי – 56 דירות מגורים בפרויקט "הפרדס", רחוב חיים זכאי 3, 5, 7 ו-9 פתח תקווה, אשר נערך ביום 7 בפברואר 2023, נחתם ביום 6 במרץ 2023 ופורסם ביום 27 במרץ 2023, במסגרת הדוח התקופתי של החברה לשנת 2022 (מס' אסמכתא: 2023-01-032049).

(7) שומת מקרקעין מקיפה – 31 דירות מגורים בפרויקט "מרום נגבה", רחוב דרך נגבה 8, רמת גן, אשר נחתמה ביום 1 בפברואר 2023 ופורסמה ביום 27 במרץ 2023, במסגרת הדוח התקופתי לשנת 2022.

(8) שומת מקרקעין מקיפה – 59 דירות מגורים בפרויקט "מגדלי שיר", רחוב הנשיא 75-73 פינת רחוב הסיבים 48, גבעת שמואל, אשר נחתמה ביום 31 בינואר 2023 ופורסמה ביום 27 במרץ 2023, במסגרת הדוח התקופתי לשנת 2022.

(9) שומת מקרקעין מקיפה – 30 דירות מגורים בפרויקט "UNIK Life", רחוב היהודה הלוי פינת צבי ישי, יהוד מונסון, אשר נחתמה ביום 25 בינואר 2023 ופורסמה ביום 27 במרץ 2023, במסגרת הדוח התקופתי לשנת 2022.

(10) שומת מקרקעין מקיפה – 80 דירות מגורים בפרויקט "ב.ס.ר מחנה יהודה", רחוב דרך יפו פינת רחוב מעץ החיים, ירושלים, אשר נחתמה ביום 31 בינואר 2023 ופורסמה ביום 27 במרץ 2023, במסגרת הדוח התקופתי לשנת 2022.

(11) עדכון הערכת שווי – פרויקט מגורים ומסחר, רחוב שדרות ירושלים 131-129 ורחוב חסידי האומות 16-14, תל אביב, אשר נחתמה ביום 27 בפברואר 2023 ופורסמה ביום 27 במרץ 2023, במסגרת הדוח התקופתי לשנת 2022.

(12) שומת מקרקעין מקיפה – 80 דירות מגורים בפרויקט "ב.ס.ר מחנה יהודה", רחוב דרך יפו פינת רחוב מעץ החיים, ירושלים, אשר נחתמה ביום 31 בינואר 2023 ופורסמה ביום 27 במרץ 2023, במסגרת הדוח התקופתי לשנת 2022.

(13) שומת מקרקעין מקיפה – 20 דירות מגורים בפרויקט תמ"א 38, רחוב קמינסקה 4 ו-6 תל אביב, אשר נחתמה ביום 30 בינואר 2023 ופורסמה ביום 27 במרץ 2023, במסגרת הדוח התקופתי לשנת 2022.

(14) שומת מקרקעין מקיפה – 23 דירות מגורים בפרויקט "הרימון", רחוב הרימון 2, קרית אונו, אשר נחתמה ביום 16 בינואר 2023 ופורסמה ביום 27 במרץ 2023, במסגרת הדוח התקופתי לשנת 2022.

(15) שומת מקרקעין מקיפה – 81 דירות מגורים בפרויקט "החולה 14", רחוב החולה 14, רמת גן, אשר נחתמה ביום 25 בינואר 2023 ופורסמה ביום 27 במרץ 2023, במסגרת הדוח התקופתי לשנת 2022.

(16) שומת מקרקעין מקיפה – 22 דירות מגורים בפרויקט תמ"א 38, רחוב אצ"ל 26-20, חולון, אשר נחתמה ביום 29 בינואר 2023 ופורסמה ביום 27 במרץ 2023, במסגרת הדוח התקופתי לשנת 2022.

(17) אומדן שווי נכסים למועד הקובע 31.12.2022 – (1) 84 דירות מגורים בפרויקט "אלקטרה מול הנוף", רחוב משה דיין 2, רמלה; (2) 34 דירות מגורים בפרויקט "מגדלי מידטאון", דרך מנחם בגין 144, תל אביב; ו-(3) 25 דירות מגורים בפרויקט "אונו פריים" רחוב הרוגי מלכות בבל, קריית אונו, אשר נחתם ביום 16 בפברואר 2023, ופורסם ביום 27 במרץ 2023, במסגרת הדוח התקופתי לשנת 2022.

(18) חוות דעת – אומדן שווי של 36 דירות מגורים בפרויקט "רמות השרון", רחוב החלוץ, רמת השרון, אשר נחתמה ביום 23 בפברואר 2023 ופורסמה ביום 27 במרץ 2023, במסגרת הדוח התקופתי לשנת 2022.

13.2. לדוח הצעת מדף זה מצורפים כ**נספח ד'** מכתבי הסכמה של מעריכי השווי להכללה בדרך של הפנייה של הערכות השווי הבאות:

(1) עדכון לגבי הערכות שווי נכסי חברת מגוריט ליום 30.9.2023 – (1) פרויקט "הפרדס", פתח תקווה; (2) פרויקט "הרצליה הילס", הרצליה; (3) פרויקט "UP TOWN", בת ים; (4) פרויקט "בית וגן", ירושלים; (5) פרויקט "דמרי בברנע שלב ב'", אשקלון; (6) פרויקט "שדרות ירושלים 131-129", תל אביב-יפו; (7) פרויקט "'UPPER HOUSE", תל אביב-יפו; (8) פרויקט "מבצע סיני 21", בת ים; ו-(9) פרויקט "קהילת לודג' 62 ו-64", תל אביב-יפו, אשר נחתם ביום 14 בנובמבר 2023, ופורסם ביום 27 בנובמבר 2023, במסגרת דוח הרבעון השלישי לשנת 2023.

(2) שומת מקרקעין מקיפה – 56 דירות מגורים בפרויקט "גני טל", רחוב רשב"י אשדוד, אשר נערכה ביום 27 בפברואר 2023, נחתמה ביום 6 במרץ 2023 ופורסמה ביום 27 במרץ 2023, במסגרת הדוח התקופתי לשנת 2022.

(3) שומת מקרקעין מקיפה – 133 דירות מגורים בפרויקט "Upper House", רחוב וינגייט תל אביב-יפו, אשר נחתמה ביום 27 בפברואר 2023 ופורסמה ביום 27 במרץ 2023, במסגרת הדוח התקופתי לשנת 2022.

(4) שומת מקרקעין מקיפה – 26 דירות מגורים, רחוב מבצע סיני 21, בת ים, אשר נערכה ביום 27 בפברואר 2023, נחתמה ביום 6 במרץ 2023 ופורסמה ביום 27 במרץ 2023, במסגרת הדוח התקופתי לשנת 2022.

(5) שומת מקרקעין מקיפה – דירות מגורים בפרויקט "קהילת לודג' 62 ו-64", רחוב קהילת לודג' 62 ו-64 הדר יוסף, תל אביב, אשר נערכה ביום 28 בפברואר 2023 נחתמה ביום 6 במרץ 2023 ופורסמה ביום 27 במרץ 2023, במסגרת הדוח התקופתי לשנת 2022.

(6) עדכון לגבי הערכות שווי נכסי חברת מגוריט ליום 31.12.2022 - (1) פרויקט "UP TOWN", בת ים; (2) פרויקט "בית וגן", ירושלים; (3) פרויקט "ARNONA PLACE" ירושלים; (4) פרויקט "דמרי בברנע", אשקלון; (5) פרויקט "רמות 360", ירושלים; ו-(6) פרויקט "הרצליה הילס", הרצליה, אשר נחתם ביום 27 בפברואר 2023, ופורסם ביום 27 במרץ 2023, במסגרת הדוח התקופתי לשנת 2022.

13.3. לדוח הצעת מדף זה מצורף כ**נספח ה'** הערכת שווי של פרויקט תל גיבורים, חוות דעת בחינת שווי פרויקט תל גיבורים ליום 30.9.23 ומכתב הסכמה של מעריך השווי לצירוף הערכות השווי האמורות לדוח זה.

14. **חוות דעת משפטית**

החברה קיבלה את חוות הדעת המשפטית הבאה:

Shnitzer Gotlieb Samet & Co.

לכבוד **23 בינואר 2024**

מגוריט ישראל בע"מ **מספרנו: 8/9/2777**

אבא הלל 12, רמת גן

ג/א.נ.,

הנדון: דוח הצעת מדף מיום 23 בינואר 2024 בדבר הצעה לציבור של אגרות חוב (סדרה ו') של מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "ניירות הערך המוצעים" ו-"החברה", בהתאמה)

בהתייחס לתשקיף המדף של החברה שפורסם ביום 23 בנובמבר 2022, נושא תאריך 24 בנובמבר 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,

ארז יוסף, עו"ד אורי גוטליב, עו"ד

שניצר, גוטליב, סאמט ושות' – עורכי דין

רשימת נספחים

נספח	עמוד
נספח א׳ – שטר נאמנות	26
נספח א׳1 – מנגנוני ההגנה בשטר הנאמנות	27
נספח ב׳ – מכתב הסכמה של רואה החשבון המבקר	34
נספח ג׳ – מכתב הסכמה של מעלות	35
נספח ד׳ – מכתבי הסכמה של מעריכי השווי	36
נספח ה׳ – הערכת שווי של פרויקט ״תל גיבורים״	37

נספח א' – שטר נאמנות

נספח א' לדוח הצעת המדף
שטר נאמנות לאגרות החוב (סדרה ו')
מיום 22 בינואר 2024

תוכן עניינים

שטר הנאמנות		
1	מבוא, פרשנות והגדרות	5
2	הנפקת אגרות החוב ותחולת שטר הנאמנות	11
3	מינוי הנאמן ; סמכויות הנאמן	12
4	תנאי ההנפקה ; הנפקת אגרות חוב נוספות ; רכישה עצמית (ו/או על-ידי חברה בת)	13
5	התחייבויות החברה ; הבטחת אגרות החוב	15
6	בטחונות	16
7	תנאים להרחבת סדרת אגרות החוב	40
8	התחייבויות החברה	42
9	פדיון מוקדם	47
10	פירעון מיידי ו/או מימוש בטוחות (ככל שניתנו)	49
11	תביעות והליכים בידי הנאמן	55
12	נאמנות על התקבולים	56
13	סמכות לעכב חלוקת כספים	58
14	הודעה על חלוקה והפקדה אצל הנאמן	58
15	הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה	58
16	קבלה מאת מחזיקי אגרות החוב ומאת הנאמן	59
17	השקעות כספים	59
18	התחייבויות החברה כלפי הנאמן	60
19	התחייבויות נוספות	62
20	דיווח על-ידי הנאמן	63
21	סמכויות מיוחדות	64
22	סמכות הנאמן להעסיק שלוחים	64
23	שיפוי הנאמן	65
24	הודעות	68
25	ויתור, פשרות ו/או שינויים בשטר הנאמנות	69
26	מרשם מחזיקי אגרות החוב	70
27	שחרור	70
28	מינוי נאמן חדש ופקיעת כהונת הנאמן	70
29	אסיפות של מחזיקי אגרות החוב	71
30	דיווח של החברה לנאמן	71
31	שכר הנאמן	71
32	תפקידי הנאמן	73
33	תחולת הדין וסמכות ייחודית	73
34	כללי	73
35	אחריות הנאמן	74
36	באי כוח	74

37	הסכמים אחרים	74
38	מענים	74
39	הסכמה לדיווח במגנ"א	75
התוספת הראשונה לשטר הנאמנות – תעודת אגרות חוב (סדרה ו')		76
נספח א' – התנאים הרשומים מעבר לדף		
1	כללי	77
2	מועדי פירעון קרן אגרות החוב (סדרה ו')	77
3	ביטחונות אגרות החוב (סדרה ו')	77
4	הריבית על אגרות החוב (סדרה ו')	77
5	תשלומי הקרן והריבית של איגרות החוב (סדרה ו')	78
6	מנגנון התאמה בשיעור הריבית כתוצאה משינוי דירוג אגרות החוב (סדרה ו')	79
7	מנגנון התאמת שיעור הריבית כתוצאה מאי עמידה באמות מידה פיננסיות	82
8	הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה	83
9	פיצול תעודות אגרות החוב והעברתן	83
10	פדיון מוקדם	84
11	ויתור ; פשרה ושינויים בתנאי אגרות החוב	84
12	אסיפות מחזיקי אגרות החוב	84
13	קבלות כהוכחה	84
14	החלפת תעודות אגרות חוב	85
15	פירעון מיידי	85
16	הודעות	85
תוספת שנייה לשטר הנאמנות – אסיפות כלליות של מחזיקי איגרות החוב (סדרה ו')		86
תוספת שלישית לשטר הנאמנות – נציגות דחופה		91
נספח ב' – הסכם דירה להשכיר		

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

שנערך ונחתם ברמת גן, ביום 22 בחודש ינואר 2024

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 : **הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ**
מ.ח. 510705197
מדרך ששת הימים 30, בני ברק
טלפון: 03-6389200
פקס: 03-6389222
(להלן: "**הנאמן**")

מצד שני;

הואיל: והחברה פרסמה ביום 23 בנובמבר 2022 תשקיף מדף נושא תאריך 24 בנובמבר 2022 (להלן: "**תשקיף המדף**" או "**התשקיף**");

והואיל: וביום 22 בינואר 2024, החליט דירקטוריון החברה לאשר הנפקה של אגרות חוב (סדרה ו') של החברה, בדרך המתוארת בשטר נאמנות זה;

והואיל: וביום 22 בינואר 2024 הודיעה מעלות S&P (להלן: "**מעלות**"), על דירוג A- לאגרות החוב (סדרה ו') שתנפיק החברה;

והואיל: וברצון החברה להסדיר את תנאי אגרות החוב (סדרה ו') בשטר נאמנות לאגרות החוב (סדרה ו');

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 ו'), 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 ו'), אין כל מניעה על-פי כל דין ו/או כל הסכם לבצע הנפקה של אגרות החוב (סדרה ו') 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 כל 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 ו')**"	אגרות החוב (סדרה ו'), 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 ו') 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 ו') המיוצג בהצבעה למעט הנמנעים;
"**אסיפה מיוחדת**"	אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'), 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 ו') 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 מדף של החברה, בהתאם להוראות סעיף 23א(ו) לחוק ניירות ערך, ככל שהחברה תחליט לבצע הצעת אגרות חוב (סדרה ו'), בו/בהם יושלמו כל הפרטים המיוחדים לאותה הצעה, לרבות הרכב היחידות המוצעות כפי

	שיקבעו על-ידי החברה ערב הצעתן של אגרות חוב (סדרה ו'), בהתאם להוראות כל דין ובהתאם לתקנון ולהנחיות הבורסה, כפי שיהיו באותה עת;
"**דוח ההצעה הראשונה**"	דוח הצעה על-פיו תוצענה לראשונה אגרות חוב (סדרה ו');
"**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**"	הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ ו/או כל מי שיכהן מדי פעם בפעם כנאמן של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') לפי שטר זה;
"**הנאמן לסדרה 1**"	הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ;
"**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 ו') כאמור בסעיף 26 לשטר זה;
"**נציגות דחופה**"	כמפורט בתוספת השלישית לשטר נאמנות זה;
"**קרן**"	סך הערך הנקוב שטרם נפרע של אגרות החוב (סדרה ו');
"**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

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

	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;
"**דירה להשכיר**"	דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ
"**חשבון נאמנות**"	חשבון אשר יפתח הנאמן ויתנהל על שמו, בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'), 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 אגרות החוב (סדרה ו'), תשעבד החברה לטובת הנאמן, עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'), 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 ו') 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 (לתקופה העולה ב-10 שנים לפחות ממועד הפירעון, כהגדרתו בסעיף 2.1 להלן)

	ו/או זכויות חכירה (לתקופה העולה ב-10 שנים לפחות ממועד הפירעון, כהגדרתו בסעיף 2.1 להלן) ו/או זכויות חוזיות להירשם כבעלים או כחוכר (לתקופה העולה ב-10 שנים לפחות ממועד הפירעון, 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), כספי תמורת ההנפקה (בניכוי הוצאות ההנפקה כמפורט בדוח ההצעה או בכל דיווח מיידי שיבוא במקומו) אשר יתקבלו במסגרת הנפקה לראשונה של אגרות חוב (סדרה ו') או במסגרת הרחבות של סדרת אגרות החוב (סדרה ו') (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;
"**הפרדס**"	מלוא זכויות החברה כבעלים יחידים של 55 דירות ומלוא זכויות החברה להירשם כבעלים יחידים של דירה אחת נוספת (לרבות כל ההצמדות לדירות אלה) הנכללות בפרויקט הידוע בשם "הפרדס" הממוקם בשכונת המגורים כפר גנים ג' ברחוב חיים זכאי (מס' 3, 5, 7 ו-9) אשר בפתח-תקווה, הבנויות על המקרקעין הידועים כחלקות 583-586 בגוש 6371 בפתח-תקווה, עליהם הוקם הפרויקט, מכוח הסכמי המכר מיום 18 באוגוסט 2019 שנחתמו בין החברה לבין צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה, לרבות זכויות החזקה, זכויות חוזיות, זכויות שבישר (ככל שישנן), וכל זכויות אחרות שיש לחברה ביחס לדירות, המהוות את כל זכויותיה של החברה בדירות ולמעט המיטלטלין (כהגדרתם בסעיף 6.5.2 להלן).

	יודגש כי, פרויקט הפרדס משועבד עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה 1) ונכלל בהגדרת "הנכסים המשועבדים לאגרות החוב (סדרה 1)" בסעיף זה להלן וכי השעבודים בקשר עם פרויקט זה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') ירשמו בהתאם לאמור בסעיף 6.6.3 להלן;
"**ארנונה**"	מלוא זכויות החברה מכוח הסכמי מכר מהימים 4 במרץ 2020, 2 באוגוסט 2020 ו-13 במרץ 2022, להירשם כבעלים יחידים של 9 דירות, כבעלים יחידים של דירת פנטהאוז בקומות 11-10 שמספרה הפנימי 33 (בהתאם להסכם המכר) וכבעלים יחידים של דירה בקומה 9 שמספרה הפנימי 30 (בהתאם להסכם המכר) (להלן: "**הדירה הנוספת**") (לרבות כל ההצמדות לדירות אלה) הנכללות בפרויקט הידוע בשם "ARNONA PLACE" אשר נבנה על המקרקעין הידועים כחלקה 373 בגוש 30139 מגרש מס' 14 לפי תכנית מפורטת מס' 5303 ברחוב פרופסור צבי נוימן בשכונת ארנונה בירושלים ("**הדירות**"), לרבות זכויות החזקה, זכויות חוזיות, זכויות שביושר (ככל שישנן), וכל זכויות אחרות שיש לחברה ביחס לדירות, המהוות את כל זכויותיה של החברה בדירות ולמעט המיטלטלין כהגדרתם בסעיף 6.5.2 להלן. יודגש כי, פרויקט ארנונה משועבד עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה 1) ונכלל בהגדרת "הנכסים המשועבדים לאגרות החוב (סדרה 1)" בסעיף זה להלן וכי השעבודים בקשר עם פרויקט זה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') ירשמו בהתאם לאמור בסעיף 6.6.3 להלן;
"**האצ"ל 18, חולון**"	מלוא זכויות החברה להירשם כבעלים יחידים של 20 דירות וכל הצמדותיהן המצויות על המקרקעין הידועים כחלקה 46 בגוש 6995 ברח' האצ"ל 18 בחולון מכוח הסכמים שנחתמו בין החברה לבין חברת האצ"ל תל גיבורים בע"מ ביום 2 ביוני 2022, 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;
"**מסריק**"	מלוא זכויות החברה להירשם כבעלים יחידים של 23 דירות וכל הצמדותיהן המצויות על המקרקעין הידועים כחלקה 189 בגוש 472 ברח' מסריק 6 בבת ים, מכוח הסכמים שנחתמו בין החברה לבין קים לוסטיגמן ייזום ובניה בע"מ ביום 21 במרץ 2022, 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;

"**שדרות ירושלים, יפו**"	מלוא זכויות החברה להירשם כבעלים יחידים של 18 דירות וכל הצמדותיהן המצויות על המקרקעין הידועים כגוש 7073 חלקה 71 ברחוב שדרות ירושלים בתל אביב-יפו, מכוח הסכמים שנחתמו בין החברה לבין חברת אייי.סי.אר. ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ בימים 29 בדצמבר 2019, ו-30 באוגוסט 2022, 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;
"**יפו 59**"	מלוא זכויות החברה להירשם כבעלים יחידים של 40 דירות וכל הצמדותיהן המצויות על המקרקעין הידועים כחלקה 11 בגוש 30074 ברחוב יפו בירושלים, מכוח הסכמים שנחתמו בין החברה לבין תנופה (ש.ה.פ) ייזום פרויקטים בע"מ ביום 30 באוקטובר 2022, 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;
"**תל גיבורים**"	מלוא זכויות החברה כבעלת זכות חכירה בלעדית של 51 דירות וכל הצמדותיהן המצויות על המקרקעין הידועים כחלקות 119 ו-120 בגוש 6996 ברחוב תאנה בחולון, מכוח הסכמים שנחתמו בין החברה ומנרב אחזקות בע"מ לבין דירה להשכיר ביום 21 בדצמבר 2017 (להלן: "**הסכם דירה להשכיר**") ובין החברה ומנרב אחזקות בע"מ לבין רשות מקרקעי ישראל, רשות הפיתוח וקרן קיימת לישראל ביום 7 לפברואר 2018, 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. יצוין כי, ההתקשרות בהסכם רכישת המקרקעין של תל גיבורים ("הסכם דירה להשכיר" כהגדרתו לעיל), נעשתה במסגרת מכרז של דירה להשכיר. דירה להשכיר נתנה את הסכמתה לשעבוד תל גיבורים וכל זכויות החברה בו לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') כמפורט בסעיף 6.1.2 להלן, וזאת בכפוף ובהתאם לאמור בסעיף 6.8 להלן. יודגש כי, פרויקט תל גיבורים משועבד עבור הבינלאומי (כהגדרתו בסעיף 6.6.4 להלן) וכי השעבודים בקשר עם פרויקט זה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') ירשמו בהתאם לאמור בסעיף 6.6.4 להלן;

"**הנכסים המשועבדים**"	הפרדס ; ארנונה ; האצ"ל 18, חולון ; מסריק ; שדרות ירושלים, יפו ; יפו 59 ; ו-תל גיבורים (להלן : "**כלל הפרויקטים**") שישמשו כבטוחה לטובת מחזיקי אגרות החוב ו/או נכסים נוספים מתוך הנכסים המותרים לשעבוד כבטוחה 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. ככל שהחברה תגייס חוב במסגרת ההנפקה לראשונה של אגרות החוב בגין שטר נאמנות זה בסך של עד 175 מיליון ש"ח ע.נ., אזי יכללו הנכסים המשועבדים את פרויקט הפרדס בלבד. ככל שהחברה תגייס חוב במסגרת ההנפקה לראשונה של אגרות החוב בגין שטר נאמנות זה בסך שמעל 175 מיליון ש"ח ע.נ. ועד 260 מיליון ש"ח ע.נ., אזי יכללו הנכסים המשועבדים את הפרויקטים הבאים : הפרדס, יפו 59 והאצ"ל 18, חולון. ככל שהחברה תגייס חוב במסגרת ההנפקה לראשונה של אגרות החוב בגין שטר נאמנות זה בסך שמעל 260 מיליון ש"ח ע.נ. ועד 325 מיליון ש"ח ע.נ., אזי יכללו הנכסים המשועבדים את הפרויקטים הבאים : הפרדס, יפו 59, האצ"ל 18, חולון ותל גיבורים. ככל שהחברה תגייס חוב במסגרת ההנפקה לראשונה של אגרות החוב בגין שטר נאמנות זה בסך שמעל 325 מיליון ש"ח ע.נ., אזי יכללו הנכסים המשועבדים המפורטים ברישא של הגדרה זו את כלל הפרויקטים ;
"**הנכסים המשועבדים לאגרות החוב (סדרה 1)**"	הפרדס וארנונה (למעט הדירה הנוספת) ;
"**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 ו') אשר תנאיהן יהיו כדלקמן :

אגרות החוב (סדרה ו') 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 ו') אשר ישולם ביום 31 בדצמבר 2026 (להלן : "**מועד הפירעון**"). קרן אגרות החוב (סדרה ו') תשא ריבית שנתית בשיעור קבוע של 0.3% (להלן : "**שיעור הריבית השנתית**").

הריבית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ו') תשולם במועדים כדלקמן : בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2024 עד 2026 (כולל). 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 ביוני 2024 בגין התקופה המתחילה ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז על אגרות החוב (סדרה ו') והמסתיימת ביום הקודם למועד התשלום, דהיינו 29 ביוני 2024 (לעיל: "**תקופת הריבית הראשונה**"), מחושבת על בסיס של 365 יום בשנה לפי מספר הימים בתקופה זו (דהיינו 0.12986%). כמפורט לעיל, תשלום הריבית האחרון ישולם ביום 31 בדצמבר 2026, בעת פירעונן הסופי של אגרות החוב (סדרה ו').

אגרות החוב (סדרה ו') תהיינה צמודות, קרן וריבית, למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 בינואר 2024 בגין חודש דצמבר 2023 (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. מובהר כי לא יראו ברישום בטוחות עתידיות בקשר עם פרויקט ששועבד לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'), כאמור בסעיף 6.1.1 (תחת הכותרת "התחייבות לרישום בטוחות עתידיות בקשר עם פרויקט ששועבד") כהחלפת נכס משועבד.

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

2.4. 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.

2.5. 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 ו') 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 2.5 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.

---

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

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.

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 ו') 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 ההצעה הראשונה.

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 ו') 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 ו'), ובלבד שתמסור על כך הודעה לנאמן לאגרות החוב (סדרה ו') בצירוף אישורים כמפורט בסעיף 7 להלן ובכפוף להיקף הסדרה המקסימלי כמפורט בסעיף 7.1.8 להלן.

היה ושיעור הניכיון אשר ייקבע לאגרות החוב (סדרה ו') בשל הגדלת הסדרה יהיה שונה משיעור הניכיון של אגרות החוב (סדרה ו') הקיימות במחזור באותה עת, תפנה החברה, לפני הגדלת סדרת

אגרות החוב (סדרה ו'), 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 ו'), ותפרסם בדיווח מיידי ביחד עם תוצאות ההנפקה כאמור את שיעור הניכיון המשוקלל האחיד לכל הסדרה וינוכה מס במועדי הפירעון של אגרות החוב (סדרה ו') 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 ו'). חברי הבורסה ינכו מס במקור בעת פירעון אגרות החוב (סדרה ו'), 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 ו') טרם הגדלת הסדרה. במקרה זה, נישום שהחזיק את אגרות החוב (סדרה ו') 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 ו') 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 ו') נוספות כאמור. יובהר כי ככל שתונפקנה אגרות החוב (סדרה ו') נוספות, הן תעמודנה בדרגה שווה פרי פסו, בינן לבין עצמן (לרבות ביחס לאגרות החוב (סדרה ו') 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 ו'), 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 ו'), 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. טרם הנפקת סדרת אגרות חוב נוספת או ניירות ערך אחרים שהינם חוב 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.

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 מיידי 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) ומבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה בקשר עם אותן אמות מידה פיננסיות;

(3) כי החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות למחזיקי 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 ו') 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 ו') ו/או את הבטחונות שיועמדו 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 ו'), הנאמן אינו מחווה דעתו, באופן מפורש או משתמע, באשר ליכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'). 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 ו') ואילך ככל שיש בהם כדי להשפיע לרעה על יכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו').**

5.5. בכפוף לסעיף 6 להלן ובכפוף לכך שלא אירע מקרה כאמור בסעיף 10 להלן, המאפשר למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או לממש בטוחות, 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.

5.6. ביחס לנכסים המשועבדים, החברה מתחייבת כי במועד קבלת החזקה בנכסים המשועבדים לידיה, לא תהיה לכל צד שלישי כלשהו (למעט שוכרי הדירות) כל זכות, בין במישרין ובין בעקיפין, בקשר עם איזה מהנכסים המשועבדים.

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 ו') 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 ו') לרבות כל ההוצאות הנוגעות למימוש הנכסים המשועבדים, לרבות ההוצאות המשפטיות (לעיל ולהלן: "**הסכומים המובטחים**"), מתחייבת החברה לשעבד את הנכסים המשועבדים לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב בשעבוד או משכנתא (לפי העניין) יחיד (למעט במקרה של יצירת שעבוד נחות כמפורט בסעיף 6.5.1ז להלן) קבוע ומדרגה ראשונה, לרבות כל זכות שהיא הנובעת ו/או המגיעה לחברה מהנכסים המשועבדים כמתואר בשטר זה (בכפוף לאמור בסעיפים 6.6.3 ו-6.6.4 להלן ביחס לנכסים המשועבדים לאגרות החוב (סדרה 1) ולנכס המשועבד לטובת הבינלאומי). החברה מתחייבת, מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 6.6 להלן, כי יינתנו כל השעבודים והמשכנתאות המפורטים בסעיף 6.1 להלן ביחס לכל אחד מהנכסים המשועבדים וביחס לכל אחד מהנכסים המותרים לשעבוד כבטוחה שישועבדו במהלך חיי אגרות החוב.

יודגש כי, החברה תהא רשאית, בכפוף להוראות סעיף 6.1 זה, לשעבד נכסים המותרים לשעבוד כבטוחה, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של החברה, כאשר הנכסים המותרים לשעבוד כבטוחה הינם אלו אשר החברה יכולה לרשום שעבודים ו/או משכונות בגינם כמפורט להלן וכן יחולו ההוראות 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 (להלן: "**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, לרבות שעבוד כאמור על מלוא זכויות החברה מהסכמי הרכישה וכן על הבטוחות מכוח חוק המכר דירות אשר יינתנו לחברה בהתאם להוראות חוק המכר דירות בגין הפרויקט[4] (ערבויות בנקאיות ו/או פוליסות ביטוח ולרבות רכיב המע"מ[5]) כשהן נקיות וחופשיות מכל זכות של צד ג' לרבות

---

[3] למען הסר ספק מובהר כי החברה רשאית לשעבד פרויקט שלם לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') או כל חלק ממנו. היינו, יתכן מקרה שבו החברה תשעבד לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') 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.

[4] לעניין זה יובהר כי, מבלי לגרוע מתוקף השעבוד שייווצר ויירשם לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'), 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.

[5] לעניין זה סעיף 3ג2 לחוק המכר דירות בדבר השבת רכיב המע"מ בעת מימוש בטוחה קובע כי:
מומשה בטוחה בנסיבות האמורות בסעיף 2(1) או (2) לחוק המכר דירות (המפורטים להלן), תשיב הקרן לקונה, באמצעות התאגיד הבנקאי או המבטח שהמציא את הבטוחה, סכום בגובה רכיב המע"מ לגבי כל תשלום מאת הקונה למוכר אשר

כל זכות שתנבע מזכויות אלה. מובהר, למען הסר ספק, כי השעבוד הנ"ל יחול על מלוא זכויות החברה כאמור, לרבות זכויות החברה מכח הסכם רכישת הפרויקט (או חלקו, בהתאם לאמור בהערת שוליים 3 לעיל), דהיינו, זכויות החברה הנובעות מכוח הסכם רכישת הפרויקט ישועבדו בשעבוד יחיד (למעט במקרה של יצירת שעבוד נחות כמפורט בסעיף 6.5.1ז להלן), קבוע, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, לטובת מחזיקי אגרות החוב. שעבוד זכויות הסכם הרכישה כאמור לא יוסר בטרם תירשם משכנתא או שעבוד (לפי העניין) על הפרויקט לטובת מחזיקי אגרות החוב.

רישום המשכונים או השעבודים, כאמור בסעיף זה, ייעשה, לפי העניין והמהות על ידי רישום משכון ו/או שעבוד יחיד (למעט במקרה של יצירת שעבוד נחות כמפורט בסעיף 6.5.1ז להלן) ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום במרשמי רשם החברות של החברה לטובת הנאמן בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'), כמתחייב על פי דין, לשביעות רצון הנאמן (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 ו') מיד עם קבלת כתב ההתחייבות מהמוכר לרישום משכנתה, בנוסח לשביעות רצון הנאמן). ככל שישתנו בעתיד הוראות הדין כך שיהיה צורך ברישום המשכונים או השעבודים במרשם נוסף, החברה תפעל כמתחייב על פי דין ותמציא לנאמן את כל המסמכים הנדרשים לשביעות רצונו בדבר רישום השעבוד או המשכון.

לעניין זה יובהר כי, מבלי לגרוע מתוקף השעבוד שייווצר ויירשם לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'), החברה לא תמחה לטובת הנאמן, עבור מחזיקי אגרות החוב, את הבטוחות מכוח חוק המכר דירות אשר יינתנו לחברה בהתאם להוראות חוק

בשלו ניתנה הבטוחה, בתוספת הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 3א1 לחוק המכר דירות על הכספים שהובטחו כאמור בסעיף 2(1) או (2) לחוק המכר דירות (המפורטים להלן), בהתאם להוראות אלה:

(1) התאגיד הבנקאי או המבטח יפנה, לא יאוחר משבעה ימים ממועד המימוש, בבקשה לקבל מהקרן סכום בגובה רכיב המע"מ;

(2) בתוך 14 ימים ממועד פניית התאגיד הבנקאי או המבטח כאמור בפסקה (1), יועבר הסכום בגובה רכיב המע"מ מהקרן לתאגיד הבנקאי או למבטח;

(3) עם קבלת הסכום בגובה רכיב המע"מ מהקרן יעבירו התאגיד הבנקאי או המבטח לידי הקונה.

על פי חוק המכר דירות החשב הכללי של משרד האוצר יקים, במשרד האוצר, קרן שמטרתה השבת סכומים בגובה רכיב המע"מ לקונים, בעת מימוש בטוחות, בהתאם להוראות סעיף זה; הודעה בדבר הקמת הקרן תפורסם ברשומות.

להלן הגדרות ביחס לסעיף זה:

"בטוחה" – ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח כאמור בסעיף 2(1) או (2)לחוק המכר דירות (המפורטים להלן).

"רכיב המע"מ" – כהגדרתו בסעיף 3ג1 לחוק המכר דירות (המפורט להלן) - מס הערך המוסף הנכלל במחיר הדירה, בשיעור החל לפי חוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975, במועד כל תשלום מאת הקונה למוכר.

בהתאם לסעיף 2(1) או (2) לחוק המכר דירות - לא יקבל מוכר מקונה, על חשבון מחיר הדירה, סכום העולה על שבעה אחוזים מהמחיר, אלא אם עשה אחת מאלה, והכל על אף האמור בחוזה המכר: (1) מסר לקונה ערבות בנקאית להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר למעט רכיב המע"מ, כהגדרתו בסעיף 3ג1 לחוק המכר דירות, הנכלל בכספים אלה, במקרה שלא יוכל להעביר לקונה בעלות או זכות אחרת בדירה כמוסכם בחוזה המכר, מחמת עיקול שהוטל על הדירה או על הקרקע שעליה היא נבנית או מחמת צו הקפאת הליכים, צו לקבלת נכסים, צו פירוק או צו למינוי כונס נכסים שניתנו נגד המוכר או נגד בעל הקרקע האמור, או מחמת נסיבות שבהן נוצרה מניעה מוחלטת למסור את ההחזקה בדירה, ואולם ביטול חוזה המכר כשלעצמו לא יהווה מניעה מוחלטת לעניין זה; השר, בהסכמת המפקח על הבנקים, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח הערבות הבנקאית; (2) ביטח את עצמו אצל מבטח, שאישר לעניין זה הממונה על שוק ההון, להבטחת החזרתם של כל ההכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, למעט רכיב המע"מ, כהגדרתו בסעיף 3ג1 לחוק המכר דירות, הנכלל בכספים אלה, בהתקיים הנסיבות כאמור בפסקה (1), והקונה צויין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש; שר האוצר, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח פוליסת הביטוח;

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 בפרויקט, החברה תיצור ותרשום, בנוסף למשכון האמור לעיל, שעבוד קבוע, יחיד וראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') ברשם החברות על מלוא זכויות החברה בקשר עם הפרויקט האמור, לרבות שעבוד קבוע יחיד, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על זכותה של החברה להירשם כבעלים בפרויקט האמור, כשהן נקיות וחופשיות מכל זכות של צד ג'; וכן שעבוד קבוע יחיד, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת תגמולי ביטוח המגיעים ו/או יגיעו לחברה בהתאם לפוליסת ביטוח אש מורחב (לגביה יחולו הוראות סעיף 6.1.3(י) להלן); וכן שעבוד שוטף יחיד מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום 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 ו/או לשעבוד 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, במועד הראשון בו ניתן יהיה לבצע רישום כאמור).

לעניין זה יובהר כי עם מסירת החזקה בפרויקט לחברה ולאחר קבלת מכתב החרגה מהבנק המממן את הקמת הנכס 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, במועד הראשון בו ניתן הדבר, בלשכת רישום המקרקעין לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו').

החברה מתחייבת כי בד בבד עם רישום הבעלות בפרויקט ששועבד במרשמי רשם המקרקעין על שם החברה ו/או עם רישום כל זכות אחרת שהיא, ככל שתירשם, לטובת החברה בקשר עם פרויקט ששועבד, תירשם משכנתה קבועה ראשונה בדרגה ויחידה ללא הגבלה בסכום על הפרויקט ובכלל זה על כל אחת מהדירות בפרויקט ועל הזכות הנ"ל, לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') 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 ו'), 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 ושעבוד זה יוסר אך ורק עם פירעונן המלא של אגרות החוב ו/או בעת החלפת נכסים (בכפוף לשעבודים באותה עת ובמקביל לשחרור הבטוחה הנ"ל) ו/או שחרור נכסים משועבדים בהתאם להוראות שטר זה.

6.1.2. <u>ככל שהנכס המשועבד יהא נכס מקרקעין משועבד (להלן: "**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 ו') ברשם החברות, וזאת על מלוא זכויות החברה בנכס המקרקעין המשועבד כשהן נקיות וחופשיות מכל זכות של צד ג' לרבות על כל זכות שתנבע מזכויות אלה, למעט כמפורט בשטר נאמנות זה. 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 ו') ותמציא לנאמן את המסמכים הנדרשים, לשביעות רצונו, כי נרשמה הבטוחה כדין; בנוסף, החברה תיצור שעבוד קבוע יחיד 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(י) להלן) בגין נכס המקרקעין המשועבד הרלוונטי; וכן שעבוד שוטף יחיד מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום, 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 שתירשם 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 במועד האפשרי הראשון (ומבלי שיהא זה תנאי לשחרור תמורת ההנפקה לחברה כמפורט בסעיף 6.6 להלן). לעניין זה מבהירה החברה כי ביחס לפרויקט הפרדס נרשמה לטובת הנאמן בכובעו כנאמן לאגרות החוב (סדרה 1) שהנפיקה החברה (להלן: "**נאמן סדרה 1**"), משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום (למעט ביחס לדירה אחת בגינה נרשמה לטובתו הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתא) ונרשמו לטובתו שעבודים יחידים מדרגה ראשונה ברשם החברות כמפורט בסעיף 6.6.3 להלן, וביחס לפרויקט ארנונה (למעט הדירה הנוספת) נרשמו הערות אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתא ונרשמו לטובתו שעבודים יחידים מדרגה ראשונה ברשם החברות כמפורט בסעיף 6.6.3 להלן. ביחס לנכסים אלו: (1) ככל שנרשמה לטובת נאמן סדרה 1 משכנתא מדרגה ראשונה, תירשם לטובת מחזיקי אגרות החוב בשלב הראשון משכנתא מדרגה שניה, יחידה (לא יהיו משכנתאות נוספות מדרגה שניה עד לשדרוג המשכנתא לדרגה ראשונה) שעל פי תנאיה ממועד הפקדת מלוא הסכום הנדרש לפירעון מלא של אגרות החוב (סדרה 1) בחשבון הנאמנות המשועבד לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה 1) היא תהפוך למשכנתא יחידה מדרגה ראשונה, ויירשמו שעבודים מדרגה שניה על מלוא זכויות החברה בפרויקט כמפורט בסעיף 6.6.3 להלן, ובשלב השני, סמוך לאחר ביצוע הפקדת הסכום הנדרש לפירעון אגרות החוב (סדרה 1) כמפורט לעיל, יתוקן רישום המשכנתא ורישום השעבודים כאמור למשכנתא מדרגה ראשונה ולשעבוד מדרגה ראשונה, כמפורט בסעיף 6.6.3 להלן; (2) ככל שנרשמה הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתא לטובת נאמן סדרה 1, תינתן על ידי נאמן סדרה 1 הסכמה למתן התחייבות לרישום משכנתא בדרגה שניה על הנכס לטובת הנאמן ולרישום הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתא כאמור לטובת הנאמן, תינתן הסכמתו לרישום שעבוד מדרגה שניה ברשם החברות וכן תינתן הסכמתו של נאמן סדרה 1 לכך שעם הפקדת מלוא סכום הפירעון הנדרש לפירעון מלא של אגרות החוב (סדרה 1) (כמפורט בסעיף 6.6.3 להלן), ההתחייבות לרישום משכנתא לטובתו תהיה בטלה והוא יחתום כל המסמכים הנדרשים לצורך מחיקת הערות האזהרה והשעבודים הרשומים לטובתו. כאמור לעיל, החברה תפעל כמיטב יכולתה על מנת לקבל מהמוכרים הרלוונטיים התחייבות לרישום משכנתא (אשר ככל וטרם נמחקו הערות האזהרה הרשומות לטובת נאמן סדרה 1 תהיה מדרגה שניה ותתוקן עם מחיקתן (כאמור לעיל) להתחייבות לרישום משכנתא מדרגה ראשונה) 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 6.6.3 להלן).

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

מודגש בזאת כי, היות ובמועד חתימת שטר זה לא ניתן להעריך מה יהיה היקף סדרת אגרות החוב (סדרה ו'), החברה אינה מתחייבת לשעבד את כלל הנכסים המשועבדים במסגרת ההנפקה לראשונה של אגרות החוב ואף לאחר מכן.

במסגרת ההנפקה הראשונה של אגרות החוב תשעבד החברה נכסים מתוך הנכסים המשועבדים, כולם או חלקם (על פי מדרגות רישום השעבודים שבהגדרת "הנכסים המשועבדים" בסעיף 1.7 לעיל), על מנת שהשווי הבטוחתי של כלל הנכסים המשועבדים על בסיס שוויים כאמור בסעיף 6.4.1 להלן יקיים את ההתחייבות שבסעיף 6.4.3 להלן. במועד בו יגיע שווי הנכסים המשועבדים לסף ההתחייבות כאמור החברה לא תהיה חייבת לשעבד נכסים נוספים על אף שהם מופיעים בהגדרת "הנכסים המשועבדים" בסעיף 1.7 לעיל.

יצוין כי, ההתקשרות בהסכם רכישת המקרקעין של תל גיבורים ("הסכם דירה להשכיר" כהגדרתו בסעיף 1 לעיל), נעשתה במסגרת מכרז של דירה להשכיר. דירה להשכיר נתנה את הסכמתה לשעבוד תל גיבורים וכל זכויות החברה בו לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') כמפורט בסעיף 6.1.2 לעיל, וזאת בכפוף ובהתאם לאמור בסעיף 6.8 להלן.

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

א. נכון למועד שטר הנאמנות, החברה שילמה את מלוא התמורה אותה נדרשה לשלם וכן עומדת במלוא התחייבויותיה, בגין כל הנכסים המשועבדים, מכוח הסכמי רכישת אותם נכסים משועבדים, דהיינו, הפרדס, ארנונה, האצ"ל 18, חולון, מסריק, שדרות ירושלים, יפו, יפו 59 ותל גיבורים, והסכמים אלו הינם בלתי הדירים. כמו כן, החברה קיבלה חזקה בכל הדירות בפרויקטים הפרדס, ארנונה ותל גיבורים, נרשמה כבעלת זכות בעלות ביחס ל-55 דירות בפרויקט הפרדס ונרשמו לטובתה הערות אזהרה ביחס לזכויותיה בדירות בפרויקט ארנונה, תל גיבורים ובדירה אחת בפרויקט הפרדס, והכל מכוח ההסכמים המפורטים לעיל. בנוסף, ביחס לפרויקטים האצ"ל 18 חולון, מסריק, שדרות ירושלים, יפו ויפו 59, החברה אינה נמצאת בהפרה של הסכמי המכר. לפרטים אודות מועדי המסירה הצפויים של הנכסים המשועבדים (למעט הפרדס, ארנונה ותל גיבורים) ראו מצגת לשוק ההון שפרסמה החברה ביום 13 בדצמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-113077).

ב. החברה הינה בעלת הזכויות הבלעדיות בדירות הכלולות בפרויקטים הפרדס, ארנונה ותל גיבורים 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, לרבות חתימות על הסכמי שכירות עם שוכרים חדשים חלופיים במקום אלה הקיימים בהתאם לנוהלי המכרז של דירה להשכיר בפרויקט תל גיבורים, ולמעט מכח הסכמים עם רשויות מוניציפליות ו/או שלטוניות אחרות ו/או חברות ממשלתיות (כגון דירה להשכיר)) וכן בקשר לבטוחות על פי חוק המכר דירות אשר יינתנו בקשר לפרויקט כמפורט בסעיף 6.1.1 לעיל, ככל שיהא.

ד. בגין כל נכס משועבד, 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, באופן מיידי, בהתאם לאמור בסעיפים 6.1.1 ו-6.2 לשטר נאמנות זה. למען הסר ספק, יודגש כי אין באמור בסעיפים 6.1.1 לעיל ו/או 6.2 להלן למנוע רישום בטוחה לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב שאינה מצוינת מפורשות בסעיף 6.1.1 לעיל ו/או 6.2 להלן ושעבודה ייעשה לשביעות רצון הנאמן.

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 ו'), 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.

כמו כן, החברה מייפה בזאת את הנאמן, ביפוי כח נוטריוני בלתי חוזר בקשר עם מימוש הבטוחות על פי חוק המכר דירות כמפורט בסעיף 6.2.5 להלן.

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 ו'), 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. החברה מתחייבת לא לרשום כל משכנתה מכל דרגה שהיא בגין הזכויות הנזכרות בסעיף זה לצד ג' אחר וכן לא להעניק כל זכות שהיא באיזו מהדירות האמורות לצד ג' כלשהו (למעט לשוכרי הדירות). 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 לשביעות רצון הנאמן) וכן נסח טאבו מקורי עדכני המעיד על רישום המשכנתה לטובת הנאמן. בנוסף, המשכנתה תירשם גם במרשמי רשם החברות.

י. <u>תגמולי ביטוח</u>

(1) 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 פוליסת 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, בנוסף לחברה, כמוטב 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 מכל 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 המשועבד 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 לשביעות רצון הנאמן (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 את הוראות סעיף קטן י' זה בפוליסת הביטוח של הרכוש המבוטח בתוך 15 ימי עסקים ממועד שעבוד 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.

יצוין כי, באשר לתל גיבורים, חלף האמור בס"ק (1) זה לעיל, יחול האמור בסעיף 6.8.1(4) להלן.

(2) 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 ו') ואין בפוליסה שהוצאה כל שינוי לרעה, בכל הנוגע לשעבוד 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.

(3) 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.

יא. החברה מתחייבת כי הנכסים אשר ישועבדו לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב, ישועבדו כשהם נקיים וחופשיים 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.

יב. החברה מתחייבת כי במועד מימוש הנכסים המשועבדים (כהגדרתו בסעיף 6.5.3 לעיל), היא תמסור לנאמן רשימה של השוכרים לרבות של כל פרטי הקשר איתם ומקור כל המסמכים והבטוחות שנמסרו על ידם, תורה לשוכרים בנכסים המשועבדים הרלבנטיים על השינוי ביעד התשלומים שהם מבצעים כמפורט להלן.

כמו כן, החברה מייפה בזאת את הנאמן ביפוי כח נוטריוני בלתי חוזר לפיו במועד מימוש הנכסים המשועבדים (כהגדרתו בסעיף 6.5.3 לעיל), לנאמן תהא הזכות להודיע לשוכרי הנכסים המשועבדים, בשם החברה, כי יעבירו את דמי השכירות ישירות לחשבון הנאמנות ולפעול בכל דרך להבטחת האמור (דמי השכירות הנ"ל ישמשו לפירעון אגרות החוב (סדרה ו')).

למען הסר ספק מובהר כי תמורת ההנפקה תשוחרר בהתאם ובכפוף לסעיף 6.6 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 וכן תייפה את כוחו של הנאמן להגשתם, ככל שתתבקש על ידי הנאמן לעשות כן, 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 ו') לחברה. העתק נאמן למקור של תעודת רישום השעבוד ברשם החברות יומצא לנאמן מיד עם קבלתה בחברה.

6.2.4. חוות דעת חתומה במקור של עורך דין חיצוני שאיננו עובד החברה בדבר זכויות החברה בנכסים המשועבדים ובדבר השעבודים המפורטים בסעיפים 6.1.1 ו/או 6.1.2, לפי העניין, המאשרת, בין היתר, את דרגת הנשייה, את עצם היותם של הנכסים המשועבדים נקיים מכל שעבוד ו/או התחייבות אחרת של החברה כלפי צדדים אחרים (למעט ביחס לפרויקט תל גיבורים כמפורט בסעיף 6.8 להלן) 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 שישועבדו). החברה מוסרת בזאת לנאמן יפוי כח נוטריוני בלתי חוזר לפיו במקרה בו מחזיקי אגרות החוב יעמידו את אגרות החוב (סדרה ו') לפירעון מיידי, יפעל הנאמן מכח יפוי הכוח למימוש זכויותיה של החברה מכח הבטוחות על פי חוק המכר דירות המוזכרות בסעיף זה, עד לגובה יתרת החוב כלפי מחזיקי אגרות החוב כפי שתהיה באותו מועד.

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 וחופשיים 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. החברה אינה מתחייבת כי תימסר לנאמן התחייבות לרישום משכנתה ממי מהמוכרים של נכס מקרקעין משועבד 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). החברה תעביר את המסמכים הרלוונטיים לרישום התחייבות לרישום משכנתה ו/או הערת אזהרה כאמור לעיל לנאמן. יובהר כי בכל עת יוותר רישום השעבוד לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') ברשם החברות, לרבות שעבוד הסכם רכישת הפרויקט על ידי החברה או רכישת נכס מקרקעין משועבד (לפי העניין), ושעבוד זה יוסר אך ורק עם פירעונן המלא של אגרות החוב ו/או בעת החלפת ושחרור נכסים משועבדים.

יצוין כי, ביחס לפרויקט הפרדס נרשמה לטובת הנאמן, בכובעו כנאמן לאגרות החוב (סדרה 1) שהנפיקה החברה, משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום (למעט ביחס לדירה אחת בגינה נרשמה לטובתו הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתא) ונרשמו שעבודים יחידים מדרגה ראשונה ברשם החברות כמפורט בסעיף 6.6.3 להלן, וביחס לפרויקט ארנונה (למעט הדירה הנוספת) נרשמו הערות אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתא ונרשמו שעבודים יחידים מדרגה ראשונה ברשם החברות כמפורט בסעיף 6.6.3 להלן. ביחס לנכסים אלו: (1) ככל שנרשמה לטובת נאמן סדרה 1 משכנתא מדרגה ראשונה, תירשם לטובת מחזיקי אגרות החוב בשלב הראשון משכנתא מדרגה שניה, יחידה (לא יהיו משכנתאות נוספות מדרגה שניה עד לשדרוג המשכנתא לדרגה ראשונה) שעל פי תנאיה ממועד הפקדת מלוא הסכום הנדרש לפירעון מלא של אגרות החוב (סדרה 1) בחשבון הנאמנות המשועבד לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה 1) היא תהפוך למשכנתא יחידה מדרגה ראשונה ויירשמו שעבודים מדרגה שניה על מלוא זכויות החברה בפרויקט כמפורט בסעיף 6.6.3 להלן, ובשלב השני, סמוך לאחר ביצוע הפקדת הסכום הנדרש לפירעון אגרות החוב (סדרה 1) כמפורט לעיל, יתוקן רישום המשכנתא ורישום השעבודים כאמור למשכנתא מדרגה ראשונה ולשעבוד מדרגה ראשונה, כמפורט בסעיף 6.6.3 להלן; (2) ככל שנרשמה הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתא לטובת נאמן סדרה 1, תינתן על ידי נאמן סדרה 1 הסכמה למתן התחייבות לרישום משכנתא בדרגה שניה על הנכס לטובת הנאמן ולרישום הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתא כאמור לטובת הנאמן, הסכמתו לרישום שעבוד מדרגה שניה ברשם החברות וכן תינתן

הסכמתו של נאמן סדרה 1 לכך שעם הפקדת מלוא סכום הפירעון הנדרש לפירעון מלא של אגרות החוב (סדרה 1) (כמפורט בסעיף 6.6.3 להלן), ההתחייבות לרישום משכנתא לטובתו תהיה בטלה והוא יחתום כל המסמכים הנדרשים לצורך מחיקת הערות האזהרה והשעבודים הרשומים לטובתו. כאמור לעיל, החברה תפעל כמיטב יכולתה על מנת לקבל מהמוכרים הרלוונטיים התחייבות לרישום משכנתא (אשר ככל וטרם נמחקו הערות האזהרה הרשומות לטובת נאמן סדרה 1 תהיה מדרגה שניה ותתוקן עם מחיקתן (כאמור לעיל) להתחייבות לרישום משכנתא מדרגה ראשונה) 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 6.6.3 להלן).

6.2.10. החברה מתחייבת כי בד בבד עם רישום נכס המקרקעין המשועבד במרשמי רשם המקרקעין ו/או חברה ממשכנת ו/או רמ"י על שם החברה, תירשם, ככל והדבר ניתן על פי דין, משכנתה ראשונה קבועה ויחידה, בדרגה ללא הגבלה בסכום על נכס המקרקעין המשועבד לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') במרשמי רשם המקרקעין ובמרשמי רשם החברות (לעניין זה ראו סעיף 6.1.3(ט) לעיל) והכל בנוסח לשביעות רצון הנאמן. החברה תעביר את המסמכים הרלוונטיים בגין רישום המשכנתה כאמור לעיל לנאמן.

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

6.3.1. <u>החלפת נכסים משועבדים</u>

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**"), ובלבד שלא מדובר בהחלפה של בטוחה פיננסית בנכס מקרקעין משועבד (חרף האמור, מובהר כי ניתן להחליף בטוחה פיננסית שנבעה מהנפקת אגרות החוב או הגדלת סדרת אגרות החוב בנכס מקרקעין משועבד) וכן שיתקיימו כל התנאים המפורטים בסעיף זה להלן, לפי העניין (ובכלל זה שלא ישועבד חלק מדירה שלמה):

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

(1) <u>החלפת נכסים משועבדים באישור אסיפת מחזיקי אגרות חוב</u> – טעונה הסכמה מראש של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') באסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') בהחלטה מיוחדת; או –

(2) <u>החלפת נכסים משועבדים תוך שימוש ב"מנגנון החלפה סביר" מבלי להידרש להחלטת אסיפת מחזיקי אגרות חוב</u> – על אף האמור בס"ק (1) לעיל החברה תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להחליף נכס מקרקעין משועבד בנכס מקרקעין משועבד אחר, **מבלי להידרש לאישור אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') ו/או אישור נאמן מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו')**, 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% מהתמורה ששולמה על ידי מחזיקי אגרות החוב לחברה במועד הנפקתן (לרבות התמורה שתתקבל בכל הרחבות סדרה, ככל שתהיינה) בגין אגרות החוב (סדרה ו') אשר נמצאות במחזור באותה עת, בתוספת הפרשי ההצמדה והריבית בגינן אשר טרם שולמו למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') 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[6];

(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 הגילוי 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 (לרבות שיקולי הדירקטוריון בקביעתו כי רמת הסיכון של הנכס המחליף לא גבוהה באופן מהותי מזו של הנכס המוחלף, כאמור בס"ק (ב) לעיל). בד בבד תעביר החברה את האמור לעיל לידי הנאמן והנאמן רשאי להסתמך על הנ"ל ולא יידרש לבצע כל בדיקה שהיא מטעמו. עם זאת, יוכל הנאמן לפעול באופן עצמאי על מנת לקבל הערכת שווי של הנכס המחליף לעומת הנכס המוחלף, אשר תיערך על ידי מי מהשמאים המוסכמים (כהגדרתם בסעיף 6.4.2 להלן), והחברה תישא בהוצאות הכרוכות בכך.

לעמדת החברה המנגנון הקבוע בסעיף זה לעיל נקבע כמנגנון לפי סעיף 35ז1 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

---

[6] 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.

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 ישועבד לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') בשעבוד קבוע ויחיד מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום, ככל שרלוונטי, ושהחברה פרסמה דיווח מיידי בדבר כוונתה לבצע החלפה כאמור לפחות 15 ימים טרם ביצוע ההחלפה בפועל, 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% מהתמורה ששולמה על ידי מחזיקי אגרות החוב לחברה במועד הנפקתן בגין אגרות החוב (סדרה ו') אשר נמצאות במחזור באותה עת (לרבות התמורה שתתקבל בכל הרחבות סדרה, ככל שתהיינה), בתוספת הפרשי ההצמדה והריבית בגינן בהתאם לתנאי אגרות החוב (סדרה ו') במועד ההחלפה אשר טרם שולמו למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') במועד ההחלפה. החברה תעביר לנאמן תחשיב המוכיח כי השווי הבטוחתי של כלל הבטוחות, לאחר שעבוד הנכס המחליף, אכן אינו פוחת מ-100% מהתמורה העדכנית של אותו המועד. הנאמן רשאי להסתמך על תחשיב זה ולא יידרש לבצע בדיקה נוספת מטעמו.

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, בנוסח לשביעות רצון הנאמן, 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 ו'), כאמור בסעיף 6.1.1 (תחת הכותרת "התחייבות לרישום בטוחות עתידיות בקשר עם פרויקט ששועבד") כהחלפת נכס משועבד.

6.3.2. שחרור נכסים משועבדים

החברה תהיה זכאית, מעת לעת (וללא הגבלה במספר פעמים), במקרה של פדיון (לרבות במקרה של פדיון כתוצאה מפדיון מוקדם או עקב רכישה עצמית של אגרות חוב) חלק מאגרות חוב (סדרה ו') בסכום מצטבר של הגבוה מבין 35 מיליון ש"ח ע.נ. לפחות או 10% מיתרת ע.נ. אגרות חוב שבמחזור באותה עת (בכל מנה) ו/או במקרה שבו יתקיימו

הנסיבות האמורות בס"ק (1) להלן (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% מהתמורה ששולמה על ידי מחזיקי אגרות החוב לחברה במועד הנפקתן בגין אגרות החוב (סדרה ו'), בתוספת הפרשי ההצמדה והריבית בגינן בהתאם לתנאי אגרות החוב (סדרה ו') במועד השחרור אשר טרם שולמו למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') עד לאותה עת), 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 ו') או הנאמן (סדרה ו'), 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% מהתמורה ששולמה על ידי מחזיקי אגרות החוב לחברה במועד הנפקתן בגין אגרות החוב (סדרה ו') אשר נמצאות במחזור באותה עת (לרבות התמורה שתתקבל בכל הרחבות סדרה, ככל שתהיינה), בתוספת הפרשי ההצמדה והריבית בגינן בהתאם לתנאי אגרות החוב (סדרה ו') במועד השחרור אשר טרם שולמו למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') 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 או מועילים לביצוע של 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 הרלוונטיים המפורטים בסעיף 6.2 לשטר זה, בקשר עם שעבוד הנכס המחליף, וכן כל מסמך סביר אחר שיידרש בהתאם לשיקול דעתו הסביר של הנאמן לצורך יצירת ו/או רישום השעבוד על הנכס המחליף.

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, לפנות לנאמן ולעשות שימוש בבטוחות הפיננסיות שיופקדו בחשבון הנאמנות, לרבות בפירותיהם, אך ורק לצורך פירעון קרן ו/או ריבית אגרות חוב (סדרה ו'), 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% מהתמורה ששולמה על ידי מחזיקי אגרות החוב לחברה במועד הנפקתן בגין אגרות החוב (סדרה ו') אשר נמצאות במחזור באותה עת (לרבות התמורה שתתקבל בכל הרחבות סדרה, ככל שתהיינה), בתוספת הפרשי ההצמדה

והריבית בגינן אשר טרם שולמו למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') 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 או מועילים 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 זה ו/או בעת שחרור תמורת ההנפקה כאמור בסעיף 6.6 לשטר זה ו/או בעת הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ו') או בעת שחרור תמורת הרחבת הסדרה כאמור בסעיף 7 לשטר זה, 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 זכויות החברה מכוח הסכמי רכישה (לרבות הפרויקטים) יהא שווה, במועד הבדיקה, לגובה הבטוחות שקיבלה החברה (ערבות בנקאית אוטונומית בלתי מותנית ו/או על פי חוק המכר דירות (ובכלל זה ערבויות בנקאיות ו/או פוליסות הביטוח ששועבדו לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב כאמור לעיל)) על פי תנאיהן (ובכלל זה תוספת הצמדה למדד), 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 על פי ערכיה כפי שאומצו בדוחות הכספיים הנ"ל של החברה, 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% מהתמורה ששולמה על ידי מחזיקי אגרות החוב לחברה במועד הנפקתן (לרבות התמורה שתתקבל בכל הרחבות סדרה ככל שתהיינה) בגין אגרות החוב (סדרה ו') אשר נמצאות במחזור באותה עת, בתוספת הפרשי ההצמדה והריבית בגינן בהתאם לתנאי אגרות החוב (סדרה ו') אשר טרם שולמו למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') 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 שלא יפחת מהגילוי כפי שנדרש נכון למועד חתימת שטר נאמנות זה 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, ורישום הערות אזהרה לטובת רשויות מקומיות ו/או ממשלתיות ו/או חברות תשתית כאמור בס"ק (א) לעיל. 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 לטובת צד ג' בשעבוד נחות לשעבודים שלטובת הנאמן ("**השעבוד הנחות**") יינתן אך ורק למלווה ישראלי, 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, לרבות תוקפם, יכולת אכיפתם ומימושם; (2) השעבוד הנחות לא יהיה ניתן למימוש אלא לאחר שהשלימה החברה את כל התחייבויותיה על פי שטר הנאמנות, לרבות הסילוק הסופי והמלא של אגרות החוב, או בכפוף ולאחר קבלת הסכמת מחזיקי אגרות החוב אשר תתקבל בהחלטה מיוחדת 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 והסופי של כל התחייבויות החברה בקשר עם אגרות החוב ושטר הנאמנות, ורק לאחר פירעון מלוא התחייבויות החברה בהתאם לשטר הנאמנות 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, בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

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 ו') בגין הנכסים 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 חוות דעת 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 הנכסים המשועבדים כאמור וכי אין בפעולה הנ"ל בכדי לפגוע ביכולת אכיפת ומימוש שעבודים אלו והכל בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

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.

למען הסר ספק, מובהר כי יצירת כל שעבוד נוסף (מכל סוג ודרגה), ובכלל זה שעבוד נחות, בקשר עם פרויקט תל גיבורים יהיה טעון אישור דירה להשכיר שיינתן על פי שיקול דעתה הבלעדי, אם יינתן (ומבלי שמוטלת עליה חובה לאשרו), בהתאם להוראות הסכם דירה להשכיר.

6.5.2. השעבודים לטובת הנאמן על הנכסים המשועבדים 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 מהנכסים המשועבדים, 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 ו/או כל תשלום אחר שהוא לו זכאית החברה), או כל זכות אחרת הנובעת מהם או שתתקבל חלף הנכסים המשועבדים ו/או בגינם (לעיל ולהלן בשטר זה: "**הפירות**"), תחולנה ההוראות שלהלן:

(א) השעבוד לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב יחול, ממועד יצירתו, הן על כל הנכסים המשועבדים והן על כל 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 0.25% 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 זומנה אסיפת מחזיקי אגרות חוב (סדרה ו') אשר על סדר יומה העמדה לפירעון מיידי ו/או מימוש בטוחות; או המועד בו פנה הנאמן לבית המשפט לצורך מימוש בטוחות או לצורך העמדת אגרות החוב (סדרה ו') לפירעון מיידי; או המועד בו התקבלה החלטת אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') להעמיד את אגרות החוב (סדרה ו') לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות, לפי המוקדם מביניהם.

האמור בסעיף זה לעיל יחול ביחס לכל הנכסים המשועבדים.

6.5.4. החברה מתחייבת לפרסם במסגרת דוחותיה הכספיים הרבעוניים, עד למועד פירעונן המלא והסופי של אגרות החוב (סדרה ו'), 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 שטר זה בחינה כאמור.

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

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 ו') (בניכוי עמלת התחייבות מוקדמת) ("**תמורת ההנפקה**"), תועבר על ידי רכז ההנפקה, במלואה, על פירותיה, ישירות לחשבון הנאמנות, כהגדרתו לעיל.

ביחס לתמורת ההנפקה (לרבות במקרים של הרחבת סדרה) בלבד, החברה תעביר לנאמן הוראות בכתב באשר לאופן השקעות הכספים המופקדים בחשבון הנאמנות והנאמן יפעל בהתאם להוראות אלה ובלבד שיושקעו הכספים כאמור בסעיף 17 לשטר זה. הנאמן לא יהיה אחראי לבחון את טיב השקעות הכספים בחשבון הנאמנות ולא יהיה אחראי לתוצאות ההשקעה. החברה תשא בהוצאות ובעמלות הכרוכות בפתיחת חשבון הנאמנות, ניהולו וסגירתו.

תמורת ההנפקה (כולה או חלקה) תוחזק בחשבון הנאמנות ותשמש בטוחה פיננסית וזאת עד לשחרור תמורת ההנפקה (כולה או חלקה) בהתאם למפורט בסעיף זה ובסעיף 6.6.5 להלן. **יובהר ויודגש כי, תמורת ההנפקה אשר תוחזק בחשבון הנאמנות משמשת כבטוחה פיננסית זמנית. הבטוחה הפיננסית הזמנית הנ"ל לא תהיה ניתנת להחלפה בהתאם למנגנון החלפת ושחרור הנכסים המשועבדים כמפורט בסעיף 6.3 לעיל.**

6.6.2. ככל ובמועד השחרור הראשון של כספים מתוך תמורת ההנפקה לחברה, טרם שילמה החברה את הוצאות ההנפקה, יעביר הנאמן לרכז ההנפקה את הסכום לכיסוי הוצאות ההנפקה כאמור, מתוך תמורת ההנפקה שהחברה זכאית לקבלה בהעברה ראשונה, בהתאם להוראות החברה וזאת בד בבד עם העברת יתרת סכום ההעברה הראשונה לחברה כאמור בסעיף זה לעיל.

תמורת הנפקת אגרות החוב (כולה או חלקה) תועבר לחברה כנגד שעבוד הנכסים המשועבדים בהתאם להוראות שטר זה, בפרט העברת כל המסמכים המפורטים בסעיף 6.2 לעיל ביחס לכל אחד מהנכסים המשועבדים לשביעות רצון הנאמן וסעיפים 6.6.5-6.6.3 להלן, ובכפוף לכך שחשבון הנאמנות ישועבד לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'), 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 לשביעות רצון הנאמן;

(4) חוות דעת משפטית של עורך דין חיצוני שאיננו עובד 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 לשביעות רצון הנאמן.

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

(6) ביחס לשעבוד פרויקט תל גיבורים בלבד – חוות דעת משפטית של עורך דין חיצוני שאיננו עובד החברה, המופנית לדירה להשכיר ובנוסח שיהא מקובל על דירה להשכיר, חתומה במקור, בין היתר, בקשר לכך שאין כל סתירה בין הוראות שטר הנאמנות (על כל נספחיו) לבין הוראות הסכם דירה להשכיר (על כל נספחיו), ובכל מקרה של סתירה כאמור, תגברנה הוראות הסכם דירה להשכיר, ובקשר לכך שאין בשטר הנאמנות כדי לגרוע ו/או לפגוע בזכויות דירה להשכיר בהתאם להוראות הסכם דירה להשכיר.

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.

6.6.3. על אף האמור בסעיף 6.6 לעיל בדבר העברת תמורת ההנפקה לחברה, החברה מצהירה כי למועד חתימת שטר הנאמנות פרויקט הפרדס וארנונה (למעט הדירה הנוספת) הינם נכסים אשר משועבדים לטובת אגרות החוב (סדרה 1). רישום השעבודים המפורטים בסעיף 6.1 לעיל לטובת הנאמן כפופים, בין היתר, לביצוע החלפת הבטוחות כמפורט להלן ולהסרת שעבודים מספר 34, 40 ו-72 הרשומים בספרי רשם החברות של החברה (להלן בסעיף זה: "**השעבודים הרשומים לטובת אגרות החוב (סדרה 1)**"), בהתקיים כל התנאים שיפורטו במכתב הכוונות שיימסר לנאמן מהנאמן לסדרה 1. מכתב זה ימסר על ידי הנאמן לסדרה 1 לנאמן במועד הנפקת אגרות החוב (סדרה ו'), כמפורט בסעיף זה להלן.

בהתאם וככל שבמועד יצירת השעבודים לטובת הנאמן עדיין יהיו רשומים השעבודים הרשומים לטובת אגרות החוב (סדרה 1) להבטחת חובות החברה בגין אגרות חוב (סדרה 1) אזי יחולו ההוראות שלהלן:

(א) חלק מתמורת ההנפקה בסך של כ-158 מיליוני ש"ח (בתוספת סכומים נוספים אשר ישולמו על ידי החברה, ככל שיידרשו) תשמש לביצוע החלפת בטוחות לאגרות החוב (סדרה 1) באופן שהסכום הדרוש לצורך ביצוע החלפת בטוחות בהתאם להוראות שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה 1), שהוא נכון ליום 18 בינואר 2024 בסך של כ-158 מיליון ש"ח, יופקד בידי הנאמן לסדרה 1 כנגד הסרת כל השעבודים הרשומים לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה 1). 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 1) נכון למועד הצפוי לביצוע החלפת הבטוחות (להלן: "**סכום החלפת הבטוחות**").

(ב) הסכמות החברה עם נאמן סדרה 1 בנוגע לאופן החלפת הבטוחות כאמור יוסדרו במסגרת מכתב כוונות מאת נאמן סדרה 1 אשר יופנה לחברה (להלן: "**מכתב הכוונות**"). במכתב הכוונות תיכלל הסכמת נאמן סדרה 1 לדברים הבאים: (1) ככל שנרשמה לטובת נאמן סדרה 1 משכנתא מדרגה ראשונה, תינתן הסכמתו של נאמן סדרה 1 לרישום משכנתא מדרגה שניה, יחידה, ללא הגבלה בסכום, לטובת מחזיקי אגרות החוב שעל פי תנאיה ממועד הפקדת מלוא הסכום הנדרש לפירעון מלא של אגרות החוב (סדרה 1) בחשבון הנאמנות המשועבד לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה 1) היא תהפוך למשכנתא יחידה מדרגה ראשונה; (2) ככל שנרשמה לטובת נאמן סדרה 1 הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתא, תינתן על ידי נאמן סדרה 1 הסכמה למתן התחייבות לרישום משכנתא בדרגה שניה על הנכס לטובת הנאמן ולרישום הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתא כאמור לטובת הנאמן וכן תינתן הסכמתו של נאמן סדרה 1 לכך שעם הפקדת מלוא סכום הפירעון הנדרש לפירעון מלא של אגרות החוב (סדרה 1) (כמפורט בסעיף 6.6.3 לעיל), ההתחייבות לרישום משכנתא לטובתו תהיה בטלה והוא יחתום כל המסמכים הנדרשים לצורך מחיקת הערות האזהרה הרשומות לטובתו; (3) הסכמתו של נאמן סדרה 1 לכך שהוא ימסור את כל המסמכים הנדרשים בקשר עם הסרת השעבודים הרשומים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה 1) לחברה עם וכנגד הפקדת סכום החלפת הבטוחות בחשבון הנאמנות של סדרה 1, שאליו יצורף נוסח המסמכים הרלוונטיים להסרתם של השעבודים האמורים בהתאם להוראות שטר הנאמנות של סדרה 1; ו-(4) הסכמת נאמן סדרה 1 לרישום שעבודים יחידים מדרגה שנייה ללא הגבלה בסכום לטובת הנאמן ברשם החברות.

(ג) החברה תרשום את השעבודים לטובת הנאמן בשני שלבים, וזאת באופן שבשלב הראשון ירשמו השעבודים ביחס לנכסים המשועבדים לאגרות החוב (סדרה 1) כשעבודים יחידים מדרגה שנייה ללא הגבלה בסכום לטובת הנאמן, הן ברשם החברות והן בלשכת רישום מקרקעין ככל הניתן (רישום משכנתא או הערת אזהרה, לפי העניין) ובשלב השני, לאחר הפקדת מלוא סכום החלפת הבטוחות (כהגדרתו לעיל) בחשבון הנאמנות המשועבד לטובת המחזיקים של אגרות החוב (סדרה 1), יתוקן רישום השעבודים האמורים לשעבודים יחידים מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, כמפורט בסעיף 6.1 לעיל בהתאם לאמור בסעיף 6.6.3(ה) להלן, הן בלשכת רישום המקרקעין ככל הניתן (רישום משכנתא או הערת אזהרה, לפי העניין) והן ברשם החברות (השעבודים על פרויקט ארנונה לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') יירשמו בכפוף לכך שפרויקט ארנונה ישועבד בהתאם להוראות שטר זה). להסרת ספק, ככל שניתנה התחייבות לרישום משכנתא ונרשמו הערות אזהרה לטובת נאמן סדרה 1 בגין איזה מהנכסים המשועבדים לאגרות החוב (סדרה 1), תינתן הסכמתו של נאמן סדרה 1 לרישום הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתא יחידה בדרגה שניה

ללא הגבלה בסכום לטובת הנאמן (כמפורט לעיל) והחברה תפעל כמיטב יכולתה על מנת לתת התחייבות לרישום משכנתא ולרישום הערת אזהרה לטובת הנאמן, כמפורט בסעיף 6.1.1 לעיל. יודגש כי, כמפורט בסעיף 6.1 החברה תפעל כמיטב יכולתה על מנת לקבל מהמוכרים הרלוונטיים התחייבות לרישום משכנתא אך קבלת ההתחייבות כאמור אינה תהווה תנאי לשחרור תמורת ההנפקה לצורך פירעון אגרות החוב (סדרה 1).

(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 אגרות החוב (סדרה 1) מספרי רשם החברות של החברה והגשת מסמכים לתיקון רישום השעבודים ביחס לפרויקטים המשועבדים לאגרות החוב (סדרה 1) 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 אגרות החוב (סדרה 1) מספרי רשם החברות של החברה והגשת מסמכים לתיקון רישום השעבודים ביחס לפרויקטים המשועבדים לאגרות החוב (סדרה 1) כשעבודים מדרגה ראשונה, ככל שאלו לא יוגשו על ידי החברה כאמור).

ככל שתבקש החברה לעשות שימוש בתמורת ההנפקה לצורך ביצוע החלפת הבטוחות כאמור לאגרות החוב (סדרה 1), 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 לאגרות החוב (סדרה 1) מעבר לתמורת ההנפקה כאמור על ידי החברה בחשבון הנאמנות.

יובהר כי במסגרת מכתב הכוונות יצוין כי כל עוד לא הופקד בידי נאמן סדרה 1 סכום החלפת הבטוחות כאמור, לא תהא לנאמן ו/או למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') כל זכות על פי השעבודים מדרגה שנייה הנ"ל למעט זכותם השיורית על פי הדין. עוד יובהר כי אם וככל שלא הופקד בידי הנאמן לסדרה 1 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 המיועדים להחלפת הבטוחות של אגרות החוב (סדרה 1).

להסרת ספק ולמען הגילוי המלא יובהר, כי כל עוד לא בוצעה החלפת הבטוחות כאמור, הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') לא יוכלו לממש או לאכוף את השעבודים כאמור לעיל בסעיף 6.1 המתייחסים לבטוחות לאגרות החוב

(סדרה 1) ואין ביכולתם לפעול על פיהם, אלא בכפוף להסכמה בכתב מאת נאמן סדרה 1 או לאחר שהשלימה החברה את כל התחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה 1).

(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 מתמורת ההנפקה) בהתאם למפורט באישור נושא המשרה כאמור בסעיף 6.6.3(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 אגרות החוב (סדרה 1), וכפוף לקבלתם כאמור.

(ז) החברה מתחייבת להגיש את כל מסמכי הסרת השעבודים הרשומים לטובת אגרות החוב (סדרה 1) וכן את כל המסמכים הדרושים לשם תיקון רישום השעבודים מדרגה שנייה על הנכסים המשועבדים לאגרות החוב (סדרה 1) 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 6.6.3 זה לעיל, ככל שיוותר, בכפוף לעמידה בשווי הבטוחתי (היינו, שווי הנכס כשהוא מוכפל ב-80%) כאמור בסעיף 6.4 לעיל, יועבר לחברה בהתאם לקבוע בסעיפים 6.6.1 ו-6.6.2 לעיל.

(י) החברה תמסור לנאמן את כל המסמכים המפורטים בסעיף 6.6.2 לעיל, הן לאחר רישום השעבודים מדרגה שנייה והן לאחר תיקון רישום השעבודים לשעבודים מדרגה ראשונה, וזאת בסמוך לאחר מועד רישום השעבודים כאמור.

6.6.4. על אף האמור בסעיף 6.6 לעיל בדבר העברת תמורת ההנפקה לחברה, החברה מצהירה כי למועד חתימת שטר הנאמנות, פרויקט תל גיבורים הינו נכס אשר משועבד לטובת הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ (להלן: "**הבינלאומי**") אשר העמיד מימון לחברה שיתרתו, בסמוך למועד חתימת שטר נאמנות זה, מסתכם בסך של כ-80.2 מיליון ש"ח (להלן: "**יתרת ההלוואה**" ו-"**הלוואת הבינלאומי**"). ככל שייכלל פרויקט תל גיבורים בנכסים המשועבדים, רישום השעבודים המפורטים בסעיף 6.1 לעיל לטובת הנאמן כפוף, בין היתר, לפירעון הלוואת הבינלאומי במלואה כמפורט להלן ולהסרת שעבודים מספר 23, 24, 31 ו-63 הרשומים בספרי רשם החברות של החברה לטובת הבינלאומי וכן להסרת רישום המשכנתא מדרגה ראשונה לטובת הבינלאומי על פרויקט תל גיבורים במרשמי לשכת רישום המקרקעין (להלן ביחד בסעיף זה: "**השעבודים הרשומים לטובת הבינלאומי**"), בהתקיים כל התנאים שיפורטו במכתב הכוונות שיימסר לנאמן מהבינלאומי. מכתב זה ימסר על ידי

הבינלאומי לנאמן סמוך לאחר מועד הנפקת אגרות החוב (סדרה ו'), כמפורט בסעיף זה להלן.

בהתאם וככל שבמועד יצירת השעבודים לטובת הנאמן עדיין יהיו רשומים השעבודים הרשומים לטובת הבינלאומי אזי יחולו ההוראות שלהלן:

(א) חלק מתמורת ההנפקה בסך של כ-80 מיליוני ש"ח (בתוספת סכומים נוספים אשר ישולמו על ידי החברה, ככל שיידרשו, לחשבון הנאמנות טרם העברת הסכם האמור על ידי הנאמן לבינלאומי וכתנאי להעברתו) תשמש לביצוע פירעון הלוואת הבינלאומי באופן שיתרת ההלוואה (כהגדרתה בסעיף 6.6.4 לעיל), תופקד בידי הבינלאומי כנגד הסרת כל השעבודים הרשומים לטובת הבינלאומי.

(ב) הסכמות החברה עם הבינלאומי באשר לפירעון הלוואת הבינלאומי יוסדרו במסגרת מכתב כוונות מאת הבינלאומי (להלן: "**מכתב הכוונות**") בנוסח לשביעות רצון הנאמן. במכתב הכוונות תיכלל הסכמת הבינלאומי להסרת השעבודים הרשומים לטובת הבינלאומי מספרי רשם החברות של החברה וממרשמי לשכת רישום המקרקעין ומסירת המסמכים הנדרשים בקשר עם הסרת השעבודים האמורים עם וכנגד הפקדת יתרת ההלוואה בידי הבינלאומי, וכן הסכמת הבינלאומי לשעבוד מדרגה שניה לטובת הנאמן.

(ג) החברה תרשום את השעבודים לטובת הנאמן בשני שלבים, וזאת באופן שבשלב הראשון ירשמו השעבודים ביחס לתל גיבורים כשעבודים יחידים מדרגה שנייה ללא הגבלה בסכום לטובת הנאמן, אשר יכללו רישום משכנתא מדרגה שניה, יחידה (לא יהיו משכנתאות נוספות מדרגה שניה עד לשדרוג המשכנתא לדרגה ראשונה) שעל פי תנאיה מהמועד בו תיפרע הלוואת הבינלאומי היא תהפוך למשכנתא יחידה מדרגה ראשונה ובשלב השני, סמוך לאחר פירעון הלוואת הבינלאומי כמפורט לעיל, יתוקן רישום השעבודים האמורים לשעבודים יחידים מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום, לרבות תיקון רישום המשכנתא למשכנתא יחידה מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, והכל כמפורט בסעיף 6.1 לעיל בהתאם לאמור בסעיף 6.6.4(ה) להלן.

(ד) במסגרת מסמכי רישום השעבודים בדרגה שנייה כאמור יובהר כי, עם ביצוע תשלום יתרת ההלוואה בגין הלוואת הבינלאומי כמפורט לעיל, יהפכו השעבודים מדרגה שנייה הנזכרים לעיל לשעבודים מדרגה ראשונה (בהתאם לקבוע בסעיף 6.1 לעיל), וזאת אף אם טרם נרשם התיקון בפועל ברשם החברות ובלשכת רישום המקרקעין.

(ה) היות שמבחינה רישומית לא מבצעות הרשויות המרה אוטומטית של הרישומים, אזי בשלב השני תפעל החברה, בתוך עשרה (10) ימי עסקים ממועד תשלום יתרת ההלוואה בגין הלוואת בינלאומי, לשם הגשת מסמכי מחיקת השעבודים הרשומים לטובת הבינלאומי מספרי רשם החברות של החברה וממרשמי לשכת רישום המקרקעין והגשת מסמכים לתיקון רישום השעבודים ביחס לפרויקט תל גיבורים 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 הבינלאומי מספרי רשם החברות של החברה וממרשמי לשכת רישום המקרקעין והגשת מסמכים לתיקון רישום השעבודים ביחס לפרויקט תל גיבורים כשעבודים מדרגה ראשונה, ככל שאלו לא יוגשו על ידי החברה כאמור).

ככל שתבקש החברה לעשות שימוש בתמורת ההנפקה לצורך ביצוע פירעון הלוואת הבינלאומי, אזי שימוש כאמור בתמורת ההנפקה, יעשה רק לאחר רישום השעבודים הנזכרים לעיל כשעבודים יחידים מדרגה שנייה ללא הגבלה בסכום, והמצאת כל המסמכים המפורטים בסעיף 6.2 לעיל, בשינויים המחייבים, בקשר עם השעבודים מדרגה שנייה כאמור וכן לאחר הפקדת כל סכום שיידרש לשם ביצוע פירעון הלוואת הבינלאומי כאמור לבינלאומי מעבר לתמורת ההנפקה כאמור על ידי החברה בחשבון הנאמנות.

יובהר כי במסגרת מכתב הכוונות יצוין כי כל עוד לא תופקד בידי הבינלאומי יתרת ההלוואה כאמור, לא תהא לנאמן ו/או למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') כל זכות על פי השעבודים מדרגה שנייה הנ"ל למעט זכותם השיורית על פי הדין. עוד יובהר כי אם וככל שלא הופקד בידי הבינלאומי הסכום הדרוש לצורך פירעון ההלוואה במועד הקבוע במכתב הכוונות, על הנאמן יהא לחתום על כל המסמכים הנדרשים לביטול השעבודים האמורים במרשמים הרלוונטיים ויובהר כי במקרה כאמור לא ישוחררו כספים מתמורת ההנפקה המיועדים לפירעון הלוואת הבינלאומי.

להסרת ספק ולמען הגילוי המלא יובהר, כי כל עוד לא בוצע פירעון הלוואת הבינלאומי כאמור, הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') לא יוכלו לממש או לאכוף את השעבודים כאמור לעיל בסעיף 6.1 המתייחסים לפרויקט תל גיבורים ואין ביכולתם לפעול על פיהם, אלא בכפוף להסכמה בכתב מאת הבינלאומי ובכפוף לאישור דירה להשכיר בעניין זה.

(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 יתרת ההלוואה (לרבות מתמורת ההנפקה), יעשה הנאמן שימוש בכספים האמורים לצורך פירעון הלוואת הבינלאומי, ובלבד שייעשה כך לאחר קבלת מכתב הכוונות וכנגד קבלת המסמכים הנחוצים להסרת השעבודים הרשומים לטובת הבינלאומי, וכפוף לקבלתם כאמור.

(ז) החברה מתחייבת להגיש את כל מסמכי הסרת השעבודים הרשומים לטובת הבינלאומי וכן את כל המסמכים הדרושים לשם תיקון רישום השעבודים מדרגה שנייה על פרויקט תל גיבורים 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 6.6.3 זה לעיל, ככל שיוותר, בכפוף לעמידה בשווי הבטוחתי (היינו, שווי הנכס כשהוא מוכפל ב-80%) כאמור בסעיף 6.4 לעיל, יועבר בהתאם לקבוע בסעיפים 6.6.1 ו-6.6.2 לעיל.

(י) החברה תמסור לנאמן את כל המסמכים המפורטים בסעיף 6.6.2 לעיל, הן לאחר רישום השעבודים מדרגה שניה והן לאחר תיקון רישום השעבודים לשעבודים מדרגה ראשונה, וזאת בסמוך לאחר מועד רישום השעבודים כאמור.

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 ו') 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, יחיד וקבוע 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 ו').

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' לעיל, 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 רשאי להסתמך 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 וכן כל מגבלה הקיימת ביחס לנכס וביחס ליכולת לממש את הנכס מכח הסכמים ו/או על פי דין.

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

לחילופין, ככל שישועבד לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') פרויקט בהתאם להוראות סעיף 6.1.1 לעיל (לרבות בטוחות מכח חוק המכר דירות שיועמדו מכח הסכמי רכישה ובכלל זה ערבויות בנקאיות ו/או פוליסות ביטוח ששועבדו לטובת הנאמן כאמור), 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 אמיתותם.

יודגש כי, ככל ובמהלך חיי אגרות החוב, החברה תידרש בהתאם להוראות שטר זה או תהא מעוניינת, לרבות במקרה של הרחבת סדרת אגרות החוב, לשעבד נכס המותר לשעבוד כבטוחה, אזי כל ההוראות בשטר זה לרבות האמור בסעיף 6.6.5 יחולו עליו בהתאמה.

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

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

6.7.1. החברה הינה בעלת הזכויות הבלעדיות בנכסים המשועבדים (בכפוף לזכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה 1) וזכויות דירה להשכיר והבנק הבינלאומי בפרויקט תל גיבורים).

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 ו') כמפורט בשטר זה לרבות אכיפתם ומימושם והכל למעט השעבודים הרשומים לטובת אגרות החוב (סדרה 1), השעבודים הרשומים לטובת הבינלאומי, זכויות השוכרים מכוח הסכמי השכירות בקשר עם הנכסים המשועבדים והתחייבויות מוניציפליות ו/או שלטוניות כגון הערת האזהרה על הימנעות מלעשות עסקה לטובת דירה להשכיר, ולמעט זכויות דירה להשכיר כמפורט להלן לגבי פרויקט תל גיבורים.

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 אגרות החוב (סדרה 1), השעבודים הרשומים לטובת הבינלאומי ולמעט המגבלות מכח מסמכי המכרז לגבי פרויקט תל גיבורים ומהסכם דירה להשכיר. 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 בקשר עם השעבודים הרשומים לטובת אגרות החוב (סדרה 1) ולמעט אם תחול הגבלה ו/או מניעה על פי דין ו/או על פי הסכם עם חברה ממשלתית ו/או תאגיד ממשלתי ו/או רשות שלטונית ו/או מוניציפלית (יובהר כי לא מדובר על הגבלה ו/או מניעה אשר לפיה לא ניתן לרשום שעבוד ו/או משכנתה על פי שטר נאמנות זה ו/או כל שעבוד נדרש לפי דרישת הנאמן וכן אין כל מגבלה על אכיפה ו/או מימוש השעבוד או המשכנתה הנ"ל). 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 ו').

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 ו') 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 ו') 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 ו') 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 ו') תהיינה במחזור, מתחייבת החברה שלא ליצור שעבוד שוטף (צף) על כלל נכסי החברה וזכויותיה, הקיימות והעתידיות. בכפוף לאמור בשטר נאמנות זה ובהסכם דירה להשכיר (בקשר עם פרויקט תל גיבורים), 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 ו'), על פי שטר נאמנות זה.

6.8. <u>הסכם דירה להשכיר, תל גיבורים</u>

במסגרת הסכם דירה להשכיר (המצ"ב כ**<u>נספח ב'</u>** לשטר זה) הסכימה דירה להשכיר לשעבוד תל גיבורים וכל זכויות החברה בו לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'), בכפוף לתנאים המפורטים בהסכם דירה להשכיר. להלן יובאו תמצית הפרטים המהותיים מתוך הסכם דירה להשכיר, בדבר תניות מסוימות בהסכם דירה להשכיר:

6.8.1. בהתאם לסעיף 10.2 להסכם דירה להשכיר, הנאמן ומחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') קראו את הוראות סעיף 19 להסכם דירה להשכיר (שכותרתו "הפרות, סעדים ותרופות"), מכירים את תנאיו ומסכימים לו (כאמור לעיל, הסכם דירה להשכיר מצורף כנספח ב' לשטר זה). מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') והנאמן לא יעלו כל טענה כנגד דירה להשכיר ו/או הוראות הסכם דירה להשכיר, לרבות ביחס להוראות סעיף 19 להסכם דירה להשכיר (שכותרתו "הפרות, סעדים ותרופות") כמפורט להלן. יצוין כי החברה ודירה להשכיר יהיו רשאים להסכים על כל שינוי ו/או תיקון במסמכי המכרז של תל גיבורים ללא צורך בקבלת אישור מחזיקי אגרות החוב ו/או הנאמן. החברה מתחייבת בזאת כלפי הנאמן כי לא תסכים על כל שינוי ו/או תיקון במסמכי המכרז אלא אם כן קיבלה את הסכמת הנאמן מראש ובכתב לשינוי ו/או לתיקון כאמור. בכל מקרה, למחזיקי אגרות החוב ו/או לנאמן לא תהיה כל טענה ו/או דרישה כלפי דירה להשכיר בקשר עם כל תיקון או שינוי ו/או בקשר עם פגיעה בזכויות הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב.

6.8.2. סעיף 19 להסכם דירה להשכיר קובע כי:

6.8.2.1. על הפרת הסכם דירה להשכיר יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970.

6.8.2.2. בכל מקרה שהחברה תפר את הסכם דירה להשכיר הפרה יסודית (רשימת ההפרות היסודיות מנויה בסעיף 19.3 להסכם דירה להשכיר, כמפורט להלן), רשאית דירה להשכיר, לאחר מתן הודעה מראש של 21 יום לחברה, לבטל את הסכם דירה להשכיר ולסלק ידי החברה מהמקרקעין (כמפורט להלן), בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של דירה להשכיר. בכל מקרה בו יבוטל הסכם דירה להשכיר על ידי דירה להשכיר, יבוטל כתוצאה מכך גם חוזה החכירה. דירה להשכיר רשאית לבטל את הסכם דירה להשכיר כולו ולסלק את ידי החברה מכל שטחי המקרקעין (כמשמעות המונח בהסכם דירה להשכיר) או לבטלו בחלקו, הכל לפי שיקול דעתה הבלעדי.

6.8.3. רשימת ההפרות היסודיות מנויה בסעיף 19.3 להסכם דירה להשכיר. להלן פירוט ההפרות היסודיות שאינן נוגעות לתקופת הבנייה והאכלוס הראשוני אשר לתאריך שטר זה הסתיימו:

6.8.3.1. כשהחברה הפרה את חוזה החכירה.

6.8.3.2. במקרה שהוגשה כנגד החברה ו/או מי מיחידיה ו/או מי מהגופים המחזיקים בה (אם החברה הסתמכה עליהם להוכחת תנאי הסף בהזמנה לקבלת הצעות (כמשמעות המונח בהסכם דירה להשכיר)) (להלן בסעיף זה: "**הגופים**"), בקשה לבית משפט לפי סעיף 350 לחוק החברות ו/או בקשה להקפאת הליכים ו/או בקשה להסדר נושים מכל סוג שהוא ו/או בקשה לפירוק ו/או בקשה למינוי מפרק זמני ו/או בקשה לאכיפת שעבודים על נכס מהותי של החברה ו/או מי מהגופים, שיש בה כדי ליצור חשש ממשי, לדעת דירה להשכיר, ביחס ליכולת החברה ו/או מי מהגופים לעמוד בהתחייבויותיו כלפי דירה להשכיר ו/או בקשה למינוי כונס נכסים או בקשה להמצאת התראת פשיטת רגל או בקשת פשיטת רגל ו/או בקשה למנות בעל תפקיד, לרבות מנהל מיוחד, נאמן, מפרק, מפרק זמני, או כונס זמני או קבוע על פי כל דין, והבקשות כאמור ניתנו לבקשת החברה ו/או לבקשת מי מהגופים הנ"ל ו/או בהסכמתו או שלא בוטלו או הוסרו כליל בתוך 21 יום ממועד הגשתם/הוצאתם, לפי העניין;

6.8.3.3. במקרה שניתנו נגד החברה ו/או מי מהגופים צו או החלטה על כינוס אסיפות לפי סעיף 350 לחוק החברות ו/או צו הקפאת הליכים ו/או צו פירוק ו/או צו כינוס נכסים ו/או צו אכיפת שעבודים ו/או במקרה שהחברה או מי מהגופים הנ"ל עושה סידור עם או לטובת נושיו;

6.8.3.4. במקרה שהחברה לא עמדה באיזה מהמועדים הקבועים בהסכם דירה להשכיר.

6.8.3.5. במקרה שיוטל עיקול על המקרקעין ו/או על המתחם ו/או על הפרויקט (כמשמעות המונחים בהסכם דירה להשכיר), או על כספים המגיעים לחברה ו/או למי מיחידיה בגין המקרקעין ו/או בגין המתחם ו/או בגין הפרויקט (כמשמעות המונחים בהסכם דירה להשכיר), או על כל חלק מהם, או תינקט פעולת הוצאה לפועל בגין אלו, והעיקול לא יוסר או פעולת ההוצאה לפועל לא תבוטל תוך 30 ימים מיום הטלת העיקול או מיום נקיטת פעולת ההוצאה לפועל.

6.8.3.6. במקרה שיוטל עיקול או תינקט פעולת הוצאה לפועל או פעולה למימוש ביחס לנכס מהותי של החברה ו/או של מי מהגופים ו/או במקרה שיוטל עיקול או תינקט פעולת הוצאה לפועל או פעולה למימוש, אשר יש בהם כדי ליצור חשש ממשי, לדעת דירה להשכיר, ביחס ליכולת החברה ו/או של מי מהגופים לעמוד בהתחייבויותיו כלפי דירה להשכיר, ואלו לא יוסרו או יבוטלו תוך 30 ימים מיום הטלת העיקול או מיום נקיטת פעולת ההוצאה לפועל או מיום נקיטת הפעולה למימוש.

6.8.3.7. במקרה שהחברה תשעבד את הזכויות במקרקעין ו/או במתחם ו/או בפרויקט (כמשמעות המונחים בהסכם דירה להשכיר) ו/או בחלקים מהם בניגוד להוראות הסכם דירה להשכיר.

6.8.3.8. כשהחברה תסב ו/או תמחה ו/או תעביר ו/או תשעבד ו/או תנסה להסב ו/או להמחות ו/או להעביר ו/או לשעבד את זכויותיה לפי הסכם דירה להשכיר, במלואן או בחלקן, בניגוד להוראות סעיף 18 להסכם דירה להשכיר.

6.8.3.9. כשהחברה פעלה בניגוד להוראות הסכם דירה להשכיר והשכירה את הדירות ו/או נתנה זכות אחרת בהן ו/או באיזה מהן, שלא למטרת שכירות למגורים, כאמור בהסכם דירה להשכיר ו/או ניסתה לשנות את ייעוד המקרקעין לפני תום תקופת ההשכרה ו/או שינתה את ייעוד המקרקעין ו/או מכרה ו/או ניסתה למכור את הדירות ו/או כל חלק מהן קודם לסיום תקופת ההשכרה.

6.8.3.10. כשהחברה לא מסרה לדירה להשכיר את הערבויות שבסעיף 20 להסכם דירה להשכיר, בהתאם לאמור בהסכם דירה להשכיר או כשהחברה נמנעה מלהאריך את הערבויות כאמור בהתאם להוראות הסכם דירה להשכיר או מלהשלים את סכום הערבויות לאחר חילוטן או חילוט כל חלק מהן.

6.8.3.11. כשהחברה לא רכשה כיסוי ביטוחי בהתאם להוראות הסכם דירה להשכיר ו/או לא המציאה לדירה להשכיר העתקים של פוליסות הביטוח ואישור על ביצוע הביטוחים כמתחייב מהוראות הסכם דירה להשכיר.

6.8.3.12. כשהחברה או מנהלה או עובד מטעמה הורשע בפלילים בעבירה שיש בה לדעת דירה להשכיר כדי ליצור חשש לאפשרות לפגוע בקיום התחייבויותיה לפי הסכם דירה להשכיר.

6.8.3.13. כשיש בידי דירה להשכיר הוכחות להנחת דעתה שהחברה או אדם אחר בשמה של החברה, נתן ו/או הציע לאדם כלשהו שוחד, מענק, דורון או טובת הנאה כלשהי בקשר להסכם דירה להשכיר או לכל דבר הכרוך בביצוע הסכם דירה להשכיר.

6.8.3.14. כשהחברה הפרה התחייבות כלשהי מהתחייבויותיה על פי הסכם דירה להשכיר שאינה נזכרת לעיל ולא תיקנה את ההפרה בתוך 14 ימים מיום שנדרש על ידי דירה להשכיר בכתב לעשות זאת.

6.8.4. בהתאם לסעיף 19.9 להסכם דירה להשכיר:

6.8.4.1. עם פקיעת זכות החברה במקרקעין, מתחייבת החברה לסלק ידה מן המקרקעין והמתחם (כמשמעות המונחים בהסכם דירה להשכיר) או מחלקו ממנו סולקה לאלתר, ולהשאיר בהם את כל המחוברים של קבע, ואלה יעברו לבעלות דירה להשכיר ולחזקתה, חופשיים ומשוחררים מכל עיכבון, שעבוד או זכות צד ג' אחרת. בנוסף מתחייבת החברה להעביר לרשות דירה להשכיר את כל מסמכי העבודה בקשר עם ביצוע העבודות

(כמשמעות המונחים בהסכם דירה להשכיר), ולדירה להשכיר יוקנו מלוא הזכויות בכל אלו.

6.8.4.2. החברה מצהירה, מאשרת ומתחייבת שאין לה ולא תהיה לה זכות עיכבון כלשהי לגבי האתר ו/או הפרויקט ו/או המבנים ו/או חומרים ו/או חלפים ו/או ציוד ו/או תוכניות ו/או מסמכי עבודה (כמשמעות המונחים בהסכם דירה להשכיר), והיא אינה זכאית ולא תהיה זכאית לקבל צו עיכוב ו/או צו מניעה ו/או צו אכיפה ו/או כל צו משפטי אחר אשר יש בו כדי למנוע או לעכב את דירה להשכיר מתפיסת האתר והשלמת העבודות (כמשמעות המונחים בהסכם דירה להשכיר).

6.8.5. סעיף 19.10 להסכם דירה להשכיר קובע קנסות להם תהיה זכאית דירה להשכיר בנוסף לכל סעד אחר לו היא זכאית על פי דין או על פי הסכם דירה להשכיר, בגין, בין היתר:

לפי סעיף 19.10.9 להסכם דירה להשכיר, אי קיום התחייבויות החברה במהלך תקופת ההשכרה (כמשמעות המונח בהסכם דירה להשכיר), ולרבות התחייבויות על פי מפרט התחזוקה, הסכם השכירות (כמשמעות המונחים בהסכם דירה להשכיר) וכיו"ב, תשלם החברה לדירה להשכיר קנס בשיעור של 1,500 ש"ח בתוספת מע"מ כדין עבור כל מקרה הפרה ו/או סך של 5,000 ש"ח בתוספת מע"מ כדין עבור כל הפרה מתמשכת. סכום הקנסות שהחברה תידרש לשלם לפי סעיף 19.10.9 כאמור לא יעלה על 150,000 ש"ח עבור כל חודש. אם יוטלו קנסות בגין חודש מסוים בסכום העולה על 150,000 ש"ח, אזי היתרה מעבר ל-150,000 ש"ח תבוא בחשבון גם בגין סכום הקנסות של החודש העוקב. לסכומים האמורים יתווספו הפרשי הצמדה בהפרש שבין מדד הבסיס (כמשמעות המונח בהסכם דירה להשכיר) לבין המדד האחרון הידוע במועד תשלום הקנס בפועל, ומע"מ כדין.

6.8.6. כאמור בסעיף 6.1.2 לעיל, דירה להשכיר נתנה הסכמתה לשעבוד פרויקט תל גיבורים וכל זכויות החברה בו לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') וזאת בכפוף לתנאים הבאים:

(1) החברה רשמה הערת אזהרה על הימנעות מעשיית עסקה על מלוא שטח הנכס המשועבד להבטחת ההתחייבות לעשיית שימוש בנכס המשועבד להשכרה למשך 20 שנה. הערה כאמור נרשמה ביום 17 במרץ 2019. המשכנתא על פרויקט תל גיבורים תהא כפופה להערת האזהרה הנ"ל.

(2) מנגנון "גוף חליף" המתואר בהסכם דירה להשכיר יחול בכל הנוגע לפרויקט תל גיבורים. להלן יובא תיאור המנגנון בהתאם לאמור בהסכם דירה להשכיר:

ביקשה דירה להשכיר לבטל את הסכם דירה להשכיר עקב הפרתו על ידי החברה, תודיע דירה להשכיר לחברה ולמחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') על כוונתה כאמור (להלן: "**הודעת טרום הביטול**"). מסרה דירה להשכיר הודעת טרום ביטול, יהיו מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') רשאים לבקש מדירה להשכיר להחליף את החברה בגוף חליף (להלן: "**בקשה להחלפת היזם**" ו-"**הגוף החליף**", בהתאמה), ובלבד שהבקשה להחלפת היזם התקבלה אצל דירה להשכיר עד תום 30 ימים ממועד שליחת הודעת טרום הביטול.

בנוסף, מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'), באמצעות הנאמן, יהיו מחויבים לפנות מיוזמתם אל דירה להשכיר בבקשה להחלפת היזם, אף אם לא נשלחה על ידי דירה להשכיר כל הודעת טרום ביטול, ובלבד שהתרחש אחד או יותר מהאירועים הבאים:

(א) התקיימה עילה למימוש שעבוד לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') ומחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') מבקשים לממש את שעבוד;

(ב) החברה הפרה את שטר הנאמנות בהפרה יסודית המקנה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') זכות לבטל את שטר הנאמנות, ומחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') מבקשים לממשה;

מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') ימציאו לדירה להשכיר, יחד עם הבקשה להחלפת היזם, כל מידע רלוונטי ביחס לגוף החליף המוצע, ובכלל זאת כל מידע שנדרש מהחברה טרם חתימתה על הסכם דירה להשכיר ואישורים כי הגוף החליף עומד בכל התנאים שנדרשה עמידת החברה בהם טרם ההתקשרות עמה. על אף האמור, דירה להשכיר רשאית, ככל שתראה בכך צורך, להציב תנאים נוספים ו/או חלופיים בהם תידרש עמידת הגוף החליף.

הומצא לדירה להשכיר מידע כאמור, תתן דירה להשכיר את החלטתה בתוך 30 ימים מהמועד שהומצאו לה מלוא המסמכים והמידע כאמור, ותנמק את החלטתה. הסכמת דירה להשכיר לגוף החליף, אם תינתן, תהיה בכל מקרה כפופה לכך שעד תום 90 ימים ממועד משלוח הודעת טרום ביטול על ידי דירה להשכיר, הושלמה החלפת החברה בגוף החליף, והגוף החליף תיקן בפועל את כל הנזקים שנגרמו עקב הפרת החברה, לשביעות רצון דירה להשכיר.

לא אושרה זהות הגוף החליף על ידי דירה להשכיר ו/או לא הושלמה החלפת החברה בגוף החליף ו/או לא הושלם תיקון הנזקים על ידי הגוף החליף (והכל בתקופות שנקבעו לכך), לשביעות רצון דירה להשכיר, יחולו הוראות סעיף 19.5 להסכם דירה להשכיר (כמפורט בסעיף 6.8.1(3) להלן).

תוקנו ההפרות לשביעות רצון דירה להשכיר בתוך התקופה שנקבעה לכך, יחתמו הגוף החליף, החברה ודירה להשכיר, וכן הגוף החליף, החברה ומחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'), בהתאמה, על המסמכים שיידרשו על מנת לאפשר לגוף החליף ליטול על עצמו את התחייבויות החברה על פי הסכם דירה להשכיר, בנוסח שיידרש על ידי דירה להשכיר.

(3) בוטל הסכם דירה להשכיר על ידי דירה להשכיר עקב הפרתו על ידי החברה, והחברה פינתה בפועל את המתחם (כמשמעות המונח בהסכם דירה להשכיר) או חלקיו, לפי העניין, ומסרה את המתחם (כמשמעות המונח בהסכם דירה להשכיר) או חלקיו, לפי העניין, והעבירה את הזכויות בו לידי דירה להשכיר, או למי שדירה להשכיר תורה, ובמקרה זה בלבד, תשלם דירה להשכיר לחברה את הנמוך מבין שני הסכומים הבאים, בניכוי סכומים שיפורטו להלן:

(א) המחיר ששילמה החברה עבור המקרקעין ועלות העבודות שבוצעו על ידי החברה עד למועד ביטול ההסכם. החשבון הסופי ייערך על ידי דירה להשכיר בהתאם לעבודות שבוצעו בפועל עד לאותו מועד, כאשר הבסיס

לחישוב עלות העבודות והחומרים יהיה בהתאם למחירון המאגר המאוחר ובהנחה של 15% ; או

(ב) שווי השוק של המתחם (כמשמעות המונח בהסכם דירה להשכיר) (Fair Merker Value) כפי שנקבע בקביעתו הסופית של מעריך שמונה על ידי דירה להשכיר כפי שיהיה במועד ביטול הסכם דירה להשכיר, לרבות בהתאם לעבודות שבוצעו במתחם (עבודות הקמה, שיפוץ ותחזוקה), ובהינתן המגבלות החלות על המקרקעין (לרבות ייעודם להשכרה) והערכת שווים.

מהסכום האמור בסעיף (3) זה לעיל, לפי העניין (להלן: "**סכום ההחזר לחישוב**"), ינוכו כל הסכומים המפורטים להלן:

(א) בגין העיכוב שיחול לתחילת תקופת ההשכרה ו/או במהלך תקופת ההשכרה, לפי העניין, סך של 50,000 ש"ח לכל יום עיכוב ו/או לכל יום בו לא הושכרו לפחות 10% מהדירות במתחם.

(ב) הוצאות ועלויות בקשר עם החלפת החברה בצד שלישי אחר.

(ג) הפער בין הצעת מחיר הצד השלישי לסכום ההחזר לחישוב, ככל שהצעת המחיר נמוכה יותר מסכום ההחזר לחישוב.

(ד) כל הנזקים, ההוצאות והעלויות הנוספות שייגרמו לדירה להשכיר, לרבות תשלומי פיצויים לצד ג' ככל שדירה להשכיר שילמה או התחייבה לשלמם, כתוצאה ו/או בקשר ו/או עקב ביטול הסכם דירה להשכיר.

יתרת הסכום שתיוותר תשולם לחברה על ידי דירה להשכיר אך ורק לאחר ביצוע התשלום המלא עבור רכישת הקרקע והמתחם (כמשמעות המונחים בהסכם דירה להשכיר) על ידי יזם חליף. התשלום כאמור יבוצע בכפוף לשני תנאים אלה: (1) החברה פינתה בפועל את המתחם (כמשמעות המונח בהסכם דירה להשכיר) מכל אדם וחפץ, למעט מחוברים של קבע; (2) בוטלה כל זכות הקיימת לצד שלישי כלשהו ביחס למתחם (כמשמעות המונח בהסכם דירה להשכיר). האמור בסעיפים קטנים (1) ו-(2) בפסקה זו, הינו בכפוף לזכויות שוכרים ולזכויות המחזיקים בשטחים נלווים (אם קיימים כאלו), ככל שתהיינה. במקרה כזה, בעת קביעת הסכום שישולם לחברה יילקחו בחשבון ההתחייבויות והזכויות מול אותם צדדי ג'. לדירה להשכיר שמורה הזכות שלא לאתר יזם חליף, ובמקרה כזה או מכל סיבה אחרת – לבצע את התשלום או תשלום חלקי כלשהו במועד מוקדם יותר. הסכום שישולם, ככל שישולם, יהווה סילוק סופי ומוחלט של כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מכל סוג שהוא מצד החברה כלפי דירה להשכיר בגין כל העבודה שבוצעה בפרויקט וכן בגין כל יתר התחייבויות החברה עד למועד ביטול הסכם דירה להשכיר.

יודגש כי ככל שיבוטל הסכם דירה להשכיר כמפורט בסעיף (3) זה לעיל, הכספים שיועברו על ידי דירה להשכיר כאמור לעיל יועברו לחשבון החברה שלא משועבד לנאמן, אך החברה מתחייבת כי בהיוודע לה על התקיימות האמור בסעיף (3) זה לעיל, היא תודיע על כך לנאמן ותעביר לחשבון הנאמנות את יתרת הסכום שתיוותר ותשולם על ידי דירה להשכיר לחברה כמפורט לעיל וזאת תוך 2 ימי עסקים מקבלת הכספים בחשבונה.

דירה להשכיר רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט, שלא לבטל את הסכם דירה להשכיר בגין הפרות כאמור לעיל, ולגבות את הפיצויים המוסכמים ו/או הקנסות (כמשמעות המונחים בהסכם דירה להשכיר), תוך התחשבות במהות ההפרה, בהיקפה ובתקופה שעברה מהמועד הקובע (כמשמעות המונח בהסכם דירה להשכיר) ועד למועד ההפרה ו/או ההפרות.

(4) החברה מתחייבת לרכוש ולהחזיק בתוקף פוליסת ביטוח רכוש מסוג אש מורחב בגין פרויקט תל גיבורים (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 ובהתאם לדרישות דירה להשכיר. 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, בנוסף לחברה, כמוטב בלתי חוזר בהתאם להוראות סעיף 11(ג) לחוק הביטוח, ביחס לרכוש המבוטח בלבד, בפוליסת הביטוח, ותמציא לנאמן את אישור חברת הביטוח בדבר היותו מוטב נוסף בלתי חוזר כאמור עד לסך יתרת אגרות החוב (סדרה ו') (קרן וריבית) כפי שתהיה מעת לעת בתוספת שכר הנאמן (כאמור בסעיף 31 להלן) (להלן בסעיף זה: "**שכר הנאמן**") ביחס לרכוש המבוטח ותעביר לנאמן אישור חתום על ידי המבטחים כי ידוע למבטחים כי מלוא התגמולים המגיעים לחברה בהתאם לפוליסת הביטוח עד לסך יתרת אגרות החוב (סדרה ו') (קרן וריבית) כפי שתהיה מעת לעת בתוספת שכר הנאמן משועבדים לטובת הנאמן בלבד (יתרת תגמולי הביטוח מעבר לסך יתרת אגרות החוב (סדרה ו') (קרן וריבית) כפי שתהיה מעת לעת בתוספת שכר הנאמן ישועבדו לטובת דירה להשכיר). 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 עד לסך יתרת אגרות החוב (סדרה ו') (קרן וריבית) כפי שתהיה מעת לעת בתוספת שכר הנאמן ישירות לידי הנאמן או לפקודתו. 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 כלשהי מטעמו.

בקרות אירוע נזק ותשלום תגמולי ביטוח, הנאמן ומחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') יעבירו את תגמולי הביטוח לחברה, לאחר שהחברה תציג לנאמן ולמחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') תכנית לתיקון הנזק ולהשבת המצב לקדמותו ובהתאם לשלבי ההתקדמות בתיקון, בתיאום עם דירה להשכיר. במקרה של נזק לרכוש המבוטח על פי פוליסות הרכוש, ישמשו תגמולי הביטוח אך ורק לכינון הנזק ולקימום הרכוש המבוטח כחדש. על אף האמור, אם כינון הנזק וקימום אינם ניתנים לביצוע, תהיה החברה רשאית להודיע לדירה להשכיר, עד חלוף 120 ימים מקרות הנזק, שכינון הנזק וקימום הרכוש המבוטח לא אפשריים, תוך נימוק

והבאת אסמכתאות לשביעות רצון דירה להשכיר. במקרה בו כינון הנזק וקימום הרכוש המבוטח ניתנים לביצוע, אך לא קיים כיסוי ביטוחי ו/או קיים כיסוי ביטוחי אך תגמולי הביטוח לא יספיקו לכינון הנזק לקימום (ובלבד שהדבר אינו נובע מהפרה של הסכם דירה להשכיר מצד החברה), ואלו יהיו טעונים הוספת סכום נוסף בסך שיעלה על 10 מיליון ש"ח מעבר למלוא תגמולי הביטוח (הסכום העולה על 10 מיליון ש"ח יקרא להלן: "**ההון הנוסף**"), תהיה החברה רשאית להודיע, עד חלוף 120 ימים ממועד קרות הנזק, על היקף הנזק עם פירוט ואסמכתאות בדבר עלויות קימום וכינון לשביעות רצון דירה להשכיר, ועל רצונה שלא להעמיד את ההון הנוסף (כל אחת מהודעות החברה לפי סעיף קטן זה תיקרא להלן: "**הודעת החברה**"). למען הסר ספק, במקרה בו כינון הנזק וקימום הרכוש המבוטח טעונים הוספת סכום שאינו עולה על 10 מיליון ש"ח, תהיה החברה מחויבת להעמיד סכום זה.

במקרה של קבלת הודעת החברה, דירה להשכיר תודיע לחברה בכתב האם היא חולקת על הודעת החברה, ובמקרה בו מדובר באירוע נזק שלגביו נדרש להשקיע את ההון הנוסף, האם דירה להשכיר מעוניינת להעמיד את ההון הנוסף בעצמה. אם דירה להשכיר הסכימה להעמיד את ההון הנוסף, תהיה החברה מחויבת לכונן את הנזק ולקומם את הנכס המבוטח. בכל מקרה של אי הסכמה בין החברה ודירה להשכיר בקשר עם האפשרות לכינון הנזק ולקימום הנכס המבוטח ו/או בקשר עם ההון הנוסף הנדרש לשם כך, יופקדו מלוא תגמולי הביטוח, אם יהיו, בידי נאמן צד ג' (שזהותו תוסכם על ידי דירה להשכיר) עד להכרעה בסכסוך בהתאם להוראות הסכם דירה להשכיר. התגמולים שיופקדו אצל הנאמן ימשיכו להיות משועבדים לטובת דירה להשכיר ומחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') בהתאם להסדר הקבוע לעיל.

אם דירה להשכיר לא חלקה על הודעת החברה, ולא הסכימה להעמיד את ההון הנוסף, יבוטל הסכם דירה להשכיר על ידי דירה להשכיר ויחולו ההוראות הבאות: (א) החברה תפנה בפועל את הרכוש המבוטח ותמסור אותו ואת כל הזכויות בו לידי דירה להשכיר, או למי שדירה להשכיר תורה, כשאלו נקיים מכל זכות צד ג' (לרבות מזכויות הנאמן ומחזיקי אגרות החוב (סדרה ו')), בכפוף לזכויות השוכרים ברכוש המבוטח. מחוברים של קבע הקיימים ברכוש המבוטח יעברו לבעלות דירה להשכיר ולחזקתה, חופשיים ומשוחררים מכל עיכבון, שעבוד, או זכות צד ג' אחרת; (ב) תגמולי הביטוח, עד לגובה סך יתרת אגרות החוב (סדרה ו') (קרן וריבית) כפי שתהיה מעת לעת ישולמו לנאמן אגרות החוב (סדרה ו') כנגד כך שהנאמן ידאג לביטול כל השעבודים הרשומים לטובתו בקשר עם הנכס המבוטח (גם אם לא יהיה בתגמולי הביטוח כדי לפרוע את מלוא החוב למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו')); (ג) יתרת תגמולי הביטוח מעבר לגובה סך יתרת אגרות החוב (סדרה ו') (קרן וריבית) כפי שתהיה מעת לעת ישולמו לדירה להשכיר ויהיו שייכים לדירה להשכיר בלבד ללא כל טענה ו/או דרישה מצד החברה או הנאמן ומחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') בקשר עם כך; (ד) מעבר

לאמור לעיל, החברה לא תהיה זכאית לכל תשלום ו/או פיצוי ו/או כל תמורה אחרת או נוספת.

יובהר כי, האמור בס"ק (3) ו-(4) לסעיף 6.1.3(י) לעיל, יחול גם בקשר עם פרויקט תל גיבורים.

(5) כל שינוי ביחס לאגרות החוב (סדרה ו') ו/או למסמכי יצירת השעבודים (הקשורים לפרויקט תל גיבורים ו/או דירה להשכיר), ולרבות שינוי זהות הנאמן או שטר הנאמנות (בעניינים הקשורים לפרויקט תל גיבורים ו/או דירה להשכיר), יהיה טעון אישור דירה להשכיר שיינתן על פי שיקול דעתה הבלעדי.

(6) מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') והנאמן מסכימים שלא להתנגד למימוש זכויות דירה להשכיר על פי מסמכי המכרז (כהגדרת המונח בהסכם דירה להשכיר) ו/או הסכם דירה להשכיר ו/או על פי כל דין, והכל לפי שיקול דעתה הבלעדי של דירה להשכיר.

(7) **בכל מקרה של סתירה בין הוראות הסכם דירה להשכיר לבין הוראות שטר הנאמנות (על כל נספחיו ותיקוניהם, מעת לעת) <u>תגברנה הוראות הסכם דירה להשכיר</u>**.

6.8.7. <u>הוראות בקשר למימוש שעבוד תל גיבורים ומינוי בעל תפקיד ו/או מנהל מיוחד</u>

6.8.7.1. החליטו מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') להעמיד את אגרות החוב (סדרה ו') לפירעון מיידי ו/או לממש את שעבוד תל גיבורים_בהתאם להוראות שטר נאמנות זה (בסעיף 6.8.7 בלבד: "**הנכסים המשועבדים**"), ימונה מנהל מיוחד, אשר זהותו תיקבע על ידי רוב רגיל של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'), בכפוף לאישור בכתב של דירה להשכיר. כמו כן, האמור יהווה הפרה של הסכם דירה להשכיר, ולפיכך תחולנה ההוראות המפורטות בסעיף 19 להסכם דירה להשכיר וכן ימונה מנהל מיוחד כמפורט לעיל ולהלן.

בסעיף 6.8.7 זה, "**מנהל מיוחד**" - מנהל מיוחד לנכס (או כל בעל תפקיד אחר דומה בהתאם להוראות כל דין), שיכנס בנעלי היזם (כהגדרת המונח בהסכם דירה להשכיר), וזאת עד למינוי גוף חליף (בהתאם להוראות סעיף 19.4 להסכם דירה להשכיר, ראו בסעיף 6.8.6(2) לעיל), והכל בהתאם ובכפוף להוראות הסכם דירה להשכיר.

6.8.7.2. מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') (באמצעות הנאמן) יהיו רשאים לפנות לבית משפט בבקשה למנות בעל תפקיד (בסעיף זה: "**הבקשה**"), ובלבד שהתקיימו כל אלה:

(א) הנאמן מסר הודעה לדירה להשכיר, לפחות 7 ימי עסקים מראש טרם הגשת הבקשה.

(ב) ניתן אישור מראש ובכתב על ידי דירה להשכיר לעניין זהותו של בעל התפקיד ו/או המנהל המיוחד, לפי העניין.

(ג) דירה להשכיר תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להצטרף כצד לבקשה. לעניין זה, יובהר, כי ככל שדירה להשכיר תחליט שלא

להצטרף כצד לבקשה כאמור, הנ"ל לא יהווה ו/או יתפרש כוויתור מטעמה על זכויותיה.

בסעיף 6.8.7 זה, "**בעל תפקיד**" - כונס נכסים או מפרק לחברה (או כל בעל תפקיד אחר דומה בהתאם להוראות כל דין) לשם מימוש או ניהול איזה מהנכסים המשועבדים המפורטים בסעיף 6.8.7.1 לעיל (כולם או חלקם).

6.8.7.3. במקרה של קידום מימוש של איזה מהנכסים המשועבדים ועד למימושם בפועל על ידי בעל התפקיד (מנגנון "גוף חליף" שבסעיף 19.4 להסכם דירה להשכיר, ראו בסעיף 6.8.6 לעיל) (בסעיף זה: "**תקופת הביניים**"), תחולנה ההוראות המפורטות להלן:

(א) עובר למינוי המנהל המיוחד ו/או בעל התפקיד, החברה ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') יפקידו בידי הנאמן כרית מימון (בהתאם למנגנון המפורט בסעיף 23.3 להלן), אשר תבטיח את כיסוי התשלום למנהל המיוחד ו/או לבעל התפקיד, ואלו תחשבנה במסגרת הוצאות הליכי חדלות פירעון (בהתאם להוראות סעיף 233 לחוק חדלות פירעון).

(ב) במהלך תקופת הביניים, המנהל המיוחד בלבד ימשיך וינהל את הנכסים המשועבדים, יפקח על ויוודא את תחזוקתם וניהולם השוטפים של השטחים המשותפים בנכסים המשועבדים ומתן שירות לדיירי הנכס על ידי חברת ניהול הנכס ('יועד הבית') המנהלת את הנכסים המשועבדים, תוך התחשבות בכך כי תקופת הביניים מהווה תקופת מעבר.

6.8.7.4. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 6.8.7 זה:

(א) מבלי לגרוע מהוראות הסכם דירה להשכיר, דירה להשכיר תהא רשאית לתת לבעל התפקיד ו/או למנהל המיוחד הוראות נוספות במהלך תקופת הביניים, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי (ובמקרה של בעל התפקיד – בכפוף להוראות בית המשפט), וזאת מבלי שלחברה ו/או למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') ו/או לנאמן תהיינה כל טענה בקשר עם כך.

(ב) העברת הניהול למנהל המיוחד לא תפגע בזכויותיהם של דירה להשכיר ו/או של השוכרים (כהגדרת המונח בהסכם דירה להשכיר), לרבות על פי הסכמי השכירות שנחתמו ביחס לנכסים המשועבדים. (בהתאם למנגנון "גוף חליף" שבסעיף 19.4 להסכם דירה להשכיר, ראו בסעיף 6.8.6 לעיל).

(ג) בכל מקרה, מימוש הנכסים המשועבדים יהא כפוף לכל הוראות הסכם דירה להשכיר, אשר תגברנה על האמור בשטר נאמנות זה ובמסמכי השעבוד הרלוונטיים, לרבות מימוש למנגנון "גוף חליף" שבסעיף 19.4 להסכם דירה להשכיר (ראו בסעיף 6.8.6 לעיל).

(ד) מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') ו/או הנאמן לא יהיו זכאים לכל זכות קיזוז ו/או עיכבון ו/או פירעון מהפרויקט, המקרקעין והמתחם (כהגדרת המונחים בהסכם דירה להשכיר), לרבות כל ההכנסות מאלו, בשל כל חוב ו/או חבות ו/או הלוואה וכיו"ב של החברה או מי מטעמה, שאינם קשורים לפרויקט (כהגדרת המונח בהסכם דירה להשכיר).

6.8.8. ככל והחברה תפר איזו מהוראות הסכם דירה להשכיר ו/או החברה תקבל התראה מדירה להשכיר על הפרת הסכם דירה להשכיר או כל מכתב שיש בו כדי להשפיע על השעבוד לטובת מחזיקי אגרות החוב, תמסור החברה הודעה על כך מיידית בכתב לנאמן.

6.8.9. יובהר כי, כל האמור בשטר הנאמנות בקשר עם הסכם דירה להשכיר ו/או דירה להשכיר יחול ככל ופרויקט תל גיבורים ייכלל במסגרת הנכסים המשועבדים.

יודגש כי לעמדת החברה, בין היתר לאור העובדה שהקמת פרויקט תל גיבורים הושלמה כבר בתחילת שנת 2022, לאור אופי פעילותה והתנהלותה של החברה ולאור הפרקטיקה שגובשה בפרוייקטי "דירה להשכיר", חשיפתה של החברה לסנקציות בגין הפרת הסכם דירה להשכיר האמורות לעיל (כגון ביטולו ו/או הטלת קנסות על ידי דירה להשכיר) הינה זניחה.

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 ו') ולהנפיק אגרות חוב (סדרה ו') 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 ו') 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 ו') שבמחזור.

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

7.1.4. במועד הרחבת הסדרה לא קיימת עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ו') לפירעון 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 ו').

7.1.6. השווי הבטוחתי של כלל הנכסים המשועבדים נכון למועד הרחבת הסדרה לא יפחת מ-100% מהתמורה ששולמה על ידי מחזיקי אגרות החוב לחברה במועד הנפקתן בגין אגרות החוב (סדרה ו') אשר נמצאות במחזור באותה עת (בתוספת התמורה בגין אגרות החוב אשר תונפקנה במסגרת הרחבת הסדרה ובכל הרחבת סדרה נוספת שנעשתה לפני כן), בתוספת הפרשי ההצמדה והריבית בגינן בהתאם לתנאי אגרות החוב (סדרה ו') במועד ההרחבה אשר טרם שולמו למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') 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, לרבות הוספת ערובות בהתאם לחוק המכר דירות בגין נכס שכבר משועבד.

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 ש"ח 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 הפירעון של החברה את אגרות החוב (סדרה ו'); 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 יסתמך 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 ו')</u>

החל מהמועד בו יונפקו אגרות החוב (סדרה ו') לציבור עד וכולל פירעון מלוא חובות והתחייבויות החברה בגינן ("**תקופת ההתחייבות**"), החברה מתחייבת כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'), לעמוד ביחסים פיננסיים במועד פרסום כל דוח כספי של החברה 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 950 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>ב**נספח א'**</u> לשטר זה, יתבצעו על פי כללי החשבונאות המקובלים לפיהם נערכו הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2023 (להלן: "**כללי החשבונאות הקודמים**").

יובהר כי, ככל שיחולו שינויים בכללי החשבונאות המקובלים ו/או שינויים רגולטורים לאחר מועד ההנפקה, בהשוואה לכללי החשבונאות הקודמים, או שהחברה אימצה כללי חשבונאות אחרים, 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 ו'), 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 אמות המידה הפיננסיות 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 תוצאת אמת המידה הרלוונטית כאמור, למועד הדוח, כפי שתחושב על פי כללי החשבונאות המקובלים שיחולו על החברה במועד הדוח, לבין תוצאת אמת המידה

הרלוונטית, לאותו מועד, כפי שתחושב לפי כללי החשבונאות הקודמים. הבחינה תבוצע לכל אמת מידה בנפרד (לדוגמא: במקרה שיחס ההון למאזן ישונה משיעור של 35% ל-39% (שינוי של 4%) לא יראו בכך השפעה מהותית).

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 ו') 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 מהתניית יחס ההון למאזן המפורט בסעיף 8.1.1 לעיל ו/או פחת ההון העצמי של החברה מהתניית ההון 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 ו') ו/או למימוש בטוחות, כמפורט בסעיף 10.1.20 להלן.

8.2. **<u>דירוג</u>**

נכון למועד חתימת שטר זה, אגרות החוב (סדרה ו') מדורגות בדירוג ilA- על ידי מעלות. החברה מתחייבת לפעול לכך, כי ככל שהדבר יהיה בשליטתה, אגרות החוב (סדרה ו') תהיינה מדורגות על ידי חברת דירוג (אחת לפחות) במשך כל תקופת אגרות החוב (סדרה ו') 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 ו') 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 את 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 ו') 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 ו'), 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. **<u>קרן להשקעות במקרקעין</u>**

בנוסף החברה מתחייבת, כי כל עוד אגרות החוב (סדרה ו') 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 ו') 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.

(ג) מעמדה של החברה אינו כקרן להשקעות במקרקעין בהתאם לתנאים הקבועים בפקודה.

(ד) ההון העצמי של החברה (כהגדרתו בסעיף 8.1 לעיל), יפחת מ-1,050 מיליון ש"ח לאחר ניכוי סכום החלוקה.

(ה) 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.

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

(ז) דירקטוריון החברה לא אישר כי החלוקה לא תפגע בכושר הפירעון של החברה את אגרות החוב.

(ח) היחס בין ההון העצמי של החברה לבין היקף המאזן של החברה, כפי שיופיעו בדוחות הכספיים של החברה (כהגדרת המונחים בסעיף 8.1 לעיל), לא יפחת משיעור של 26% לאחר ניכוי סכום החלוקה.

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 30% 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 סעיף 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. לחילופין 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 חוב (סדרה 1), שטר הנאמנות בגין אגרות חוב (סדרה ב'), שטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה ג'), שטר הנאמנות בגין אגרות חוב (סדרה ד'), שטר הנאמנות בגין אגרות חוב (סדרה ה') ושטר הנאמנות בגין אגרות חוב (סדרה ו') 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 ו') פחת מהסכום שנקבע בהנחיות הבורסה בדבר מחיקה מהמסחר של אגרות חוב, תבצע החברה פדיון מוקדם ותפעל כדלקמן (והכל בהתאם להוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו כפי שיחולו באותו מועד):

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 בדוח מיידי במערכת המגנ"א ובשני עיתונים יומיים נפוצים בישראל בשפה העברית ותימסר בכתב לכל המחזיקים הרשומים המחזיקים באגרות החוב.

9.1.2. מועד הפדיון המוקדם של אגרות החוב (סדרה ו') 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 המוקדם תהא בהתאם לגבוהה מבין החלופות הקבועות בסעיף 9.2.8 להלן.

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 ו'), 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 חלקי ברבעון שקבוע בו גם מועד לתשלום ריבית או מועד פדיון חלקי או מועד פדיון סופי, יבוצע הפדיון החלקי המוקדם במועד שנקבע לתשלום הריבית או הפדיון החלקי או הסופי, לפי העניין. למרות האמור לעיל, ניתן לבצע פדיון סופי ברבעון גם אם בוצע בו תשלום ריבית או פדיון חלקי.

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 ו'), פרו-רטה לפי ע.נ. של אגרות החוב (סדרה ו') 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 ו') 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 ו') 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 ו') 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 בפדיון החלקי מחושב לגבי היתרה הבלתי מסולקת; (5) עדכון שיעורי הפדיונות החלקיים שנותרו, במונחי הסדרה המקורית; (6) המועד הקובע לזכאות לקבלת הפדיון המוקדם של קרן אגרות החוב שיהיה שישה (6) ימים לפני המועד שנקבע לפדיון המוקדם.

9.2.8. הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') במקרה של פדיון מוקדם, יהיה הסכום הגבוה מבין הבאים: (1) שווי שוק של אגרות החוב (סדרה ו') העומדות לפדיון מוקדם שבמחזור, אשר ייקבע על-פי מחיר הסגירה הממוצע של אגרות החוב (סדרה ו') 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 ו'), 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 ו') העומדות לפדיון מוקדם שבמחזור, דהיינו קרן בתוספת הצמדה וריבית עד למועד הפדיון המוקדם בפועל; (3) יתרת תזרים המזומנים של אגרות החוב (סדרה ו') העומדות לפדיון מוקדם (קרן בתוספת ריבית והפרשי הצמדה) כשהיא מהוונת לפי תשואת האג"ח הממשלתי (כהגדרתה להלן) בתוספת ריבית בשיעור של 1.3% לשנה. היוון אגרות החוב (סדרה ו') העומדות לפדיון מוקדם יחושב החל ממועד הפדיון המוקדם ועד למועד הפירעון האחרון שנקבע ביחס לאגרות החוב (סדרה ו') 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 ו') במועד הרלוונטי, וסדרה אחת בעלת המח"מ הקרוב הנמוך למח"מ אגרות החוב (סדרה ו') 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" והתשואה השנתית של אג"ח ממשלתי ב' תשוקלל בשיעור של עשרים וחמישה אחוזים (25%) מ"התשואה".

במקרה ולא תהיה במחזור סדרת אגרות חוב ממשלתית בעלת מח"מ הנמוך ממח"מ אגרות החוב (סדרה ו'), אזי תשואת האג"ח הממשלתי תחושב לפי ממוצע התשואה של שתי סדרות אגרות חוב ממשלתיות בעלות מאפיינים כמפורט בהגדרה זו לעיל ושמשך חייהן הממוצע הוא הקרוב ביותר למשך החיים הממוצע של אגרות החוב (סדרה ו') במועד הרלוונטי.

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 הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ו') 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 ו') על ידי החברה ו/או על ידי מחזיק קשור לא תיחשב כפדיון מוקדם, מלא או חלקי, של אגרות החוב (סדרה ו').

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 ו') שיגיע ממנה בקשר לאגרות החוב או לשטר הנאמנות במועדו (איחור של עד 7 ימים בפירעון סכום כלשהו לא יחשב אי פירעון לעניין זה), 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 ו') 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 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 15% 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 או נאמן זמני (כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון) 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 או נאמן זמני (כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון) 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 ו') בהחלטה מיוחדת, אלא אם כן הצהירה הישות הקולטת כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'), 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 ו').

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 ו') 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 ו') 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 או לשם פדיון מוקדם מלא של אגרות החוב (סדרה ו') שיוותרו במחזור באותה עת. 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 ו') 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 ו') תפסקנה להיות מדורגות 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 ו') כפי שיהיה מעת לעת (לרבות בגין ריבית, ריבית פיגורים והפרשי הצמדה, ככל שיהיו) בניכוי השווי הבטוחתי של בטוחות פיננסיות (ככל שיהיו כאלה) לבין (ב) השווי הבטוחתי העדכני של כלל הנכסים המשועבדים, בהתאם לתנאים המתוארים בסעיף 6.4 לשטר זה (בניכוי השווי הבטוחתי של הבטוחות הפיננסיות האמורות לעיל, ככל שיהיו כאלה) – 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 ו') כפי שיהיה מעת לעת (לרבות בגין ריבית, ריבית פיגורים והפרשי הצמדה, ככל שיהיו), לא תעמוד למחזיקי אגרות החוב עילה להעמיד את אגרות החוב לפירעון 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 מוכפל ביחס שבין (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*80/100 = 96

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 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).

10.1.34. אם דירוג אגרות החוב יפחת מדירוג (**ilBBB-**) של מעלות או דירוג מקביל לדירוג זה אשר יקבע על ידי חברת דירוג אחרת המדרגת או שתדרג את אגרות החוב.

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 ו'), ברוב של המחזיקים ביתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ו') 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 ו') על פי תנאי אגרות החוב (סדרה ו') 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 ו'), 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.

10.10. עוד יובהר כי, במקרה של מימוש בטוחות כאמור בשטר זה, יחולו הוראות סעיף 8.3.1(2) לשטר הנאמנות לעניין תשלום מס רכישה.

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.

יובהר כי, הפקדת כרית מימון בידי הנאמן בעבור כיסוי התשלום למנהל מיוחד ו/או בעל תפקיד, ככל שימונו, בקשר עם פרויקט תל גיבורים כאמור בסעיף 6.8.7.3 לעיל, תוחרג מסדר העדיפויות המפורט למעלה ובכל מקרה תהיה בעדיפות הראשונה לאחר תשלום שכר טרחתו של הנאמן ופירעון כל חוב כלפי הנאמן.

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 לפדיון 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.

סכום המימון שיהא רשאי הנאמן להורות לחברה להעביר לידיו כאמור בסעיף זה לעיל, ככל שלא התקבלה קודם לכן החלטת מחזיקים בעניין (לרבות החלטה בקשר עם נקיטת הליכים ו/או ביצוע הפעולות בגינם נדרש סכום המימון), יוגבל לסך של עד 500,000 ש"ח (בצירוף מע"מ כדין).

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 ו'), 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 ו'), 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 ש"ח, 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 היתה 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 לשטר הנאמנות עבור המחזיק עד לתום שבע (7) שנים ממועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ו'), 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 ו') 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 תיחשב 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 ו') 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 (ובכלל זה פירעון סופי באמצעות פדיון מוקדם).

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 ו') 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 31 בדצמבר 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, אכיפתן ומימושן 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.

18.1.22. בכפוף להוראות הסכמי השכירות של החברה עם שוכריה, כפי שיהיו מעת לעת, לאפשר לנאמן ו/או למי שימנה הנאמן בכתב למטרה זו, להיכנס בתיאום מראש למשרדי החברה ולכל מקום שבו יימצאו נכסיה, בכל זמן סביר, וזאת לא יאוחר משבעה (7) ימי עסקים ממועד הבקשה של הנאמן, לשם בדיקת נכסיה על פי שיקול דעתו של הנאמן לשם הגנה על מחזיקי אגרות החוב.

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 ו') על פי שטר זה, יערוך הנאמן עד תום הרבעון השני בכל שנה קלנדרית, דוח שנתי על ענייני הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ו') (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[7] לתקופה (להלן: "**סכום הכיסוי**"). ככל שלפני הפירעון המלא של אגרות החוב (סדרה

[7] למועד חידוש הפוליסה.

ו') יופחת סכום הכיסוי מסך של 8 מיליון דולר[8] 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.

20.7. עד לפירעונן המלא של אגרות החוב, היה ותתקבל אצל הנאמן פניה של המחזיקים בלמעלה מ-5% מאגרות החוב לקבלת מידע אודות הבדיקות שעורך הנאמן ביחס לסדרת אגרות החוב לרבות ביחס לבדיקת עמידת החברה בהתחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב על פי שטר הנאמנות, הנאמן ישתף פעולה עם המחזיק בקשר עם קבלת המידע האמור והכול בכפוף לחתימה על כתב סודיות לשביעות רצונו של הנאמן ובכפוף להוראות כל דין (למען הסר ספק יובהר, כי קבלת המידע האמור תהיה מעבר לדוח השנתי שמפרסם הנאמן בהתאם להוראות חוק ניירות ערך התשכ"ח-1968).

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 תשא במלוא הוצאות העסקת המומחים שימונו כאמור, ובלבד ככל שאין בכך כדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב, שהנאמן נתן לחברה הודעה מראש על כוונתו לקבלת חוות דעת מומחה או עצה כאמור וכי ההוצאות האמורות הינן סבירות בנסיבות העניין. 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 ו'), 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.

[8] ראו ה"ש 7 לעיל.

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 שהיתה 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 ו') על פי הוראות שטר נאמנות זה ("**הזכאים לשיפוי**"):

23.1.1. בגין כל חבות ו/או תביעה ו/או איום בהגשת תביעה ו/או כל נזק ו/או הפסד 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, איום בהגשת תביעות, 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 פעלו ברשלנות שאין לגביה פטור על פי הדין;

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 ו') 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 ו'). יובהר כי הודעות והזמנות כאמור אינן כוללות דיווחים שוטפים של החברה לציבור באמצעות המגנ"א. העתקים מההודעות ומההזמנות שייתן הנאמן למחזיקים באגרות החוב (סדרה ו') 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 תיחשב 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[9].

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 תיחשב 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) תיחשב 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) תיחשב 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 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

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

מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') 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 ו') תעמוד לפירעון, לשנות את שטר הנאמנות ו/או תנאי אגרות החוב (סדרה ו'), 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 ו'), 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 לשעבודים 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, למעט שינויים בקשר עם פרויקט תל גיבורים אשר יהיו כפופים בנוסף גם לאישור דירה להשכיר כאמור לעיל.

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

25.5. בכל מקרה של שימוש בזכות הנאמן על-פי סעיף 25 זה לעיל ביחס לאגרות החוב (סדרה ו'), יהיה הנאמן רשאי לדרוש מהמחזיקים באגרות החוב (סדרה ו') למסור לו או לחברה את תעודות אגרות החוב (סדרה ו'), 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 ו'), 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 שביושר, 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 ו') כי כל אגרות החוב (סדרה ו') 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 אגרות החוב שבמחזור באותה עת, 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.

28.10. הסתיימה או פקעה כהונתו של נאמן לפי סעיף 35ב(א) לחוק ניירות ערך או לפי סעיף 28 זה ולא מונה נאמן אחר במקומו בתוך זמן סביר, רשאי בית המשפט למנות נאמן אחד במקומו לתקופה

ובתנאים שייראו לו, ובלבד שזהותו של הנאמן החדש כאמור תאושר מראש ובכתב על ידי חברת דירה להשכיר.

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 ו') שטרם נפרעו במחזור – שכר טרחה שנתי בסך של 25,000 ש"ח.

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 ש"ח 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. 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 החברה 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 שאינה פטורה על פי דין. 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(ד2) או 35ח(ד3) לחוק, לא יהיה אחראי בשל ביצוע הפעולה כאמור.

35.3. אין באמור לעיל כדי לגרוע מהגנות שקיימות לנאמן בדין.

36. **<u>באי כוח</u>**

החברה ממנה בזאת, באופן בלתי חוזר, את הנאמן לאגרות החוב (סדרה ו') בתור בא כוחה, להוציא לפועל ולבצע בשמה ובמקומה את כל הפעולות שתהיה חייבת לבצע לפי התנאים הכלולים בשטר זה, ולפעול 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	הרמטיק נאמנות (1975) 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-מואיז מרציאנו 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 ו')</u>

מונפקת בזה אגרות חוב (סדרה ו'), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח 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 ו') אשר ישולם ביום 31 בדצמבר 2026, 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 בדצמבר 2026 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 ו'), והכל בכפיפות לשטר הנאמנות, ויתר התנאים המפורטים בתנאים שמעבר לדף. אגרת חוב זו תשא 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 בינואר 2024 בגין חודש דצמבר 2023 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 22 בינואר 2024 (להלן: "**שטר נאמנות**") אשר נחתם בין החברה מצד אחד ובין הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ (להלן: "**הנאמן**"). מובהר כי הוראות שטר הנאמנות לגבי אגרות החוב (סדרה ו') 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_____ 2024.

נחתם בחותמת החברה שהוטבעה ביום __ ב_____ 2024

_____

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 ו') רשומה על שם, בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת המוצעות בדרך של מכרז על מחיר אגרות החוב (סדרה ו'), 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. למועד חתימת שטר הנאמנות, אין סתירה בין האמור באיגרת החוב לבין האמור בשטר הנאמנות.

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

אגרות החוב (סדרה ו') 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 ו') אשר ישולם ביום 31 בדצמבר 2026.

אגרות החוב (סדרה ו') (קרן וריבית) תהיינה צמודות, קרן וריבית, למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 בינואר 2024 בגין חודש דצמבר 2023 (להלן: "**המדד היסודי**"). אם יתברר, במועד הפירעון של תשלום כלשהו על חשבון הקרן ו/או הריבית, כי המדד הידוע[10] 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 ו')**

לפירוט אודות הבטוחות אשר ירשמו לטובת אגרות החוב (סדרה ו') ראו סעיף 6 לשטר הנאמנות.

4. **הריבית על אגרות החוב (סדרה ו')**

4.1. היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב (סדרה ו') (כפי שזו תהא מעת לעת) תשא 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 ו') תשולם במועדים כדלקמן: בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2024 עד 2026 (כולל). למעט תקופת הריבית הראשונה, כל תשלום ריבית ישולם בעד תקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום הקודם למועד התשלום. שיעור

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

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% (להלן: "**שיעור הריבית החצי שנתית**"). תשלום הריבית הראשון ישולם ביום 30 ביוני 2024 בגין התקופה המתחילה ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז על אגרות החוב (סדרה ו') והמסתיימת ביום הקודם למועד התשלום, דהיינו 29 ביוני 2024 (לעיל: "**תקופת הריבית הראשונה**"), מחושבת על בסיס של 365 יום בשנה לפי מספר הימים בתקופה זו. כמפורט לעיל, תשלום הריבית האחרון ישולם ביום 31 בדצמבר 2026, בעת פירעונן הסופי של אגרות החוב (סדרה ו').

4.3. שיעור הריבית בגין תקופת הריבית הראשונה יפורסם בדוח הצעת המדף.

5. **<u>תשלומי הקרן והריבית של איגרות החוב (סדרה ו')</u>**

5.1. התשלומים על חשבון הריבית של אגרות החוב (סדרה ו') ישולמו לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם אגרות החוב (סדרה ו') במועדים כאמור להלן, פרט לתשלום האחרון של הריבית ותשלום הקרן שישולם לאנשים ששמותיהם יהיו רשומים במרשם ביום התשלום (קרי, ביום 31 בדצמבר 2026) ושתיעשה כנגד מסירת תעודות אגרות החוב (סדרה ו') 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 ו'), החל ביום 30 ביוני של שנה כלשהי, יהיה ביום 24 ביוני של אותה שנה; המועד הקובע לתשלום הריבית בנוגע לאגרות החוב (סדרה ו'), החל ביום 31 בדצמבר של שנה כלשהי, יהיה ביום 25 בדצמבר של אותה שנה. מובהר, כי מי שאינו רשום במרשם אגרות החוב (סדרה ו') 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 ו') 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 ו'), כפי שתהא מעת לעת. במקרה של איחור בתשלום כאמור לעיל, תודיע החברה על שיעור הריבית המדויק, שיכלול את שיעור הריבית (כולל 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 ו') 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 ו') 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 ו'). 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 ו') ינוכה כל תשלום חובה ככל הנדרש על-פי דין.

6. **<u>מנגנון התאמה בשיעור הריבית כתוצאה משינוי דירוג אגרות החוב (סדרה ו')</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 שתשאנה אגרות החוב (סדרה ו'), יותאם בגין שינוי בדירוג אגרות החוב, כמפורט להלן 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 ו') ובגין חריגה מאמות המידה הפיננסיות כמפורט בסעיף 7 להלן, לא יעלה על 1.5% מעל שיעור הריבית השנתית שתשא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ו') (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 ו') (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 (להלן בסעיף 6.2 זה: "**הדירוג המופחת**") מדירוג הבסיס, יעלה שיעור הריבית השנתית שתשא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב, בשיעור שנתי של 0.25% מעל שיעור ריבית הבסיס או מעל שיעור הריבית שייקבע בהתאם להוראות סעיף 7 להלן, לפי העניין (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).

שיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב יעודכן גם במקרה של הורדת/ות דירוג נוספת/ות מעבר לדירוג המופחת באופן ש: (א) במקרה והדירוג שייקבע יהיה נמוך בדרגה אחת מהדירוג המופחת (להלן בסעיף זה: "**הדירוג המופחת הנוסף**"), יעלה שיעור הריבית השנתית שתשא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור של 0.25% (נוספים) מעל שיעור הריבית הנוסף, כך שיהיה שווה לריבית הבסיס בתוספת 0.5% (להלן בסעיף זה: "**הריבית הנוספת השניה**"); (ב) במקרה והדירוג שייקבע יהיה נמוך בדרגה אחת מהדירוג המופחת הנוסף (להלן

בסעיף זה: "**הדירוג המופחת השלישי**") - יעלה שיעור הריבית השנתית שתשא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור של 0.25% (נוספים) מעל שיעור הריבית הנוספת השניה, כך שיהיה שווה לריבית הבסיס בתוספת 0.75% (להלן בסעיף זה: "**הריבית הנוספת השלישית**"); ו-(ג) במקרה והדירוג שייקבע יהיה נמוך בדרגה אחת או יותר מהדירוג המופחת השלישי (להלן בסעיף זה: "**הדירוג המזערי**") יעלה שיעור הריבית השנתית שתשא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור של 0.25% (נוספים) מעל שיעור הריבית הנוספת השלישית, כך שיהיה שווה לריבית הבסיס בתוספת 1% (להלן בסעיף זה: "**הריבית הנוספת הרביעית**"); והכל בגין התקופה שתחילתה במועד פרסום הדירוג המופחת הנוסף או הדירוג המופחת השלישי או הדירוג המזערי לפי העניין, ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב או לחילופין עד עליית הדירוג בחזרה לדרגה אחת או יותר מעל הדירוג המופחת או מעל לדירוג המופחת הנוסף או מעל לדירוג המופחת השלישי או מעל לדירוג המזערי, לפי העניין, לפי המוקדם.

מובהר כי, שיעור הריבית השנתית (כהגדרתה לעיל) לא יוגדל בשיעור העולה על 1% במצטבר בגין העלאת ריבית שבוצעה בהתאם להוראות סעיף זה.

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 או לדירוג המופחת הנוסף או לדירוג המופחת השלישי או לדירוג המזערי, לפי העניין, תפרסם החברה דוח מיידי, בו תציין: (א) את דבר הורדת הדירוג, את הדירוג המופחת (או הדירוג המופחת הנוסף או הדירוג המופחת השלישי או הדירוג המזערי, לפי העניין), את דוח הדירוג ואת מועד תחילת דירוג אגרות החוב באותו דירוג (להלן בסעיף 6.2 זה: "**מועד הורדת הדירוג**"); (ב) את שיעור הריבית המדויקת שתשא 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 שתשא 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 (או בתוספת הריבית הנוספת השניה או בתוספת הריבית הנוספת השלישית או בתוספת הריבית הנוספת הרביעית, לפי העניין) (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 כאמור בס"ק (ד) לעיל; (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 (או בדירוג המופחת הנוסף או בדירוג המופחת השלישי או בדירוג המזערי, לפי העניין) יחול במהלך הימים שתחילתם ארבעה (4) 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 (או שיעור הריבית הנוספת השניה או שיעור הריבית הנוספת השלישית או שיעור הריבית הנוספת הרביעית, לפי העניין) 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 שתשאנה 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 (כל אחד להלן בסעיף זה: "**הדירוג הגבוה**"): (א) לדירוג הגבוה בדרגה אחת מהדירוג המזערי - אזי יקטן שיעור הריבית השנתית שתשא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור שנתי של 0.25%; (ב) לדירוג הגבוה בדרגה אחת מהדירוג המופחת השלישי - אזי יקטן שיעור הריבית השנתית שתשא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור שנתי של 0.25%; (ג) לדירוג הגבוה בדרגה אחת מהדירוג המופחת הנוסף - אזי יקטן שיעור הריבית השנתית שתשא יתרת הקרן הבלתי מסולקת שלאגרות החוב בשיעור שנתי של 0.25%; (ד) לדירוג הגבוה בדרגה אחת או יותר מהדירוג המופחת אזי יקטן שיעור הריבית השנתית שתשא יתרת הקרן הבלתי מסולקת שלאגרות החוב (סדרה ט') בשיעור שנתי של 0.25%, כך ששיעור הריבית שתשא היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב יחזור לעמוד על שיעור הריבית השנתית ללא כל תוספת (למעט כמפורט בסעיף 6.2.1 לעיל ולמעט אם מתקיימת תוספת ריבית בגין סעיף 7 להלן). כל הפחתה כאמור בשיעור הריבית תבוצע בגין התקופה שתחילתה במועד פרסום הדירוג הגבוה ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב או עד שינוי דירוג אגרות החוב בהתאם להוראות סעיף זה. במקרה כאמור תפעל החברה בהתאם לאמור בס"ק 6.2.1 עד 6.2.4 לעיל, בשינויים המחויבים.

לעניין זה יובהר כי, במקרה של העלאת הדירוג מעל דירוג הבסיס לא תהיה לכך השפעה על הריבית שתשאנה אגרות החוב והיא תעמוד על שיעור הריבית הבסיס (למעט כמפורט בסעיף 6.2.1 לעיל ולמעט אם מתקיימת תוספת ריבית בגין סעיף 7 להלן).

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 לממש 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 שעדיין 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 שתשאנה 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 1,000 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 ו') 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 שתשא 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 שתשא 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 שתשא 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 שתשאנה 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 ו'). 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 ו').

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 ו'). 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 ו')</u>

<u>מגוריט ישראל בע"מ</u>

<u>תוספת שנייה</u>

<u>אסיפות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו')</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 תשא 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 או בהתאם להוראות שטר זה 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 מנין חוקי, יידחה המשכה של האסיפה ("**האסיפה המקורית**") מפעם לפעם, הדיון או קבלת החלטה בנושא שפורט בסדר היום, למועד אחר ולמקום שייקבע כפי שהנאמן או האסיפה כאמור יחליטו ("**אסיפה נמשכת**"). באסיפה נמשכת לא יידון אלא נושא שהיה על סדר 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 ו׳) 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 ו׳) 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). ככל שיחולו בעתיד הוראות החוק לפיהם נדרש הנאמן לבחון קיומו של עניין מנוגד אצל מחזיקי אגרות החוב יפעל הנאמן בהתאם להוראות החוק.

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 וששמר 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 תשא 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 ב'

הסכם דירה להשכיר

העתק מתאים למקור
ש. הורוביץ ושות'
תאריך 24/6/18

מתן קרול, עו"ד
מ.ר. 44470
ש. הורוביץ ושות', עו"ד



דיור להשכיר
החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ

הסכם

במסגרת מכרז לבניית מתחם להשכרה למגורים לטווח ארוך

מגורים ישראל בע"מ

אורב אחזקות בע"מ

דיור להשכיר
החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ
רח' אפעל 25, רמת גן, 5251125, טלפון 03-7538888

תוכן עניינים

מס' סידורי	סעיף	עמ'
1.	הגדרות ופרשנות	4
2.	עדיפות בין מסמכים	8
3.	נספחים	9
4.	הצהרות והתחייבויות היזם	9
5.	תכנון והיתרים	11
6.	הבניה ולוחות הזמנים לבניה	12
7.	בקרה על קיום ההסכם	13
8.	השכרת הדירות בתקופת ההשכרה, שכר דירה ודמי אחזקה	14
9.	דיווחים לחברה	18
10.	מימון הפרויקט ואיסור בדבר שיעבוד	19
11.	ניהול ואחזקת המתחם	21
12.	שיווק ופרסום הדירות	22
13.	מיסים ותשלומים	22
14.	בדק, אחריות ותיקון ליקויים	22
15.	אחריות על נזק או אובדן ושיפוי	23
16.	ביטוח	24
17.	רישום המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין ורישום הערת אזהרה	31
18.	העברת ו/או הסבת זכויות	32
19.	הפרות, סעדים ותרופות	34
20.	ערבויות לקיום ההסכם	39
21.	אירוע נזק	40
22.	קיזוז	40
23.	תשלום במקום היזם	41

דיירה להשכיר-
החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ
רח' אפעל 25, ת.ד. 3208, פתח תקווה 9511125

מנרב אחזקות בע"מ

מגדלי ישראל בע"מ

חתימת המציע:

24.	תחולת ההסכם	41
25.	כללי	41
26.	כתובות והודעות	42

דיגה להשכיר-
החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ
רח' אפעל 25, ת.ד. 3208, כפר תקווה 4951125

מנרב אחזקות בע"מ

מגוריט ישראל בע"מ

חתימת המציע: _____

הסכם
לבניית מתחם להשכרה למגורים לטווח ארוך

אשר נערך ונחתם בעיר תל אביב **ביום** 21 **לחודש** דצמבר **שנת** 2015

בין:

דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ
מס' חברה 515009652 (להלן - "**החברה**")

מצד אחד;

לבין:

_____ מס' זיהוי/תאגיד _____
(להלן ביחד ולחוד - "**היזם**")

מצד שני;

הואיל והחברה ביחד עם רמ"י פרסמה מכרז לחכירה של המקרקעין כהגדרתם בהזמנה לקבלת הצעות, לתכנון ולהקמה ולהפעלה של המתחם על גבי המקרקעין, כהגדרתם להלן (להלן – "**המכרז**" ו-"**הפרויקט**");

והואיל והמכרז מהווה חלק מן המיזם לקידום דיור להשכרה לטווח ארוך, לצורך שכלולו של שוק השכירות ויצירת מגוון פתרונות שכירות ברחבי הארץ, תוך יצירת תמהיל דיור להשכרה לטווחי זמן שונים, הן במחירים מופחתים והן בפיקוח על עליית מחיר השכירות, ותוך מתן יציבות ודאות לשוכר בהתאם לצרכיו התעסוקתיים והמשפחתיים;

והואיל והצעת היזם נבחרה כהצעה הזוכה;

והואיל ובכפוף למילוי כל התחייבויות היזם שבחוזה החכירה ובחוברת המכרז, רמ"י תהא מוכנה להחכיר ליזם את המקרקעין בתנאי חוזה החכירה, המצורף כחלק מחוברת המכרז, וזאת לשם ביצוע הפרויקט, והכל בהתאם להוראות חוברת המכרז, והיזם מוכיח לקבל את המקרקעין לרשותו, בתנאים האמורים;

והואיל והיזם מתחייב לתכנן ולבנות את המתחם ועם סיום בנייתו להשכיר את הדירות במתחם לשוכרים, בהתאם להוראות הסכם השכירות ולדאוג לתחזוקת המתחם למשך כל תקופת ההשכרה;

והואיל והצדדים מעוניינים להסדיר את יחסיהם בהתאם לאמור בהסכם זה להלן;

לפיכך מוסכם ומותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. **הגדרות ופרשנות**

1.1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

1.2. כל מסמכי המכרז מהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה ומחייבים כיתר תנאיו.

דירה להשכיר–
החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ
רח' ראשל 25, תל' 3208, פתח תקווה 1951125

מנהל אחזקות בע"מ

מגורי [illegible] בע"מ

חתימת המציע: _____

1.3. החלוקה של ההסכם למסמכים, פרקים, סעיפים וסעיפי משנה וקביעת כותרותיהם נעשתה אך ורק לנוחות הקורא ולא תהיה לחלוקה זו ו/או לקביעת הכותרות ערך פרשני כלשהו.

1.4. בפרשנות הסכם זה, יהיה פירושם של המונחים שלהלן כרשום בצדם, אלא אם כן הקשר הדברים מחייב אחרת:

"הבניינים" ו/או "המבנים"	המבנים אשר יבנו על המקרקעין, ואשר יכללו את הדירות, את הרכוש המשותף וכן שטחים נלווים, כמפורט בתב"ע ובהוראות חוברת המכרז.
"דירה"	כהגדרתה בסעיף 1 לחוק מס הכנסה (תיקוני חקיקה והוראות שונות), התשנ"ב - 1992.
"דירות"	כל הדירות אשר יבנו במתחם.
"דירות בשכר דירה מפוקח"	שיעור הדירות שתושכרנה לזכאים, כמפורט בחוברת המכרז.
"דירות בשוק החופשי"	שיעור הדירות שתושכרנה על ידי היזם לשוכרים בשוק החופשי.
"החלטת בדבר דיור להשכרה"	החלטת מועצת מקרקעי ישראל מספר 1466 שעניינה "מסלול ייחודי להקצאת קרקע לבניית דירות להשכרה".
"ההסכם" או "הסכם זה"	הסכם זה כשהוא כולל את כל נספחיו, בין שצורפו כחלק מחוברת המכרז ובין שלא צורפו, בין שצורפו אליהם בפועל ובין שלא, וכן כל מסמכי המכרז וכל מסמכי ההצעה שהוגשה ע"י היזם ולרבות התנאים הכלליים לביצוע העבודות, המפרט, התוכניות וכל מסמך מכל מין וסוג שיצורף להסכם בעתיד, לרבות מפרטים נוספים ו/או תכניות נוספות.
"הסכם השכירות"	הסכם השכירות אשר יחתם בין היזם לבין השוכרים בנוסח המצורף להסכם זה **<u>כנספח ג(4)</u>**.
"הערת האזהרה"	הערת אזהרה על הימנעות מעשיית עסקה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין או הערה מתאימה אחרת, שתרשם בלשכת רישום המקרקעין, על המקרקעין, לטובת החברה, בדבר הימנעות: (1) ממכירה ו/או החכרה של המבנים, ללא הסכמת החברה, וכן (2) משעבוד המקרקעין ו/או של הבנוי עליהם, לטובת צד ג' כלשהו ללא הסכמת החברה ובכפוף להוראות הסכם זה, והכל כמפורט בכתב ההתחייבות, **<u>נספח ג(10)</u>**, וכן כל הערה דומה שתירשם בספרי רשות מקרקעי ישראל.
"הפרשי הצמדה"	תוספת לסכום אשר על פי חוברת המכרז נקבע כי יוצמדו למדד, המתושבים לפי שיעור העלייה של המדד הקובע - לעומת מדד הבסיס או למדד אחר הקבוע בהסכם זה להלן.
"הוועדה המקומית"	הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה שבתחומה נמצאים המקרקעין.

"זכאים"	הזכאים לשכור דירות בשכר דירה מפוקח העומדים בתנאי ההחלטה בדבר דיור להשכרה.
"חברת אחזקה"	חברת האחזקה אשר תנהל ותספק את שירותי האחזקה למותם, בהתאם להוראות הסכם זה.
"חוברת המכרז"	כל המסמכים, המפרטים והתכניות המרכיבים את המכרז והמצורפים אליו ושנמסרו למשתתפים במכרז, לרבות כל תוספת ו/או תיקון בכתב שמסרה או תמסור החברה ו/או רמ"י ו/או ועדת המכרזים מטעמן למשתתפים במכרז בכל שלבי המכרז ואף לאחר הכרזת המציע שזכה.
"חוק המקורקעין"	חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969.
"חוק המכר (דירות)"	חוק המכר (דירות), תשל"ג – 1973.
"חוק התכנון והבניה"	חוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965.
"טופס 4"	כהגדרתו בתקנות התכנון והבניה (אישורים למתן שירותי חשמל, מים וטלפון), תשמ"א-1981.
"טופס 5" או "תעודת גמר"	כהגדרתו בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) תש"ל - 1970.
"לוחות הזמנים"	לוחות הזמנים לביצוע פעולות ועבודות על-ידי היזם בהתאם להוראות חוברת המכרז.
"מגרש"	מגרש לבנייה כפי שהוא מופיע בתוכנית בניין עיר מאושרת.
"מדד המחירים לצרכן"	מדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה אף אם יתפרסם בידי כל מוסד ממשלתי אחר, לרבות כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו, בין שהוא בנוי על אותם נתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו; אם יבוא מדד אחר תקבע הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה את היחס שבינו לבין המדד המוחלף.
"מדד הבסיס"	מדד המחירים לצרכן הידוע במועד האחרון להגשת הצעות למכרז.
"המדד הקובע"	מדד המחירים לצרכן שיהיה ידוע במועד הרלוונטי המפורט בחוברת המכרז לצורך חישוב הפרשי הצמדה.
"המועד הקובע"	מועד בחירת ההצעה הזוכה על ידי ועדת המכרזים.
"מועד תחילת תקופת ההשכרה"	המועד בו התמלאו כל התנאים המפורטים בסעיף 4.11 להלן.
"מנהלת"	מנהלת "דיור להשכרה למגורים", אשר תמונה על ידי החברה ואשר לגבי זהותה תישלח הודעה בכתב ליזם, והכל אם תבחר החברה למנותה לפי שיקול דעתה הבלעדי.
"המפקח"	המפקח אשר ימונה מעת לעת על ידי החברה, אם ימונה,

מגורים ישראל בע"מ

חתימת המציע: _____

מנרב אחזקות בע"מ

דירה להשכיר-
החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ
רח' אבא אבן 25, ת.ד. 3208, נופת זקוה 951125

כמפורט בסעיף 7 להלן.

"המקרקעין"	כהגדרתם בהזמנה לקבלת הצעות.
"המתחם"	כהגדרתו בהזמנה לקבלת הצעות.
"עבודות"	כל התחייבויות היזם ללא יוצא מן הכלל על פי הסכם זה ונספחיו, לרבות התחייבויותיו לתכנון ולבנייה, לתפעול ולתחזוקה של המבנים.
"ערבויות לקיום ההסכם" או "הערבויות"	ערבויות (של בנק ישראלי או חברת ביטוח ישראלית), אוטונומיות ובלתי מותנות, להבטחת התחייבויות היזם ע"פ המכרז, כמפורט בסעיף 20 להלן. נוסח הערבויות מצורף כ**נספח ג(7)**.
"הקבלן"	הקבלן הראשי כפי שיאושר על ידי החברה, בהתאם להוראת סעיף 6.5 להלן.
"קנסות"	תשלומים אשר על היזם לשלם לחברה ו/או למי שהחברה תורה, בגין הפרת התחייבויות היזם על פי הסכם זה.
"ריבית פיגורים של החשב הכללי"	ריבית חשכ"ל – פיגורים, כפי שתפורסם מעל לעת על ידי החשב הכללי במשרד האוצר.
"רכוש משותף"	השטחים המשותפים בכל אחד מהבניינים ובמתחם כולו אשר ייועדו לשימוש כלל השוכרים והמחזיקים באותו בניין ו/או במתחם, ולרבות שטחי מבואות, מסדרונות, מקלטים, מעברים, חדרי מדרגות, מעליות וכל רכוש משותף אחר, אשר מטבעם לא ניתן יהיה ליחדם למשתמש מסוים.
"רמ"י"	רשות מקרקעי ישראל.
"הרשות המקומית" או "העירייה"	הרשות המקומית שבתחום שיפוטה נמצאים המקרקעין.
"שוכרים"	הזכאים והשוכרים בשוק החופשי, יחד.
"שוכרים בשוק החופשי"	כל אדם שיבקש לשכור ו/או ישכור (לפי העניין), דירה מבין הדירות המיועדות להשכרה.
"שטח דירה"	שטח התחום ע"י קירות החוץ של הדירה לרבות השטח שמתחת לקירות, ובכלל זה שטח עיקרי ושטח שירות כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה – 1965.
"שכר הדירה המפוקח"	דמי השכירות החודשיים בגין הדירות בשכר דירה מפוקח, כמפורט בסעיף 8 להלן, ובתוספת דמי אחזקה כפי שייקבעו על ידי החברה בהתאם להוראות הסכם זה להלן.
"שלבי התכנון והבניה"	המועדים המפורטים בהזמנה לקבלת הצעות.
"התאגיד" או "תאגיד הביוב והמים"	תאגיד המים והביוב של הרשות המקומית.

מגוריט ישראל בע"מ

חתימת המציע: _____

מנרב אחזקות בע"מ

דירקטור להשכיר –
החברה הממשלתית לדיור להשכרה בע"מ
רח' אפעל 25, ת.ד. 3208, פתח תקווה 951125

"התב"ע" או **"התכנית"**		כהגדרתה בהזמנה לקבלת הצעות.
"העודת זכאות"		אישור בכתב שיינתן על ידי משרד השיכון לזכאים לשכור דירה בשכר דירה מפוקח במותם.
"תקופת הבניה"		תקופה שתחל במועד הקובע ותסתיים במועד תחילת תקופת ההשכרה.
"תקופת ההשכרה"		כהגדרתה בהזמנה לקבלת הצעות.

2. <u>עדיפות בין מסמכים</u>

2.1. מסמכי ההסכם וחוברת המכרז ייחשבו כמשלימים זה את זה, בכפוף לאמור להלן. למען הסר ספק, כלל ההצהרות והתחייבויות היזם כמפורט בהזמנה לקבלת הצעות – תיחשבנה כחלק בלתי נפרד מהסכם זה.

2.2. מסמכי ההסכם כוללים את כל חוברת המכרז.

2.3. בכל מקרה של סתירה בין יתר מסמכי חוברת המכרז לבין הוראות הסכם זה, יגבר האמור בהסכם זה.

2.4. בכל מקרה של סתירה בין חוברת המכרז לבין התכנית, על כל מסמכיה, תקבענה ההוראות המחמירות יותר.

2.5. בכל מקרה של סתירה בין חוברת המכרז לבין ההחלטה בדבר דיור להשכרה (<u>נספח ג(4)</u>), תקבענה הוראות ההחלטה בדבר דיור להשכרה.

2.6. בכל מקרה של סתירה או אי התאמה בין הוראות הסכם זה לבין הוראות חוזה הקבלנות, ותחייב ההוראה המחמירה כלפי היזם מבין השתיים, כפי שייקבע על ידי רמ"י והחברה לפי שיקול דעתן הבלעדי.

2.7. בכל מקרה של סתירה, אי-התאמה, דו-משמעות, אפשרות לפירוש שונה וכיוצא באלה בין האמור בהוראות הסכם זה לבין האמור באחד מנספחיו, או בין נספח לנספח, או באותו מסמך, בעניין הנוגע לתכנון וביצוע, תכריע ההוראה הכלולה במסמך לפי סדר העדיפויות הבא, כל עוד לא נקבע אחרת ע"י החברה:

2.7.1. הנחיות התכנון שבהסכם זה.

2.7.2. מפרטי משרד הבינוי והשיכון מס' 2.3, 2.4.

2.7.3. תכניות שערך היזם, לאחר שאושרו בכתב ע"י החברה.

2.7.4. המפרט הכללי הבינמשרדי לעבודות הבניה.

2.7.5. תקנים ישראליים.

2.7.6. תקנים זרים של ארה"ב, בריטניה, גרמניה וצרפת, בהיעדר תקנים ישראליים.

והקודם עדיף על הבאים אחריו, אלא אם מסמך הבא אחריו מחמיר בדרישותיו לעומת המסמך הקודם, ואז יחייב המסמך המחמיר. במקרה של סתירה, אי התאמה, דו-משמעות או פירוש שונה לגבי הוראות באותו מסמך – יגברו ההוראות המחמירות יותר.

2.8. בכל מקרה של סתירה, אי בהירות, אפשרות לפירוש שונה או שוני ביחס להשכרת הדירות - יגברו הוראות ההחלטה בדבר דיור להשכרה (<u>נספח ג(5)</u>) ולאחר מכן ההוראות שבהסכם השכירות, <u>נספח ג(4)</u>, על האמור בחוברת המכרז.

2.9. בכל מקרה של סתירה, אי בהירות, אפשרות לפירוש שונה או שוני ביחס לתחזוקת

דירה להשכיר –
החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ
רח' אבבל 105 ת.ד. 3208, פתח תקווה 4951125

מנרב אחזקות בע"מ

מגוריט ישראל בע"מ

חתימת המציע: _____

המתחם - יגברו ההוראות שבנספח ג(3).

2.10. בכל מקרה אחר, יגברו ההוראות המחמירות עם היזם.

2.11. בכל מקרה בו יתגלו בהוראות הסכם זה או בנספחיו אי-בהירות, שיבוש, השמטה, כפילות, טעות וכיו"ב, רשאית החברה למלא את החסר ולתקן את הטעון תיקון ע"י הודעה על כך ליזם.

3. **נספחים**

3.1. **מסמכים המצורפים להסכם זה והמהווים חלק בלתי נפרד ממנו:**

3.1.1. נספח "ג(1)" - מפרט טכני (דרישות מינימום) למתחם;

3.1.2. נספח "ג(2)" - נוהל אישור מסמכי תכנון;

3.1.3. נספח "ג(3)" - מפרט התחזוקה;

3.1.4. נספח "ג(4)" – נוסח הסכם השכירות ונספחיו;

3.1.5. נספח "ג(5)" - החלטת מועצת מקרקעי ישראל בדבר דיור להשכרה - אינה מצורפת בפועל ואולם ניתן לאתרה באתר רמ"י בכתובת http://www.land.gov.il.

3.1.6. נספח "ג(6)" - נוהל בחירת זכאים לשכירת דירות ועריכת הגרלות לזכאים;

3.1.7. נספח "ג(7)" - נוסח הערבויות לקיום הסכם;

3.1.8. נספח "ג(8)" – נוסח אישורי קיום ביטוחים לתקופת הבניה;

3.1.9. נספח "ג(9)" – נוסח אישורי קיום ביטוחים לתקופת ההשכרה;

3.1.10. נספח "ג(10)" – נוסח כתב התחייבות בדבר הימנעות מעשיית עסקה ופרוטוקול;

3.1.11. נספח "ג(11)" – נוסח ייפוי כוח נוטריוני;

3.1.12. נספח "ג(12)" – נוסח אישור הקבלן בדבר ניסיון;

3.1.13. נספח "ג(13)" – נוסח התחייבות הקבלן לביצוע העבודות;

3.2. **מסמכים שאינם מצורפים אך המהווים חלק בלתי נפרד מהסכם זה**

3.2.1. התב"ע.

3.2.2. המפרט הכללי לעבודות בניין בהוצאת הוועדה הבין-משרדית על כל פרקיו המתאימים, במהדורתם האחרונה והמעודכנת.

3.2.3. תקנים ישראליים במהדורתם האחרונה והמעודכנת.

3.2.4. הנחיות לעבודות תכנון של משרד השיכון [חוברות 2.3 2.4] – מהדורה חמישית, אוקטובר 2012. ניתן לאתרן באתר משרד הבינוי והשיכון בכתובת http://www.moch.gov.il/SiteCollectionDocuments/tichnun/hanhayot_leavodot_tichnun/hanhayot_leavodot_tichnun.pdf (אתר משרד הבינוי והשיכון, תחת לשונית "בנייה חדשה"/"הנחיות לעבודות תכנון").

4. **הצהרות והתחייבויות היזם**

מבלי לגרוע מהצהרות היזם ומהתחייבויותיו כמפורט ביתר חלקי חוברת המכרז (לרבות ההזמנה לקבלת הצעות), היזם מצהיר ומתחייב בזה בהתחייבות יסודית כדלקמן:

4.1. קרא בעיון ובחן בקפידה את כל מסמכי המכרז, לרבות ההסכם, נספחיו וכל דין

מגוריט ישראל בע"מ

חתימת המציע: _____

מנרב אחזקות בע"מ

דירה להשכיר –
החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ
רח' אפעל 25, ת.ד. 3208, פתח תקווה 5113125

ולוונטי, וכי ברורים לו כל הנ"ל.

4.2. ליזם, בין בעצמו ובין באמצעות הקבלן, יש את היכולת הפיננסית, הידע, המיומנות, הכישורים המקצועיים והטכניים, הכלים, הציוד, הידע, הניסיון כות העבודה המיומן וכל יתר האמצעים והמשאבים הדרושים לביצוע התחייבויותיו והעבודות לפי הסכם זה, כי יש ביכולתו להשיג את כל ההיתרים והאישורים הדרושים לביצוע התחייבויותיו על פי הסכם זה, והכל בהתאם לתנאים ולדרישות שבהסכם, והוא יהיה אחראי לפיצוי החברה ורמ"י על מלוא נזקיהן בכל מקרה בו האמור בהצהרה זו או ביתר הצהרותיו שבהסכם זה אינו נכון.

4.3. בחן ובדק את מצב הרישום של המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין וברמ"י, לרבות את ההוראות המיוחדות בקשר עם המקרקעין כמפורט בחוברת המכרז ובהסכם זה וכל הקשור והנובע מהן, את חוזה התכירה נספח א(2) ויידוע לו שהמידע המפורט במסמכי המכרז בקשר עם המקרקעין אינו ממצה ו/או שלם ושעליו לבצע באופן עצמאי את כל הבדיקות בקשר עם המקרקעין ו/או הזכויות במקרקעין ו/או המגבלות הקיימות במקרקעין מכל מין וסוג שהוא.

4.4. בדק את התב"ע, את המצב התכנוני של המקרקעין והשטחים הגובלים במקרקעין לרבות ברשות המקומית ובוועדה המקומית, את הוראות מסמכי התכנון, נתוני התכנון, אפשרויות ניצול זכויות הבניה, ייעודם ומצבם כפי שהם, במועד הגשת הצעתו למכרז, (AS IS), ובדק את ההוראות המיוחדות המפורטות בחוברת המכרז באופן עצמאי ואת השלכותיהן על המקרקעין ועל העסקה נשוא הסכם זה וכן הוראות מיוחדות אחרות בקשר עם המקרקעין, ככל ויש כאלה, שאינן מצוינות להסכם זה, בדק את תיק המידע ברשות המקומית ואת התנאים להוצאת היתר בניה ומצא כי כל אלה מתאימים לכל מטרותיו מכל הבחינות, הן הפיזיות הן התכנונית והן המשפטית, וכי לא תהיינה לו תלונות ו/או תביעות ו/או דרישות ו/או טענות ביחס למקרקעין ו/או לאפשרות התכנון והבניה עליהם ו/או בקשר למפורט במסמכי המכרז בקשר אליהם, על כל הקשור והנובע ממנו ו/או שאינו מפורט בו, לרבות בגין אי התאמה ו/או פגם ו/או מום.

אם בתב"ע קיימים תנאים להוצאת היתר בניה ו/או לאכלוס, באחריות היזם לברר את כל הנוגע אליהם ולא תהא לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי רמ"י או כלפי החברה בכל הנוגע לכך.

4.5. בנוסף לאמור לעיל, אם מצויים מבנים בשטחי המקרקעין ו/או בשטחים סמוכים ו/או תשתיות, יסודות מבנה, חלקי מבנים, הריסות וכיו"ב, בין עיליים ובין תת קרקעים, בין קיימים ובין שימצאו לאחר חתימת הסכם זה, ככל שימצאו, היזם יהא אחראי לפנות ו/או להסיט ו/או להעתיק, על חשבונו את כל אלה, ותוך תיאום עם הרשויות והגורמים המוסמכים, כגון בזק, חברת החשמל וכיוצ"ב.

4.6. בדק את התוכניות, הנחיות התכנון, המפרטים, התקנים והדרישות (בין המצורפים להסכם זה ובין לפי כל דין) הנוגעים במישרין או בעקיפין למכלול התחייבויותיו על פי הסכם זה, בין אם הוזכרו בהסכם ובין אם לאו וכל אלה ידועים לו ומצויים ברשותו ומקובלים עליו וניתנה לו האפשרות לבחון ולבדקם והוא יהיה מנוע מלטעון כל טענה של אי ידיעה או אי הבנה של איזה מהמסמכים הנ"ל.

4.7. בדק את היבטי המס הכרוכים בהתקשרות ביחס להסכם זה ולפרויקט ומבלי לגרוע מכלליות האמור, את היבטי המע"מ, מס הרכישה ומס ההכנסה הרלוונטיים וכן את היבטי החוק לעידוד השקעות הון, תשי"ט-1959 ו/או דינים נוספים אחרים החלים על מבנים להשכרה.

4.8. בכל מקרה שבו תתקבל דרישה מאת הרשות המקומית ו/או תאגיד המים והביוב לתשלום הוצאות פיתוח, דמי הקמה, היטלים ו/או אגרות בגין המקרקעין נשוא המכרז, אף אם עילת הדרישה היא בגין הונקופה שקדמה לפרסום המכרז, מתחייב היזם לשלם את כלל חיובי הפיתוח מיד עם קבלת דרישה ראשונה לשלמם.

4.9. הוא מתחייב לתכנן ולבנות את המתחם, בהתאם להוראות הדין ולכל הוראות הסכם זה.

4.10. ידוע לו שהשימוש בכל אחת מן הדירות שיבנו במקרקעין וכולן יחד, ללא יוצא מן הכלל, הינו להשכרה למגורים בלבד, לשוכרים כהגדרתם לעיל, במהלך כל תקופת

מגוריט ישראל בע"מ
חתימת המציע:

מנרב אחזקות בע"מ

דירה להשכיר-
החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ
רח' אפעל 25, ת.ד. 3208 פתח תקוה 51125

ההשכרה, ברציפות, והיזם מתחייב שלא ליזום שינוי יעוד או שימוש במקרקעין למטרה אחרת שאינה תואמת את ההחלטה בדבר דיור להשכרה ו/או האמור בהסכם זה ו/או את הנחיות החברה בקשר עם כך. האיסור בדבר שינוי הייעוד או השימוש במקרקעין הינו למשך תקופת ההשכרה בלבד. לאחר מכן, יוכל היזם לפעול בקשר עם המקרקעין בכפוף להוראות חוזה החכירה ונוהלי רמ"י שיהיו תקפים באותה העת.

4.11. התנאים לתחילת תקופת ההשכרה, במצטבר, הינם: קבלת טופס 4 וטופס 5 לכל המתחם, אישור חברת האחזקה כמפורט בסעיף 11 להלן והמצאת אישור קיום ביטוחים לחברה, כמפורט בסעיף 16 להלן.

4.12. לא יימכר, לא יסב ולא יבצע כל העברת זכויות מכל סוג ו/או לא יעניק אופציה להעברת זכויות – אלא בהתאם להוראות סעיף 18 להלן. במהלך 12 החודשים האחרונים לתקופת ההשכרה, ולא טרם לכן, יהיה היזם רשאי לבצע פעולות שיווק ופרסום לצורך מכירת הדירות, ובלבד שלא יתקשר בהתקשרות מחייבת כלשהי אלא בששת החודשים האחרונים לתקופת ההשכרה ושהתקשרות מחייבת כאמור תיכנס לתוקף רק לאחר תום תקופת ההשכרה.

4.13. לא הסתמך לצורך הגשת ההצעה על הבטחות, מצגים או התחייבויות של החברה ו/או רמ"י ו/או מי מטעמן, לרבות דו"חות ו/או בדיקות שנעשו ו/או נמסרו, ככל שנעשו, מטעם רמ"י ו/או החברה ו/או מטעם כל גורם אחר הפועל לפי כל דין בקשר עם הפרויקט, שנמסרו ו/או יימסרו לעיונו של היזם, ככל שנמסרו ו/או יימסרו, היזם לצורך אינפורמציה ראשונית בלבד וכי המצאתם ליזם, ו/או אי מסירתם ליזם, לא יפטרו את היזם מהחובה המוטלת עליו לבצע בעצמו בדיקות ככל הנדרש לצורך ביצוע עבודות וקיום כל התחייבויותיו של היזם על פי הסכם זה, וכי לא תהיה לו כלפי החברה ו/או רמ"י ו/או מי מטעמן ו/או כלפי כל צד שלישי שהוא כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה בקשר עם הדו"חות והבדיקות דלעיל, מידת נכונותם, שלמותם או דיוקם או אי מסירתם ליזם.

4.14. לא יהא רשאי לבסס שום תביעות כספיות ו/או אחרות לרבות הארכת לוח זמנים ותקופת ביצוע העבודות עקב אי-ידיעה של תנאי כלשהו מתנאי חוברת המכרז או השלכותיהם של תנאים כאמור, או על אי ידיעה או אי הכרת תנאי כלשהו הקשור בביצוע העבודות ו/או הנובע ממנו והוא מוותר בזה על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד החברה וכנגד רמ"י.

4.15. הוא בעל כל האישורים והרישיונות הנדרשים על פי דין להתקשרות נשוא הסכם זה, לרבות על פי חוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו -1976.

4.16. אין כל מניעה חוקית, חוזית או אחרת להתקשרותו בהסכם זה ולקיום כל התחייבויותיו על פיו במלואן ובמועדן.

5. <u>תכנון והיתרים</u>

5.1. היזם מתחייב לתכנן על חשבונו את המתחם, בלוחות הזמנים המפורטים לתכנון ולבנייה שבחוברת המכרז, ולהוראות חוברת הנחיות לעבודות תכנון של משרד הבינוי והשיכון, להוראות הדין ו/או כל תקן החל על בנייה מהסוג שתבוצע במתחם וכיו"ב. תכנון היזם יכלול את כל הדירות אשר ניתן לבנות על פי התב"ע במקרקעין.

5.2. היזם מתחייב להמציא לאישור החברה את מסמכי התכנון המפורטים ב<u>נספח ג(2)</u> ובלוחות הזמנים המפורטים בחוברת המכרז, מבלי לגרוע מחובתו לאשר את התכניות מול כל גורם נוסף, לרבות רמ"י. רק לאחר אישור מסמכים אלה על ידי החברה, יהא רשאי היזם להחתים את הבקשות להיתר בניה אצל רמ"י ולהגישן לאישור ולחתימת הועדה המקומית (לעיל ולהלן - "**הבקשות להיתרים**").

5.3. היזם יהיה מחויב לממש את מלוא זכויות הבנייה לפי התכנית במסגרת הפרויקט, ואולם בעת אישור מסמכי התכנון והבקשות להיתרים כמפורט ב<u>נספח ג(2)</u>, תהיה רשאית החברה להורות, לפי בקשת היזם, על מימוש זכויות הבניה בשיעור נמוך יותר, על מנת לוודא שהמתחם ייבנה באופן המיטבי ואשר יאפשר ניצול מקסימאלי של שטחים ודירות, מבלי לגרוע מכלל סמכויותיה להעלך ו/או לאשר ו/או להתייחס לכלל חיבטי התכנון העולים ממסמכי התכנון ו/או שאינם עולים

מנוריט ישראל בע"מ

מנרב אחזקות בע"מ חתימת המציע: _____

לדיורה להשכיר-
החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ
רח' אפעל 25, ת.ד. 3208, פתח תקווה 4913103

מהם.

כמו כן, ומבלי לגרוע מכלל סמכויות החברה כאמור לעיל, תהיה רשאית החברה להעיר לעניין שטחי הדירות, על מנת לוודא ששטחן יחושב, כמקובל בפרויקטים למגורים, לפי מפתח של כ-25 מ"ר לחדר, ובהתחשב בהוראות התב"ע וכן תהיה רשאית להעיר לעניין תכנון הממשקים בין המגורים לשטחים בייעודים נוספים, אם קיימים שטחים כאלו במקרקעין. לעניין זה, "חדר"- משמעו חדר מגורים ו/או חדר המיועד לשמש ללינה.

היזם מתחייב לתקן את מסמכי התכנון לפי דרישות החברה. אין באמור כדי לגרוע מיתר סמכויותיה של החברה לפי חוברת המכרז ומהוראות כל דין לרבות התב"ע.

5.4. מסמכי התכנון והבקשות להיתרים יוכנו על ידי היזם בהתאם להוראות הדין, התב"ע ובנספחים ג(1), ג(2) וחוברת הנחיות לעבודות ותכנון של משרד הבינוי והשיכון.

5.5. למען הסר ספק מובהר בזאת, שבאישור החברה לתכנון ו/או לבקשות להיתרים לא יהיה משום אישור שמסמכים אלו תואמים את התב"ע ואין באמור בסעיף זה כדי לפטור את היזם מכל אחריות שהיא.

5.6. היזם מתחייב לתת מענה במסגרת הפרויקט לאנשים עם מוגבלויות בהתאם להוראות הדין, לרבות לפי חוק שיווין זכויות לאנשים עם מוגבלות, תשנ"ח -- 1998.

5.7. ידוע ליזם ששטחי המגרש/ים וגבולותיהם אינם סופיים וייתכן ויחולו בהם שינויים לאחר סימון גבולותיהם בשטח ו/או כתוצאה משינויים בתב"ע ו/או בהסדר קרקעות ו/או תוכניות החלוקה ו/או בביצוע העבודות לפי הסכם זה, ואין ולא תהיה ליזם כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד החברה ו/או כנגד רמ"י ו/או כנגד העיריה בקשר לכל שינויים בשטחים ו/או בגבולות עקב כל האמור לעיל.

6. <u>הבניה ולוחות הזמנים לבניה</u>

6.1. היזם מתחייב לבנות את המתחם בהתאם לשלבי התכנון והבניה שבחוברת המכרז לרבות הפיתוח הצמוד, ובהתאם להוראות הדין, התב"ע, היתר הבניה, התקנים הרלוונטים, הוראות הסכם זה על כל נספחיו, ובמיוחד הוראות <u>נספחים ג(1), ג(2)</u> וחוברת הנחיות לעבודות ותכנון של משרד הבינוי והשיכון.

כן מתחייב היזם לבצע ו/או לשאת בעלויות עבור ביצוען של עבודות פיתוח ותשתיות, והכל בהתאם למפורט בהזמנה לקבלת הצעות.

6.2. היזם יהא אחראי לביצוע העבודות, אשר הינן עד "מפתח", במצב סופי ומושלם, כשהמתחם ראוי לאכלוס לפי הסכם זה ובהתאם לתקנים ישראליים ולדרישות המפרטים הנספחים להסכם זה וכן אחראי לקבלת היתר הבניה, וכן לכל האישורים ו/או הרישיונות ו/או ההיתרים הדרושים לצורך ביצוע העבודות המוטלות עליו על פי הוראות הסכם מכל רשות מוסמכת. היזם יהיה אחראי, על חשבונו, להשגת כל אישור ו/או היתר לצורך שימוש בשטחים שמחוץ למקרקעין, לרבות דרכים זמניות, שטחים ציבוריים במידה שאלו נדרשים לצורך ביצוע העבודות על פי הסכם זה.

6.3. היזם יהיה אחראי להוצאת טופס 4 (כולל עריכת כל הבדיקות לצורך הוצאתו), להוצאת תעודת גמר לכל המותחם, ולקבלת כל אישור נוסף הנדרש על ידי הרשות המקומית לשם אכלוס המתחם ו/או בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה, והכל במועד הקבוע לכך בהסכם זה.

6.4. היזם מתחייב למלא אחר תנאי החיתרים והרישיונות בנוגע לעבודות המבוצעות על-ידו ו/או מי מטעמו ולנקוט בכל האמצעים הנאותים לשם הבטחת מילוי ההוראות והתנאים של ההיתרים ו/או הרישיונות על-ידי מבצעי העבודות. בוצעו העבודות בניגוד לאמור לעיל, יפצה היזם את החברה, את רמ"י, וכן את כל צד ג' על נזק שייגרם למי מהם כתוצאה מהפרת תנאי הרישיונות וההיתרים.

6.5. לצורך ביצוע עבודות הבנייה כמפורט בהסכם זה על נספחיו, מתחייב היזם להתקשר עם קבלן ראשי מטעמו, אשר יעמוד בכל התנאים המפורטים <u>נספח ג(12)</u> במצטבר. ניתן להתקשר עם מספר קבלנים ראשיים ובמקרה כזה יידרש כל אחד

מגוריט ישראל בע"מ

חתימת המציע:

מנרב אחזקות בע"מ

דירה להשכיר
החברה הממשלתית לדיור ולנ...
רח' אבא אבן 25, ת.ד. 3208, פתח...

מהם בנפרד לעמוד בתנאי **נספח ג(12)** (להלן: "**תנאי הסף לקבלן**")

היזם מתחייב להציג לחברה את פרטי הקבלן אשר עונה על תנאי הסף לקבלן, וזאת לא יאוחר מהמועד להגשת התכנון המוקדם לאישור החברה, כקבוע בחוברת המכרז. החברה תהא רשאית לדרוש השלמות ו/או הבהרות בקשר עם הקבלן ו/או בקשר עם איזה מהמסמכים שהוצגו לה.

במסגרת פרטי הקבלן והוכחת עמידתו בתנאי הסף לקבלן, יציג היזם תעודת רישום תקפה מטעם רשם הקבלנים בסיווג הנדרש לעיל, וכן יציג בפני החברה אישור בנוסח המצורף כ**נספח ג(12)** ביחס לניסיון הנדרש לעיל בצירוף התחייבות בלתי חוזרת של הקבלן, לפיו קיבל על עצמו את ביצוע עבודות הבנייה של המתחם ואת האתריות הכרוכה בכך, בנוסח **נספח ג(13)**.

אם החברה תסבור שהקבלן אינו עומד בתנאי הסף לקבלן, תהא רשאית החברה לדרוש מהיזם להתקשר עם קבלן אחר, אשר עומד בתנאי הסף כאמור.

לא פעל היזם על פי הוראות סעיף זה לעיל ו/או הקבלן לא עמד ו/או עומד בתנאי הסף לקבלן ו/או לא אישרה החברה את זהות הקבלן ו/או לא החליף היזם את הקבלן כאמור לעיל, רשאית החברה להטיל על היזם קנסות בהתאם להוראות סעיף 19.10 להסכם זה להלן.

6.6. היזם מתחייב לבצע את הבנייה רק באמצעות הקבלן ומתחייב שהקבלן יקרא ויבדוק בעיון את הסכם זה, על נספחיו, טרם ההתקשרות עמו. היזם לא יהא רשאי להחליף את הקבלן בקבלן אחר, אלא במקרים חריגים בלבד שיקבעו לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה, ובכפוף לעמידת הקבלן החלופי בתנאי סף שלהלן. לא יהיה בהחלפת הקבלן, כדי לגרוע מאחריותו של היזם לעמוד בלוחות הזמנים לבנייה וביתר התחייבויותיו. החברה תהיה רשאית להחליט בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, ולא תהיה ליזם כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר עם החלטתה.

6.7. היזם מתחייב בזאת, שבעת התחלת ביצוע הבנייה ולאורך כל מהלך הבנייה יהיו בידיו היתרי בנייה תקפים וכל הרישיונות הדרושים כחוק.

6.8. היזם מתחייב לבנות את המתחם בהתאם למפרט הטכני (דרישות מינימום) שב**נספח ג(1)**. המפרט הטכני הינו מפרט הכולל את דרישות המינימום של החברה בקשר עם בניית המתחם והינו אחיד לכל הדירות. אם היזם יבקש לשדרג את המפרט לדירות ולשטחים המשותפים במתחם, על חשבונו, כי אז שדרוג המפרט יבוצע באופן אחיד לכל הדירות במתחם ולשטחים המשותפים בו, ללא יוצא מהכלל. בכל מקרה, נדרש אישור מראש של החברה לכל שינוי במפרט, בהתאם למפורט ב**נספח ג(1)**. החברה תהא רשאית (אך לא מחויבת) לאשר שינויים במפרט כאמור, אך כל המשמעויות הנובעות משינויים כאמור תהיינה באחריותו המלאה והבלעדית של היזם והוא לא יוכל לבוא בכל טענה ו/או תביעה כנגד החברה בגין אישור או אי אישור בקשת שינוי כלשהי על ידי החברה. כמו כן, היזם יהא מחוייב לאשר את השינויים כאמור עם כל גורם מוסמך אחר ולוונטי הנדרש על פי ההסכם ועל פי כל דין.

6.9. היזם מתחייב שבביצוע כל העבודות לפי הסכם זה ישתמש במוצרים ובחומרים הנושאים תו תקן ויבצע בדיקות מוצרים, חומרים ומלאכות בהתאם לדרישות החברה.

6.10. עמידה בלוח הזמנים במהלך תקופת הבניה הינה תנאי יסודי ועיקרי בהסכם זה. היזם מתחייב לסיים את העבודות עד לסיום תקופת הבניה ולעמוד בכל אחד מלוחות הזמנים הקבועים בשלבי התכנון והבניה **ובנספח ג(2).**

6.11. לא עמד היזם בלוחות הזמנים ובשלבים הקבועים בהסכם זה ו/או באיזה מהם, תהיה החברה רשאית, מבלי לגרוע מכל הסעדים המוקנים לחברה לפי הסכם זה ו/או הדין ובנוסף להם, לחלט מתוך כספי הערבות שבסעיף 20.1 את הפיצויים המוסכמים ו/או הקנסות הקבועים בסעיף 19.10 להלן, אם היזם לא שילמם.

7. **<u>בקרה על קיום ההסכם</u>**

7.1. החברה, תהיה רשאית לערוך בקרה על העבודות באמצעות המפקח. המפקח יהא רשאי לבדוק את העבודות ולהשגיח על ביצוען וכן לבדוק את טיב החומרים בהם

חתימת המציע: מגוריט ישראל בע"מ

מנרב אחזקות בע"מ

דירה להשכיר –
החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ
רח' אפעל 25, ת.ד. 3208, פ"ת 4913208

משתמש היזם ואת טיב ביצוע העבודות. כן רשאי המפקח לבדוק אם היזם מפרש ומבצע כהלכה את הסכם זה ואת הוראותיו, והיזם מתחייב לעזור ולספק למפקח כל המידע הדרוש לצורך הבדיקות הנ"ל.

7.2. היזם מתחייב לאפשר למפקח ולכל הבא מטעמו להיכנס בכל עת לאתר העבודות ולכל מקום אחר בו מבוצעת עבודה כלשהי הקשורה לביצוע הוראות הסכם זה וכן לכל מקום שממנו מובאים חומרים, מכונות וחפצים כלשהם הקשורים לביצוע העבודות או בהם מכינים מוצרים הקשורים בביצוע העבודות. היזם יאפשר למפקח ולכל הבא מטעמו להשתמש בכל המתקנים והשירותים שהותקנו באתר.

7.3. היזם מתחייב שהוא וכל המועסקים מטעמו ו/או על ידו בביצוע העבודות, יציתו להוראות המפקח בכל הנוגע לביצוע העבודות וזאת תוך התקופה שתקבע על ידו.

7.4. ביצוע העבודות, בין באתר העבודות ובין בכל מקום אחר אשר בו מבוצעות פעולות לצורך ביצוע העבודות, יהיה נתון לפיקוחו של המפקח והעבודות תבוצענה לשביעות רצונו המלאה. היזם מתחייב בזה למלא אחר ההוראות אשר תינתנה לו מעת לעת על ידי המפקח בין שהן כלולות בהסכם ובין שאינן. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ומכל סמכות אחרת שניתנה למפקח בהסכם זה, המפקח יכריע בלעדית וסופית בכל שאלה שתתעורר בקשר עם אופן ביצוע העבודות, טיבן ומועדיהן ובקשר עם איכותם וסוגם של החומרים שהיזם ישתמש בהם בביצוע העבודות. שום דבר האמור בסעיף זה, ושום מעשה או מחדל מצד המפקח, בקשר להפעלת סמכויותיו על-פי הסכם זה, לא יפטור את היזם מאחריותו למילוי תנאי הסכם זה ולביצוע העבודות בהתאם להוראותיו. היזם לא יוכל לבוא בטענה ו/או בתביעה כלשהי בגין פיקוח ו/או ניהול כושל ו/או לא משביע רצון.

7.5. אין לראות בקיום הבקרה ובטמכויות שניתנו למפקח, אלא אמצעי בידי החברה להבטיח שהיזם יעמוד בהתחייבויותיו על פי ההסכם ואין בו כדי להטיל על החברה ו/או המפקח אחריות. הבקרה אינה נועדה לשרת את היזם והיזם לא יהיה רשאי לפטור עצמו מביצוע התחייבויות המוטלות עליו, על יסוד פרשנות של קביעות המפקח וכן הבקרה ו/או הוראותיו של המפקח ו/או אי מינוי מפקח ו/או אי מתן הוראות על ידו לא ישחררו את היזם מאחריותו והמלאה לקיום מלוא התחייבויותיו כלפי החברה, או כדי לגרוע מאחריותו המלאה המוחלטת והבלעדית של היזם לתכנון, לטיב העבודות, לחומרים, ולקיום כל תנאי הסכם זה. היזם מתחייב לשפות את החברה ו/או מי מטעמה ו/או את המפקח בגין כל תביעה שתוגש כנגדם בקשר עם התחייבויותיו על פי הסכם זה.

7.6. החברה רשאית לקבוע על פי שיקול דעתה הבלעדי את היקף פעולות הבקרה שיתבצעו בקשר עם ההסכם, להקטין ולהגדיל את היקף פעולות אלו מפעם לפעם, ובכל מקרה לא יהיה בכך כדי לגרוע מאחריותו של היזם בהתאם להוראות הסכם זה ובהתאם ליתר תנאי המכרז.

8. <u>השכרת הדירות בתקופת ההשכרה, שכר דירה ודמי אחזקה</u>

8.1. כל הדירות תיועדנה ותשמשנה להשכרה למגורים בלבד לשוכרים, למשך תקופת ההשכרה. היזם לא יהא רשאי למכור ו/או להשכיר את הדירות ו/או לתת בהן זכות שימוש אחרת ו/או לייעדן לכל מטרה אחרת, פרט להשכרה למגורים לשוכרים, לרבות איסור מוחלט להשכיר ו/או להשתמש בדירות למטרת דיור מוגן ו/או בתי אבות ו/או דירות נופש וכיוצ"ב.

8.2. היזם מתחייב להשכיר את הדירות במשך כל תקופת ההשכרה, בהתאם להסכם השכירות. היזם יהיה רשאי לבצע שינויים בהסכם השכירות, בכפוף לקבלת אישור החברה מראש ובכתב, ובתנאי שמדובר בשינויים אשר מהווים הקלה בתנאי ההתקשרות לטובת השוכרים. לחברה יהיה שיקול הדעת הבלעדי להחליט האם מדובר בתיקונים מקלים לטובת השוכרים או לא.

8.3. לא יאוחר מאשר 6 חודשים טרם המועד הקבוע לקבלת טופס 4 למתחם, מתחייב היזם למסור לאישור החברה חוברת הוראות תחזוקה ביחס לרכוש המשותף במבנים. חוברת הוראות התחזוקה תצורף, לאחר אישורה על ידי החברה, להסכם השכירות **<u>נספח ג(4)</u>**.

8.4. עד למועד תחילת תקופת ההשכרה היזם יהא רשאי להשכיר/לאכלס דירות

מגוריט ישראל בע"מ
חתימת המציע:

מנרב אחזקות בע"מ

דירה להשכיר –
חברה המשלחתית לדיור ולהשכרה בע"מ
רח' הרקפת 25, ת.ד. 3206, פתח תקווה 1951125

בבניינים אשר הוצאו בגינם טופס 4 וטופס 5, בכפוף ובהתאם לתנאי הסכם זה, אך תקופה זו לא תהווה חלק מתקופת ההשכרה ולא תיחשב במניין תקופת ההשכרה.

8.5. היזם יהיה מחויב לכך שכל הדירות שיושכרו על ידו ישמשו למגורים בפועל של השוכר החתום עם היזם על הסכם השכירות ובני משפחתו. במקרה שיתברר ליזם שאיזו מהדירות שהושכרה על ידו אינה משמשת למגורים בפועל של השוכר החתום עמו על הסכם שכירות (בין אם הדירה ריקה ובין אם המתגורר בה אינו השוכר ובני משפחתו), יהווה הדבר הפרה של ההסכם על ידי השוכר והיזם יהיה מחויב לפעול לסילוק יד השוכר באופן מיידי בהתאם לכל דין. כמו כן, שוכר כאמור לא יורשה לממש את זכותו לתקופת שכירות נוספת.

8.6. <u>דירות בשכר דירה מפוקח</u>

8.6.1. המתחם יכלול את הדירות בשכר דירה מפוקח, אשר תחולקנה בין כל הבניינים אשר ייבנו במסגרת המתחם, בשיעור דומה בכל בניין. למען הסר כל ספק, היזם יהיה מחויב להעמיד לרשות כל שוכר דירה בשכר דירה מפוקח לפחות מקום חניה אחד ומחסן (אם בניית מחסנים כאמור מתאפשרת ע"פ התב"ע), ולא ניתן יהיה לגבות מאת הזכאים תשלום נוסף בשל שטח החניה ו/או המחסן.

8.6.2. הדירות בשכר דירה מפוקח תושכרנה לתקופה של 3 שנים, עם שתי אופציות להארכה הנתונות לזכאים, הראשונה למשך 3 שנים והשניה, למשך 4 שנים, ובסה"כ תקופות השכירות ו/או האופציה, לדירות בשכר דירה מפוקח לא יעלו על 10 שנים לאותו שוכר, בכפוף להוראות הרלוונטיות שבהסכם השכירות (להלן - "**תקופת השכירות**" ו - "**תקופות האופציה**", בהתאמה). לאחר תום התקופה כאמור, יהיה השוכר רשאי להירשם כמתעניין בשכירת דירה בשכר דירה מפוקח בפרויקט, ובכפוף לעמידתו בתנאי ההרשמה וכניסתו לרשימת הזכאים לשכור דירה בשכ"ד מפוקח, יהיו הצדדים רשאים להתקשר בהסכם שכירות חדש נוסף.

במקרים של חתימת הסכם שכירות במהלך עשר השנים האחרונות לתקופת ההשכרה ו/או של מימוש תקופת האופציה במהלך ארבע השנים האחרונות לתקופת ההשכרה, יהיה היזם רשאי להתקשר בהסכם כאמור ו/או לאפשר את מימוש האופציה, לפי העניין, רק למשך התקופה שנותרה עד לסיום תקופת ההשכרה, ובלבד שהדבר ייכתב מראש בהסכם השכירות.

8.6.3. למרות האמור לעיל הזכאים יהיו רשאים, שלושה חודשים לפני סיומה של כל שנת שכירות בתקופת השכירות ו/או בתקופות האופציה, להודיע ליזם על סיום הסכם השכירות בסיומה של אותה שנת שכירות או לחילופין, בכל מועד אחר, בשנת השכירות שלאחריה אשר יפורט בהודעת השוכר כאמור, כמפורט בהסכם השכירות.

8.6.4. תנאי למימוש כל אחת מתקופות האופציה, הינו קיומה של תעודת זכאות לחסרי דירה שתונפק על ידי משרד השכון, בתוקף למועד חידוש האופציה של הזכאי, בכל אחד ממועדי מימוש האופציה, כמפורט בהסכם השכירות.

8.6.5. אופן הפניית ו/או בחירת ו/או הגרלת הזכאים על ידי היזם לשכירות דירות בשכר דירה מפוקח, יהא בהתאם למפורט ב<u>נספחים ג(5)-ג(6)</u> והיזם מתחייב לפעול בהתאם לאמור בהם.

8.6.6. שכר הדירה המפוקח לכל מ"ר משטח הדירה (כהגדרתו לעיל), יעמוד על 80% מגובה שכר הדירה לכל מ"ר שנקבע בשומה שהוצאה על ידי שמאי מטעם החברה (להלן – "**השומה**"), ובתוספת דמי אחזקה. סכום שכר הדירה המפוקח למ"ר וסכום דמי האחזקה למ"ר פורטו בהזמנה לקבלת הצעות. לסכומים אלו יתווספו הפרשי הצמדה בהתאם להוראות סעיף 8.6.9 להלן. האמור בסעיף קטן זה כפוף לכך שלא הוצאה שומה עדכנית טרם חתימת הסכמי שכירות במתחם, כמפורט בסעיף 8.6.7 להלן, ושלא בוצע עדכון של סכום דמי האחזקה, כמפורט בסעיף 8.6.10 להלן, שאז יחולו ההוראות המפורטות שם.

מגורית ישראל בע"מ

חתימת המציע: _____

מנרב אחזקות בע"מ

רשות להשכיר-
לשכונות לדיור ולהשמנה בע"מ
אבא אבן 25, ת.ד. 3208, פתח תקווה 1951125

8.6.7. כ- 6 חודשים לפני המועד הצפוי לתחילת תקופת ההשכרה, ולאחר מכן - מדי כל שלוש שנים ממועד הוצאת כל שומה, החברה תעדכן את השומה באמצעות שומה שיערוך שמאי מטעמה (כל קביעה כאמור ותקרא להלן - "**העדכון**" והתאריך שביחס אליו תוצא השומה ייקרא להלן - "**מועד העדכון**"). החברה תהיה רשאית לעגל את הסכום שיצוין בכל שומה ו/או את סכום שכר הדירה למ"ר שינבע ממנה, לסכום הקרוב ביותר, כלפי מעלה בלבד, לפי שיקול דעתה הבלעדי וליזם לא תהיה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר עם כך. באחריות היזם יהיה לפנות לחברה, תשעה חודשים טרם המועד הצפוי לתחילת תקופת ההשכרה, על מנת שהחברה תפעל להוצאת העדכון.

שכר הדירה למ"ר שייקבע במסגרת העדכון יעמוד על 80% מגובה שכר הדירה לכל מ"ר שנקבע בשומה המעודכנת ולא יפחת, בכל מקרה, משכר הדירה למ"ר (הנומינלי, ללא הפרשי הצמדה) שנקבע בהזמנה לקבלת הצעות. בעת עריכת כל שומה, ינוכא בחשבון הצמדה של מקום חניה לפי תקן, ומחסן (אם בניית מחסנים כאמור מתאפשרת ע"פ התב"ע).

8.6.8. שכר הדירה שייקבע בכל עדכון, יחול על דירות בשכר דירה מפוקח שייחתם בגינן הסכם שכירות לאחר מועד העדכון, וכן על דירות שתימסר לגביהן הודעה מאת היזם לשוכר, כאמור בסעיף 8.6.13 להלן ובתוך המועד האמור בו, לאחר מועד העדכון.

לדוגי –

דירה בשכר דירה מפוקח, שמתקיימים לגביה כל אלה:

תקופת האופציה בגינה אמורה להתחיל ביום 1.1.2032;

בהתאם להוראות סעיף 8.6.13, גובה שכר הדירה בתקופת האופציה נמסר על ידי היזם לשוכר עד לתאריך 1.9.2031;

אזי:

בוצע עדכון שומה ביחס לשכר הדירה המפוקח עד לתאריך 1.9.2031, יחול העדכון על תקופת האופציה; בוצע עדכון שומה ביחס לשכר הדירה המפוקח לאחר תאריך 1.9.2031, לא יחול העדכון על תקופת האופציה.

8.6.9. ביום תחילת תקופת השכירות או תחילת תקופת האופציה, לפי העניין, יתעדכן שכר הדירה המפוקח הנומינאלי בגובה הפרשי ההצמדה שבין המדד הידוע במועד העידכון, ועד למדד הידוע בתחילת תקופת השכירות הרלוונטית. לאחר מכן, יבוצע העידכון האמור (בגין שכר הדירה המפוקח הנומינאלי כפי שנקבע בשומה) אחת לשנה, בתחילת כל שנת שכירות, בגובה הפרשי ההצמדה שבין המדד הידוע במועד העידכון (וביחס לשומה הראשונה, אשר שכר הדירה שנקבע בה פורסם במכרז – מדד המוזירים לצרכן הנזכר בהזמנה לקבלת הצעות, ועד למדד הידוע בתחילת שנת השכירות הרלוונטית).

8.6.10. לשכר הדירה המפוקח יוספו דמי אחזקה למ"ר (אשר יוכפלו ב"שטח דירה" של כל דירה, כהגדרת מונח זה לעיל), עד לתקרת סכום דמי אחזקה למ"ר שיקבע על ידי החברה בסמוך למועד פירסום המכרז ויעודכן על ידה בסמוך למועדי עידכון השומה. דמי האחזקה שייקבעו בכל עדכון, יחולו על דירות בשכר דירה מפוקח שייחתם בגינן הסכם שכירות לאחר מועד העדכון, וכן על דירות שתימסר לגביהן הודעה מאת היזם לשוכר, כאמור בסעיף 8.6.13 להלן ובתוך המועד האמור בו, לאחר מועד העדכון. דמי האחזקה למ"ר שייקבעו על ידי החברה בכל עדכון לא יפחתו משיעור דמי האחזקה הנומינאלי (ללא הפרשי הצמדה) למ"ר כפי שנקבע בהזמנה לקבלת הצעות. למען הסר ספק, אין בכך כדי לגרוע מהוראת סעיף 8.6.11 סיפא.

8.6.11. סכום דמי האחזקה למ"ר שיגבו על ידי היזם בגין דירות בשכר דירה מפוקח יהיה אחיד לכל הדירות בשכר דירה מפוקח (בכפוף להפרשים בגין הצמדות, או עדכוני דמי האחזקה על ידי החברה כאמור לעיל ולהלן

בלבד). כמו כן, דמי האחזקה למ"ר שיגבו בגין דירות בשכר דירה מפוקח לא יעלו על דמי האחזקה למ"ר שיגבו בגין דירות בשוק החופשי.

8.6.12. ביום תחילת תקופת השכירות (או ביום הארכת תקופת שכירות בעקבות מימוש האופציה) יתעדכנו דמי האחזקה הנומינאלים בגובה הפרשי ההצמדה שבין המדד הידוע במועד העידכון ועד למדד הידוע בתחילת תקופת השכירות הרלוונטית. לאחר מכן, יבוצע העידכון האמור (בגין דמי האחזקה הנומינאלים) אחת לשנה, בתחילת כל שנת שכירות, בגובה הפרשי ההצמדה שבין המדד הידוע במועד העידכון (וביחס לדמי האחזקה שפורסמו במכרז – מדד המחירים לצרכן הנזכר בהזמנה לקבלת הצעות או בסמוך ליום זה, ועד למדד הידוע בתחילת שנת השכירות הרלוונטית.

8.6.13. היזם יהיה מחויב לפנות לשוכרים 120 יום מראש ובכתב טרם המועד הקבוע בהסכם השכירות עימם לתחילת תקופת האופציה, ולהודיע להם על גובה שכר הדירה המפוקח ודמי האחזקה לשכר הדירה המפוקח העדכניים ושצפויים לחייבם בתקופת האופציה הרלוונטית, וזאת על מנת שאותם שוכרים יוכלו להחליט אם ברצונם לממש את האופציה.

8.6.14. שכר דירה המפוקח, כהגדרתו לעיל, הינו סופי וכולל את כל התשלומים בגין שכר דירה ודמי אחזקה שעל הזכאים לשלם ליזם.

8.6.15. אם לא יעלה בידי היזם להשכיר דירות בשכר דירה מפוקח לזכאים ו/או אם יתפנו דירות בשכר דירה מפוקח במתחם במהלך תקופת ההשכרה, שלא בשל הפרה של היזם (להלן - "**הדירות הפנויות**"), מתחייב היזם לדווח על כך מיד לחברה ולציין את מספר הדירות הפנויות, משך היותן פנויות, הסיבה לכך וכל מידע רלוונטי אחר.

8.6.16. היזם מתחייב לפרסם, על חשבונו, את הדירות הפנויות כמיועדות להשכרה למגורים לזכאים, בהתאם להוראות הפרסום שבסעיף 12 להלן ובנספח ג(6).

8.6.17. אם פעל היזם בהתאם להוראות סעיף 8.6.16 לעיל, אך לא עלה בידו להשכיר את הדירות הפנויות במהלך שלושה (3 חודשים) ממועד הפרסום הרלוונטי, כאמור בסעיף 12 להלן, לזכאים, ושלא בשל הפרה של היזם, יהא רשאי היזם להשכיר את הדירות הפנויות לשוכרים בשוק החופשי, בשכר דירה מפוקח, לתקופת שכירות של עד 3 שנים (ללא תקופות אופציה) וביתר תנאי השכירות המפורטים בהסכם זה ובהסכם השכירות לגבי דירות בשכר דירה מפוקח. בתום תקופת השכירות של הדייר בשוק החופשי, ובכל מקרה לא יאוחר משלוש שנים ממועד השכרת הדירה לדייר, תשוב הדירה למאגר הדירות בשכר דירה מפוקח ותושכר לזכאי.

8.7. <u>דירות להשכרה בשוק החופשי</u>

8.7.1. שכר הדירה ודמי האחזקה לדירות בשוק החופשי, יקבעו על ידי היזם ויצוינו על ידו בכתב, בגוף הסכם השכירות.

8.7.2. הדירות בשוק החופשי תושכרנה לתקופה של 5 שנים עם אופציה להארכה, הנתונה לשוכרים בשוק החופשי, לתקופה של 5 שנים נוספות, כך שתקופת השכירות הכוללת לדירות בשוק החופשי, לא תעלה על 10 שנים לאותו שוכר, בכפוף להוראות הרלוונטיות שבהסכם השכירות. לאחר תום התקופה כאמור, יהיו הצדדים רשאים להתקשר בהסכם שכירות חדש נוסף.

במקרים של חתימת הסכם שכירות במהלך עשר השנים האחרונות לתקופת ההשכרה ו/או של מימוש תקופת האופציה במהלך חמש השנים האחרונות לתקופת ההשכרה, יהיה היזם רשאי להתקשר בהסכם כאמור ו/או לאפשר את מימוש האופציה, לפי העניין, רק למשך התקופה שנותרה עד לסיום תקופת ההשכרה, ובלבד שהדבר ייכתב מראש בהסכם השכירות

מנורה מבטחים ישראל בע"מ

מנרב אחזקות בע"מ

חתימת המציע: _____

8.7.3. למרות האמור לעיל, השוכרים בשוק החופשי יהיו רשאים 3 חודשים לפני סיומה של כל שנת שכירות בתקופת השכירות ו/או בתקופות האופציה, להודיע ליזם על סיום והסכם השכירות בסיומה של אותה שנת שכירות או לחילופין, בכל מועד אחר, בשנת השכירות שלאחריה אשר יפורט בהודעת השוכר כאמור, כמפורט בהסכם השכירות.

8.7.4. דמי השכירות ודמי האחזקה לאחר תחילת תקופת שכירות או תקופת אופציה, יתעדכנו אך ורק בהתאם להוראות שלהלן:

8.7.4.1. בתקופת השכירות – יתעדכנו דמי השכירות ודמי האחזקה הנומינאליים (כלומר – כפי ששולמו בשנת השכירות הראשונה של תקופת השכירות) אחת לשנה (עדכון ראשון יהיה בתום שנת השכירות הראשונה), בגובה הפרשי ההצמדה שבין המדד הידוע בתחילת תקופת השכירות ועד למדד הידוע בתחילת שנת השכירות הרלוונטית.

8.7.4.2. בתקופת האופציה, יהיה היזם רשאי להעלות את דמי השכירות ודמי האחזקה בשיעור של עד 5% לעומת דמי השכירות ודמי האחזקה הנומינליים (כלומר – כפי ששולמו בשנת השכירות הראשונה של תקופת השכירות). דמי השכירות ודמי האחזקה העדכניים יוצמדו למדד כאמור בסעיף 8.7.4.1 לעיל.

8.8. היזם מתחייב שתנאי ההתקשרות בינו לבין השוכרים בכל הדירות לרבות על פי הסכם השכירות לא יקנו לשוכרים זכויות קנייניות, לרבות זכויות לפי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב-1972, דיני המקרקעין ודיני הדיור הציבורי.

8.9. היזם מתחייב להטמיע בחוזי השכירות שייחתמו עם השוכרים שזכות השוכר תתמצה בזכות חוזית בלבד, והשוכר לא יהיה רשאי לרשום כל הערה ו/או שיעבוד ביחס לדירה וכי חוק הגנת הדייר לא יחול עליו.

9. <u>דיווחים לחברה</u>

9.1. החברה תהא רשאית לפקח בכל שלב בתקופת ההשכרה, על עמידת היזם בתנאי ההשכרה בהתאם להסכם זה, בעצמה או על ידי מי מטעמה, ובין היתר לבצע, בקרה ופיקוח על השכרת הדירות ועל שיווקן וכן תהא רשאית לדרוש ולקבל כל מידע ומסמך בקשר עם הפרויקט, והדרושים לה, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לצורך ביצוע הבקרה והפיקוח כאמור וכן תהא רשאית לבצע ביקורת שוטפת אצל היזם ובמשרדיו בקשר להשכרת הדירות, ליעודן ולשימוש הנעשה בהן בפועל, לתחזוקתן ולמחיר השכירות בגינן, והיזם מתחייב להמציא כל מסמך ו/או מידע שיידרשו כאמור ולשתף פעולה עם עריכת הביקורות.

9.2. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, היזם מתחייב ש- 4 חודשים לפני המועד הצפוי לתחילת תקופת ההשכרה, היזם יגיש לחברה דו"ח אשר יכלול את הנתונים הבאים:

9.2.1. מספר הדירות במתחם ושטח כל דירה (כהגדרת מונח זה לעיל).

9.2.2. שכר הדירה ודמי האחזקה המפוקחים החודשיים שיגבה על ידו בגין כל אחת מהדירות בשכר דירה מפוקח.

(להלן - "**הדו"ח המקדמי**")

9.3. לא המציא היזם את הדו"ח המקדמי, תהיה רשאית החברה לחייב את היזם בקנסות הנקובים בסעיף 19.10 להלן וככל שלא ישלם היזם את הקנסות לחברה, לגבותם לרבות באמצעות חילוט הערבות לקיום ההסכם באופן מלא או חלקי.

9.4. בנוסף לדו"ח המקדמי, מתחייב היזם להמציא לחברה ב- 31 לינואר וב- 30 ליוני, במהלך כל תקופת ההשכרה, דו"ח מפורט ומעודכן לגבי החציון התחלף, בנוגע לכל הדירות, אשר יכלול את הנתונים הבאים:

מגורים ישראל בע"מ

חתימת המציע: _____

מנרב אחזקות בע"מ

דירה להשכיר –
הקרן הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ
רח' אבעל 25, ת.ד. 3208, פתח תקוה 951125

9.4.1. שם השוכר וכל המתגוררים עמו ובציון מצבם משפחתי, גילים, היות השוכר בן מקום/אינו בן מקום וכן בציון היות הדירה הנשכרת על ידו דירה בשכר דירה מפוקח או לא.

9.4.2. שטח כל דירה.

9.4.3. שטח כל הדירות המיועדות להשכרה, המצטבר מחיבור "שטח דירה" של כל הדירות בפרויקט, יחד.

9.4.4. שכר הדירה, לרבות דמי האחזקה להם זכאי היזם בגין אותו חציון, בגין כל דירה וחישוב עדכון שכר הדירה, וכן סך ההכנסות משכר דירה לרבות דמי האחזקה להם זכאי היזם בגין אותו חציון, בגין כל הדירות.

9.4.5. תקופת השכירות ו/או האופציה לגבי כל דירה.

9.4.6. האם ניתנה ליזם הודעה בדבר חידוש הסכם השכירות לתקופת האופציה.

9.4.7. מספר הדירות הפנויות. היזם יפרט בדו"ח איזה מתוך הדירות הפנויות הן דירות בשכר דירות מפוקח.

9.4.8. דיווח על אירוע ביטול של הסכם שכירות ו/או התראה בגין ביטול הסכם שכירות, בין אם על ידי היזם ובין אם על ידי השוכרים, קודם לסיום תקופת השכירות על פי הסכם השכירות והסיבה לביטול.

9.4.9. מספר הדירות המושכרות, ואשר ליזם ידוע שאינן מאוכלסות בפועל, בציון מיקומן וזהות השוכרים וכן פירוט הפעולות שמבצע היזם לשם סילוק יד השוכרים הנ"ל.

9.4.10. דיווח בדבר פעולות התחזוקה שבוצעו באותו חציון לפי **נספח ג(3).**

9.4.11. מידע בדבר הליכים משפטיים המתקיימים בקשר עם הפרויקט;

9.4.12. מידע בדבר תכתובות מהותיות המנוהלות מול הגוף המממן;

9.4.13. מידע בדבר כל נזק שנגרם למתחם או כל אירוע בעל השפעה מהותית אחרת שאירע ביחס לפרויקט ו/או למתחם;

(להלן - "**הדו"ח החצי שנתי**").

9.5. הדו"ח המקדמי והדו"ח החצי שנתי יחתמו בידי מורשי החתימה של היזם הרשאים בחתימתם לחייב את היזם לעניין זה. החברה תוכל מפעם לפעם לדרוש שהדוחות יבוקרו על ידי רו"ח המבקר של היזם, והיזם מתחייב לפעול בהתאם להנחייתה.

היזם יקיים אחר הוראת כל דין הנוגעת לשמירת ולאגירת המידע בדבר השוכרים אצלו, לרבות לפי חוק הגנת הפרטיות, התשמ"א -1981.

9.6. לבקשת החברה, היזם מתחייב להמציא גם העתקים מהסכמי השכירות שנחתמו במתחם.

9.7. לא המציא היזם את הדו"ח החצי שנתי, תהיה רשאית החברה לחייב את היזם בקנסות הנקובים בסעיף 19.10 להלן, וככל שהיזם לא ישלמם לחברה, לגבותם באמצעות חילוט הערבויות שבסעיף 20 להלן באופן מלא או חלקי.

10. **<u>מימון הפרויקט ואיסור בדבר שעבוד</u>**

10.1. **<u>איסור בדבר שעבוד המתחם, המקרקעין וכל זכויות היזם בהם, למעט לטובת החברה והגוף המממן</u>**

היזם מתחייב בזאת מפורשות שהמקרקעין, המתחם והפרויקט, וכל זכויות היזם בהם לא ישועבדו לטובת צד ג' כלשהו, למעט לטובת גוף מממן (כהגדרתו להלן)

מגורים ישראל בע"מ

חתימת המציע: _____

מנהל אחזקות בע"מ

דירה להשכיר-
החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ
רח' אפעל 25, ת.ד. 3208, פתח תקווה 9511125

אשר העמיד ליזם את ההלוואה (כהגדרתה להלן). להבטחת התחייבותו זו ירשום היזם את הערת האזהרה, כמפורט בסעיף 17.5.

10.2. היזם מתחייב לכלול בכל הסכם אשר ייחתם עם הגוף המממן:

10.2.1. הוראה לפיה הגוף המממן קרא את הוראות הסכם זה, מכיר את תנאיו ומסכים להם, ובמיוחד בכל הנוגע להוראות סעיף 19 (הפרות, סעדים ותרופות).

10.2.2. הוראה בדבר האמור בהסכם זה ביחס לשעבוד זכויות היזם בפרויקט, במתחם ובמקרקעין, והקובעת שבמקרה של מימוש השעבוד על ידי הגוף המממן, המימוש יהא כפוף לכל הוראות הסכם זה ולנספחיו.

10.2.3. הוראה בדבר שלילה מהגוף המממן של כל זכות קיזוז ו/או עכבון ו/או פירעון מהפרויקט, המקרקעין והמתחם, לרבות כל ההכנסות מאלו, בשל כל חוב ו/או חבות ו/או הלוואה וכיוצ"ב של היזם או מי מטעמו, שאינם קשורים לפרויקט ("**פרויקט שגור**").

10.3. טיוטת הסכם המימון וכן השעבודים שיבקש היזם לבצע בקשר עם ההלוואה יובאו לאישור החברה מראש. החברה מתחייבת לאשר את בקשת היזם, ככל שיבקש, לרשום שעבוד לטובת גוף מממן, אשר העמיד ליזם את ההלוואה, ולו בלבד, והכל בהתאם לתנאי הסכם זה.

10.3.1. לצורכי סעיף 10 זה יוקנו למונחים הבאים הפרשנות הבאה:

10.3.1.1. "**ההלוואה**" - הלוואה או העמדת מימון שניתנה ליזם על ידי גוף מממן, לצורך מימון הפרויקט, באמצעות הסכמי מימון.

10.3.1.2. "**הסכמי מימון**" - כל ההסכמים מכוחם תועמד ההלוואה ליזם, על כל נספחיהם אשר יובאו לאישור החברה, ויאושרו על ידה טרם חתימתם.

10.3.1.3. "**גוף מממן**" - אחד או יותר מאלו -

10.3.1.3.1. בנק ישראלי בעל רישיון על פי חוק הבנקאות (רישוי) תשמ"א- 1981, או חברת ביטוח ישראלית בעלת רישיון מטעם הממונה על שוק ההון, ביטוח וחיסכון במשרד האוצר, בעלי דירוג אשראי מעודכן במהלך שנה לפני מועד הגשת הסכמי המימון, כהגדרת מונח זה להלן, לאישור החברה כמפורט להלן. דירוג האשראי לא יפחת מ- (ilAA-) בסולם הדירוג של חברת S&P מעלות או מ- (Aa3) בסולם בדירוג של חברת מידרוג.

10.3.1.3.2. קופות גמל, קופות תגמולים קרנות פנסיה ו/או כל סוג משקיע דומה הקבוע בסעיפים 4-2 לתוספת הראשונה של חוק ניי"ע, תשכ"ח 1968, אשר בידיהם רישיון לנהל את עסקיהם בישראל ואשר מנוהלות על ידי גוף שהיקף הנכסים המנוהל על ידו הינו לפחות 2 מיליארד ₪, נכון לשנת הדיווח האחרונה של אותו גוף. ככל שהמשקיע האמור הינו הגורם המארגן את מימון החוב הבכיר, עליו להיות בעל היקף נכסים מנוהל שאינו פוחת מ- 40 מיליארד ₪, נכון לשנת הדיווח האחרונה של אותו גוף.

10.3.1.3.3. בנק מסחרי או חברת ביטוח ממדינה בעלת יחסים דיפלומטיים עם מדינת ישראל, בעלי דירוג אשראי מעודכן במהלך שנה לפני מועד הגשת הסכמי המימון, כהגדרת מונח זה להלן,

מגדיד ישראל בע"מ

חתימת המציע: _____

מנרב אחזקות בע"מ

לירה להשפיר-
מהנדסת אזרחית ומשפטנית לקיר ולהשבורה בע"מ
רח' אפעל 25, ת.ד. 3208, פתח תקוה 51125

לאישור החברה. דירוג האשראי לא יפחת מדירוג (A-) בסולם הדירוג של חברות S&P, Fitch או בדירוג (A3) בסולם הדירוג של חברת Moody's.

11. **<u>ניהול ואחזקת המתחם</u>**

11.1. היזם יהא אחראי לניהולו ותחזוקתו התקינה של המתחם, ומתחייב לנהל את המתחם כמפורט בסעיף 11 זה להלן, ובהתאם למפרט התחזוקה **<u>נספח ג(3)</u>**.

11.2. לצורך הענקת שירותי האחזקה המפורטים בהסכם זה ובנספח ג(3), למשך כל תקופת ההשכרה, מתחייב היזם להתקשר עם חברת אחזקה מטעמו שהינה גוף מקצועי, בעל ניסיון קודם בביצוע ובניהול של שירותי ניהול והזחזוקה, בהיקפים, בכישורים ולתקופות כמפורט להלן ואשר זהותה תאושר על- ידי החברה.

11.3. היזם מתחייב להתקשר עם חברת אחזקה אשר תעמוד בכל התנאים הבאים, במצטבר:

11.3.1. חברת האחזקה תקיים אחר כל הדרישות על פי כל דין, לרבות כל רישוי נדרש, בקשר עם שירותי האחזקה הניתנים על ידה.

11.3.2. חברת האחזקה ובעל זיקה אליה, כהגדרתו בחוק עסקאות גופים ציבוריים, תשל"ו-1976, לא הורשע ביותר משתי עבירות בגין הפרת חוקי העבודה המפורטים ברשימת החוקים המפורטים בתוספת השלישית בחוק להגברת האכיפה של דיני העבודה, התשע"ב-2011, בשלוש השנים האחרונות ממועד ההרשעה האחרונה ועד מועד הגשת חברת האחזקה לאישור החברה.

11.3.3. חברת האחזקה מתחזקת או מפעילה לפחות 3 מתקנים או מבנים בתחומים הבאים: בניני דירות או מעונות שבכל אחד למעלה מ - 60 יחידות דיור, בתי מלון, בתי משפט, בתי חולים, בתי אבות בארץ ו/או בחו"ל, הכוללים מתן שירותים מרכזיים לבעלי שטחים שלא יפחתו מ - 5,000 מ"ר שטחים עיקריים לכל מבנה, וזאת במשך תקופה של לפחות שלוש שנים מתוך חמש השנים אשר קדמו למועד הצגת חברת האחזקה לאישור החברה כמפורט להלן. לחילופין – חברת האחזקה מתחזקת או מפעילה מבני משרדים ו/או מסחר בארץ ו/או בחו"ל בשטח מצטבר שלא יפחת מ- 20,000 מ"ר ברוטו (ללא חניונים), במשך תקופה של לפחות שלוש שנים מתוך חמש השנים אשר קדמו למועד הצגת חברת האחזקה לאישור החברה.

(כולם יחד יקראו להלן - "**תנאי הסף לחברת האחזקה**").

היזם יהיה רשאי להעניק את שירותי האחזקה בעצמו, תלף התקשרות עם חברת אחזקה, אם יציג עמידה בתנאי הניסיון שפורט בסעיף זה לעיל בעצמו ו/או באמצעות בעל השליטה ביזם ו/או תאגידים אחרים שבשליטתו של אותו בעל שליטה, במישרין או בעקיפין.

"**שליטה**"- כהגדרתה בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968.

11.4. היזם מתחייב להציג לחברה את פרטי חברת האחזקה אשר עונה על תנאי הסף לחברת האחזקה שלעיל ואשר התקשר עמה, וזאת עד 18 חודשים לפני המועד הצפוי לקבלת טופס 4. על היזם יהיה להגיש לאישור החברה הסכם סופי ומחייב שנחתם בינו לבין חברת האחזקה, וזאת טרם קבלת אישורה לזהות חברת האחזקה. החברה תהא רשאית לדרוש מסמכים ו/או הבהרות בקשר עם חברת האחזקה. אם החברה תסבור שחברת האחזקה איננה עומדת בתנאי הסף לחברת האחזקה, תהא רשאית החברה לדרוש מהיזם להתקשר עם חברת אחזקה אחרת, אשר עומדת בתנאי הסף לחברת האחזקה.

11.5. על אף כל האמור מובהר, שלחברה שמורה הזכות, לפי שיקול דעתה הבלעדי לאשר חברת אחזקה שהוצעה על ידי היזם או את היזם עצמו כחברת אחזקה, אף אם אינם מקיימים את תנאי סעיף 11.3.3 דלעיל, ובלבד שלפי שיקול דעת החברה, תכלית הדרישה לניסיון הקודם נשמרת.

מגורים בישראל בע"מ

חתימת המציע: _____

מנרב אחזקות בע"מ

...ה לתשכיר –
...ה לתיור ולהשכרה ...
...נעל 25, ת.ד. 3208, פתח תקווה ...

11.6. הוראות סעיף 11 זה יחולו, בשינויים המחוייבים, גם במהלך תקופת ההשכרה וכל שחברת האחזקה לא תפעל לשביעות רצון החברה, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, תהא רשאית החברה להורות ליזם להחליף את חברת האחזקה כאמור בסעיף זה לעיל. אם החברה תורה ליזם להחליף את חברת האחזקה בכפוף למתן התראה ליזם בת 14 ימים לשם תיקון פעולות חברת האחזקה, היזם מתחייב להשלים התקשרותו עם חברת אחזקה החדשה כאמור בתוך 30 ימים ממועד הודעת החברה ולהציג במועד זה את הסכם ההתקשרות עמה.

11.7. ביחד עם הגשת פרטי חברת האחזקה, יגיש היזם לאישור החברה תכנית תפעול ותחזוקה, אשר תהיה מתואמת עם הוראות מפרט התחזוקה, נספח ג(3), (להלן - "תכנית התפעול"). החברה תעביר את אישורה ו/או הערותיה בתוך 45 יום ממועד קבלת תכנית התפעול והיזם מתחייב לתקן בהתאם להוראותיה, במועדים שיאפשרו את הצגת תכנית התפעול הסופית בתוך 21 חודשים מהמועד הקובע. אין במתן אישור ו/או הערות על ידי החברה כדי לגרוע מאחריות היזם לתכנית התפעול, לקיום הוראות הדין, ולעמידה בכל דרישות הסכם זה על נספחיו.

11.8. לא פעל היזם על פי הוראות סעיף 11 לעיל ו/או חברת האחזקה לא עמדה בתנאי הסף לחברת האחזקה ו/או לא אישרה החברה את זהות חברת האחזקה ו/או לא החליף היזם את חברת האחזקה כאמור לעיל ו/או לא הוצגה או תוקנה תכנית התפעול, רשאית החברה להטיל על היזם קנסות בהתאם להוראות סעיף 19.10 להסכם זה להלן.

12. **<u>שיווק ופרסום הדירות</u>**

שישה חודשים קודם למועד תחילת ונקופת ההשכרה, וכן במהלך תקופת ההשכרה, ולא יאוחר מאשר 7 ימים מהמועד בו קיבל היזם הודעה מהשוכרים בדבר פינוי ו/או ממועד הפינוי בפועל של הדירות בשכר דירת מפוקח (לעיל ולהלן - "**מועד הפרסום**"), מתחייב היזם לפרסם, בכפוף לאישור החברה מראש ובכתב לתוכן הפרסום, אות הדירות בשכר דירה מפוקח ואת שכר הדירה ודמי האחזקה המפוקחים, בהתאם לעדכון האחרון באותה העת, באתר האינטרנט הייעודי לפרויקט אשר יוקם על ידי היזם וכן באתר משרד הבינוי והשיכון ו/או באתר החברה, כפי שהחברה תורה, וכן לפרסם את הפרויקט, לכל הפחות, בשני עיתונים בתפוצה ארצית ובעיתון מקומי אחד במשך שלושה סופי שבוע לפחות ובגודל מודעה שלא יפחת מ-20X15 ס"מ. בכל פרסום כאמור מתחייב היזם לציין כי הדירות מושכרות במסגרת פרויקט בנייה להשכרה למגורים שיזמה החברה. החברה תהיה רשאית לדרוש שבפרסומים באתר האינטרנט, בעיתונות ובכל פרסום כתוב נוסף (לרבות בשילוט הקיים במתחם עצמו), יצוין שם ולוגו החברה ובמקרה כאמור יפעל היזם בהתאם להוראותיה.

בנוסף, היזם יתקין שלט באתר המתחם ובו יצוין שהפרויקט הינו חלק מפרויקטי דיור להשכרה שמקדמת החברה.

13. **<u>מיסים ותשלומים</u>**

13.1. כל המיסים, הארנונות, האגרות, ההיטלים, דמי הקמה ותשלומי החובה למיניהם, עירוניים או ממשלתיים או אחרים מכל מין וסוג שהם, ותשלומים אחרים כלשהם החלים על המקרקעין ו/או על רכישת המקרקעין ו/או על בניית המתחם על המקרקעין ו/או על השכרת הדירות ו/או על השכרות ו/או על מכירת שטחי המסחר ו/או על תחזוקת המתחם ו/או בקשר למתחם ו/או לפרויקט מכל מין וסוג שהוא (להלן - "**המיסים**") יחולו על היזם החל מהמועד הקובע וישולמו על ידו במועד הקבוע לכך על פי חוק. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותו של היזם להטיל על השוכרים לשאת בתשלומים שעל פי דין חלים על שוכרי נכסים, בכפוף להוראות הסכם זה והסכם השכירות ו/או להטיל על רוכשי או שוכרי שטחי מסחר לשאת בתשלומים שעל פי דין חלים על רוכשי נכסים או שוכרי נכסים, לפי העניין, בכפוף להוראות הסכם זה ולהוראות הדין.

13.2. חבות בהיטל השבחה, בגין השבחה שתחול, ככל שתחול, לאחר המועד הקובע, תוטל במלואה על היזם ללא זכות להשבה מאת רמ"י.

14. **<u>בדק, אחריות ותיקון ליקויים</u>**

14.1. היזם יהיה אחראי על חשבונו הבלעדי ובאחריותו המלאה לכל העבודות בפרויקט,

מגורים ישראל בע"מ
חתימת המציע

מנרב אחזקות בע"מ

מינהל התכנון
משרד הממשלתיות לבניה והשיכון בע"מ
ת.ד. 25, ת.ד. 951125

לטיב התומרים ואיכותם. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל ומהוראות כל דין, לעניין אחריות היזם תחולנה גם ההוראות שלהלן.

14.2. בכל הנוגע לבדק ואחריות יחולו על היזם, ביחס לדירות ולרכוש המשותף, החובות החלות על "מוכר" הקבועות בחוק המכר (דירות).

14.3. מניין תקופות הבדק והאחריות על פי חוק המכר (דירות), לגבי כל דירה, יחל מתאריך מסירת אותה דירה לשוכר הראשון, ולגבי הרכוש המשותף - החל ממסירת הדירה הראשונה באותו בניין לשוכר הראשון שהתאכלס בבניין וכך לגבי יתר הבניינים. היה וצוינו בפרוטוקול מסירת הדירה ליקויים, תחל תקופת הבדק לגבי אותם ליקויים ממועד תיקונם בצורה מלאה (וזאת רק לגבי תיקונים המונעים שימוש סביר בדירה). היזם יהיה אחראי ישירות כלפי השוכרים לתקן את הליקויים כאמור לעיל בתקופות הבדק והאחריות, ודרישת כל שוכר לביצוע התיקונים תוכל לבוא במקום דרישת החברה. האמור בסעיף זה לעיל יחול גם על אחריות היזם לתיקוני בדק ואחריות לגבי הרכוש המשותף בשינויים המחויבים.

14.4. האמור בסעיף 14 זה לעיל, אינו גורע מאחריות ו/או התחייבויות היזם כלפי השוכרים לפי חוק השכירות והשאילה, תשל"א–1971 ובכלל זאת מאחריות היזם לתיקון כל ליקוי או פגם הנובעים מבלאי סביר, והיזם מתחייב לתקן את הליקויים במתחם, למשך כל תקופת ההשכרה, גם לאחר שתסתיימנה תקופות הבדק והאחריות על פי חוק המכר (דירות).

15. <u>אחריות על נזק או אובדן ושיפוי</u>

15.1. היזם יהיה אחראי באופן מוחלט לכל נזק או אובדן שייגרמו לגופו או לרכושו של אדם תוך כדי ביצוע עבודות בין אם העבודות מבוצעות על ידו ובין אם הן מבוצעות על ידי מי מטעמו וינקוט בכל האמצעים האפשריים למניעתם.

15.2. האחריות המלאה הבלעדית לביצוע הפרויקט, על מלוא העבודות הכלולות בו, תחול על היזם ולפיכך אישורי החברה ו/או רמ"י לתוכניות ו/או למסמכים אחרים הקשורים בתכנון הפרויקט ו/או אשר הוכנו ע"י היזם על פי הסכם זה, לא ישחררו את היזם מאחריותו המקצועית המלאה הנ"ל ואין בכך כדי להטיל על החברה ו/או על רמ"י אחריות כלשהי לטיב או כשרות או איכות התכנון ו/או התכניות או המסמכים האמורים.

15.3. היזם יהיה אחראי לכל נזק ו/או הפסד ו/או הוצאה שייגרמו לחברה ו/או למי מטעמה ו/או לצד שלישי בגין התכנון ו/או עקב כך שנשוא התכנון בשלמותו או בחלקו אינו משמש בצורה הולמת את המטרות שלשמן תוכנן.

15.4. היזם יהיה אחראי בלעדית לשמירת העבודות ואתר העבודות ו/או המקרקעין, לרבות המבנים הארעיים שהוקמו עליו ולהשגחה עליהם. בכל מקרה של נזק לעבודות ו/או לאתר העבודות ו/או למקרקעין ו/או למבנה ו/או לפרויקט מסיבה כלשהי יהיה על היזם לתקן את הנזק על חשבונו בהקדם האפשרי ולהביא לידי כך שעם השלמתן תהיינה העבודות והפרויקט במצב תקין וראוי לשימוש ולשביעות רצון החברה והמתאימות בכל פרטיהן להוראות ההסכם.

15.5. הוראות סעיף זה, תחולנה גם על כל נזק שיגרם על ידי הקבלן ו/או קבלני משנה ו/או עובדיהם ו/או צד שלישי כלשהו הפועל מטעמם ו/או ברשותם תוך כדי ביצוע עבודות הבנייה ו/או עבודות תיקון, תחזוקה ובדק על ידם בתקופת הבדק ו/או בתקופת ההשכרה.

15.6. היזם יהיה אחראי בלעדית לכל נזק ו/או אבדן ו/או תבלה ו/או תאונה מכל מין וסוג שהוא, לרבות נזק גוף ו/או רכוש אשר יגרמו לכל אדם ו/או איגוד, לרבות החברה ו/או לכל רשות עירונית או ממשלתית ו/או לקבלנים אחרים ו/או לכל מבנה המצוי באתר העבודות ו/או במקרקעין ו/או כל מבנה המצוי מחוץ לאתר העבודות ו/או למקרקעין ו/או לפרויקט ו/או לכל צד שלישי אחר ו/או לרכושם של כל אחד מאלה, כתוצאה ישירה ו/או עקיפה מביצוע העבודות בתקופת הבניה ו/או מהשכרת הפרויקט ו/או הדירות בו בתקופת ההשכרה על ידי היזם ו/או על ידי קבלן מטעמו ו/או עובדיהם ו/או שלוחיהם ו/או קבלני משנה המועסקים על ידי מי מהם ו/או כתוצאה מכל מעשה לרבות מחדל של היזם וכל מי שבא מטעמו בין בתקופת הבניה, בין בתקופת ההשכרה ו/או בתקופת הבדק. היזם ישא בתשלום כל קנס ו/או פיצוי

מגוריט ישראל בע"מ

חתימת המציע: _____

מנרב אחזקות בע"מ

[illegible] 3106 [illegible] 1951125

ו/או תשלום ו/או הוצאה אחרת מסוג כל שהוא שיוטלו ו/או יחולו עקב כל מעשה ו/או מחדל כאמור ו/או כתוצאה מהם.

15.7. היזם יהיה אחראי לשלומם ולביטחונם של כל עובדיו ו/או המועסקים על ידו ומתחייב לשלם כל דמי נזק או פיצוי המגיעים ו/או שיגיעו לכל עובד ו/או לכל אדם אחר הנמצא בשירותו, לרבות הקבלן ו/או קבלני משנה ועובדיהם, כתוצאה מכל נזק ו/או אבדן ו/או תאונה ו/או חבלה כל שהם במהלך ביצוע העבודות.

15.8. היזם יהיה אחראי בלעדית לכל נזק ו/או קלקול שייגרם לכביש, דרך, מדרכה, שביל, רשת מים, ביוב, תיעול, חשמל, טלפון וצינורות להעברת דלק או מובילים אחרים על קרקעיים ו/או תת קרקעיים וכיו"ב, תוך כדי ביצוע העבודות, בין שהנזק ו/או הקלקול נגרמו באקראי ובין שהיו מעשה הכרחי וצפוי מראש לביצוע העבודות. היזם יתקן את הנזקים ו/או הקלקול כאמור על חשבונו, באופן יעיל ביותר ולשביעות רצונה של החברה ושל כל אדם או רשות המוסמכים לפקח על הטיפול ברכוש שניזוק כאמור. על היזם לדאוג מראש לקבל מהרשויות המוטמכות תכניות עדכניות על כל הקווים התת - קרקעיים העוברים במקרקעין.

15.9. היזם פוטר בזאת את החברה מכל אחריות לנזקים להם אחראי היזם כאמור לעיל ו/או מכל אובדן ותוצאתי מכל סוג אשר יגרם ליזם ו/או למי מטעמו. החברה לא תשא בכל נזק או פיצוי ו/או תשלום ו/או אובדן כאמור.

15.10. היזם מתחייב לבוא בנעלי החברה, אם ויתבע ביחד ו/או לחוד בגין נזקים שהיזם אחראי להם על פי הוראות ההסכם ו/או על פי הוראות כל דין, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיפים 15.1-15.9 לעיל.

15.11. היזם מצהיר בזאת כי אם יוזמן כנתבע נוסף או כצד שלישי בתביעה כנגד החברה, הוא מוותר מראש על כל התנגדות להזמנה כאמור, בין שנתבקשה על ידי החברה ו/או אחרים, ובלבד שאם היזם יוזמן ולא יתייצב כנתבע נוסף או כצד שלישי כאמור, מסכים היזם מראש לכל הסדר או פשרה אשר החברה תמצא לנכון לעשותו על פי שיקול דעתה המוחלט ולשאת בתשלומם.

15.12. כמו כן, מתחייב היזם לפצות ולשפות את החברה באופן מלא ומיד עם קבלת דרישה בכתב, על כל נזק וכנגד כל תביעה או דרישה ו/או על כל סכום שהחברה תחויב לשלם על פי פסק דין שלא עוכב ביצועו, מכל עילה שהיא, שתוגש, אם ומיד כאשר תוגש, על ידי כל אדם, בלי יוצא מן הכלל, נגדו ו/או נגד מי מטעמו בגין כל תאונה, חבלה או נזק שהינם באחריות היזם לפי המפורט בהסכם ו/או לפי קבוע בכל דין, לרבות שכ"ט עו"ד והוצאות המשפטיות שייגרמו לחברה במלואן.

15.13. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, אם כתוצאה מפעולה או מעבודה כלשהי של היזם יוצא כנגד החברה צו מאת בית המשפט, יהיה היזם אחראי לפצות את החברה על כל נזק, בין ישיר ובין עקיף, וזאת מבלי לגרוע מחובתו של היזם לעשות את כל הדרוש ולנקוט בכל ההליכים הדרושים להסרת הצו ומבלי שהוראה זו תתפרש כמטילה חובה כלשהי לפצות את היזם בגין הצו הנ"ל, או בגין כל עיכוב שיחול בביצוע העבודה כתוצאה מצו כנ"ל.

15.14. כל סכום שהיזם יהיה אחראי לתשלומו לפי הוראות סעיף 15 זה, והחברה חויבה כדין לשלמו, תהיה החברה רשאית, מבלי לגרוע מיתר זכויותיה על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין, לגבותו ו/או לנכותו מכל סכום המגיע ו/או שיגיע ליזם מאת החברה בכל זמן שהוא וכן תהיה רשאית לגבותו מהיזם בכל דרך אחרת לרבות על ידי מימוש הערבויות שבסעיף 20 להלן.

15.15. לעניין סעיף 15 זה, "**החברה**" הינה מדינת ישראל באמצעות משרד האוצר – החשב הכללי ו/או דירה להשכיר (ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או חברות הבנות ו/או חברות קשורות ו/או חברות שלובות ו/או חברי הנהלה ו/או נושאי משרה ו/או מנהליהם ו/או עובדיהם ו/או יועציהם של כל הנ"ל ו/או מי מטעמם.

16. **<u>ביטוח</u>**

16.1. מבלי לגרוע מאחריות היזם עפ"י הסכם זה ו/או עפ"י כל דין, מתחייב היזם לערוך ולקיים על חשבונו המלא (בין בעצמו ובין באמצעות הקבלן הראשי), לפני תחילת

מגורים ישראל בע"מ

מנרב אחזקות בע"מ

חתימת המציע: _____

דירה להשכיר –
החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה
ירושלים 25, ת.ד. 3208, מתת תקווה 5

ביצוע העבודות ו/או הכנסת ציוד לאתר ו/או עלייה למקרקעין (המוקדם מביניהם) ועד למועד סיום עבודות הבנייה ו/או חלקן (ביחס אך ורק לחלק שבנייתו הושלמה), באמצעות חברת ביטוח מורשית כדין בישראל, את הביטוחים שלא יפחתו מגבולות האחריות המפורטים בהסכם ובאישור עריכת הביטוח המצורפים להסכם זה כ**נספח ג(8)** (להלן - "**אישור עריכת ביטוחים – תקופת הבנייה**").

מיום סיום עבודות הבנייה ו/או חלקן (בהתייחס לחלק שבנייתו הושלמה) אף אם טרם תחילת תקופת ההשכרה, מתחייב היזם לערוך ולקיים על חשבונו המלא את הביטוחים שלא יפחתו מגבולות האחריות המפורטים בהסכם ובאישור עריכת ביטוחים – תקופת ההשכרה נשוא **נספח ג(9)** (להלן - "**אישור עריכת ביטוחים – תקופת ההשכרה**"), כשהוא חתום כדין על ידי המבטחת.

(אישור עריכת הביטוחים – תקופת הבנייה ואישור עריכת הביטוחים – תקופת ההשכרה, ייקראו כולם ביחד להלן - "**אישורי עריכת הביטוחים**") והביטוחים שיערוך היזם לפי הסכם זה ולפי אישורי עריכת הביטוחים ייקראו להלן, על כל תנאיהם - "**ביטוחי היזם**" או "**הביטוחים**", והכל כמפורט להלן.

16.2. לעניין סעיף 16 זה ולעניין אישורי עריכת הביטוחים בהסכם זה, "**החברה**" הינה מדינת ישראל באמצעות משרד האוצר – החשב הכללי ו/או חברת דירה להשכיר ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או חברי הנהלה ו/או נושאי משרה ו/או מנהליהם ו/או עובדיהם.

16.3. היזם מתחייב לכלול את החברה כמובטחת נוספת בכל ביטוחי היזם לרבות סעיף "אחריות צולבת" וזאת מבלי שהדבר יטיל עליה חובת תשלום פרמיות או חשיפה לתשלום ההשתתפויות העצמיות או כל חוב אחר, והכל בהתאם לנדרש באישורי עריכת הביטוחים.

16.4. בכל הביטוחים ייכלל סעיף ויתור על תחלוף של המבטחים כלפי החברה וכן ויתור על השתתפות בביטוחיהן ואישור המבטחים כי הביטוחים הנערכים על ידי היזם ו/או על ידי מי מטעמו הינם ראשונים וקודמים לכל ביטוח אחר הנערך על ידי החברה ו/או לטובתה. ויתור על תחלוף כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

16.5. היזם מתחייב למלא אחר כל תנאי הביטוחים הקבועים בפוליסות הביטוח הנזכרות באישורי עריכת הביטוחים, לשלם, בין בעצמו ובין באמצעות מי מטעמו, את דמי הביטוח במלואם ובמועדם ולשאת על חשבונו בתשלום סכומי ההשתתפויות העצמיות הנקובים בביטוחים הנדרשים. היזם מתחייב שלא לעשות כל מעשה שיש בו כדי לצמצם ו/או להפקיע את תוקף הביטוחים ולהמציא, לבקשת החברה, אישורים על תשלומי הפרמיות.

16.6. היזם מתחייב כי ביטוחי היזם יהיו בתוקף במשך כל תקופת הבנייה ו/או תקופת ההשכרה, לפי העניין, והם יחודשו מעת לעת לפי הצורך, על חשבונו ובאחריותו. לעניין ביטוח אחריות מקצועית וביטוח חבות המוצר כמפורט באישורי עריכת הביטוחים, מתחייב היזם להמשיך ולקיים את הביטוחים, בעצמו ו/או באמצעות מי מטעמו, כל עוד קיימת אחריות על פי דין ולא פחות מ-7 שנים, בתנאים אשר לא יפחתו מן המפורט להלן ובאישורי עריכת הביטוחים.

16.7. לא יאוחר מ- 7 ימים לפני מועד תום תקופת הביטוח בכל אחד מביטוחי היזם, לפי העניין, מתחייב היזם להפקיד בידי החברה אישור עריכת ביטוח מעודכן בגין הארכת תוקף הביטוח לתקופת ביטוח נוספת ולגבי ביטוח עבודות קבלניות – בהתאם לאמור בסעיף 16.23.8 להלן. היזם מתחייב להמשיך להפקיד את אישורי עריכת הביטוחים המעודכנים מדי תקופת ביטוח למשך כל תקופת הבנייה ו/או ההשכרה על פי ההסכם (לעניין ביטוח אחריות מקצועית, מתחייב היזם להמשיך ולהמציא את אישור הביטוח לתקופות נוספות בהתאם לקבוע בסעיף 16.6 לעיל).

16.8. היזם מצהיר, כי ידוע לו, כי המצאת אישורי עריכת הביטוחים כשהם חתומים כדין על ידי המבטח הינו תנאי מקדמי ומתלה להתחלת העבודות ו/או הכנסת ציוד בקשר לעבודות ו/או מועד עלייה על המקרקעין על ידו ו/או על ידי מי מטעמו.

16.9. כמו כן מוסכם כי אי המצאת "אישורי עריכת הביטוחים" במועדים הקבועים בהסכם זה, אינה פוטרת את היזם מהתחייבות כלשהי על פי כל דין ועל פי ההסכם,

מגורים ישראל בע"מ

חתימת המציע: _____

מורב אחזקות בע"מ

דירה להשכיר –
החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ
רח' אבעל 25, ת.ד. 3209, מגדל העמק 9513125

ומבלי לגרוע מכלליות האמור לרבות התחייבויות בדבר לוחות זמנים, ובכל חובת תשלום שחלה על היזם גם אם ימנע ממנו ביצוע העבודה.

16.10. אין בעריכת הביטוחים הנ"ל על ידי היזם כדי לצמצם או לגרוע בצורה כל שהיא מהתחייבויותיו בהתאם להסכם ולא יהיה בעריכת הביטוחים כדי לשחרר את היזם מחובתו לשפות ו/או לפצות את החברה בגין כל נזק ו/או אובדן שהיזם אחראי לו על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין.

16.11. החברה (בין בעצמה ובין באמצעות מי מטעמה) תהא רשאית, אך לא חייבת, לבדוק את אישורי עריכת הביטוחים שיומצאו על ידי היזם כאמור לעיל, והיזם מתחייב לבצע כל שינוי ו/או תיקון ו/או התאמה ו/או הרחבה שידרשו על מנת להתאים את הביטוחים נשוא האישורים להתחייבויותיו על פי דרישות הביטוח. היזם מצהיר ומתחייב, כי זכויות החברה לעריכת הבדיקה ו/או לדרישת השינויים כמפורט לעיל אינן מטילות על החברה ו/או מי מטעמה כל חובה ו/או כל אחריות שהיא לגבי הביטוחים נשוא אישורי עריכת הביטוחים, טיבם, היקפם, ותוקפם, או לגבי העדרם, ואין בהן כדי לגרוע מכל חובה ו/או אחריות כל שהיא המוטלת על היזם על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין, וזאת בין אם נדרשו עריכת שינויים כמפורט לעיל ובין אם לאו, בין אם בדקה החברה ו/או מי מטעמה את אישור עריכת הביטוחים ובין אם לאו.

16.12. ביטוחי היזם יכללו סעיף לפיו הפרת חובות המוטלות על היזם ו/או כל מבוטח אחר על פי הפוליסות לרבות אי קיום, בתום לב, של תנאי כל שהוא מתנאי הפוליסות לא יפגע בזכויות החברה לקבלת שיפוי.

16.13. היזם מתחייב לשפות את החברה בגין כל סכום שיושת על החברה עקב הפרת תנאי הפוליסה ע"י היזם ו/או על ידי עובדיו ו/או מנהליו ו/או הקבלן הראשי ו/או קבלני המשנה.

16.14. היזם מתחייב לשמור ולקיים באופן קפדני ומדוקדק את כל החוקים, התקנות, הצווים, ההוראות והתקנים המתייחסים לשירותים הניתנים על ידו על פי ההסכם.

16.15. היזם מתחייב למלא אחר כל דרישות והוראות החוק לביטוח לאומי נוסח משולב, תשנ"ה – 1995 ואחר כל הצווים והתקנות שהותקנו על פיו, ובעיקר, אך מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, באופן שהיזם וכל עובדיו ו/או שליחיו ו/או הקבלן הראשי ו/או קבלני המשנה מטעמו ועובדיהם, לרבות אלה שיעסקו באופן מקרי או זמני, יהיו בכל עת ובמשך כל תקופת ההתקשרות זכאים לכל הזכויות שעל פי החוק הנ"ל.

16.16. מוסכם בזאת, כי קביעת טיב הביטוחים וגבולות האחריות כמפורט באישורי עריכת הביטוחים הנה בבחינת דרישת מינימום המוטלת על היזם שאינה פוטרת אותו ממלוא חבותו לפי הסכם זה. על היזם לבחון את תשיפתו לחבות ולקבוע את גבולות האחריות בהתאם. היזם מצהיר ומאשר בזאת כי הוא מנוע מלהעלות כל טענה ו/או דרישה כלפי החברה ו/או מי מטעמה בכל הקשור לגבולות האחריות האמורים ו/או כל טענה אחרת בנושא גובה ו/או היקף הכיסוי הביטוחי שהוצא על ידו.

16.17. היזם מצהיר כי לא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה נגד החברה בגין כל נזק, לרבות נזק שהוא זכאי לשיפוי בגינו על פי ביטוחי הרכוש שהתחייב לערוך כאמור לעיל ולהלן, או שהיה זכאי לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות וכן לכל אבדן ו/או נזק אשר עלול להיגרם לרכוש ו/או לציוד בבעלותו של היזם לרבות רכוש המובא על ידי מי מטעמו ו/או עבורו (לרבות כלי רכב, ציוד, כלים, ציוד מכני וזנדסי וכו') ו/או לנזק תוצאתי וזאת בין אם נערך ביטוח על ידו ו/או על ידי מי מטעמו ובין אם לאו. היזם פוטר את מי מהאמורים לעיל מכל אחריות לנזק כאמור ומתחייב לפעול למיצוי זכויותיו על פי הפוליסות. יובהר כי פטור כאמור מאחריות לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

16.18. היזם מתחייב, כי בהתקשרותו עם קבלן ראשי ו/או קבלני משנה ו/או יועצים ו/או מתכננים אחרים במסגרת ו/או בקשר עם ביצוע הפרויקט ו/או העבודות ו/או השירותים נשוא הסכם זה (ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, לרבות: מהנדסים, אדריכלים, ארכיטקטים, מתכננים, מודדים, מפקחים, מנהלי טיב ובקרה וכיוצ') (להלן - "**נותני השירותים ליזם**"), הוא יהא אחראי לכלול בהסכמי ההתקשרות עמהם סעיף לפיו נותני השירותים ליזם יתחייבו לאחוז בביטוחים נאותים ביחס

מגוריט ישראל בע"מ

חתימת המציע: _____

מנרב אחזקות בע"מ

דיווח להשכיר-
החברה הכלכלית לדיור ולהשקעה בע"מ
רח' אשר 5, ת.ד. 3308, פתח תקווה 951125

לפעילותם, וזאת למשך כל תקופת התקשרותם עם היזם ולעניין אחריות מקצועית, למשך כל תקופה נוספת של 7 שנים לאחר תום ההתקשרות עמם.

לבקשת החברה ימציא היזם לחברה אישור קיום ביטוחים חתום ע"י המבטחים של נותני השירותים ליזם, המאשרים את קיום הביטוחים כאמור לעיל. מעת לעת ולבקשת החברה ימציא היזם לחברה אישורי ביטוח מעודכנים של נותני השירותים ליזם כאמור לעיל.

16.19. היזם מתחייב לכלול בהסכמי ההתקשרות עם נותני השירותים ליזם הוראה לפיה פוליסות ביטוח אחריות מקצועית של נותני השירותים ליזם (כהגדרתם לעיל), יורחבו לשפות את אחריות החברה ו/או היזם ו/או מי מטעמם בקשר עם מעשי ו/או מחדלי היועץ ו/או מי מטעמו. כמו כן, היזם יודא כי התאריך הרטרואקטיבי הקבוע בביטוח אחריות מקצועית, כאמור, אינו מאוחר ליום תחילת מתן השירותים על ידי נותני השירותים ליזם. למען הסר ספק, האחריות הבלעדית לקיומו ו/או להיעדרו של כיסוי ביטוחי נאות לקבלני המשנה ו/או למתכננים ו/או ליועצים כאמור לעיל, מוטלת על היזם בלבד.

16.20. בכל פעם שמבטח היזם יודיע ליזם ו/או החברה כי איזה מביטוחי היזם עומד להתבטל או עומד לחול בו שינוי לרעה מתחייב היזם לערוך את אותו הביטוח מחדש ולהמציא לחברה אישור עריכת ביטוחים חדש, לפחות 10 יום לפני מועד הביטול או השינוי לרעה של הביטוח כאמור.

16.21. מוסכם בזאת במפורש, כי נוסחי פוליסות היזם, למעט ביטוח אחריות מקצועית, לא יהיו נחותים מהנוסח הידוע כביט 2013 או כל נוסח אחר שיחליף אותם.

16.22. כל סעיפי הביטוח לעיל, יהיו בתוקף למשך כל תקופת ההסכם ויחולו, בשינויים המחויבים, על כל שלבי הפרויקט.

16.23. **<u>ביטוחים בתקופת הבנייה</u>:**

16.23.1. מבלי לגרוע מהאמור לעיל וללא צורך בכל דרישה מצד החברה מתחייב היזם להמציא לחברה, כתנאי מתלה ומקדמי לביצוע עבודות ו/או להכנסת ציוד בקשר לעבודות ו/או עלייה על המקרקעין, לפי העניין וכמפורט להלן את אישור עריכת ביטוחים – תקופת הבנייה נשוא **<u>נספח ג(8)</u>**, כשהוא חתום כדין על ידי המבטח.

16.23.2. בנוסף לביטוחים המפורטים באישור עריכת הביטוחים - תקופת הבנייה, מתחייב היזם לקיים, בין בעצמו ובין באמצעות מי מקבלני המשנה המועסקים על ידו, לכל משך תקופת ביצוע העבודות ו/או מסירתן למזמין וכל עוד הוא פועל באתר הפרויקט את הביטוחים המפורטים להלן:

16.23.2.1. ביטוח חובה כנדרש על פי דין בגין פגיעה גופנית עקב השימוש בכלי רכב על ידי היזם ו/או מי מטעמו בכל שלבי העבודה וכן ביטוח נזקי גוף שאינם מכוסים במסגרת פוליסת חובה. על אף האמור, לגבי כלי רכב פרטיים או כלי רכב עד 3.5 טון, לא יידרש היזם לערוך ביטוח נזקי גוף שאינם מכוסים במסגרת פוליסת חובה. בהגדרת "כלי רכב" נכללים במפורש גם מנופים, מלגזות, טרקטורים, משאיות, גוררים ונגררים וכן כלים נעים ממונעים מכל סוג.

16.23.2.2. ביטוח אחריות בגין נזק לרכוש של צד שלישי עקב השימוש בכלי רכב על ידי היזם ו/או מי מטעמו בכל שלבי העבודה, עד לסך שלא יפחת מ - 500,000 ₪ בגין נזק אחד. מוסכם במפורש כי בהגדרת "כלי רכב" נכללים במפורש גם מנופים, מלגזות, טרקטורים, משאיות, גוררים ונגררים וכן כלים נעים ממונעים מכל סוג. הביטוח יורחב לכלול את החברה בגין אחריותה למעשי ו/או מחדלי המבוטח וזאת בכפוף לסעיף "אחריות צולבת" לפיו נחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחידי המבוטח.

16.23.2.3. ביטוח רכוש לכל ציוד צ.מ.ה ו/או ציוד כבד אחר שיובא על ידי היזם ו/או הקבלן ו/או עבורם לאתר, לרבות טרקטורים,

חתימת המציע: מגורים ישראל בע"מ

מנהל אחזקות בע"מ

דירה להשכיר –
החברה המשפחתית לדיור ולהשכרה בע"מ
רח' ארזים 25, ת.ד. 3208, [illegible] 1951125

מנופים וכו' כנגד כל אובדן או נזק כולל אחריות כלפי צד שלישי בגבולות אחריות בסך 500,000 ₪.

16.23.2.4. ביטוח לרכוש ולציוד של היזם ו/או וקבלן ו/או מי מטעמם המובאים לאתר העבודות, לרבות פיגומים וכלי עבודה מכל סוג שהוא, אשר אינם חלק מהעבודות עצמן – בערכי כינון. הרכוש והציוד יבוטחו ע"י היזם ו/או הקבלן בביטוח "אש מורחב" ובתנאי "ביטי". הביטוח יכלול סעיף מפורש בדבר ויתור המבטח על זכות התחלוף כלפי והחברה למעט כלפי אדם שגרם לנזק בזדון.

16.23.3. מבלי לגרוע מהאמור לעיל מוסכם כי היזם ושאי שלא לערוך ביטוח מקיף ו/או ביטוח לרכוש ולציוד כמפורט לעיל (למעט ביטוח אחריות כלפי צד שלישי לכלי הרכב ולצמ"ה) ובמקרה זה יחול סעיף הפטור כאמור בסעיף 16.17 לעיל והיזם מצהיר ומתחייב, כי הוא מוותר על זכותו להגיש דרישה ו/או תביעה כלשהן כנגד מי מיחידי והחברה ו/או הבאים מטעמם של הנ"ל בקשר לנזק כלשהו שיגרם לרכוש ו/או לרכבים ו/או לצמ"ה הנ"ל. האמור לא יחול כלפי אדם שגרם לנזק בזדון.

16.23.4. מובהר ומוסכם בזאת כי חובת עריכת ביטוחי הרכב המפורטים בסעיפים 16.23.2.1 ו- 16.23.2.2 לעיל, חלה על היזם וכן על כל קבלני המשנה שיועסקו על ידו לצורך ביצוע איזה מהעבודות ו/או השירותים המוטלות על היזם בהסכם זה, והיזם מתחייב לפעול מול קבלני המשנה המועסקים על ידו, כך שיקיימו הביטוחים הנאותים ביחס לפרויקט ויפעלו בהתאם להוראות סעיף זה.

16.23.5. לבקשת החברה מתחייב היזם להמציא לידי החברה, 15 ימים בטרם העמדת אתר העבודה, חלקו או כולו, לרשות היזם, או ממועד תחילת ביצוע העבודות, לפי המוקדם, עותק מפוליסות הביטוח המעידים על עריכת ביטוחי הרכב המפורטים בסעיפים 16.23.2.1 ו- 16.23.2.2 לעיל, וכך מידי שנה וכל זמן שהיזם ו/או איזה מקבלני המשנה פועלים מטעמו באתר הפרויקט.

16.23.6. בנוסף לכל הדרישות על פי הסכם זה, היזם ימלא בהקפדה אחר כל תנאי הפוליסות והוראותיהן, לרבות במפורש כל הוראות ודרישות המבטחים בקשר עם אמצעי מניעת נזקים והיערכות לסיכונים הכרוכים בפרויקט, באתר העבודות ו/או בקשר עם הציוד והחומרים המשמשים לביצוע העבודות ו/או בקשר עם נוהל ביצוע עבודות בתום.

16.23.7. למען הסר ספק מובהר בזאת כי על היזם תחול החובה לתקן, על חשבונו, כל נזק שנגרם לעבודות ו/או לרכוש בבעלותו ו/או באחריותו ו/או בחזקתו וכן לפצות ו/או לשפות את החברה ו/או מי מטעמה בגין כל נזק נגרם להם ו/או לכל צד שלישי אחר, גם אם הנזקים אינם מכוסים על פי הביטוחים שנערכו על ידי החברה ו/או מי מטעמה ו/או עבורה כאמור לעיל ולהלן.

16.23.8. אם ותקופת הביטוח של הפוליסה לביטוח עבודות קבלניות, הנקובה באישור עריכת ביטוחים – ותקופת הבנייה, מסתיימת בטרם הושלם ביצוע העבודות ותום תקופת הבנייה, מתחייב היזם בזאת להאריך את תקופת הביטוח הנקובה באישור הביטוח עד למועד השלמת העבודות ותום תקופת הבנייה. היזם יעביר לידי החברה אישור קיום ביטוח עבודות קבלניות המאשר את הארכת תקופת הביטוח כנדרש, וזאת לא יאוחר מאשר 30 יום לפני מועד תום ותקופת הביטוח הנקוב באישור הביטוח האחרון המעודכן שהומצא על ידו.

16.23.9. היזם מתחייב לוודא כי קבלני משנה המועסקים בביצוע העבודות יערכו ויקיימו ביטוחים הולמים לרכושם (ציוד וכל רכוש אחר המשמש את קבלני המשנה כאמור, ואשר אינו מהווה חלק מעבודות הפרויקט) ולאחריותם על פי דין (עד כמה שאחריותם כאמור אינה מכוסה במסגרת ביטוח העבודות הקבלניות) כמפורט בהסכם זה ובאישורי עריכת

מגדיבי ישראל בע"מ

חתימת המציע: _____

מגרב אחזקות בע"מ

דירה להשכיר –
התקבלה לבנמשלוחים לדיור ולהשכרה בע"מ
רח' אשכול 25, ת.ד. 3208, פתח תקווה 9531125

ביטוחים – תקופת הבנייה, וכי ביטוחים אלו יכללו את כל התנאים, ההרחבות והוויתורים על תחלוף הנדרשים בביטוחי היזם, כמפורט לעיל ובאישורי עריכת ביטוחי היזם.

16.23.10. הפר היזם ו/או הקבלן ו/או מי מטעמם את הוראות הפוליסות באופן המפקיע את זכויות היזם ו/או הקבלן ו/או את זכויות החברה, יהא היזם אחראי לנזקים שיגרמו לחברה באופן מלא ובלעדי ולא תהיינה לו תביעות ו/או טענות, כספיות או אחרות, כלפי החברה והוא יהא מנוע מלהעלות כל טענה, כאמור, כלפי החברה.

16.23.11. היזם מתחייב שתגמולי ביטוח בגין נזקים לעבודות ישועבדו לטובת דירה להשכיר, כאשר לאחר אישור הסכם המימון כמפורט בסעיף 10.3 לעיל, ותסכים דירה להשכיר שתגמולי הביטוח ישועבדו עד גובה סכום ההלוואה לטובת הגוף המממן, ויתרת תגמולי הביטוח מעבר לגובה סכום ההלוואה תשועבד לטובת דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ (להלן בסעיף קטן זה: "**דירה להשכיר**").

לעניין סעיף זה - "**סכום ההלוואה**" – קרן ההלוואה והפרשי הצמדה וריבית המגיעים לגוף המממן מכוח הסכם המימון, ובכל מקרה לא עמלות, קנסות, ריביות פיגורים ו/או תשלומים אחרים כלשהם בגין הסכם המימון.

במקרה של אירוע נזק ותשלום תגמולי ביטוח, דירה להשכיר ו/או הגוף המממן, לפי העניין, יעבירו את תגמולי הביטוח ליזם, לאחר שהיזם יציג לדירה להשכיר ו/או לגוף המממן, לפי העניין, תכנית לתיקון הנזק ולהשבת המצב לקדמותו ובהתאם לשלבי ההתקדמות בתיקון הנזק אשר בכל מקרה תתואם עם דירה להשכיר כך שתהיה לשביעות רצונה.

היזם מתחייב שבמקרה של נזק לפרויקט, המבוטח על פי פוליסות הרכוש, ישמשו תגמולי הביטוח אך ורק לכינון הנזק ולקימום הפרויקט כחדש. קימום הנזקים כאמור יתבצע מהר ככל שניתן ובאיכות זהה לזו שקדמה לאירוע הנזק.

על אף האמור, אם כינון הנזק וקימום הפרויקט אינם ניתנים, באופן מוחלט, לביצוע, אף אם יועמדו מלוא הכספים שיידרשו לשם כך, יהיה היזם רשאי להודיע לדירה להשכיר, עד לחלוף 120 ימים מקרות הנזק, על כך שכינון הנזק וקימום הפרויקט אינם אפשריים, תוך נימוק והבאת אסמכתאות לשביעות רצון דירה להשכיר.

בנוסף, במקרה בו כינון הנזק וקימום הפרויקט ניתנים לביצוע, אך לא קיים כיסוי ביטוחי ו/או קיים כיסוי ביטוחי אך תגמולי הביטוח לא יספיקו לכינון הנזק ולקימום הפרויקט (ובלבד שהדבר אינו נובע מהפרה של הסכם זה מצד היזם), ואלו יהיו טעונים הוספת סכום נוסף בסך שיעלה על 10,000,000 ₪ (עשרה מיליון ₪) מעבר למלוא תגמולי הביטוח (הסכום העולה על עשרה מיליון ₪ ייקרא להלן - "**ההון הנוסף**"), יהיה היזם רשאי להודיע, עד לחלוף 120 ימים מהמועד בו קרה הנזק, על היקף הנזק שאירע עם פירוט ואסמכתאות בדבר עלויות קימום וכינון לשביעות רצון דירה להשכיר, ועל רצונו שלא להעמיד את ההון הנוסף. (כל אחת מהודעות היזם לפי סעיף קטן זה, תיקרא להלן - "**הודעת היזם**").

למען הסר ספק, במקרה בו כינון הנזק וקימום הפרויקט טעונים הוספת סכום (מעבר למלוא תגמולי הביטוח, אם יהיו) שאינו עולה על 10,000,000 (עשרה מיליון) ₪, יהיה היזם מחויב להעמיד סכום זה ויהיה עליו לכונן את הנזק ולקומם את הפרויקט. אם לא ניתנה הודעת היזם בתוך המועדים הקבועים לעיל, לא תקום ליזם כל זכות להודיע על רצונו שלא לכונן את הנזק ולקומם את הפרויקט ו/או שלא ניתן לעשות כן, והוא יהיה מחויב לעשות כן.

במקרה של קבלת הודעת היזם, דירה להשכיר תודיע ליזם בכתב, בתוך 30 ימים ממועד קבלת הודעת היזם, האם היא תולקת על הודעת היזם, ובמקרה בו מדובר באירוע נזק שלגביו נדרש להשקיע את ההון הנוסף האם דירה להשכיר מעוניינת להעמיד את סכום ההון הנוסף בעצמה

דירה להשכיר –
החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ
רח' אבקל 25, ת.ד. 13208 כפר גלעדי 9511225

מנרב אחזקות בע"מ

מגוריט ישראל בע"מ

חתימת המציע: _____

(מעבר ל-10 מיליון ₪ שיועמדו על ידי היזם כאמור) – הכל לפי העניין (להלן- "**הודעת החברה**").

אם דירה להשכיר הסכימה להעמיד את ההון הנוסף, לפי העניין, יהיה היזם מחויב לכונן את הנזק ולקומם את הפרויקט. בכל מקרה של אי הסכמה בין היזם דירה להשכיר בקשר עם האפשרות לכינון הנזק ולקימום הפרויקט ו/או בקשר עם ההון הנוסף הנדרש לשם כך, יופקדו מלוא תגמולי הביטוח, אם יהיו, בידי נאמן צד ג' (שזהותו תוסכם על ידי דירה להשכיר) עד להכרעה בסכסוך בהתאם להוראות ההסכם. התגמולים שיופקדו אצל הנאמן ימשיכו להיות משועבדים לטובת דירה להשכיר והגוף המממן בהתאם להסדר הקבוע לעיל.

אם דירה להשכיר לא חלקה על הודעת היזם, וכן (ובמקרה הרלוונטי) לא הסכימה להעמיד את ההון הנוסף, לפי העניין, יבוטל הסכם זה על ידי דירה להשכיר ויחולו ההוראות הבאות:

(1) היזם יפנה בפועל את הפרויקט (בכפוף לזכויות השוכרים, אם ישנם), ימסור את המקרקעין והפרויקט וכל הזכויות בהם ויעבירם לידי דירה להשכיר, או למי שדירה להשכיר תורה, הן פיזית והן קניינית, כשאלו נקיים מכל זכות צד ג' (לרבות מזכויות הגוף המממן), והכל בכפוף לזכויות השוכרים בפרויקט. כל המחוברים של קבע, הקיימים בפרויקט, יעברו לבעלות דירה להשכיר ולחזקתה, תופשיים ומשוחררים מכל עיכבון, שיעבוד, או זכות צד ג' אחרת.

(2) תגמולי הביטוח, עד לגובה סכום ההלוואה כהגדרתו לעיל ישולמו לגוף המממן כנגד כך שהגוף המממן יאשר לביטול כל השעבודים הרשומים לטובתו בקשר עם המקרקעין והפרויקט (גם אם לא יהיה בתגמולי הביטוח כדי לפרוע את מלוא החוב למממן).

(3) יתרת תגמולי הביטוח מעבר לגובה סכום ההלוואה ישולמו לדירה להשכיר ויהיו שייכים לדירה להשכיר בלבד ללא כל טענה ו/או דרישה מצד היזם או הגוף המממן בקשר עם כך.

(4) מעבר לאמור לעיל, היזם לא יהיה זכאי לכל תשלום ו/או פיצוי ו/או כל תמורה אחרת או נוספת עקב מסירת והעברת הזכויות כאמור, ותשלום תגמולי הביטוח כאמור לעיל יהווה סילוק סופי ומוחלט של כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מכל סוג שהוא מצד היזם כלפי החברה, כלפי רמ"י בגין כל העבודה שבוצעה בפרויקט וכן בגין ביצוע כל יתר התחייבויות היזם עד למועד ביטול ההסכם.

כתנאי להסכמת דירה להשכיר לשעבוד תגמולי הביטוח לטובת הגוף המממן כאמור לעיל, יחתום הגוף המממן בעת אישור הסכם המימון, על התחייבותו לעשות שימוש בתגמולי הביטוח בהתאם להוראות סעיף זה לעיל.

בעת אישור הסכם המימון, ניתן יהיה, בהסכמת דירה להשכיר, לתקן את אישורי הביטוחים (**נספחים ג(8)(-ג(9)**), בהתאם להוראות סעיף זה לעיל, כאשר מובהר שהמבטח יהיה רשאי לפעול אך ורק לפי הוראה חתומה על ידי דירה להשכיר והגוף המממן יחד.

16.24. **ביטוחים – תקופת ההשכרה:**

16.24.1. ללא צורך בכל דרישה מצד החברה מותחייב היזם להמציא לחברה, לא יאוחר ממועד סיום עבודות הבנייה או חלקן, את אישור עריכת ביטוחים – תקופת ההשכרה נשוא **נספח ג(9)** כשהוא חתום כדין על ידי המבטחת.

16.24.2. מבלי לגרוע מהאמור לעיל ובאישורי עריכת הביטוח מוסכם כי היזם ו/או חברת האחזקה מטעמו רשאים שלא לערוך ביטוח אבדן רווחים כמפורט

מנרב אחזקות בע"מ

דירה להשכיר –
החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ
רח' אבא אבן 25, ת.ד. 3208, פתח תקוה 9513125

חתימת המציע: _____

בסעיף 2 אישור עריכת ביטוחים – תקופת ההשכרה ובמקרה זה יחול סעיף הפטור כאמור בסעיף 16.17 לעיל והיזם מצהיר ומתחייב, כי הוא מוותר על זכותו להגיש דרישה ו/או תביעה כלשהן כנגד החברה ו/או מי מטעמה בקשר לנזק כאמור וכן הוא מתחייב לשפות את הגורמים הנ"ל בגין כל נזק ו/או הפסד שייגרם לגורמים הנ"ל בקשר עם תביעה ו/או נזק כאמור. למען הסר ספק הפטור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בזדון.

16.24.3. הוראות סעיף 16.23.11 לעיל יחולו, בהתאמה, גם לגבי תקופת ההשכרה.

16.25. הפרת כל אחת מהוראות סעיף 16 דלעיל תהווה הפרה יסודית של ההסכם.

16.26. כל סכום שהיזם יהיה אחראי לתשלומו לפי הוראות סעיף 16 זה, והחברה חויבה כדין לשלמו, תהיה החברה רשאית, מבלי לגרוע מיתר זכויותיה על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין, לגבותו ו/או לנכותו מכל סכום המגיע ו/או שיגיע ליזם מאת החברה בכל זמן שהוא וכן תהא רשאית לגבותו מהיזם בכל דרך אחרת לרבות על ידי מימוש הערבויות שבסעיף 20 להלן.

17. <u>רישום המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין ורישום הערת האזהרה</u>

17.1. כל הפעולות הכרוכות ברישום המקרקעין, לרבות אלו המפורטות להלן, תתבצענה על ידי היזם ועל חשבונו.

17.2. היזם מתחייב לרשום על חשבונו את זכויות החכירה במקרקעין על שמו היזם בסמוך לאחר קבלת כל המסמכים הדרושים לפי כל דין, וכן מתחייב לרשום את המתחם כבית משותף (או מס' בתים משותפים, לפי העניין) על פי חוק המקרקעין, הכל בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) ובלוחות הזמנים המפורטים שם.

17.3. מבלי לגרוע מאחריות היזם לביצוע הרישומים האמורים לעיל, אם היזם לא יעמוד בהתחייבויותיו לפי הוראות חוק המכר (דירות) בקשר עם רישום זכויות, יחשב הדבר כהפרה של ההסכם על ידי היזם והחברה תהיה רשאית לחייב את היזם בקנסות כמפורט להלן. לא ישלם היזם את הקנסות כאמור, תהא רשאית החברה לחלט את הקנסות מתוך הערבויות שבסעיף 20 להלן.

בנוסף, לאמור לעיל במקרה של הפרת היזם כאמור, תהא רשאית החברה להורות ליזם והיזם נותן לכך הסכמתו מראש, להעביר את ביצוע הרישומים וכל הפעולות הנזכרות בסעיף זה לעיל או חלק מהם, לכל גוף אשר החברה תורה, על חשבון היזם, ולחייב את היזם בכל ההוצאות והתשלומים לרבות שכר טרחת עו"ד הכרוכים בכך.

17.4. למען הסר ספק כל הפעולות והתשלומים הכרוכים ברישום הזכויות במקרקעין, במתחם ו/או במגרשים, לרבות הוצאות המודדים, הכנת התשריטים תשלומים אחרים, מיסים, אגרות, שכר טרחת עורך דין וכיוצ"ב יבוצעו על ידי היזם ועל חשבונו.

17.5. היזם מתחייב לרשום כנגד וכתנאי לרישום החכירה על שם היזם בספרי רשם המקרקעין, את הערת האזהרה כהגדרתה לעיל, בהתאם לכתב ההתחייבות המצורף כ<u>נספח ג(10)</u> להסכם זה.

לא רשם היזם את הערת האזהרה כאמור, תהא רשאית החברה לרשום את הערת האזהרה במקום היזם ולחייב את היזם בקנסות הנקובים בסעיף 19.10 להלן. לא שילם היזם את הקנסות, תהא רשאית החברה לחלט הקנסות מתוך הערבויות שבסעיף 20 להלן. לבקשת החברה, היזם מתחייב למסור, מיד עם קבלת הבקשה, את כתב ההתחייבות ו/או את פרוטוקול היזם כשהם חתומים, מאומתים ומעודכנים, במקום אלה שמסר במועד חתימת הסכם זה.

17.6. בתום תקופת ההשכרה ובכפוף לאישור החברה, יהא רשאי היזם למחוק את הערת האזהרה. היזם יפנה לחברה בצירוף כל המסמכים הדרושים למחיקת הערת האזהרה והחברה תחתום על המסמכים הדרושים ותמסור אותם ליזם. עם מחיקת הערת אזהרה תסתיים התחייבות היזם עפ"י כתב התחייבות <u>נספח ג(10)</u>.

17.7. להבטחת התחייבויות היזם לרישום הערת אזהרה בדבר הימנעות מעשיית עסקה מתחייב היזם למסור לחברה במעמד חתימת הסכם זה, יפוי כח בלתי חוזר נוטריוני בנוסח <u>נספח ג(11)</u> המייפה את כוחה של החברה לרשום במקום היזם את הערת

מגורים ישראל בע"מ

חתימת המציע: _____

מנרב אחזקות בע"מ

רירה להשכיר
החברה הכלכלית לדיור ולהשכרה בע"מ
רח' אבא אבן 23, ת.ד. 3208, פתח תקווה 4253

האזהרה וכן את פרוטוקול היזם, בנוסח המצורף.

17.8. מסירת יפוי הכח והפרוטוקול, לא תשחרר את היזם מן החובה לרשום בעצמו ועל חשבונו את הערת האזהרה ו/או לחתום בעצמו על כל המסמכים שיידרש לחתום עליהם לצורך רישומה.

18. **<u>העברת ו/או הסבת זכויות</u>**

18.1. היזם מתחייב שלא להעביר ו/או למכור ו/או להסב ו/או להמחות לאחר ו/או לעשות כל דיספוזיציה שהיא בזכויותיו ו/או בהתחייבויותיו שבהסכם זה ו/או על פי חוזה החכירה, כולן ו/או חלקן, במישרין ו/או בעקיפין, בתמורה ו/או שלא בתמורה לצד שלישי (להלן בסעיף זה - "העברת זכויות אסורה" ו - "הנעבר" בהתאמה).

אין באמור כדי לגרוע מזכות היזם לשעבד את זכויותיו במקרקעין, במתחם ובפרויקט בהתאם להוראות הסכם זה. אם קיימים במקרקעין שטחים נלווים (כגון שטחי מסחר או תעסוקה) – יחולו לגביהם הוראות ההזמנה לקבלת הצעות.

18.2. בכל מקרה בו היזם התאגד באמצעות תאגיד חדש כהגדרתו בהזמנה לקבלת הצעות, היזם מתחייב שלא לבצע כל שינוי, יצירת זכות חדשה, מסירה, מכירה, העברה, הקצאה של מניות או זכויות ביזם.

כל פעולה כאמור בסעיף זה לעיל, ונחשב להעברת זכויות אסורה על ידי היזם ולהפרה יסודית של הסכם זה.

על אף האמור, יותר שעבוד זכויות בעלי המניות ו/או השותפים בתאגיד בחדש, לרבות שעבוד הון המניות והזכות לקבלת תקבולים המגיעים לבעלי המניות ו/או לשותפים, לטובת הגוף הממן, ובלבד שהשעבוד ייעשה בהתאם להוראות הסכם זה, ובהתאם להוראות סעיף 10 בפרט.

18.3. בכל מקרה בו היזם מורכב ממטי שותפים ו/או מאוגד כשותפות, בין רשומה ובין שאינה רשומה, אזי השותפים בשותפות לא יהיו רשאים לצרף שותף ו/או למכור ו/או להעביר ו/או להמחות ו/או להסב את חלקם בשותפות, לנעבר ו/או בין שותף אחד למשנהו, בין בתמורה ובין שלא בתמורה.

18.4. על אף האמור, היזם יהיה רשאי לבצע פעולה מן הפעולות האמורות לעיל, אם הנעבר הינו תאגיד חדש כהגדרתו בהזמנה לקבלת הצעות, אשר יחזיק בבעלות מלאה של היזם (ואם היזם הינו יחיד מציע במסגרת הצעה משותפת – בבעלות יחידי היזם, בהתאם לשיעור חלקם בהצעה המשותפת), ובכפוף להמצאת ערבות בעלי מניות/שותפים, בנוסח **<u>נספח א(4)</u>** להזמנה (בשינויים המחויבים) ולהמצאת כתב הסבת זכויות והתחייבויות, ייפוי כוח, ערבויות ואישור עריכת ביטוחים מתאים, אישור ניהול פנקסים ותצהיר לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים ביחס לתאגיד החדש ואת מסמכי ההתאגדות של התאגיד החדש, הכל לשביעות רצון החברה. היזם ישא בכל מס שיוטל עקב העברה כאמור ימציא את העתק הדיווח ואישורי המס עקב ההעברה לידי החברה וידאג לרישום ההעברה במרשמי המקרקעין. אין באמור כדי לגרוע מהצורך בקבלת אישור רמ"י להעברה, אם אישורן נדרש בהתאם לחוזה החכירה. למען הסר ספק, הוראות סעיף קטן זה אלו יחולו גם לגבי העברה לתאגיד חדש, אשר צוינה בהצעת המחיר של היזם, בהתאם להוראות חוברת המכרז.

18.5. בנוסף היזם ו/או מי מיחידיו במקרה של הצעה משותפת, יהיה רשאי לבצע העברת חלק בלתי מסוים מזכויותיו והתחייבויותיו למבטח, קרן השקעות פרטית או גורם מוסדי אחר, כהגדרתם בהזמנה לקבלת הצעות, ובכפוף לעמידה בתנאים באים:

18.5.1. הנעבר לא יחזיק בלמעלה מ-49% מזכויות השליטה ביזם ו/או בלמעלה מ-49% מהזכויות במקרקעין ובכל מקרה לא יהיו יותר משלושה (3) בעלי זכויות במשותף במקרקעין ובמתחם.

18.5.2. ונוכח עמידה במלוא תנאי הסף שנכללו בהזמנה לקבלת הצעות, כאילו היה הנעבר שותף להגשת ההצעה במקור וביחס למועד הגשת ההצעה, לשביעות רצון החברה.

18.5.3. יומצאו כתב הסבת זכויות והתחייבויות, ייפוי כוח, ערבויות ואישור עריכת ביטוחים מתאים, הכל לשביעות רצון החברה.

מנהל אחזקות בע"מ

חותמת המציע: _____

-ירה להשכיר-
...רה הישראלית לדיור ולהשכרה בע"מ
...אביב יפו, ת.ד. 3208, מרות הקורה 95125

18.5.4. היזם והנעבר ישאו בכל מס ו/או תשלום שיוטל עקב העברה כאמור, ימציאו את העתק הדיווח ואישורי המס עקב ההעברה לידי החברה וכן אסמכתא בדבר ביצוע כל תשלום נוסף שיידרש, אם יידרש.

18.5.5. השלמת העברת הזכויות כאמור תבוצע עד לא יאוחר מ-90 יום מהמועד הקובע כהגדרתו בהסכם העיקרי.

18.5.6. אין באמור כדי לגרוע מהצורך בקבלת אישור רמ"י להעברה, אם אישורן נדרש בהתאם לחוזה החכירה.

18.6. כמו כן, תותר מכירת חדרים טכניים כדוגמת חדרי טרנספורמציה, תקשורת וכיוצא באלו, ככל שהקמתם מותרת על פי דין לשם בניית המותם ו/או קבלת טופט 4 או ועודת גמר, ובכפוף לקבלת אישור החברה ורמ"י.

18.7. לאחר תחילת תקופת ההשכרה, היזם יהיה רשאי לבצע פעולה מהפעולות האמורות לעיל, רק בתנאי שיקבל מראש ובכתב את הסכמתה המפורשת של רמ"י (אם זו נדרשת לפי חוזה החכירה) והחברה ובכפוף לקיום התנאים המפורטים להלן, במצטבר:

18.7.1. זהות הנעבר תאושר על ידי החברה, אשר לא תסרב אלא מטעמים סבירים.

18.7.2. הנעבר עומד בכל הוראות ו/או בכללי רמ"י, לרבות לפי חוק מקרקעי ישראל, תש"ך- 1960.

18.7.3. היזם קיבל את אישור החברה מראש ובכתב להעברת הזכויות, לרבות לזהות הנעבר.

18.7.4. העברת הזכויות תיעשה ביחס למלוא זכויות היזם במקרקעין ובמתחם כחטיבה אחת או בחלק יחסי (במושע).

18.7.5. במקרה שהעברת הזכויות תעשה במושע, אזי מס' בעלי זכויות במשותף במקרקעין ובמתחם, לא יעלה על שלושה (3) בעלי זכויות במשותף במקרקעין ובמתחם וכל בעלי הזכויות כאמור יחובו ביחד ולחוד כלפי החברה וכלפי רמ"י, אלא אם מי מהנעברים אינו יכול, על פי דין, לערוב להתחייבויותיו של אחר, ובמקרה כזה החברה תשקול את בקשתו שלא לחוב ביחד ולחוד לאחר המצאת אסמכתאות רלוונטיות מצידו, ותפנה לקבלת עמדת רמ"י לבקשה זו.

18.7.6. תישמר מטרת ההקצאה של הדירות להשכרה למגורים על ידי הנעבר למשך יתרת תקופת ההשכרה.

18.7.7. הנעבר יתחייב בכתב כלפי החברה להכנס בנעלי היזם לכל דבר ועניין ולמלא אחר כל התחייבויות היזם על פי חוברת המכרז, חוזה החכירה והוראות הסכם זה ויחתום על כל מסמך שיתבקש על ידי החברה ו/או רמ"י בקשר עם כך.

18.7.8. יקוימו כל נוהלי רמ"י בקשר עם חתימת מסמכים, המצאת אישורי מסים וכיו"ב, כנדרש בעת ביצוע העברת זכויות.

18.7.9. הנעבר יפקיד את הערבויות שבסעיף 20 להלן, בידי החברה.

18.7.10. הנעבר הפקיד אישור קיום ביטוחים בנוסח **נספח ג(8)-ג(9)**

18.8. מבלי לגרוע באמור לעיל ובנוסף לו, מובהר בזאת שהחברה לא תהיה חייבת לנמק החלטתה, ושיקול דעתה, אם ליתן ההסכמה ו/או לגבי התנאים הנדרשים על ידה, הינו מוחלט ובלעדי והיא תהיה רשאית להתנות את הסכמתה במילוי תנאים שונים.

18.9. לאחר תום תקופת ההשכרה, יהיה היזם רשאי לבצע את הפעולות הנקובות בסעיף 18 זה לעיל, אף אם לא קוימו מלוא הוראות סעיף 18.7 לעיל, ובכפוף להוראות חוזה החכירה, לנהלי רמ"י וכן להוראות כל דין.

18.10. למען הסר ספק, היזם יהיה רשאי לבצע את הפעולות שבסעיף 18 זה לעיל, ככל

מגוריט ישראל בע"מ

חתימת המציע: _____

מנרב אחזקות בע"מ

דקרה יהושביר-
החברה הממשלתית לדיור והשיקום בע"מ
רח' אבא אבן 25, ת.ד. 3208, פתח תקווה 4913125

שאלו נדרשות לצורך עמידתו בתנאים החלים על "קרן להשקעות במקרקעין", כהגדרתה בפרק שני 1 לפקודת מס הכנסה (להלן: "**הפקודה**"), ובכלל זאת רישום למסחר בבורסה, ביצוע פעולות של "העברת מקרקעין" כהגדרת מונח זה בפקודה, וכן דילול שליטה בהתאם להוראות הפקודה, ובלבד שטרם ביצוע כל פעולה כאמור, יפנה לקבלת הסכמת החברה תוך פירוט בקשתו ומדוע היא נדרשת על פי הוראות הפקודה, ויקבל את הסכמתה בכתב ומראש לכך.

19. **<u>הפרות, סעדים ותרופות</u>**

ידוע ליזם כי מטרת החברה בחתימתה על הסכם זה הינה לקדם דיור להשכרה לטווח ארוך, הן במחירים מופחתים והן בפיקוח על עליית מחיר השכירות תוך מתן יציבות והודאות לשוכר, ולצורך כך, השקיעה החברה משאבים רבים. לפיכך, היזם מאשר שידוע לו שהפרה של התחייבויותיו על פי הסכם זה, תזכה את החברה בתרופות וסעדים המפורטים לעיל ולהלן.

19.1. על הפרת הסכם זה, יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970. אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מכל זכות או תרופה של החברה על פי ההסכם או על נספחיו.

19.2. בכל מקרה שהיזם יפר הסכם זה הפרה יסודית תהא החברה רשאית, לאחר מתן הודעה מראש של 21 יום ליזם, לבטל הסכם זה ולסלק ידו של היזם מהמקרקעין כאמור בסעיף 19.9 להלן, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של החברה. מובהר בזאת כי בכל מקרה בו יבוטל הסכם זה על ידי החברה יבוטל כתוצאה מכך גם חוזה החכירה. למען הסר ספק, אם בסעיף 21.3 שלהלן ו/או בהוראה אחרת בהסכם זה, נקבע סד זמנים לתיקון הפרה כלשהי, הוא יימנה במקביל ובאופן חופף לתקופת 21 הימים הנזכרת בסעיף זה לעיל.

על אף האמור לעיל ולהלן מובהר, שביחס לכל אחד מהמקרים הנזכרים בסעיף 19.3 להלן, הרי שזכות החברה לביטול ההסכם ולסילוק יד היזם תחול מיידית, ללא צורך במתן התראה כלשהי מראש.

החברה תהיה רשאית לבטל את ההסכם כולו ולסלק את היזם מכל שטחי המקרקעין או לבטלו בחלקו, הכל לפי שיקול דעתה הבלעדי.

19.3. כל אחת מן ההפרות שלהלן יהוו הפרה יסודית של ההסכם:

19.3.1. כשהיזם הפר את חוזה החכירה.

19.3.2. במקרה שהוגשה כנגד היזם ו/או מי מיחידיו ו/או מי מהגופים המחזיקים בו ו/או חברת האם של היזם (אם היזם הסתמך עליהם להוכחת ונאי הסף בהזמנה לקבלת הצעות) (להלן בסעיף 19.3 זה: "**הגופים**"), בקשה לביה משפט לפי סעיף 350 לחוק החברות ו/או בקשה להקפאת הליכים ו/או בקשה להסדר נושים מכל סוג שהוא ו/או בקשה לפירוק ו/או בקשה למינוי מפרק זמני ו/או בקשה לאכיפת שעבודים על נכס מהותי של היזם ו/או של מי מהגופים, שיש בה כדי ליצור חשש ממשי, לדעת החברה, ביחס ליכולת היזם ו/או מי מהגופים לעמוד בהתחייבויותיו כלפי החברה ו/או בקשה למינוי כונס נכסים או בקשה להמצאת הנו"את פשיטת רגל או בקשת פשיטת רגל ו/או בקשה למנות בעל תפקיד, לרבות מנהל מיוחד, נאמן, מפרק, מפרק זמני, או כונס זמני או קבוע על פי כל דין, והבקשות כאמור ניתנו לבקשת היזם ו/או לבקשת מי מהגופים וני"ל ו/או בהסכמתו או שלא בוטלו או הוסרו כליל בתוך 21 יום ממועד הגשתם/הוצאתם, לפי העניין;

19.3.3. במקרה שניתנו נגד היזם ו/או מי מהגופים צו או החלטה על כינוס אסיפות לפי סעיף 350 לחוק החברות ו/או צו הקפאת הליכים ו/או צו פירוק ו/או צו כינוס נכסים ו/או צו אכיפת שעבודים ו/או במקרה שהיזם או מי מהגופים הנ"ל עושה סידור עם או לטובת נושיו.

19.3.4. במקרה שהיזם לא עמד באיזה מהמועדים הקבועים בשלבי התכנון והבניה המפורטים בהסכם זה ו/או במועד גמר תקופת הבניה ו/או באיזה מהמועדים הקבועים בהסכם זה.

מגורית ישראל בע"מ

חתימת המציע: _____

מנהל אחזקות בע"מ

דירה להשכיר –
החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ
רח' אפל 25, ת.ד. 3208, פתח תקוה 9513125

19.3.5. במקרה שיוטל עיקול על המקרקעין ו/או על המתחם ו/או על הפרויקט, או על כספים המגיעים ליזם ו/או למי מיחידיו בגין המקרקעין ו/או בגין המתחם ו/או בגין הפרויקט, או על כל חלק מהם, או תינקט פעולת הוצאה לפועל בגין אלו, והעיקול לא יוסר או פעולת ההוצאה לפועל לא תבוטל תוך 30 ימים מיום הטלת העיקול או מיום נקיטת פעולת ההוצאה לפועל.

19.3.6. במקרה שיוטל עיקול או תינקט פעולת הוצאה לפועל או פעולה למימוש ביחס לנכס מהותי של היזם ו/או של מי מהגופים ו/או במקרה שיוטל עיקול או תינקט פעולת הוצאה לפועל או פעולה למימוש, אשר יש בהם כדי ליצור חשש ממשי, לדעת החברה, ביחס ליכולת היזם ו/או של מי מהגופים לעמוד בהתחייבויותיו כלפי החברה, ואלו לא יוסרו או יבוטלו תוך 30 ימים מיום הטלת העיקול או מיום נקיטת פעולת ההוצאה לפועל או מיום נקיטת הפעולה למימוש.

19.3.7. במקרה שהיזם ישעבד את הזכויות במקרקעין ו/או במתחם ו/או בפרויקט ו/או בחלקים מהם בניגוד להוראות הסכם זה, בכלל, והוראות סעיף 10 לעיל בפרט.

19.3.8. כשהיזם יסב ו/או ימחה ו/או יעביר ו/או ישעבד ו/או ינסה להסב ו/או להמחות ו/או להעביר ו/או לשעבד את זכויותיו לפי הסכם זה, במלואן או בחלקן, בניגוד להוראות סעיף 18 לעיל.

19.3.9. כשהיזם פעל בניגוד להוראות הסכם זה והשכיר את הדירות ו/או נתן זכות אחרת בהן ו/או באיזה מהן, שלא למטרת שכירות למגורים, כאמור בהסכם זה לעיל ו/או ניסה לשנות את ייעוד המקרקעין לפני תום תקופת ההשכרה ו/או שינה את יעוד המקרקעין ו/או מכר ו/או ניסה למכור את הדירות ו/או כל חלק מהן קודם לסיום תקופת ההשכרה.

19.3.10. כשהיזם לא מסר לחברה את הערבויות שבסעיף 20 להלן, בהתאם לאמור בהסכם זה או כשהיזם נמנע מלהאריך את הערבויות כאמור בהתאם להוראות הסכם זה או מלהשלים את סכום הערבויות לאחר חילוטן או חילוט כל חלק מהן.

19.3.11. כשהיזם לא רכש כיסוי ביטוחי בהתאם להוראות הסכם זה ו/או לא המציא לחברה העתקים של פוליסות הביטוח ואישור על ביצוע הביטוחים כמתחייב מהוראות הסכם זה.

19.3.12. כשהקבלן או היזם, במהלך תקופת הבניה, הושעה מרישום בפנקס הקבלנים או כשהיזם או מנהלו או עובד מטעמו הורשע בפלילים בעבירה שיש בה לדעת החברה כדי ליצור חשש לאפשרות לפגוע בקיום התחייבויותיו לפי הסכם זה.

19.3.13. כשיש בידי החברה הוכחות להנחת דעתה שהיזם או אדם אחר בשמו של היזם, נתן ו/או הציע לאדם כלשהו שוחד, מענק, דורון או טובת הנאה כלשהי בקשר להסכם או לכל דבר הכרוך בביצוע ההסכם.

19.3.14. כשהיזם הפר התחייבות כלשהי מהתחייבויותיו על פי ההסכם שאינה נזכרת לעיל ולא תיקן את ההפרה בתוך 14 ימים מיום שנדרש על ידי החברה בכתב לעשות זאת.

19.4. <u>גוף חליף</u>

19.4.1. ביקשה החברה לבטל את ההסכם עקב הפרתו על ידי היזם, תודיע החברה ליזם ולגוף המממן, אם יהיה כזה, על כוונתה כאמור (להלן – "**הודעת טרום הביטול**"). מסרה החברה הודעת טרום ביטול, יהיה הגוף המממן רשאי לבקש מאת החברה להחליף את היזם בגוף חליף (להלן – "**בקשה להחלפת היזם**" ו-"**הגוף החליף**", בהתאמה), ובלבד שהבקשה להחלפת היזם התקבלה אצל החברה עד תום 30 ימים ממועד שליחת הודעת טרום הביטול.

חתימת המציע: מגוריט ישראל בע"מ

מנרב אחזקות בע"מ

דירה להשכיר –
ההנ"מ הממשלתית לדיור ולהתיישבות בע"מ
רח' אבעל 25, ת.ד. 3208, פתח תקווה 9511325

בנוסף, הגוף המממן יהיה מחויב לפנות מיוזמתו אל החברה, בבקשה להחלפת היזם, כהגדרתה לעיל, אף אם לא נשלחה על ידי החברה כל הודעת טרום ביטול, ובלבד שהתרחש אחד או יותר מהאירועים הבאים:

19.4.1.1. התקיימה עילה למימוש השעבוד לטובת הגוף המממן, והגוף המממן מבקש לממש את השעבוד;

19.4.1.2. היזם הפר את הסכם המימון, בהפרה יסודית המקנה לגוף המממן זכות לבטל את הסכם המימון, והגוף המממן מבקש לבטל את הסכם המימון כאמור;

19.4.2. הגוף המממן ימציא לחברה, יחד עם הבקשה להחלפת היזם, כל מידע רלוונטי ביחס לגוף החליף המוצע ובכלל זאת כל מידע שנדרש מהיזם לפני חתימתו של הסכם זה ואישורים כי הגוף החליף עומד בכל התנאים שנדרשה עמידת היזם בהם, טרם ביצוע ההתקשרות עמו. על אף האמור, החברה תהיה רשאית, ככל שתראה צורך בכך, להציב תנאים נוספים ו/או חלופיים, בהם תידרש עמידת הגוף החליף.

19.4.3. הומצא לחברה המידע כאמור, תתן החברה את החלטתה בתוך 30 ימים מהמועד שהומצאו לה מלוא המסמכים והמידע כאמור, ותנמק את החלטתה.

הסכמת החברה לגוף החליף, אם תינתן, תהיה בכל מקרה כפופה לכך שעד תום 90 ימים ממועד משלוח הודעת טרום הביטול על ידי החברה, הושלמה החלפת היזם בגוף החליף והגוף החליף תיקן בפועל את כל הנזקים שנגרמו עקב הפרת היזם, לשביעות רצון החברה.

19.4.4. לא אושרה זהות הגוף החליף על ידי החברה ו/או לא הושלמה החלפת היזם בגוף החליף ו/או לא הושלם תיקון הנזקים על ידי הגוף החליף (והכל בתקופות שנקבעו לכך), לשביעות רצון החברה, יחולו הוראות סעיף 19.5 להסכם העיקרי.

19.4.5. תוקנו ההפרות לשביעות רצון החברה בתוך התקופה שנקבעה לכך, יחזרו הגוף החליף, היזם והחברה וכן הגוף החליף, היזם והגוף המממן, בהתאמה, על המסמכים שיידרשו על מנת לאפשר לגוף החליף ליטול על עצמו את התחייבויות היזם על פי ההסכם, בנוסח שיידרש על ידי החברה.

19.4.6. למען הסר ספק, מובהר כי סעיף 19.4 זה ייחשב כסעיף לטובת אדם שלישי, (הגוף המממן), כמשמעו בסעיף 34 לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973.

19.5. בוטל הסכם זה על ידי החברה עקב הפרתו על ידי היזם, והיזם פינה בפועל את המונחם או חלקיו, לפי העניין, ומסר את המתחם או חלקיו, לפי העניין, והעביר את הזכויות בו לידי החברה, או למי שהחברה תורה, ובמקרה זה בלבד, תשלם החברה ליזם את <u>הנמוך</u> מבין שני הסכומים הבאים, ובניכוי הסכומים המפורטים בסעיף 19.5.3 להלן:

19.5.1. המחיר ששילם היזם עבור המקרקעין ועלות העבודות שבוצעו על ידי היזם עד למועד ביטול ההסכם (עבודות ותכנון והקמת המתחם, ולגבי הדירות והבניינים (אך ללא שטחי המסחר) - גם עבודות השיפור והתחזוקה המהותית, אם בוצעו (אך ללא עבודות שבוצעו לצורך תיקונים)). החשבון הסופי יערך על ידי החברה בהתאם לעבודות שבוצעו בפועל עד לאותו מועד, כאשר הבסיס לחישוב עלות העבודות והחומרים יהיה בהתאם למחירון המאגר המאוחד, ובהנחה של 15% (חמישה עשר אחוזים);

או -

19.5.2. שווי השוק של המתחם (Fair Market Value) כפי שנקבע בקביעתו הסופית של מעריך שמונה ע"י החברה כפי שיהיה במועד ביטול ההסכם, לרבות בהתאם לעבודות שבוצעו במתחם (עבודות הקמה, שיפוץ

מגורים ישראל בע"מ

חתימת המציע: _____

מנרב אחזקות בע"מ

דירה להשכיר –
החברה מתמחה בתיווך להשכרת דירות
רחי אפעל 25, ת.ד. 3208, פתח תקווה 4951125

ותחזוקה), ובהינתן המגבלות החלות על המקרקעין (לרבות ייעודם להשכרה כקבוע בהסכם זה) והערכת שווים.

19.5.3. מהסכום האמור בסעיף 19.5 זה לעיל לפי העניין (להלן – "**סכום ההחזר לחישוב**"), ינוכו כל הסכומים המפורטים להלן:

19.5.3.1. בגין העיכוב שיחול לתחילת תקופת ההשכרה ו/או במהלך תקופת ההשכרה, לפי העניין, סך של 50,000 ש"ח לכל יום עיכוב ו/או לכל יום בו לא הושכרו לפחות 10% מהדירות במתחם.

19.5.3.2. הוצאות ועלויות בקשר עם החלפת היזם בצד שלישי אחר.

19.5.3.3. הפער בין הצעת מחיר הצד השלישי לסכום ההחזר לחישוב, ככל שהצעת המחיר נמוכה יותר מסכום ההחזר לחישוב.

19.5.3.4. כל הנזקים, ההוצאות והעלויות הנוספות שייגרמו לחברה, לרבות תשלומי פיצויים לצדדי ג' ככל שהחברה שילמה או התחייבה לשלמם, כתוצאה ו/או בקשר ו/או עקב ביטול ההסכם.

19.5.4. יתרת הסכום שתיוותר תשולם ליזם על ידי החברה אך ורק לאחר ביצוע התשלום המלא עבור רכישת הקרקע והמתחם על ידי יזם חליף. התשלום כאמור יבוצע בכפוף לשני תנאים אלה: (1) היזם פינה בפועל את המתחם מכל אדם וחפץ, למעט מחוברים של קבע; (2) בוטלה כל זכות הקיימת לצד שלישי כלשהו, ביחס למתחם. מובהר שהאמור בסעיפים קטנים (1)-(2) הינו בכפוף לזכויות שוכרים ולזכויות המחזיקים בשטחים נלווים (אם קיימים כאלו בהתאם להוראות ההזמנה לקבלת הצעות), ככל שתהיינה. במקרה כזה, בעת קביעת הסכום שישולם ליזם יילקחו בחשבון ההתחייבויות והזכויות מול אותם צדדי ג'.

לחברה שמורה הזכות שלא לאתר יזם חליף ובמקרה כזה או מכל סיבה אחרת - לבצע את התשלום או תשלום חלקי כלשהו במועד מוקדם יותר.

19.5.5. הסכום שישולם, ככל שישולם יהווה סילוק סופי ומוחלט של כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה מכל סוג שהוא מצד היזם כלפי החברה בגין כל העבודה שבוצעה בפרויקט וכן בגין ביצוע כל יתר התחייבויות היזם עד למועד ביטול ההסכם.

19.6. אין באמור בסעיף 19 זה כדי לגרוע מכל זכות אחרת של החברה כלפי היזם לפי הסכם זה ו/או לפי דין.

19.7. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מזכויות הביטול המוקנות לרמ"י בהתאם להוראות חוזה החכירה וכן אין בזכות הביטול המוקנית לרמ"י כאמור כדי לגרוע מזכות הביטול המוקנית לחברה כמפורט לעיל.

19.8. החברה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט, שלא לבטל את הסכם זה בגין הפרות כאמור לעיל ולגבות את הפיצויים המוסכמים ו/או הקנסות, תוך התחשבות במהות ההפרה, בהיקפה ובתקופה שעברה מהמועד הקובע ועד למועד ההפרה ו/או ההפרות.

19.9. <u>**סילוק יד היזם**</u>

19.9.1. בכל מקרה שהחברה תשתמש בזכותה לבטל הסכם זה ולסלק את ידו של היזם מן המקרקעין והמתחם, תפקע לאלתר זכות היזם במקרקעין ומלוא הזכויות יועברו לחברה, באותו חלק ממנו סולק והזכות לחזקה (ככל שהיזם תפס כזו) ומלוא הזכויות בחלק הנ"ל (לרבות זכות החזקה) תהיה בלעדית לחברה. במקרה כאמור, היזם, עובדיו, קבלניו (לרבות הקבלן בתקופת הבניה, חברת האחזקה וכל קבלן משנה אחר) וכל הבאים מכוחו יחשבו מאותה עת כמסיגי גבול, על כל המשתמע מכך על פי דין. האמור לעיל לא יחול על שוכרים ו/או מחזיקי שטחי מסחר.

מגוריט ישראל בע"מ

חתימת המציע: _____

מנרב אחזקות בע"מ

-ירה להשכיר-
החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ
רח' אפעל 38, ת.ד. 3238, פתח תקווה 4951125

19.9.2. עם פקיעת זכות היזם במקרקעין, מתחייב היזם לסלק ידו מן המקרקעין והמותחם או מחלקו ממנו סולק לאלתר ולהשאיר בהם את כל המחוברים של קבע, ואלה יעברו לבעלות החברה ולחזקתה, חופשיים ומשוחררים מכל עיכבון, שיעבוד, או זכות צד ג' אחרת. בנוסף מתחייב היזם להעביר לרשות החברה את כל מסמכי העבודה (לרבות תכניות, תשריטים וכו') בקשר עם ביצוע העבודות, ולחברה יוקנו מלוא הזכויות בכל אלו.

19.9.3. היזם מצהיר, מאשר ומתחייב בזה שאין לו ולא תהיה לו זכות עיכבון כלשהי לגבי האתר ו/או הפרויקט ו/או המבנים ו/או חומרים ו/או חלפים ו/או ציוד ו/או תכניות ו/או מסמכי עבודה (לרבות תכניות, תשריטים וכו') והוא אינו זכאי ולא יהיה זכאי לקבל צו עיכוב ו/או צו מניעה ו/או צו אכיפה ו/או כל צו משפטי אחר אשר יש בו כדי למנוע או לעכב את החברה מתפיסת האתר והשלמת העבודות. היזם מתחייב לכלול הוראות סעיף זה בכל הסכם שיחתום עם צד ג' כלשהו, לרבות עם הקבלן.

19.9.4. לא מילא היזם אחר הוראותיו להסתלק מהמקרקעין והמותחם כאמור לעיל, תהיה החברה זכאית לפנות לביהמ"ש ולקבל צו מניעה במעמד צד אחד בלבד וללא מתן ערובה או התחייבות - שימנע מן היזם ו/או כל מי מטעמו מלהימצא באתר ו/או להפריע להמשך העבודה ו/או להוציא את החומרים, המוצרים החלפים והציוד שיהיו באתר.

19.9.5. שום דבר מן האמור בסעיף זה לעיל, או בהסכם זה בכלל, לא יטיל על החברה חובה להשלים את העבודות ו/או להמשיך את השכרת הדירות, לפי העניין, והחברה תהא זכאית לבטל הסכם זה ולקבל את מלוא הפיצויים והקנסות שלעיל ו/או שלהלן ולמלוא הסעדים המגיעים לו על פי הסכם זה, ועל פי כל דין מאת היזם בשל כל הפרה של התחייבות מהתחייבויות היזם בהסכם זה, בין היתר באמצעות חילוט הערבויות שבסעיף 20 להלן.

19.10. בנוסף לכל סעד אחר או נוסף לו זכאית החברה על פי דין או על פי הסכם זה, תהיה החברה זכאית גם לקנסות המפורטים להלן, במצטבר:

בגין אי עמידה של היזם בכל אחד משלבי התכנון והבניה בלוח הזמנים, מכל סיבה שהיא, ועל פי קביעת החברה ו/או מי מטעמה, ישלם היזם לחברה ו/או למי מטעמה, בהתאם להוראות החברה, את הקנסות שלהלן:

19.10.1. בגין אי עמידה בלוחות הזמנים לשלב התכנון הראשוני, סך של 10,000 ש"ח (עשרת אלפים שקלים חדשים) בתוספת מע"מ כדין בגין כל יום של איחור.

19.10.2. בגין אי עמידה בלוחות הזמניט לשלב התכנון הסופי, סך של 20,000 ש"ח (עשרים אלף שקלים חדשים) בתוספת מע"מ כדין בגין כל יום של איחור.

19.10.3. בגין אי עמידה בלוחות הזמנים לשלב התכנון המפורט, סך של 20,000 ש"ח (עשרים אלף שקלים חדשים) בתוספת מע"מ כדין בגין כל יום של איחור.

19.10.4. בגין אי עמידה בלוחות הזמנים לשלב הוצאת היתר הבניה לכל המותחם (באבחנה מזיתנר חפירה ודיפון, אם יוצא בנפרד) סך של 50,000 ש"ח (חמישים אלף שקלים חדשים) בתוספת מע"מ כדין בגין כל יום של איחור.

19.10.5. בגין אי עמידה בלוחות הזמנים לשלב גמר שלד, בכפוף לאישור החברה, או מי מטעמה, סך של 10,000 ש"ח (עשרת אלפים שקלים חדשים) בתוספת מע"מ כדין בגין כל יום של איחור.

על אף האמור בסעיפים 19.10.1-19.10.5 לעיל, אם היזם עמד במועדים לקבלת טופס 4 ותעודת גמר בהתאם ללוחות הזמנים שנקבעו לכך בהסכם זה, יושב ליזם סכום של 80% מכל קנס שהושת עליו ושולם על ידו לחברה, בגין אי עמידה בשלבי תכנון ובנייה קודמים. כל סכום כאמור יושב ליזם בערכו הנומינאלי, וללא תוספת הפרשי הצמדה ו/או ריבית

כלשהם, והכל בכפוף להוראות כל דין בדבר ביצוע תשלומים.

19.10.6. בגין אי עמידה בלוחות הזמנים לשלב הוצאת טופס 4 וטופס 5 לכל המתחם סך של 50,000 ש"ח (חמישים אלף שקלים חדשים) בתוספת מע"מ כדין בגין כל יום של איחור. בנוסף ומבלי לגרוע מההוראות האמורות, החברה תהיה רשאית לחלט את כספי הערבות לתקופת הבניה, ו/או כל חלק ממנה, לפי שיקול דעתה הבלעדי, אם בתוך שלושה חודשים מהמועד הקבוע בהסכם זה להוצאת טופס 4 וטופס 5, לא יתקבלו בגין כל הבניינים במתחם, טופס 4 וטופס 5 יחד, מכל סיבה שהיא.

19.10.7. בגין אי קיום התחייבויות היזם ו/או הפרה של הסכם זה ביחס להצגת התקשרות עם הקבלן, ישלם היזם לחברה סך של 50,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין, לכל יום של איחור במועד הצגתו לשביעות רצון החברה בתוספת מע"מ כדין.

19.10.8. בגין אי קיום התחייבויות היזם במהלך תקופת הבנייה, שאינה נמנית לעיל ולרבות אך לא רק, אי עמידה בלוחות הזמנים המפורטים בהסכם זה לגבי שיווק ופרסום, המצאת אישורי קיום ביטוחים, הצגת התקשרות עם חברת האחזקה, המצאת דיווחים ודוחות, עריכת ההגרלה לזכאים, הצגת חוברת הוראות תחזוקה, רישום הערת האזהרה וכיוצ"ב, ישלם היזם לחברה סך של 50,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין, לכל מקרה של הפרה ו/או לכל יום איחור בלוחות הזמנים, לפי העניין, בתוספת מע"מ כדין, לפי שיקול דעת החברה.

19.10.9. בגין אי קיום התחייבויות היזם במהלך תקופת ההשכרה, ולרבות התחייבויות ע"פ מפרט התחזוקה, הסכם השכירות וכיו"ב, ישלם היזם לחברה קנס בשיעור של 1,500 ₪ בתוספת מע"מ כדין עבור כל מקרה הפרה ו/או סך של 5,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין עבור כל הפרה מתמשכת. סכום קנסות שהיזם יידרש לשלם לפי סעיף זה לא יעלה על 150,000 ₪ עבור כל חודש. אם יוטלו קנסות בגין חודש מסוים בסכום העולה על 150,000 ₪, אזי היתרה מעבר ל-150,000 ₪ תבוא בחשבון בגין סכום הקנסות של החודש העוקב.

מבלי לגרוע מכל סעד העומד לחברה לפי כל דין ו/או הסכם זה, לא שילם היזם את הקנסות שבהסכם זה לחברה ו/או למי מטעמה, לפי דרישת החברה, תהא רשאית החברה לחלט את הקנסות מתוך הערבויות שבסעיף 20 להלן, באופן מלא או חלקי.

אין בזכות החברה ו/או מי מטעמה, לגבות ולקבל את הקנסות מהיזם, כדי לגרוע מזכותה לתבוע בנוסף ובמצטבר כל קנס ו/או פיצוי אחר המוקנה לה לפי הוראות הסכם זה ו/או בגין נזק ישיר או עקיף שיגרם לו עקב הפרת ההסכם כאמור וכן כל תרופה אחרת לפי כל דין, לרבות ובלי לפגוע בכלליות האמור, בגין הפסדים ונזקים מכל מין וסוג שהוא שנגרמו עקב הפרת ההסכם על ידי היזם.

19.11. לסכומים הנקובים בסעיף 19 זה לעיל יתווספו הפרשי הצמדה בהפרש שבין מדד הבסיס לבין המדד האחרון הידוע במועד תשלום הקנס בפועל, ומע"מ כדין.

19.12. אין באמור בסעיף 19 זה לעיל כדי למצות את זכויות החברה ואין באמור בו כדי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה ו/או זכות אחרים המוקנים לחברה בגין הפרת ההסכם על פי הוראות הסכם זה ו/או על פי כל דין.

20. **<u>ערבויות לקיום ההסכם</u>**

20.1. להבטחת מילוי כל התחייבויות היזם על-פי הסכם זה וכתנאי לכניסתו לתוקף, ימציא היזם לידי החברה במועד חתימת הסכם זה, ערבות אוטונומית, צמודה למדד הבסיס, בסכום הנקוב בהזמנה לקבלת הצעות. נוסח הערבות יהיה בנוסח שב<u>נספח ג(7)</u> להסכם (להלן - "**הערבות לתקופת הבניה**").

20.2. בגמר בניית השלד של כל הבנינים במתחם, בכפוף לאישור החברה ובתנאי שהיזם עמד במלוא התחייבויותיו עד לאותו מועד, תופחת הערבות לתקופת הבניה, לבקשת היזם, לסכום הנקוב בהזמנה לקבלת הצעות.

חתימת המציע: מגוריט ישראל בע"מ

מנרב אחזקות בע"מ

רו"ח להשכיר-
חברה לשמירות לדיין ולהשקעה בע"מ
[illegible] 25, ת.ד. 3208, פתח תקוה 951125

20.3. הערבות לתקופת הבניה תהא בתוקף עד לתחילת תקופת ההשכרה, ובכפוף למסירת הערבות לתקופת ההשכרה כמפורט להלן.

20.4. בתחילת תקופת ההשכרה, בכפוף לאישור החברה, תופחת ו/או תוחלף הערבות לתקופת הבניה, ותעמוד על הסכום הנקוב בהזמנה לקבלת הצעות, צמוד למדד הבסיס, בכפוף לקיום כל התנאים שלהלן, במצטבר. נוסח הערבות יהיה בנוסח שב<u>נספח ג(7)</u> להסכם (להלן - "**הערבות לתקופת ההשכרה**"):

20.4.1. התקבל טופס 4 ותעודת גמר לכל המבנים במתחם;

20.4.2. היזם עמד במלוא התחייבויותיו עד לאותו מועד ובכלל זאת אינו נמצא בהפרה כלפי רמ"י ו/או כלפי החברה;

20.4.3. אושרה חברת האחזקה כמפורט בסעיף 11 לעיל;

20.4.4. הומצא אישור קיום ביטוחים לחברה בגין תקופת ההשכרה, בנוסח שב<u>נספח ג(9)</u>, כמפורט בסעיף 16.

20.4.5. פורסמו הדירות בשכר דירה מפוקח להשכרה, בהתאם להוראות סעיף 12 והוראות <u>נספח ג(6)</u>.

20.4.6. נערכה על ידי היזם ההגרלה הראשונה לבחירת זכאים לבחירת דירות בשכר דירה מפוקח, כמפורט ב<u>נספח ג(6)</u>.

20.5. היזם מתחייב כי הערבות לתקופת הבניה והערבות לתקופת ההשכרה תשארנה בתוקף עד לתחילת תקופת ההשכרה ובמהלך כל תקופת ההשכרה, לפי העניין. לא האריך היזם את תוקף איזו מהערבויות במהלך התקופה הרלוונטית, על פי הוראות הסכם זה, תהא החברה רשאית, סמוך למועד סיום תוקף הערבות הרלוונטית, לפנות למוסד אשר הנפיק את הערבות ולדרוש את פירעון הערבות.

20.6. מבלי לגרוע מהוראות ההסכם זה לעיל ולהלן ובנוסף, החברה רשאית לחלט את מלוא כספי הערבויות ו/או כל חלק מהן, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, בכל מקרה של הפרת הסכם זה על ידי היזם ו/או כל אחד מיחידיו ובגין כל סכום ו/או תשלום ו/או פיצוי ו/או קנסות אשר יגיעו לחברה ו/או למי מטעמה מהיזם לפי הסכם זה. להסרת ספק, חילוט כספי הערבויות אינו מגביל את החברה בתביעותיה מהיזם והחברה תהיה רשאית לגבות מהיזם כל סכום אשר יגיע לה מהיזם לפי הסכם זה, בכל דרך שתמצא לנכון.

20.7. היזם מתחייב שאם הערבויות לתקופת הבניה ו/או לתקופת ההשכרה תמומשנה, כולן או חלקן, פעם אחת או יותר, ישלים היזם את סכום הערבויות לאלתר לסכום הערבויות הקבוע בהזמנה לקבלת הצעות.

20.8. בתום תקופת ההשכרה, תבוטל הערבות לתקופת ההשכרה ותושב ליזם.

20.9. מובהר בזאת כי היזם לא יוכל להעמיד ערבות עצמית (שלו או של מי מיחידי היזם או המחזיקים בו) אף אם הינו מוסד או גוף אשר יש באפשרותו להעמיד ערבויות אוטונומיות מסוג הערבויות הנדרשות בהסכם זה.

20.10. במקרה שהיזם מורכב ממס' גופים, ניתן להגיש מס' ערבויות (אך לא יותר מ-3) ובלבד שסכומן המצטבר מגיע לכדי סכום הערבות הנדרש.

21. <u>**אירוע נזק**</u>

מובהר בזאת כי בכל מקרה שבו נגרם נזק למתחם, כולו או חלקו, ולרבות במקרים של כוח עליון, רעידות אדמה, מלחמה וכיו"ב, היזם מתחייב לכונן כל נזק שייגרם כאמור ולקומם את המתחם מחדש, מהר ככל שניתן ובאיכות זהה לזו שקדמה לאירוע הנזק, וזאת לרבות באמצעות שימוש מלוא הנגמולי הביטוח שיתקבלו עקב אירוע נזק כאמור, בכפוף לאמור בסעיף 18 לעיל.

22. <u>**קיזוז**</u>

מבלי לגרוע מכותן של הוראות אחרות בהסכם זה ומזכות החברה לכל תרופה או סעד אחרים לפי הסכם זה ו/או לפי כל דין, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, לחלט

מגורים ישראל בע"מ
חתימת המציע: _____

מנרב אחזקות בע"מ

[illegible] לתשכירה
[illegible] המנהלות לדיור ולהשכרה בע"מ
רח' [illegible] 25, ת.ד. 3200, פתח תקוה 4125

(לרבות באופן חלקי) את הערבויות, תהיה החברה רשאית לקזז ו/או לנכות כל סכום שיגיע לחברה מאת היזם, על פי הסכם זה או בקשר אליו, מכל סכום שיגיע ליזם מאת החברה, על פי הסכם זה או בקשר אליו. בכפוף לאמור לעיל, החברה לא תקזז ו/או תנכה ו/או תעכב כל סכום שיגיע לחברה מאת היזם שלא על פי הסכם זה או בקשר אליו, מכל סכום שיגיע ליזם מאת החברה, על פי הסכם זה או בקשר אליו.

ליזם לא תעמוד זכות קיזוז מכל מין וסוג שהוא כלפי החברה. כמו כן היזם לא יעניק לצד ג' כלשהו (לרבות הגוף המממן כהגדרתו לעיל) כל זכות קיזוז ו/או עכבון ו/או פירעון מהפרויקט ו/או מהמתחם ו/או מהמקרקעין, לרבות כל ההכנסות מהם, בשל כל חוב ו/או חבות ו/או הלוואה וכיוצ"ב של היזם או מי מטעמו, שאינם קשורים לפרויקט ו/או למתחם ו/או למקרקעין.

23 <u>תשלום במקום היזם</u>

23.1. כל סכום אשר החברה תשלם לצד ג' כלשהו במקום ו/או על חשבון היזם ו/או שהיזם חייב להחזירו לחברה ו/או לשפות את החברה בגין אותו תשלום על פי הוראות הסכם זה, יהיה היזם מחויב להחזירו ו/או לשלמו לחברה לא יאוחר מ-14 ימים ממשלוח דרישת החברה, בצירוף מע"מ ובתוספת 10% על כל הנ"ל לכיסוי הוצאות משרדיות ודמי טיפול של החברה בצירוף ריבית פיגורים של החשב הכללי, ממועד ביצוע התשלום על ידי החברה ו/או מהמועד אשר בו זכאית החברה לקבלת התשלום כאמור ועד למועד אשר בו החזיר או שילם, לפי העניין, היזם את התשלום לידי החברה בפועל.

23.2. תשלום פיצויים או ניכויים בהתאם להוראות הסכם זה אין בהם כשלעצמם משום שחרור היזם מהתחייבויותיו להשלים את העבודות או מכל התחייבות אחרת לפי הסכם זה.

24. <u>תחולת ההסכם</u>

ממועד חתימת הסכם זה ועד תום תקופת ההשכרה, התחייבויות היזם לפי הסכם זה ונספחיו ועל על פי חוזה החכירה שיחתם בין היזם לבין רמ"י הינן בבחינת תניות שלובות כמשמעותן של אלו על פי כל דין. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, אי קיום ו/או הפרה של איזה מהוראות חוזה החכירה יחשב כהפרה ו/או קיום של הסכם זה ולהיפך וביטולו כדין של חוזה החכירה יהווה בד בבד גם ביטולו כדין של הסכם זה.

25. <u>כללי</u>

25.1. בכל מקום בו ניתן לחברה שיקול הדעת למתן אישור או לסרב לתת אישור לפעולה כלשהי, היא תהיה רשאית לתת את אותו אישור או לסרב לתתו או להעמידו בתנאים שייראו לה רלוונטיים, ליזם לא תהיה כל טענה החברה בגין כך.

25.2. החברה תהיה רשאית להאציל את הסמכויות, הזכויות ו/או ההתחייבויות המוקנות לה על פי הסכם זה, כולן או חלקן, גם למנהלת כהגדרתה לעיל, באופן בו הן החברה והן המנהלת תוכלנה להפעיל את הסמכויות שהואצלו כאמור, כל אחת לחוד.

25.3. היזם מתחייב לעמוד בכל הוראת חוק ו/או דין ו/או קביעה של רשות שיפוטית ו/או הוראה מטעם רשות מוסמכת, בין אם הינה חלה טרם המועד הקובע ובין אם מדובר בשינוי שיקבע לאחר המועד הקובע, בכל הקשור בהתחייבויות היזם לפי מסמכי המכרז ו/או ו/או בפרויקט ו/או במתחם ו/או באיכלוסו ו/או במכירת דירות ו/או בהשכרת דירות ו/או נכסים ו/או בתפעול ותחזוקת נכסים מסוג הפרויקט או דומיו.

25.4. למען הסר ספק, מובהר שאין לראות במסמכי המכרז ככאלו שכוללים את דרישות והוראות כל דין ו/או רשות מוסמכת ו/או ככאלו שעברו את אישורם של רשות שיפוטית כלשהי, ועל היזם בלבד תחול האחריות לוודא עמידה בדרישות אלו, בנוסף לכל דרישות ההסכם, והוא לא יורשה לבוא לחברה בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר לכל חובה נוספת שתחול עליו בקשר עם הפרויקט, מהטעם שלא פורטה בהסכם זה.

25.5. מקום השיפוט יהיה כמפורט בהזמנה לקבלת הצעות.

25.6. לא יהא תוקף לשינוי בהסכם זה ובתנאיו או לכל ויתור, ארכה או הנחה אלא אם

מגוריט ישראל בע"מ

חתימת המציע: _____

מנרב אחזקות בע"מ

[illegible]
[illegible]
[illegible]

נעשה על-ידי שינוי מפורש להסכם שייעשה בכתב בחתימת מורשי החתימה של החברה והיזם.

25.7. חוק הפרשנות יחול על הסכם זה כאילו היה חיקוק במובן החוק האמור.

25.8. החברה לא תיחשב כמוותרת על זכות כלשהי על פי הסכם זה עיי התנהגותה, אלא אם הוויתור כלול במסמך החתום על ידה. ויתור בכתב יהיה תקף רק לגבי הזכות האמורה במסמך הכתוב ולא יהיה בכוחו להשפיע על זכויותיו האחרות של אותו צד.

26. <u>כתובות והודעות</u>

26.1. כל ההודעות על פי הסכם זה תימסרנה בכתב. הודעה שתישלח בדואר תיחשב כנמסרת לצד אליו נשלחה עם תום 72 שעות ממועד משלוחה בדואר רשום לפי כתובות הצדדים כמפורט בכותרת של הסכם זה, או לפי כתובת אחרת בישראל אשר מי מהצדדים יודיע במכתב רשום לצד שכנגד כי היא תשמש כתובתו לעניין הסכם זה.

26.2. הודעות יוכלו להימסר גם באמצעות פקסימיליה ו/או דוא"ל ומועד מסירתן ייחשב במקרה כזה יום העסקים הראשון שלאחר היום בו נתקבלו במכשיר הפקסימיליה או בדוא"ל של הצד אליו נשלחו, או במסירה ביד ומועד מסירתן ייחשב במקרה כזה מועד המסירה בפועל לידי הצד לו נמסרו בכתובת הרשומה במבוא להסכם זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

מגוריט ישראל בע"מ
היזם

דירה להשכיר
החברה הממשלתית לדיור ולשיכון בע"מ
רח' יחזקאל 25, ת.ד. 3208, פתח תקווה 4913125

מנרב אחזקות בע"מ

אישור חתימה

מס' הסכם: _____

1. אני הח"מ מאיר קרול עו"ד/רו"ח, ת.ז. 038187662

מאשר בזה כי המוסמכים לחתום בשם מנרב אחזקות בע"מ ומגוריט ישראל בע"מ מספר היזם 520034505 / 515436034

א. מר/גב' חיים כהן ת.ז. 027956219

ב. מר/גב' אבי בוצ'ניק ת.ז. 029387990

ג. מר/גב' מרדכי שם ת.ז. 053383296

חתימתם בצרוף חותמת היזם מחייבת את היזם.

2. אני מאשר כי הנ"ל חתמו בפני על הסכם זה.

20/12/17
תאריך

מאיר קרול
שם

מתן קהלי, עו"ד
מ.ר. 79470
ש. הנרוביץ ושות', עו"ד
חתימה

מנרב אחזקות בע"מ

מגוריט ישראל בע"מ
חתימת המציע: _____

נספח "ג(1)" להסכם העיקרי;



דיור להשכרה – מפרט אחיד

לכל המונחים בנספח זה תהא המשמעות אשר ניתנה להם בהסכם העיקרי.

תכנון הפרויקט ו/או העבודות יהיה כפוף להוראות ההסכם העיקרי וגם להוראות התב"ע החלות על המקרקעין, הוראות והנחיות הרשויות הסטטוטוריות הרלבנטיות, הוראות והנחיות הגורמים בעלי תשתית (חברת החשמל לישראל, בזק, חברת הטלוויזיה בכבלים/חברת הטלוויזיה בלוויין), הוראות והנחיות הרשות המקומית ו/או חברות כלכליות ו/או תאגידים הפועלים מטעם הרשות המקומית, הנחיות התכנון של משרד הבינוי והשיכון, התקנים הישראליים החלים, הנחיות יועצים, פרקטיקה טובה, הוראות כל דין וההוראות שלהלן.

באחריות היזם ליישם את הוראות ת"י 5281, בהנחיה ועל פי ייעוץ יועץ מומחה לבנייה בת קיימה ("בנייה ירוקה") מטעם היזם, וזאת מבלי לגרוע מהתחייבות היזם לפעול על פי הוראות התב"ע לעניין בנייה ירוקה.

להלן מפורטות דרישות תכנון משלימות/מדגישות ביחס לנדרש במסמכי ההזמנה לקבלת הצעות ו/או בהסכם העיקרי ולהנחיות משרד הבינוי והשיכון/מנהל התכנון וההנדסה, במהדורתן המעודכנת.

מנרב אחזקות בע"מ

דירה להשכיר –
החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ
רח' [illegible] 25, ת.ד. 3208, פתח תקווה 1951125

מגורים ישראל בע"מ

תוכן העניינים

1. פרק א': דירת המגורים

2. פרק ב': הבניין

מנרב אחזקות בע"מ

דירת להשכרה
החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ
רח' אפעל 23, ת.ד. 3208, מצות הקוזה 1951125

מגורים ישראל בע"מ

חתימת המציע: _____

פרק א': דירת המגורים

רכיבי דירת מגורים	(1)	דירת מגורים תכלול, לכל הפחות, את מערכת החדרים כמפורט להלן: מטבח, פינת אוכל חדר דיור, חדר/חדרי שינה, חדר / חדרי רחצה/שירותים, פתרון מיגון באמצעות מרחב מוגן דירתי או מרחב מוגן קומתי (בהתאם לדרישות פיקוד העורף), מעברים ו/או פרוזדורים, מרפסת שירות / מקום מוצנע לתלייה חיצונית של כביסה.
הגדרות שטח מזערי לחדרי דירת המגורים	(2)	השטח המזערי של חדרי הדירה, ככל שנדרשים לבנייה לפי התכנית המצורפת לטופס המפרט יהיה כמפורט להלן:
		(א) חדר רחצה: מרחב שימוש בחזית הקבועות בהתאם לכל דין;
		(ב) מרפסת שירות: בדירות 3 חדרים ומעלה – שטח 2.5 מ"ר נטו. בדירות בנות פחות מ-3 חדרים יש לתכנן מקום מוצנע למכונת כביסה, למייבש כביסה וגישה לתליית כביסה חיצונית.
		(ג) ככל שתוכננה מרפסת סוכה – רוחבה המזערי יהיה 1.3 מ"א לפחות, ושטחה לא יפחת מ-7 מ"ר (ניתן שחלק מהשטח יהיה מקורה)
		(ד) "שטח" – השטח הנמדד בגובה של 1.20 מטר מעל הרצפה בין הציפויים של הקירות / אלמנטים בנויים התוחמים את השטח;
מספר חדרי רחצה בדירת מגורים	(3)	(א) הגדרות: "חדר מקלחת" – חדר הכולל מקלחת, אסלה וכיור רחצה; "חדר אמבטיה" – חדר הכולל אמבטיה במידות 70/170 ס"מ, אסלה וכיור רחצה; "חדר שירותים" – חדר בית שימוש הכולל אסלה; "חדר רחצה" – חדר מקלחת, חדר אמבטיה וחדר שירותים;
		(ב) מספר חדרי הרחצה בדירה יהיה כמפורט להלן:

מספר חדרים בדירה	2	2.5	3	3.5	4	4.5	5 ומעלה
חדר מקלחת	+	+			+	+	+
חדר אמבטיה			+ ללא אסלה	+	+	+	+

מנרב אחזקות בע"מ

חתימת המציע: מגוריט ישראל בע"מ

דירה להשכיר
החברה המרכזית לדיור ולהשקעות בע"מ
רח' אפעל 25, ת.ד. 3208, פתח תקוה 4951125

חדר שירותים			+	+ עם כיור קטן			+ עם כיור קטן

עבודות גמר	(4)	(א) הגדרות : "קרמיקה" – לעניין עבודות גמר, קרמיקה או גרניט פורצלן ; (ב) עבודות הגמר, יבוצעו בהתאם למפורט להלן :

	גמר קירות	גמר תקרה	ריצוף
כל מערכות החדרים בדירה, אלא אם כן מופיע פירוט אחר בלוח זה	טיח + צבע אקרילי ; כל צבעי תקרות וקירות פנים יהיו בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי	טיח + סיד סינתטי	סוג אי העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלבנטיות : אריחים מסוג טראצו, שיש, גרניט פורצלן (גוף מלא עשוי כולו מקשה אחת FULL BODY () דרגת שחיקה PEI-3 רמת ספיגות % Bia-0.5) ; שטח אריח בודד - 0.36 מ"ר
ממ"ד	בהתאם להנחיות פיקוד העורף + צבע אקרילי	טיח + סיד סינתטי	
מטבח	חיפוי קירות בקרמיקה שטח אריח בודד עד 0.18 מ"ר (ספיגות אריח עד ל10%) ובגובה 60 ס"מ לפחות לכל אורך משטח העבודה (בין ארון תחתון ועליון). כאשר התנור אינו ביחידת BI וחיפוי קירות תואם מאחורי התנור וסביבו – בקו הסף העליון של החיפוי הקרמי ועד הרצפה (גובה 1.50 מ' מעל הריצוף). מעל החיפוי ובקירות : טיח + צבע אקרילי.	טיח + סיד סינתטי	
חדר מקלחת, חדר אמבטיה	חיפוי קירות בקרמיקה במידות לבחירת היזם עד גובה קו משקוף הדלת. מעל החיפוי ועד לתקרה – טיח + צבע אקרילי.	טיח+סיד סינתטי	
חדר שירותים	חיפוי קירות בקרמיקה במידות כמפורט בחדרי הרחצה עד גובה 1.50 מ' . מעל החיפוי – טיח+צבע אקרילי.	טיח+סיד סינתטי	
מחשן	טיח+צבע אקרילי	טיח+סיד סינתטי	גרניט פורצלן לבחירת היזם ; שטח אריח בודד - 0.18 מ"ר.
	דוגמת כלל החזיתות ללא תשלום		במקומות שבהם קיר החוץ

מגריט ישראל בע"מ

חתימת המציע :

מנרב אחזקות בע"מ

החברה הכלכלית לנהר ולמשרה בע"מ
רח' אשכול 15, ת.ד. 3208, מתת המשוה 1951125

מרפסות	נוסף. עיצוב מעקות המרפסות (באם לא נקבע אחרת) מעקה אלומיניום משולב עם זכוכית מחוסמת או בנוי כדוגמת החזית.		מחופה בחיפוי קשיח אין צורך בשיפולים.

ביצוע עבודות גמר	(5)	עבודות הגמר יבוצעו בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות להלן :
		(א) סוגי הריצוף המותקנים בדירה ובבניין, לפי ייעודם, יעמדו בדרישות ת"י 2279 – התנגדות להחלקה ולא יפחתו מהמפורט להלן :
		(1) חדרי מגורים – R-9 ;
		(2) חדרי רחצה – R-10 ;
		(3) רצפת תא מקלחת – R-11 ;
		(ב) הריצוף יכלול שיפולים בכל היקף הקירות מחומר הריצוף בגובה 7 ס"מ לפחות, אלא אם כן צוין בגמר הקירות חיפוי קשיח ;
		(ג) מידת האריח המצוינת לעיל היא המידה המרבית של שטח אריח בודד ; מידת האריח יכול שתהיה קטנה משטח זה ובכל מקרה תהיה לבחירת היזם ;
		(1) אריחי הריצוף יהיו מסוג אי ויענו על דרישות התקנים הרלבנטיים ;
		(ד) לצנרת גלויה יש לבצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי וחיפוי קרמיקה זהה לגמר הקירות ;
		(ה) הקירות, הרצפות והנקזים באזורים רטובים ייאטמו לפי הוראות כל דין ולפי דרישות התקנים הרלבנטיים למניעת מעבר מים לחלקי בניין/ חדרים סמוכים ;
ארון מטבח תחתון	(6)	ארון המטבח התחתון יבוצע בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות להלן :

דירה להשכיר –
החברה הכלכלית לדיור ולשכונה בע"מ
רח' אפעל 25 ת.ד. 3208, מתח ופקוח 9531125

מנרב אחזקות בע"מ

חתימת המציע : מנורינו לשראל בע"מ

		(א) הארון יכלול דלתות, מגירות, מדפים, תושבות לכיור ותחתון, חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של כיור / הכנה לכיריים מובנות (פתח, נקודת גז לבישול ונקודת חשמל להצתה), והכנה למדיח כלים;
		(ב) עומק הארון, כולל חזית הדלתות, יהיה כ-60 ס"מ;
		(ג) גובה סף עליון של משטח העבודה יהיה כ-90 ס"מ מעל פני הריצוף;
		(ד) בתחתית הארון תותקן הגבהה בנויה (סוקל) בגובה של כ-10 ס"מ ובחיפוי עמיד למים למניעת רטיבות של תחתית הארון;
		(ה) לכל אורך הארון התחתון יותקן לבחירת היזם משטח עבודה משיש בעובי לא פחות מ-2 ס"מ העומד בדרישות ת"י 4440 (חלקים 1, 2 לפי העניין) או לחילופין אבן קיסר ועם שוליים בהבלטה של 2 ס"מ ביחס לחזית הארונות בכל היקפם; בהיקף המשטח יותקן קנט עליון מוגבה, שאופן עיבודו ייבחר על עפ"י שיקול דעת היזם; היזם רשאי להעדיף התקנה ללא קנט מוגבה עם עיבוד בחזית המשטח, ככל הנדרש, כולל אף מים בכל היקף המשטח;
מבנה ארון מטבח תחתון	(7)	מבנה ארון המטבח התחתון יהיה בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות להלן:
		(א) גוף הארון ומדפים יהיו מעץ מסוג סנדוויץ', וגב הארון יהיה מעץ דיקט; שאר חלקי הארון יהיו עשויים סנדוויץ' / MDF;
		(ב) הארון יכלול יחידת מגירות ברוחב 60 ס"מ לפחות, לכל גובהו ולכל עומקו;
		(ג) ביחידות הפינה של הארון יותקנו "פתרונות פינה";
אורך מזערי של ארונות מטבח	(8)	(א) האורך המזערי של ארון המטבח לא יפחת מהמצוין: דירת 2-2.5 חדרים: 3.5 מ"א; דירת 3 חדרים ו- 4 חדרים- 5 מ"א; דירת 4.5 חדרים ומעלה- 6 מ"א
		(ב) מידת אורך הארון תימדד לאורך קיר המטבח; פינה מחושבת פעמיים באורך הארון;
		(ג) חללים המיועדים למדיח, תנור, כיריים וכיו"ב, למעט מקרר, המשולבים בתוך הארונות ייכללו באורך הארונות;

מנרב אחזקות בע"מ

הוועדה המשלבת לדיור ולהשכרה בע"מ
רח' אפעל 25 ת.ד. 3208, פתח תקווה 4951115

מגוריט ישראל בע"מ

חתימת המציע: _____

ציפוי ארונות המטבח	(9)	סוגי ציפוי ארונות המטבח יהיו בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות להלן :
		(א) ציפוי חיצוני : פורמייקה.
		(ב) ציפוי פנימי וגמר מדפים : מלמין או פורמייקה ;
פירזול המטבח		(ג) ידיות מתכת, דלתות ארון המטבח תהיינה בעלות מנגנון טריקה שקטה.
ארון חדר אמבטיה	(11)	באחד מחדרי הרחצה בדירה יהיה ארון תחתון עץ סנדוויץ' או טרספה, תלוי או מונח, באורך מינימאלי של 80 ס"מ לפחות הכולל דלתות, מדפים, צירי נירוסטה משטח עבודה אינטגרלי מחרס / שיש/ ניאו קוורץ משולב בכיור ;
מרפסת שירות	(12)	מרפסת השירות בדירת המגורים תכלול רכיבים והכנה בהתאם למפורט להלן :
		(א) הכנה למייבש כביסה ; ומעבר בקיר חיצוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר 4" כולל תריס הגנה עם משקולת לסגירה והזנת חשמל ;
		(ב) הכנות למכונת כביסה, לרבות נקודת מים (קרים), חיבור לניקוז, הזנת חשמל ;
		(ג) מִתקן חיצוני לתליית כביסה, בעל זרועות מתכת מגולוונות וגלגלים באורך מינימלי של 160 ס"מ, 5 חבלי כביסה מפלסטיק, מסתור כביסה מחומר עמיד העומד בתקן ישראלי מס' 5100 ; לדירות גן / גג : אפשר שיותקן מתקן שווה ערך בחצר / מרפסת ;
דלת הכניסה לדירת המגורים	(13)	דלת הכניסה לדירת המגורים תהיה בהתאם למפורט להלן :
		(א) דלת פלדה (ביטחון) רב-בריחית תואמת לתקן ישראלי מס' 5044 וכמפורט להלן : סגר ביטחון פנימי נוסף, עינית הצצה פנורמית/טלסקופית, מערכות צירים, מגן צילינדר, ידית נעה ו"רוזטות", מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומספר הדירה ;
		(ב) משקוף בנייה מפלדה מגולוונת בעובי של 1.25 מ"מ לפחות ;
		(ג) כנף הדלת והמשקוף יהיו בחיפוי וויניל או צביעה בתנור ;
		(ד) דלת הכניסה תהיה בגמר וגוון בהתאם לבחירת היזם ;
דלתות הפנים	(14)	דלתות הפנים בדירת המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן :
		(א) דלתות הכניסה לחדרים יהיו לפי תקן ישראלי מס' 23, ובפתיחת ציר רגילה ;

מגורית ישראל בע"מ

חתימת המציע: _____

דירה להשכיר-
[illegible] בע"מ
[illegible] 3268, פתח תקווה 1951125

מנרב אחזקות בע"מ

		(ב) כנף הדלת תהיה עשויה משני לבידים (דיקטים) מודבקים על מסגרת עץ עם מילוי כוורת / פלקסבורד, צירי פייפ כפולים מתכווננים; היקף הדלת (קנט) מצופה ב-3 צדדים , בחדרי האמבטיה והמקלחת כנף הדלת וכלול הגנה מפני תנאי לחות מוגברים בתוספת לוח הגנה בתחתית הדלת
		(ג) גמר הדלתות יהיה בצבע או בפורמייקה או בציפוי חיצוני מתועש, עם מנעול וידיות מתכת משני הצדדים;
		(ד) משקוף הדלת יהיה בעל הלבשות פולימרי או עץ, בגמר ובגוון תואם לדלת;
		(ה) בחדרי האמבטיה והמקלחת מנעול סיבובי דמוי "תפוס-פנוי" וצוהר בכנף הדלת;
		(ו) דלת הכניסה לממ"ד תהיה דלת פלדה אטומה, בהתאם לדרישות פיקוד העורף;
חלונות ותריסים	(16)	חלונות ותריסי דירת המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן:
		(א) חלונות מסוג אלומיניום עם זיגוג כפול (Double Glazing), המורכבים משני לוחות זכוכית עם מרווח אוויר ביניהם. החלונות ורכיביהם יהיו בעלי תו תקן ואביזרים מקוריים, ובכללם: סרגלי זיגוג, אטמי גומי EPDM, צירים, גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה; החלונות יוותקנו על ידי מתקין מורשה מטעם היצרן;
		(ב) חלון הממ"ד יהיה חלון מסוג אלומיניום מזוגג דריי קיפ עם כנף פלדה נגרר בהתאם להוראות פיקוד העורף;
		(ג) חלון חדר הדיור יהיה בעל ויטרינה, מסוג אלומיניום מזוגג ונגרר כנף על כנף;
		(ד) פתחי הדירה, למעט חדרי אמבטיה, חדר שירותים, חדר רחצה ומטבח, יהיו בעלי תריסים;
		(ה) בתריסי גלילה או הזזה יהיו שלבי התריס עשויים פח אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף כולל אטם גומי בין השלבים לאטימה מוגברת; עובי הפח יהיה בהתאם למידות הפתח והוראות היצרן
		(ו) בחדר הדיור, ובפתחים ברוחב מעל 2.5 מ' יורכב ארגז תריס גלילה עם שלבי תריס כנ"ל עם מנגנון חשמלי ומנגנון פתיחה ידנית;

מנרב אחזקות בע"מ

דירה לחשקיר-
[illegible] לדיור ולמשקיה בע"מ
[illegible], 3208, פתח תקווה 1951125

8

חתימת המציע: _____

מגורים ישראל בע"מ

		(ז) במרפסת השירות תהיה סגירה בחלון או בתריס ;
		(ח) במסילות לכל החלונות, יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת ;
מתקני תברואה וכלים סניטריים	(17)	מתקני התברואה והכלים הסניטריים יהיו בהתאם להנחיות המפורטות להלן :
		(א) אסלות, סוללות למים חמים וקרים וכיורים.
		(ב) אמבטיה תהיה מחומר אקרילי בעובי 3.5 מ״מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי ,שלד עץ עם ציפוי פוליאסטר. מילוי עץ בפינות ומיטת תמיכה מפרופילי ברזל מגלוון או לחילופין מפח בעובי 2.5 מ״מ לפחות מצופה אמייל.
		(ג) חיבורי מים קרים וחמים לכל הכלים הסניטריים, לרבות כיור רחצה ולמעט כיור לנטילת ידיים ואסלות ;
		(ד) כל הסוללות למים חמים וקרים יהיו בציפוי כרום ניקל, דגם מערבל מיקסר בעל מנגנון קרמי דו כמותי (ויסות מים לחמים/ קרים בעזרת ידית אחת) ויכללו תסכמים.
		(ה) בכיורי הרחצה ובכיור המטבח יותקנו ברזים מדגמים מיקס - פרח והם ימוקמו על מישור משטח העבודה או הכיור ; מידות ברז המטבח תהיינה : עומק 20 ס״מ, גובה 25 ס״מ. מידות ברז כיור רחצה תהיינה : גובה 15 ס״מ עומק 15 ס״מ.
		(ו) במטבח תותקן קערת מטבח בודדת במידות 40/60 ס״מ או קערת מטבח כפולה במידות 80/46 ס״מ, מחרס או מחומר סילי קוורץ או קוורץ גרניט או מנירוסטה ;
		(ז) תבוצע הכנה למדיח כלים במטבח, הכוללת ברז והכנה לחיבור לביוב, ולסיפון קערת המטבח ;
		(ח) אסלת שירותים תהיה מחרס מונובלוק עם מושב כבד בעל צירי נירוסטה ומיכל הדחה חרס דו- כמותי בעל קיבולת הדחה קצרה וארוכה של 6 ליטר ו 3 ליטר עפ״י ת״י 1385 ;
		(ט) כיורי הרחצה בחדר האמבטיה ובחדר המקלחת יהיו מחרס במידות של כ-40/50 ס״מ ;
		(י) משטח המקלחת לא יפחת מהמידות על פי הנדרש בהוראות כל דין, בגמר העומד בדרישות ת״י 2279 עם שיפועים לניקוז המשטח ;

מגוריט ישראל בע״מ

דיקה להשפיר– 9
החברה הממשלתית לדיור ולהשכנה בע״מ
ת.ד. אפעל 25, 3209, פתח תקווה 4951125

מנרב אחזקות בע״מ

חתימת המציע: _____

		(יא) בחדר המקלחת ובחדר האמבטיה תותקן סוללה למים חמים וקרים רב-דרך (אינטרפוץ 3 דרך) מיקס מהקיר, כולל צינור שרשורי, מתלה מתכוונן , מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס״מ לפחות ומזלף ; או לחילופין זרוע מהקיר באורך 30 ס״מ וראש מקלחת בקוטר 15 ס״מ
		(יב) ביציאה לחצר יותקן ברז ״דלי״, ברז אחד לדירה ;
מערכת סולארית	(18)	הספקת מים חמים באמצעות מערכת סולארית תהיה על פי הוראות כל דין. התקנת המערכת הסולרית תהיה בהתאם לדרישות תקן ישראלי 579, ולפי ההנחיות המפורטות להלן :
		(א) לכל דירה יותקן מְכל אגירה (דוד) המחובר למערכת הסולארית וכולל חימום עם אלמנט עזר חשמלי והתקן קוצב זמן המאפשר לתכנן מראש את זמני ההפעלה ;
		(ב) מְכל האגירה יותקן במקום מוסתר אך נגיש, במרפסת השירות ו/או סמוך לה ו/או על גג המבנה ;
		(ג) נפח מְכל האגירה לא יפחת מהזוראות כל דין או מהמפורט להלן, על פי המחמיר מבניהם :
		(1) יחידת דיור בת חדר אחד – 60 ליטר ;
		(2) יחידת דיור בת שניים או שלושה חדרים – 120 ליטר ;
		(3) יחידת דיור בת ארבעה חדרים ויותר – 150 ליטר ;
מערכות גז	(19)	מחיר הדירה יכלול צנרת גז בדירה ממקור הספקת הגז ועד נקודת הגז הראשית במטבח וכן הכנה למונה גז דירתי.
מערכת אוורור	(20)	בחדרי שירות, בחדרים סניטריים ובמטבחים ללא אוורור ישיר לקיר חוץ, לרבות במטבחים הפונים למרפסת שירות גם אם איננה סגורה בתריס ו/או בחלון, יש להתקין צינור מצויד במאוורר מכני עד לקיר חוץ, לרבות רפפת כיסוי.

מנרב אחזקות בע״מ

מגוריט ישראל בע״מ

חתימת המציע : _____

מתקני חשמל מיקום	(21)	מיקום מתקני החשמל יהיה בהתאם לטבלה המפורטות להלן :

מיקום	נקודת מאור קיר/תקרה כולל מפסק	בית תקע רגיל	בית תקע רגיל מוגן מים	בית תקע כוח במעגל נפרד	נקודת טלוויזיה; נקודת תקשורת; נקודת טלפון. סה"כ 3 נקודות	אחר
כניסה לדירה או מבואה	1	1				- פעמון + לחצן - אינטרקום - מפסק תאורה לחדר מדרגות - לוח חשמל דירתי כולל סגירה (ניתן שיהיה בסמיכות לכניסה או למבואה) - ארון תקשורת כולל שקע - ארון טלפוניה/טלוויזיה
חדר דיור ופינת אוכל	2	3		1 (למזגן)	1	תוכנן תריס חשמלי- תוספת נקודת חשמל להפעלת התריס
פרוזדורים	1	1				בפרוזדור באורך מעל 3 מ' או בפרוזדור הכולל פניית "ר" 2 נקודות מאור לפחות + מחליף
מטבח	1	6 אחד מהם כפול ,אחד מהם מוגן מים בדרגת **IP 44** ואחד מהם מוגן בדרגה רגילה		1 (תנור)		מיקום השקעים, בתי התקע יהיה מעל משטח עבודה ככול האפשר ובהתאם לתכנון המטבח. יותקנו שקעי כוח נפרדים למדיח, לתנור ולמקרר
חדר שינה עיקרי (הורים)	1 כולל מפסק מחלף למנורה	4 (שניים ליד המיטה)		1	1	
ממ"ד	מנורה לפי הנחיות פיקוד העורף	3				לפי תקנות פקע"ר
חדר שינה משני (ילדים)	1	3		1	1	

חתימת המציע: _____ מגוריט ישראל בע"מ

מנרב ארקוטת בע"מ
חברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בעמ
רח' אפעל 23, ת.ד. 3208, פתח תקווה 4951175

-לידיעה להשביר-
11

חדר רחצה / חדר אמבטיה	1 (מוגן מים)		1	1 (בית תקע לתנור			בית תקע לתנור חימום + התקן קוצב זמן הכולל מפסק לדוד השמש במיקום עפ"י התכנון
שירותים	1						הכנה לנקודה לאוורור מכני + מפסק היכן שנידרש
מרפסת שירות	1 (מוגן מים)			2 (מוגן מים) למכונת כביסה ולמייבש			
מרפסת שמש	1 (מוגן)		IP 44 1 (מוגן)				כולל וגריס חשמלי + מפסק + מנגנון פתיחה ידני
מחסן	1		1				
מסתור כביסה				1 (פקט) הכנה למזגן			

מתקני חשמל- הגדרות	(22)	הגדרות : "בית תקע כוח במעגל נפרד" – שקע הנמצא מחובר ישירות ללוח למפסק נפרד עם כבלים 2.5 מ"מ ; "בית תקע רגיל" – שקע בודד לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם החשמל רגיל, יכול להיות מחובר עם עוד שקעים, החיבור יבוצע בכבלים 1.5 ממ"ר לפחות ; "בית תקע רגיל מוגן מים" – שקע בודד מוגן מים עם כיסוי, לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם חשמל רגיל, יכול להיות מחובר עם עוד שקעים ; החיבור יבוצע בכבלים 1.5 ממ"ר לפחות ; "נקודת טלוויזיה תקשורת וטלפון" – 3 נקודות, מגיעה כקומפלט לחדר וכוללת נקודת טלפוניה, נקודת תקשורת – בין מחשבים, נקודת טלוויזיה – חיבור לקליטת שידורי חובה, כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים. הכול כנדרש על פי כל דין. "נקודת מאור" – נקודה לתאורה על תקרה או קיר כולל מפסק הפעלה (ללא כיסוי) ;
מתקני חשמל	(23)	מתקני החשמל יהיו בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטים להלן :
		(א) שקעים, מפסקים ותאורה בחדר המטבח, בחדר האמבטיה ובשטחי חוץ הנספחים לדירה, יהיו מוגני מים לפי תקנות החשמל והתקנים הישראליים ;

מנו"ב אחזקות בע"מ

דירה להשכיר –
ההנהלה הממשלתית לדיור ולהשיכון בע"מ
רח' אפעל 25, ת.ד. 3208, פתח תקוה 4951125

מנהל מכירות ישראל בע"מ

חתימת המציע : _____

	(ב) נקודת התקשורת תכלול צינור וחוט משיכה מריכוז תקשורת ועד נקודת ההכנה בקיר;	
	(ג) בלוח חשמל ותקשורת דירתי בתוך הדירה, יהיה שטח פנוי בגודל של 6 מודולים לפחות לצורך הרחבה בעתיד;	
	(ד) גודל החיבור הדירתי יהיה תלת-פאזי 25X3 אמפר; בדירה הכוללת עד שני חדרים יהיה גודל החיבור הדירתי חד-פאזי;	
	(ה) מערכת אינטרקום הכוללת פעמון, ותשתית פנימית וחיצונית למערכת אינטרקום בדלת הכניסה הראשית לבניין; יש למקם את נקודת האינטרקום במבואה או בכניסה לדירה, וכן פומית שמע/דיבור באחד מחדרי המגורים בדירה;	
מתקני קירור וחימום	(24) מתקני הקירור והחימום יהיו כמפורט להלן:	
	התקנה מלאה של מערכת מיני-מרכזית אחת סטנדרטית תלת-פאזי או חד פאזי, לפי חיבור החשמל של הדירה, אשר תכלול: 1. מערכת המיזוג תכלול פתרון מיזוג בממ"ד. 2. מיקום מתוכנן למאייד בצמוד לתחתית תקרת חדר האמבטיה או המסדרון או במיקום אחר המאפשר פיזור אוויר יעיל וקצר לכל חלקי הדירה; 3. ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות "צמה" של צנרת נחושת ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה, שקע כוח מעגל נפרד 3*2.5, ניקוז המאייד למחסום רצפה או לניקוז במסתור הכביסה. מוצא ה"צמה" יכלול הסתרה באמצעות כיסוי בלוח גבס, עד להתקנת המערכת בפועל. 4. ככל שעל פי קביעת מהנדס מיזוג האוויר תכנון הדירה אינו מאפשר מיזוג לכל חלקיה באמצעות מערכת מיני מרכזית אחת כאמור, יותקן בנוסף מזגן/נים מפוצל /ים ליתרת חלקי הדירה שתכלול את כל התשתיות הנדרשות לרבות צנרת חשמל, צנרת גז וצנרת ניקוז מים.	
	(א) בדירות מגורים הנבנות בעיר אילת, יספק המוכר ויתקין מערכת מיני מרכזית מלאה (על פי חישוב יועץ מיזוג) לרבות תעלות אוויר מבודדות, מפזרי אוויר, תקרת משנה, גריל אוויר חוזר, דמפרי ויסות אוויר לחדרים עם פקוד מרכזי); התקנת המזגנים, לרבות צנרת וחיווט וקיבוע המזגן או יחידותיו על קירות הבניין או על גג הבניין, תהיה על פי תקן ישראלי, ת"י 994 חלק 4 – מזגני אוויר: התקנה 4;	

מנרב אחזקות בע"מ

זיקה להשכיר-
החברה הכלכלית לפיתוח ולהשקעה בע"מ 13
ת.ד. 3208, פתח תקווה 49130

חתימת המציע: מגוריט ישראל בע"מ

		(ב) בבניין חדש שלא יותקנו בו מזגנים בעת הקמתו, יתוכנן וייבנה מקום להתקנת יחידות העיבוי והמערכות המשרותות אותם, בעבור דירות המגורים בבניין;
		(ג) ביישובים בגובה 700 מ' ומעלה, יתקין המוכר מערכת חימום בכל החדרים, כולל חדר אמבטיה ומטבח, לבחירה מהחלופות המפורטות להלן:
		(1) הסקה הפועלת על ידי תנור גז דירתי עם רדיאטורים למים, בעלת אפשרות להפרדת רוימום מים וחימום הדירה;
		(2) מערכת קונבקטורים חשמליים בכל החדרים לרבות מטבח, חדרי רחצה או בחימום תת-רצפתי, 80-120 קק"ל/מ"ר;
		(ד) בחדרי המקלחת והאמבטיה תבוצע נקודה לתנור חימום הכוללת שקע מוגן.
פרק ב': בניין המגורים		
תיאור בניין המגורים	(25)	בניין המגורים יכלול את הרכיבים והשטחים הציבוריים כמפורט להלן:
		(א) קומת כניסה, מבואה ראשית משותפת (לובי כניסה) בכניסה הראשית לבניין הכולל חדר מדרגות משותף ל-4 יח"ד ומעלה: היה ולבניין שתי קומות כניסה, יציין המוכר איזו מהכניסות היא הכניסה הקובעת לבניין;
		(ב) בבניין מגורים הכולל 6 יח"ד ומעלה עם גישה מחדר מדרגות משותף וללא מעלית, יותקן חדר עגלות או אופניים, הנגיש לכל דיירי הבניין ובשטח של 6 מ"ר;
		(ג) חניה, לפי הנחיות תב"ע, תקן תקף והוראות החוזה.
מבואה ראשית	(26)	(א) בכניסה הראשית לבית המגורים המשותף הכולל חדר מדרגות משותף ל-4 יח"ד ומעלה תתוכנן מבואה ראשית משותפת וסגורה שתכלול:
		(1) דלת כניסה ראשית לבנין עם פתיחה מבוקרת.
		(2) גישה נוחה למעליות ולמדרגות.
		(3) גישה ישירה לתיבות דואר.

מנרב אחזקות בע"מ

דירה להשכיר-
החברה המשכלכלת לדיור ולמשפרה בע"מ
רח' אפעל 25, ת.ד. 3208, פתח תקוה 9513125

חתימות המציע: מגורים ישראל בע"מ

		(ב) שטח המבואה הראשית לא יפחת מ- 0.8 מ״ר ליח״ד או מהמצוין מטה עפ״י הגבוה מביניהם : בבניין הכולל 4 קומות ומטה – 10 מ״ר ; בבניין הכולל 5-9 קומות – 14 מ״ר ; בבניין הכולל מעל 9 קומות – 20 מ״ר ;
		(ג) לעניין זה, ״שטח המבואה הראשית״ (לובי הכניסה) הוא שטח פתוח שאינו כולל את שטח המדרגות, מעלית, או שטח סגור סמוך אחר ;
ריצוף בניין המגורים	(27)	ריצוף בניין המגורים יהיה נגד החלקה בהתאם לדרישות התקן הישראלי למניעת החלקה ;
גימור קירות חוץ	(28)	עבודות גימור קירות החוץ של בניין המגורים יהיו על פי התנאים בהיתר הבנייה ;
עבודות גמר מבואת כניסה	(29)	עבודות הגמר של מבואת הכניסה יהיו בהתאם למפורט להלן :
		(א) גימור קירות פנים יהיה בחיפוי קשיח, כדוגמת אבן נסורה או קרמיקה או גרניט פורצלן, לפחות עד לגובה משקוף דלת הכניסה ; מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי ;
		(ב) גימור התקרות יהיה בסיד סינתטי או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית ;
		(ג) **ריצוף המבואה יהיה באבן נסורה (שיש) או אריחים מסוג גרניט פורצלן** (עשוי כולו מקשה אחת **(FULL BODY)** דרגת שחיקה **PEI-3** רמת ספיגות **Bia-0.5 %**), שטח אריח בודד עד לא יפחת מ- 0.64 מ״ר ;
		(ד) דלת הכניסה לבניין המגורים תהיה דלת אלומיניום מזוגגת, בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת על ידי מערכת אינטרקום ומחזיר שמן ;
		(ה) תיבות הדואר ימוקמו בקומת הקרקע ליד דלת הכניסה לבניין, ויהיו בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות התכנון ובנייה ות״י 816 ;
		(ו) בחזית הבניין יותקן מספר בניין חיצוני ומואר ; עיצוב המספר יהיה לפי דרישת הרשות המקומית ;
עבודות גמר חדרי מדרגות	(30)	עבודות הגמר של חדרי המדרגות יהיו בהתאם למפורט להלן :
		(א) בבנייני מגורים עד 4 קומות : חיפוי קשיח כדוגמת אבן נסורה או קרמיקה או גרניט פורצלן עד לגובה 1.1 מ׳ ; מעל החיפוי הקשיח טיח וצבע אקרילי עד לתקרה ;

חתימת המציע : מגוריט ישראל בע״מ

מנרב אחזקות בע״מ זירה להשכיר – 15

		(ב) בבנייני מגורים מעל 4 קומות – חיפוי בשיפולים (פנלים) כדוגמת הריצוף +טיח וצבע אקרילי עד לתקרה ; (ג) גמר התקרות הבנויות יבוצע בטיח וסיד סינתטי ;
עבודות גמר מדרגות	(31)	עבודות הגמר של מדרגות בניין המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן : (א) מדרגות בניין המגורים יהיו מאבן נסורה או גרניט פורצלן או טרצו צמנט לבן בהתאם לדרישות התקנים הרלבנטיים, ובעלות שיפולים תואמים לאורך המדרגות והפודסטים ופסים מחוספסים כנגד החלקה ; (ב) הבידוד האקוסטי לחדרי מדרגות והמעלית יבוצע על פי הוראות כל דין ;
עבודות גמר מבואה קומתית	(32)	עבודות הגמר של המבואה הקומתית יהיו בהתאם לרכיבים ולהנחיות המפורטות להלן : (א) גימור קירות פנים יהיה בחיפוי קשיח, דוגמת אבן נסורה או קרמיקה או גרניט פורצלן, עד לגובה משקופי הדלתות ; מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי עד לתקרה ; (ב) גמר התקרות הבנויות יבוצע בטיח וסיד סינתטי ; (ג) ריצוף המבואה הקומתית יעשה באבן נסורה או בגרניט פורצלן ;
עבודות גמר מרתף וחניון	(33)	עבודות הגמר של המרתף והחניה יהיו בהתאם למפורט להלן : (א) גימור קירות פנים המרתף יעשו בטיח פנים או בבטון צבוע בסיד סינתטי ; (ב) גימור רצפת המרתף או החניות יעשה בבטון מחולק או באבן משתלבת ; (ג) עבודות גמר של הרצפה והקירות בחדר אשפה ייעשו בגרניט פורצלן ובהתאם לדרישות כל דין ;
מתקני חשמל – בניין מגורים	(34)	מתקני החשמל בבניין המגורים יהיו בהתאם למפורט להלן : (א) בבניין המגורים יהיו לחצן הדלקת אור בכל קומה, ומנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות ולחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר מדרגות ;

מנרב אחזקות בע"מ

מגוריט ישראל בע"מ

חתימות והמציע : _____

		(ב)	בבניין מגורים מדורג, שבו קומת כניסה במרכז הבניין וקיימת אפשרות לרדת או לעלות קומות, יותקנו שתי מערכות לחצני תאורה נפרדות לקומות העליונות ולקומות התחתיות ;
פיתוח המגרש	(35)	(א)	במגרש תותקן מערכת השקיה בעלת ראש מערכת ממוחשב
		(ב)	בחצר הצמודה לדירה תבוצע יציאה לגינה מחדר אל משטח מרוצף בשטח מינימלי של 7 מ״ר .
		(ג)	בתחום המגרש תתוכנן רחבת כניסה חיצונית מהרחוב עד למבואת הכניסה לבנין. הרחבה החיצונית תכלול שביל כניסה מרוצף [לפחות ברוחב מבואת הכניסה לבנין] ומואר בעל גינון מלווה לצידו
בנייה בת קיימה (״בניה ירוקה״)		(ד)	יישום ת״י 5281, בהנחיה ועל פי ייעוץ יועץ מומחה לבנייה בת קיימה מטעם היזם.
		(ה)	באחריות היזם להשיג לגבי כל מבנה הכלול בעבודה לפחות ציון עובר- 55 כוכב אחד.

מנרב אחזקות בע״מ

חתימת המציע: _____

מגוריט ישראל בע״מ

חברת השקעות לדיור ולתעשיות בע״מ
רח׳ אשעל 26, ת.ד. 3208, פתח תקווה 1951125

מפרט לחצר הצמודה לדירת גן

1. משטח החצר הצמודה

בשטח החצר תפוזר אדמה גננית או מצע גידול על פי מפרט אדריכל נוף, ובעומק לא פחות מ- 40 ס"מ.

2. משטח מרוצף

ביציאה או ביציאות מהדירה אל החצר יבוצע משטח מרוצף בשטח כולל לא פחות מ-25% משטח החצר, אך לא יותר מ-40 מ"ר.
סוג הריצוף: גרניט פורצלן בסיווג נגד החלקה R11.

3. קירות היקפיים

בהיקף החצר הצמודה לדירה תותקן גדר עם גימור דו-צדדי עפ"י היתר בנייה ועפ"י תכנית פיתוח מאושרת.

4. חשמל ותאורה

באזור המשטח המרוצף יותקן גוף תאורה מוגן מים לכל 15 מ"ר של שטח המשטח עם הדלקה מתוך הדירה. כמו כן, יותקן שקע חשמל מוגן.

5. נקודות מים

תבוצע נקודת מים עם ברז גן לחיבור מערכת השקיה וברז "דלי" לשימוש כללי.

6. מערכת השקיה

תבוצע הכנה למערכת השקיה על ידי פריסת צינור השקיה תת קרקעי מנקודת ברז גן ובהיקף החצר.
הצינור יהיה מסוג פוליאתילן בקוטר 20 מ"מ, דרג 6. קצוות הצינור יהיו מעל פני האדמה, עם הגנה מפני כניסת האדמה אל תוך הצינור.

מנרב אחזקות בע"מ

יזמה והשקיה
החברה הממשלתית לדיור ולהשכנה בע"מ
רח' אפעל 25, ת.ד. 3208, פתח תקווה 1951125

מגוריט יצחאל בע"מ

חתימת המציע: _____

נספח "ג(2)" להסכם העיקרי;

אישור מסמכי תכנון

1. **כללי**

1.1. לכל המונחים שבנספח זה תהא המשמעות שניתנה להם בהסכם העיקרי.

1.2. היזם יכין באמצעות צוותי מתכננים מטעמו תכנון אדריכלי והנדסי מלא למתחם, בשלבים עקרוניים כמפורט דלהלן:

1.2.1. תכנון ראשוני (מוקדם).

1.2.2. תכנון סופי.

1.2.3. תכנון מפורט.

1.3. באחריות היזם לאשר אצל גורמי החברה מסמכי תכנון הנוגעים למתחם ולכל בניין אשר יבנה בו במספר שלבים, כפי שמפורט להלן.

1.4. לא יוגשו מסמכים לבקשת היתר בניה לרשויות המוסמכות לפני קבלת אישור החברה למסמכים ו/או לתוכניות ו/או לבקשה להיתר בניה.

1.5. לא יקודם התכנון לשלב הבא קודם לאישור התכנון ע"י החברה בשלבו הקודם.

1.6. לא יבוצע רכיב בינוי הכלול בעבודות קודם לקבלת אישורי התכנון הנדרשים מראש ביחס לאותו רכיב.

1.7. אישור החברה ייחשב רק אישור בכתב.

2. **אישור תכנון ראשוני**

על היזם להגיש לאישור החברה תכניות אדריכלות ראשוניות (תכנון מוקדם), כמפורט להלן, ביחס לכל המתחם, במועד הנדרש על פי הוראות חוברת המכרז:

2.1. תכניות העמדה במגרש, של כל מרכיבי המתחם 1:250

2.2. תכניות כל מפלסי המבנים במתחם 1:100

2.3. חזיתות וחתכים עקרוניים של המבנים במתחם (לפחות 2 חתכים צולבים ולפחות 4 חזיתות, לכל מבנה).....1:100

2.4. פרטים עקרוניים של חלקי מעטפת, איטום, בידוד וכד'..... 1:20, 1:10, 1:5

2.5. תיאור מילולי המסביר את שיטת הבנייה של המתחם, עקרונות תכנון כלליים, עומסים במבנה, חומרים, תגמירים, אופן שילוב ציוד ומערכות - והכל בהשוואה לדרישות ההסכם העיקרי, ובצרוף תיעוד ופרוספקטים עפ"י הצורך.

2.6. חישוב שטחים מפורט, עפ"י חוק התכנון והבניה ופירוט ניצול זכויות בנייה הנקובים בתב"ע שבתוקף.

2.7. פירוט לגבי שיטות ושלבי הביצוע.

2.8. פירוט לגבי פינוי מטרדים במגרש.

2.9. פירוט לגבי אופן מילוי תנאים החל על מגיש ההיתר בתב"ע, ככל שחל.

מגורית ישראל בע"מ

חתימת המציע: _____

דירה להשכיר-
החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ
רח' אפעל 25, ת"א. 3208, מיקוד הקוה 1951125

מגרב אחזקות בע"מ

הערה: ציון קנה מידה בסעיף זה ובסעיפים הבאים – אינו מחייב. על היזם להגיש את התכניות בקנה מידה הנהוג בתכניות מכל סוג בשלבים המתאימים. אם לדעת החברה התכניות שהוגשו לאישור אינן קריאות עקב קנה מידה לא מתאים – על היזם להגיש את התכנית הלא קריאות בקנה מידה לשביעות רצון החברה.

3. **<u>אישור תכנון סופי</u>**

על היזם להגיש לאישור החברה תכניות סופיות (תכנון סופי) ובקשה להיתר בניה כמפורט להלן, ביחס לכל המותחם, במועד הנדרש על פי הוראות חוברת המכרז:

3.1. <u>אדריכלות:</u>

3.1.1. תכנית העמדה מעודכנת..... 1:500 \1:250

3.1.2. תכניות אדריכלות של כל מפלסי המבנים במתחם..... 1:50 \ 1:100

3.1.3. חתכים וחזיתות סופיים..... 1:50 \ 1:100

3.1.4. תכניות וחתכים של המרחבים המוגנים וחדרי המדרגות ... 1:50

3.1.5. פרטים סופיים של מעטפת הבניין.

3.1.6. רשימות גמר לכל החללים.

3.2. <u>קונסטרוקציה:</u>

3.2.1. תכניות חפירה ודיפון קומות מרתף..... 1:50

3.2.2. תכניות ביסוס 1:50

3.2.3. תכניות רצפות ותקרות..... 1:50

3.2.4. תכניות קורות יסוד + חתכים 1:20

3.2.5. תכניות חדרי מדרגות ומרחבים מוגנים..... 1:20

3.2.6. חתכים טיפוסיים לכל קומה..... 1:20

3.2.7. חישובים סטטיים, לרבות לרעידות אדמה וכוחות רוח.

3.2.8. חישובים תרמיים.

3.3. <u>מתקני תברואה:</u>

3.3.1. תכנית שטח -חיבורי חוץ ..... 1:250 \ 1:500

3.3.2. מים וביוב בכל המפלסים לרבות תכניות המים לכיבוי אש, תכניות המתזים (ספרינקלרים) 1:50

3.3.3. סכמות ואיזומטריות.

3.3.4. פרוט מאגרי מים.

3.3.5. פרוט מתקני פינוי אשפה.

3.3.6. פירוט חדרי מכונות

3.3.7. פרוט מתקני גז.

3.3.8. פרוט מתקני ניקוז מי גשם ומזגנים.

3.4. <u>חשמל ותקשורת:</u>

3.4.1. חיבורי חוץ..... 1:250

3.4.2. תכניות פריסה עפ"י קומות לכוח תקשורת ותאורה 1:50

חתימת המציע: _____

מגוריט ישראל בע"מ

דורה להשכיר-
החברה הממשלתית להשכרה ולהשמרה בע"מ
רח' אפעל 25, ת.ד. 3208, פתח תקווה 9511125

מגרב אחזקות בע"מ

3.4.3. הארקות יסוד 1:50

3.4.4. כליא ברק 1:50

3.4.5. פריסת לוחות חשמל.

3.4.6. חשמל למעליות.

3.4.7. חשמל למיזוג אוויר.

3.4.8. גנרטור.

3.4.9. תכנית פריסת נקודות ותשתית ארונות תקשורת לפי קומות 1:50

3.4.10. תכניות חד-קו - תקשורת.

3.5. <u>מיזוג אויר:</u>

3.5.1. תכניות עקרוניות של שילוב מתקני מיזוג אויר.

3.5.2. תכניות של תוואי צנרת, מיקום יחידות מ"א (מאיידים ומעבים).

3.5.3. תכניות אוורור החניון, חדרי מדרגות

3.6. <u>פיתוח:</u>

3.6.1. תכניות במפלסי הקרקע 1:250

3.6.2. תכנית תנועה וחניה בחניון ..... 1:100 – 1:250

3.7. <u>מערכות גילוי אש/עשן וכיבוי בגז:</u>

3.7.1. תכניות ומפרטים טכניים.

3.8. <u>מעליות:</u>

3.8.1. תכניות בניה, והתקנה.

3.8.2. תכניות הקבינות.

3.9. תכנית בטיחות מאושר על ידי רשויות כיבוי אש.

3.10. כל תכנית מפורטת אחרת בדיסציפלינות אלה ובדיסציפלינות המקצועיות האחרות, ככל שיידרש להבהרת התכנון.

4. <u>**אישור תכנון מפורט**</u>

על היזם להגיש לאישור החברה תכניות מפורטות (תכנון מפורט), כמפורט להלן, ביחס לכל מתחם הכלול בעבודה, במועד הנדרש על פי הוראות חוברת המכרז.

4.1. תכניות אדריכלות מעודכנות, לרבות סט פרטים מלא, ביחס לכל המפלסים.

4.2. רשימות נגרות, מסגרות ואלומיניום.

4.3. רשימת תגמירים, ביחס לכל המפלסים.

4.4. תכנית קונסטרוקציה ומערכות מעודכנות ומפורטות.

מנרב אחזקות בע"מ

מגוריט ישראל בע"מ

חתימת המציע: _____

דירה להשכיר 2.1
החברה הממשלתית לדיור ולהשכנה בע"מ
רח' אבעל 23, ת.ד. 3208, פתח תקווה 7133

4.5. תכניות תאום מערכות (סופרפוזיציה), מושלמות לביצוע, ביחס לכל המפלסים, לרבות חתכים מקומיים ופירוט רחב יותר בצמתים ובהסתעפויות, כמפורט.

4.6. מפרטים טכניים מיוחדים לכל העבודות בכל הדיסציפלינות.

4.7. תכניות פיתוח מפורטות, לרבות סט פרטים מלא, ביחס לכל המפלסים.

4.8. רשימות חומרים ומוצרים, מלוות בפרוספקטים.

5. אישור תכניות ע"י החברה

5.1. מסמכי התכנון המפורטים לעיל יוגשו ע"י היזם לחברה, בשני עותקים בצירוף מכתב ליווי ורשימה מפורטת של החומר המוגש, כולל רשימת תכניות עם פירוט שם התכנית, מספר גיליון, מהדורה ותאריך. החברה רשאית לפי שיקול דעתה הבלעדי, להורות ליזם שלא להעביר לאישורה ו/או להתייחסותה מסמכים ותכניות מתוך המפורט לעיל.

5.2. החברה תעביר ליזם את אישורה או את הערותיה, תוך 21 ימים מיום קבלת המסמכים האמורים.

5.3. מבלי לגרוע מסמכותה הכללית להעיר ו/או לאשר ו/או להתייחס לכלל היבטי התכנון העולים ממסמכי התכנון ו/או שאינם עולים מהם, החברה רשאית גם להעיר לעניין שטחי הדירות, על מנת לוודא ששטחן יחושב, כמקובל בפרויקטים למגורים, לפי מפתח של כ-25 מ"ר לחדר, ובהתחשב בהוראות התב"ע לעניין אופן מיצוי זכויות הבנייה ולעניין תכנון הממשקים בין המגורים למסחר.

5.4. מסמכים שלגביהם היו לחברה הערות כלשהן, יתוקנו ע"י היזם ויוגשו שוב לאישור תוך 14 ימים מיום קבלת ההערות. המסמכים המתוקנים יוגשו בצירוף מכתב ליווי המפרט את מהות התיקונים והשינויים לעומת החומר שהוגש בהגשה קודמת, בצירוף ורשימה מפורטת של החומר המוגש, כולל רשימת תכניות עם שם התכנית, מספר גליון, מהדורה ותאריך.

5.5. ותיקן היזם את המסמכים כנדרש בהערות החברה, תאשר החברה את המסמכים ותעבירם ליזם תוך זמן הנקוב בסעיף 5.2.

5.6. לא תוקנו המסמכים כנדרש, יבוצעו שוב השלבים המפורטים לעיל עד לאישורם הסופי.

5.7. עם גמר תהליך אישור המסמכים, יספק היזם לחברה שלושה סטים של עותקים מכל המסמכים המאושרים, וכן 2 מערכות של תכניות ממוחשבות עג"ב תקליטורים, כמפורט. כמו כן במהלך הבנייה יעביר היזם לחברה כל עדכון לתכנית או פרט לביצוע או מפרט שעודכנו בצירוף מכתב המפרט את מהות השינוי. עם סיום העבודה יעדכן היזם את מערכת התכניות לפי הביצוע "(AS-MADE)" ויספק לחברה 2 מערכות מעודכנות של תכניות ממוחשבות עג"ב תקליטורים, לרבות הוראות פתיחה והפקה, וכן 2 סטים של תכניות (פלט).

5.8. הכנת כל ההעתקים והתקליטורים כמפורט לעיל תהיה ע"ח היזם.

5.9. היזם לא יורשה להתחיל בביצוע של חלקים כלשהם בפרויקט, אלא כשיהיה בידיו אישור החברה בכתב לתכנון המפורט כמפורט לעיל.

מנרב אחזקות בע"מ

מגורים ישראל בע"מ

חתימת המציע: _____

5.10. אישור תכניות ע"י החברה אינו גורע מאחריותו של היזם לאשר התכניות אצל כל הגורמים הסטטוטוריים הנוגעים בדבר, לרבות מהנדס הועדה המקומית, פיקוד העורף, רשות כיבוי אש, משרד הבריאות, חברת חשמל, בזק, חברת הטלוויזיה בכבלים או חברת הטלוויזיה בלוויין, וכיוצ"ב כנדרש.

6. <u>אחריות היזם למסמכי התכנון</u>

על היזם תחול האחריות המלאה והבלעדית לכל עבודות התכנון, לתוכן התכניות, לחישובי היציבות ולמסמכים האחרים שהוגשו לאישור החברה. מטרת אישור התכניות על ידי החברה היא בקרה על קיום תהליך תקין של קידום התכנון, הבטחת קבלת מוצר ראוי לשוכרי הדירות. אין באישור התכנון על ידי החברה אישור לטיב התכנון במקצועות השונים. מתן הערות ו/או אישור מסמכי התכנון על ידי החברה אין בו כדי להטיל עליה אחריות כלשהי ביחס לעבודות התכנון ואינו פוטר את היזם מאחריותו לשגיאות, טעויות, אי-דיוקים, או ליקויים בתכנון ובביצוע העלולים להתגלות במועד מאוחר יותר, בכל זמן שהוא. כל נזק שהוא תוצאה של ליקוי בתכנון, ליקוי בביצוע או הנובע מהם יתוקן במלואו מיד על ידי היזם ועל חשבונו.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל מובהר, בפרט, לעניין תכניות הקונסטרוקציה (ובכלל זה החישובים הסטטיים הכלולים בו), כי בדיקת התכניות על ידי החברה כאמור תתמצה בבדיקת עצם הגשת התכניות לידי החברה ועובדת חתימתן על ידי קונסטרוקטור מטעם היזם. האחריות המלאה לתקינות התכניות והתאמתן להוראות ההסכם והוראות כל דין (כמו גם לחישובים הסטטיים הכלולים בתכניות כאמור), תחול על היזם במלואה.

7. בכל מקום בו ניתנה סמכות לחברה לאשר תכניות, אזי ככל שלא העבירה החברה את התייחסותה, לא יהיה בכך כדי להוות לכאורה אישור או הסכמה לתכניות.

מנרב אחזקות בע"מ

דירה להשכיר-
החברה המשכלת לדיור (לחברה בע"מ
רח' אפעל 25, ת.ד. 3208, פתח תקווה 1951125 חתימת המציע: _____

מגורי"ט ישראל בע"מ

נספח "ג(3)" להסכם העיקרי;

תחזוקה – מבנה ודירות בשכירות

מפרט

1. **הנחיות כלליות**
   1.1. כללי
   1.2. זמן תגובה לתיקון תקלות וטיפול באירועים בדירות וברכוש המשותף
2. **תיקונים, אחזקה ושירותים החלים על היזם**
   2.1. הרכוש המשותף
      2.1.1. אחריות היזם לרכוש המשותף
      2.1.2. תדירות ביצוע עבודות אחזקה מונעת ושירותים ברכוש המשותף
      2.1.3. זמני תגובה לתיקון תקלות ברכוש המשותף
      2.1.4. שמירת ערך תשתיות, מבנים ומערכות
   2.2. אחזקת דירות
      2.2.1. אחריות היזם לדירות
      2.2.2. תדירות ביצוע עבודות אחזקה מונעת בדירות
      2.2.3. זמני תגובה לתיקון תקלות בדירות
      2.2.4. מסירת דירה בעת החלפת שוכר
3. **עבודות ותיקונים החלים על השוכר**
4. **פרוטוקול מסירת דירה**

מנרב אחזקות בע"מ

מגורית ישראל בע"מ

1. הנחיות כלליות

1.1. כללי

1.1.1. מפרט תחזוקה זה כולל את פעולות התחזוקה המינימאליות שעל היזם לבצע בשטחים ובמערכות המשותפים לכל הבניין ובדירות, ואין בו כדי לגרוע מאחריות היזם על פי כל דין.

1.1.2. הפעולות השונות יתבצעו בתכיפויות ותוך פרקי זמן הנדרשים על פי התקנים המתאימים ועל פי כל דין אך בכל מקרה יתבצעו בתדירויות שלא יפחתו מהנדרש במסמך זה.

1.1.3. פעולות התחזוקה בבניין מיועדות להבטיח את שלמות הבניין, רכיביו ומערכותיו, לשמור על תפקודו התקין, על תזותו, על הרמה המקורית של הבניין וכן על בטיחות ואיכות החיים של המשתמשים בבניין.

1.1.4. כל פעולות התחזוקה יבוצעו עפ"י כללי המקצוע הטובים.

1.1.5. פעולות תחזוקה שביצוען דורש הכשרה או הסמכה – יבוצעו רק ע"י איש מקצוע מתאים.

1.1.6. כל חלקי החילוף והחומרים שישתמשו בהם במסגרת פעולות התחזוקה יהיו זהים ו/או יתאימו לרמה המקורית של הדירות/המבנים והרכוש המשותף כפי שאושרו בעת התכנון ובהתאם למפרט שצורף למסמכי המכרז, ובאיכות שאינה פחותה מהמוצר הקיים המקורי ולתקנים הישראלים החלים עליהם (אם ישנם).

1.1.7. היזם יקיים מוקד טלפוני שייתן מענה לפניות שוכרי הדירות בכל ימות השבוע ובכל שעות היממה (24/7). המוקד יוכל להשיג עובד מקצועי של היזם ולשלוח אותו לפתור ולתקן את התקלות והאירועים שקרו בדירות או ברכוש המשותף בבניין, תוך פרקי הזמן המתאימים לדחיפות התקלה וכמפורט להלן. המוקד יהיה ממוחשב וניתן יהיה להפיק כל דו"ח על היסטוריית התקלות ועבודות האחזקה התקופתיות המתוכננות בחתכים של סוג העבודה, הבניין / הדירה המטופלים וכדומה.

1.1.8. כל פעולות התחזוקה יתועדו בתיעוד ממוחשב. פעולות שנועדו לפתור בעיות בטיחות, יתועדו כולל שיטת הפיתרון והאמצעים שננקטו על מנת למנוע הישנותן.

מירה להשכיר-
החברה המרכזית לניהול ולהשכרה בע"מ
רח' אפעל 25, ת.ד. 3208, פתח תקווה 9513125

מנרב אחזקות בע"מ

חתימת המציע: _____ מנוריט ישראל בע"מ

1.1.9. האחריות לתיקון ליקוי בדירות, הנובע משימוש בלתי סביר מצד השוכר או מי מטעמו, לא תחול על היזם. האחריות לתיקון ליקוי ברכוש המשותף, הנובע משימוש בלתי סביר אשר לא תוקנו על ידי אותו שוכר בתוך 14 ימים ממועד מתן התראה בכתב, תחול על היזם, ואולם מובהר שהיזם יהיה רשאי להיפרע מהגורם האחראי לנזק, לפי כל דין ולפי הסכם השכירות.

1.1.10. היזם יעביר לחברה לפי בקשתה ומעת לעת, דיווחים שיכללו את פרוט כל הפעולות שבוצעו לרבות פעולות מתוכננות תקופתיות ותיקון ליקויים ברכוש המשותף ובדירות, וכן יעביר דיווח בדבר הפעולות התקופתיות שבוצעו על ידו, כמפורט בהסכם העיקרי.

1.2. <u>זמן תגובה לתיקון תקלות וטיפול באירועים בדירות וברכוש המשותף</u>

1.2.1. <u>כל ליקוי שיתגלה – יתוקן על פי דחיפותו בתוך פרק זמן כמפורט להלן:</u>

1.2.1.1. תיקון בהול – תוך שעתיים מעת ההודעה.

1.2.1.2. תיקון דחוף – תוך 4 שעות מעת ההודעה.

1.2.1.3. תיקון בדחיפות בינונית – תוך 24 שעות מעת ההודעה.

1.2.1.4. תיקון בדחיפות רגילה – תוך זמן סביר ולא יאוחר מ- 30 ימים מעת ההודעה.

1.2.1.5. עלייה ברמת הדחיפות – ליקוי עלול לעלות ברמת דחיפות התיקון אם מצבו ידרדר תוך כדי ההמתנה לתיקון.

1.2.2. <u>הגדרת הדחיפויות לתיקון ליקויים ברכוש המשותף ובתוך הדירות</u>

1.2.2.1. תיקון בהול – ליקוי בטיחותי שיש בו סכנת חיים או ליקוי הגורם לנזק גדול מיידי ו/או לחוסר אפשרות להשתמש בנכס כדוגמת פיצוץ צינור מים ראשי, פיצוץ בדוד מים או צינור בתוך הדירה, אדם לכוד במעלית, דליפת גז מצינור ראשי, קו חשמל פעיל חשוף וכדומה.

1.2.2.2. תיקון דחוף – ליקוי בטיחותי שאין בו סכנת חיים מיידית וניתן לבודדו כדוגמת דליפת גז מצינור משני או תקלה כדוגמת פיצוץ צינור בחצר שניתן לבודדו באמצעות ברז, פיצוץ קו ביוב ראשי או סתימת ביוב בקו ראשי, הפסקה כללית של מים לדירה, הפסקה כללית של חשמל דירה או לשטחי הרכוש המשותף, מעלית (כשהיא יחידה בבניין) שאינה פועלת, או ליקוי הגורם לנזק לבניין ולסביבתו.

חתימת המציע: מגוריט לישראל בע"מ

מנרב אחזקות בע"מ – מורה להשכיר

1.2.2.3. תיקון בדחיפות בינונית – ליקוי בטיחותי שאינו מיידי כדוגמת אבן חיפוי הנראית רופפת, התקן חיצוני כדוגמת כיסוי כביסה או מזגן הנראה רופף, ליקוי המפריע לתפקוד מלא של הבניין או הדירה כדוגמת דוד שאינו מחמם מים, דלת כניסה ראשית שאינה נסגרת, אינטרקום לא תקין, פגם ביציבות מעקות, סורגים וכו', שקיעה בשביל העלולה לסכן עוברים, מעלית (כשאינה יחידה בבניין) שאינה פועלת, מזגן שאינו פועל וכדומה.

1.2.2.4. תיקון בדחיפות רגילה – ליקוי שאין בו כדי להפריע לפעילות המיידית בבניין כדוגמת, סימני רטיבות מהגג או מקירות או מחלונות, דלת פנימית בדירה או דלת ארון מטבח וכדומה שאינה נסגרת, סדקים נימיים בקירות, קילוף חיפוי חיצוני וכדומה.

2. תיקונים, אחזקה ושירותים החלים על היזם

2.1. רכוש משותף

2.1.1. אחריות היזם לרכוש המשותף

2.1.1.1. היזם יעשה כל פעולה הנדרשת לשמירה על הרכוש המשותף ועל אחזקתו התקינה של הרכוש המשותף, ובין היתר הגדרות והשערים החיצוניים, התשתיות, הבניין והמערכות.

"אחזקה תקינה" – שמירה על מצבו של הרכוש המשותף כפי שהיה בעת גמר הבנייה, לרבות שיפורים שבוצעו רכוש המשותף לאחר מכן על ידי היזם ו/או בהסכמתו.

אחריות היזם כאמור לעיל תכלול, בין היתר, ביצוע אחזקה מונעת תקופתית, בדיקות תקופתיות של בודקים מוסמכים, בדיקות תקינות הבניין ככל שידרשו על פי דין על ידי הרשויות המוסמכות כדוגמת רשות הכיבוי, משטרה וכדומה, ביטוחים, החלפה וחידוש של חלקים ומערכות שהתבלו וכן ניקיון, הדברה וגינון ברכוש המשותף. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, על היזם לטפל בכל המפורט להלן, הכלול ו/או שייכלל בבניין במהלך כל תקופת ההשכרה על פי דרישת הרשויות כתנאי להיתרי הבניה ו/או על פי החלטת היזם:

2.1.1.1.1. כל כשל הנובע מבלאי סביר.

מנרב אחזקות בע"מ

דיקה להשכיר-

מגוריט ישראל בע"מ

חתימת המציע: _____

.2.1.1.1.2 כל תיקון או פעולה הנובעים מטיב עבודה או חומרים גרועים, שלא נעשו עפ"י השוכר ועל חשבונו של השוכר.

.2.1.1.1.3 החצרות לרבות מתקני אשפה, מדרכות, משטחים, מדרגות, גדרות ושערים, דרכי גישה, ריהוט גינה, מתקני משחקים, גינות, משטחי חניה, ויסודות הבניין.

.2.1.1.1.4 תשתיות תת קרקעיות, של מים, ביוב, ניקוז, חשמל, תקשורת וכדומה.

.2.1.1.1.5 אטימות ואי קיום סדקים התקלפויות, התנפחויות, התרופפות וכדומה בכל המעטפת של הבניין (חגגות, הקירות, העמודים, המרפסות, המסדים והמרתפים), מערכת ניקוז גגות, מרזבים, מזחלות וגשמות, תפרים וכיסויים והגנות לתפרים, הקירות החיצוניים, טיח חיצוני וחיפוי חיצוני (לרבות: אבן, אריחים, PVC, עץ וכדומה) הצינורות, סורגים ותריסים, סולמות, מעקות, מתקני תליית מערכות ומתקני הסתרה לכביסה ולמערכות – הכול לרבות יציבותם.

.2.1.1.1.6 ריצוף בשטחים הנכללים במתחם הבניין לרבות שיפולים, מדרגות, פודסטים וכו'.

.2.1.1.1.7 מכלולי נגרות עץ, מתכת, פלסטיק ושילוביהם בשטחי הרכוש והמשותף בבניין ובפיתוח הצמוד לרבות, ארונות למערכות טכניות, דלתות, חלונות, מעקות, תיבות דואר, דלתות הכניסה לרבות מנגנוני נעילה וחשמליים, פתחי אוורור, תריסים ורשתות, אביזרי פרזול וכו'.

.2.1.1.1.8 מרתפים, חדרי מכונות, חניונים תת קרקעיים ומכלולים הנכללים בהם.

.2.1.1.1.9 הגינות ומערכת ההשקיה.

.2.1.1.1.10 מערכות ומתקני חשמל, כוח ותאורה לרבות גנראטור.

.2.1.1.1.11 מערכות האינסטלציה לרבות ברזי גינה ושטיפה למיניהם.

.2.1.1.1.12 מכלולי המים והביוב לרבות מאגרי המים ומשאבות המים, הניקוז והביוב.

.2.1.1.1.13 מעליות.

.2.1.1.1.14 מערכות גילוי אש ועשן, אינטרקום וטלביזיה במעגל סגור כולל יחידות הקצה.

.2.1.1.1.15 מערכות ציוד וכיבוי אש במים וכדומה כולל יחידות קצה.

מנרב אחזקות בע"מ
רח' אפעל 25, ת.ד. 3208, נתניה 4250325

חתימת המציע: מגוריט ישראל בע"מ

2.1.1.1.16. מערכות מיזוג אוויר ואוורור.

2.1.1.1.17. מערכות דלק וגז.

2.1.1.1.18. כל נזק שנגרם ע"י היזם עובדיו או שלוחיו.

2.1.1.1.19. כל חלק אחר ברכוש המשותף גם אם לא הוזכר לעיל.

2.1.2. <u>תכולת העבודות</u>

2.1.2.1. פעולות היזם באחזקת הרכוש המשותף, כנדרש לשמירתו במצב תקין, בטיחותי וראוי לשימוש של השוכרים ומבקריהם יכללו את כל שעות העבודה, החלקים, החומרים לרבות חומרי עזר, דשנים, צמחים, חומרי ניקיון והדברה, כלי עבודה וכדומה הנדרשים לביצוע האחזקה במלואה.

2.1.3. <u>תדירות ביצוע עבודות אחזקה מונעת ושירותים ברכוש המשותף</u>

2.1.3.1. היזם מתחייב לבצע את כל פעולות האחזקה המונעת התקופתיות הנדרשות כדי לשמור על אורך חיי התשתיות, החצרות, הבניין ורכיביו, המערכות וכיו"ב. רכיב או מערכת יכללו את כל תת הרכיבים והחלקים מהם הוא מורכב לרבות צירים, ידיות, מנעולים וכדומה. בכל מקרה בו תוצאות הבדיקות יצביעו על ליקוי יפעל היזם לתיקונו לרבות ככל הנדרש באמצעות החלפתו. בכל מקרה לא יפחתו הפעולות מהנדרש להלן או האמור לפי ת"י 1525 חלק 1 (מבנים – רכיבים וגימור) וחלק 2 (בניני מגורים וסביבתם הקרובה – מערכות שרות) ובפרוט הרכיבים והמתקנים בסעיפים שלהלן, המחמיר מביניהם:

2.1.3.1.1. מאגרי מים – אחת לשנה.

2.1.3.1.2. מעליות אחת לחודש שוטף ופעמיים בשנה יסודי.

2.1.3.1.3. גגות וניקוזי גגות – פעמיים בשנה.

2.1.3.1.4. שערים חשמליים – פעמיים בשנה.

2.1.3.1.5. מיזוג אוויר ואוורור – פעמיים בשנה.

2.1.3.1.6. מערכות גילוי וכיבוי אש – פעמיים בשנה.

2.1.3.1.7. מערכות כיבוי אש במים לרבות ארונות כיבוי אש – פעמיים בשנה.

2.1.3.1.8. מערכות כריזה, אינטרקום, טמ"ס, גילוי CO וכו' – פעמיים בשנה.

2.1.3.1.9. מערכות שאיבה וביוב – פעמיים בשנה.

2.1.3.1.10. מערכות חשמל – פעם בשנה.

מנרב אחזקות בע"מ

חתימת המציע: מגוריט ישראל בע"מ

2.1.3.1.11. מערכות תאורה – פעם בשנה.

2.1.3.1.12. מתקני אצירה ופינוי אשפה – פעמיים בשנה.

2.1.3.1.13. תריסים, רשתות, מעקות, תיבות דואר, מסגרות, גדרות מתכת – פעם בשנה.

2.1.3.1.14. ארונות למערכות טכניות – פעם בשנה.

2.1.3.1.15. מתקני וריהוט גינה ומשחקים – פעמיים בשנה.

2.1.3.1.16. צביעה של חדרי מדרגות ולובים כולל מעקות – פעם בשלוש שנים. תקרות פעם בשש שנים.

2.1.3.1.17. ניקיון בשטחים משותפים – פעמיים בשבוע.

2.1.3.1.18. הדברה בשטחים משותפים – פעם בשנה.

2.1.3.1.19. גינון והשקיה – שוטף פעם בחודש, יסודי פעמיים בשנה.

2.1.3.1.20. כל רכיב אחר – לפחות פעם בשנה.

2.1.4. <u>זמני תגובה לתיקון תקלות ברכוש המשותף</u>

2.1.4.1. הגדרת דחיפות תיקון התקלות וזמן התגובה לתיקון תקלות ברכוש המשותף יהיה כמפורט בסעיף 1.2 לעיל.

2.1.5. <u>מדדי טיב תשתיות, מבנים ומערכות</u>

2.1.5.1. <u>ירידת הספקים ואיכויות:</u>

2.1.5.1.1. <u>כללי</u>

שיפוץ או שדרוג או חידוש או החלפה, ע"י היזם, יבוצעו כאשר חלף אורך חייו המתוכנן עפ"י האמור בטבלה שלהלן וכן בכל עת, גם בטרם חלף אורך חייו המונוכנן, כאשר לא ניתן יהיה להחזירו, באמצעות טיפולים ותיקונים, לתפוקה ו\או הספקים המפורטים במסמך זה ו\או של לפחות 90% מהתפוקה ו\או ההספק שנמדדו בעת מסירה ואישור המתקן, לפי הגבוה מביניהם או על פי הטבלה שלהלן. מתקן שלא נמדדו לגביו תפוקות ו\או הספקים בעת מסירתו, יחשבו התפוקות ו\או ההספקים על פי המצוין בקטלוג היצרן. לעניין תפוקות והספקים יחשבו גם תנאי עבודה כדוגמת רעשים חריגים, תנודות וריעידות, ריחות, גזים נפלטים, חוסר איטום

מנרב אחזקות בע"מ

חתימת המציע מנרב ישראל בע"מ

תרמי ורטיבות, שריטות וסדקים הנובעים מפעולת המתקן, צריכת יתר של חומרים ואנרגיה הנדרשים לתפעול ואחזקת המתקן וכדומה.

2.1.5.1.2. מיסעים ומעברים

הנושא	האלמנט המבוקר	שינוי לעומת המקור המחייב שיפוץ יסודי
כבישים, מדרכות מסעים בחצרות	מתחם הכביש	חריצים מעל 3 מ"מ
	מתחם הכביש	שקיעות מעל 3 ס"מ ליחידת אורך של 5 מטר
קרקע	אחידות השטח	חריצים ברוחב של מעל 5 ס"מ

2.1.5.1.3. תלקי המבנה

הנושא	האלמנט המבוקר	שינוי לעומת המקור המחייב שיפוץ יסודי
קירות	סדיקת הקיר	סדקים ברוחב מעל 2 מ"מ
מישקים בגגות	פתיחת מישק	פתיחה ברוחב מעל 1 מ"מ
דלתות, חלונות וריהוט קבוע	צירים ונעילות	שקיעה המפריעה לסגירה או חוסר אפשרות לנעילה, התנפחות וקילוף חיפויים, שקיעת מדפים
תקרות ביניים	מתחם	שקיעה של למעלה מ- 10 מ"מ לאורך של 1 מטר
רטיבות	תקרות וקירות	סימני רטיבות ודליפות
מעקות, סורגים	שלמות, חלודה ויציבות	סימני חלודה עמוקים, אי יציבות

2.1.5.1.4. מערכות חשמל

הנושא	האלמנט המבוקר	שינוי לעומת המקור המחייב החלפה
גופי תאורה (רפלקטורים ונורות)	רמת תאורה	15% -
משנקים מגנטיים לגופי תאורה	רמת רעש	20% + מהגדרת היצרן
קבלים של גופי תאורה	איכות הדלקה	הבהוב בנורות
בתי תקע	בקליט ומגעים	סימני חריכה

דורה להשכיר-
מורד אחזקות בע"מ
רח' אפעל 25, ת.ד. 3208, פתח תקווה 1951125
חתימת המציע: מגוריט ישראל בע"מ

הנושא	האלמנט המבוקר	שינוי לעומת המקור המחייב החלפה
מפסקי זרם	איכות המיתוג	חריכת מגעים
מוליכים (חוטים וכבלים)	גוון הבידוד	סימני חריכה ובלבד שהשוכר לא הפעיל עומסים חריגים
ציוד מיתוג בלוחות חשמל	אמינות המאמ"תים	ניתוק ללא סיבה
ציוד מיתוג והגנה חשמליים	אמינות	פריט לא יתוקן אלא יוחלף, בעת החלפה יוחלף לסוג חדיש,
דיזל גנרטור	הספק מוצא	ירידה של 10% ביכולת האספקה ו\או ירידה של 5% במתח או בתדר האספקה

2.1.5.1.5. מזגנים

הנושא	האלמנט המבוקר	שינוי לעומת המקור המחייב החלפה
מזגן	תפוקת המזגן	ירודה של מעל 10% בתפוקת המזגן, דליפת גז וכדומה ובלבד שהשוכר ניקה את מסנני המזגן
	מצב גוף המזגן	חלודה בגוף המזגן הגורמת לנזילות מים או התפוררות
	רעש	רעש העולה ביותר מ 10% מנתוני היצרן

2.1.5.1.6. ריהוט קבוע

הנושא	האלמנט המבוקר	שינוי לעומת המקור המחייב החלפה
ריהוט קבוע (מקובע לקירות (כדוגמת מטבח, ארון אמבטיה)	כל חלקי הריהוט	שקיעה המפריעה לסגירה או חוסר אפשרות לנעילה של דלתות, התנפחות וסדיקה בחיפויים, חריצה בחיפויים, שחיקת ריפוד, שבר בגלגלים, התעקמות שלד הריהוט,

2.2. אחזקת דירות

2.2.1. אחריות היזם לדירות

2.2.1.1. כל האמור להלן עוסק באחזקת ותכולת הדירות אשר הושכרו על ידי היזם כחלק מהתחייבויותיו בהסכם העיקרי. האמור כולל כל המפורט להלן לרבות נקודות הקצה המותקנות בתוך המושכר והמחוברות אל המערכות המשותפות לבניין כולו, המשרתות את המושכר.

2.2.1.2. פעולות היזם באחזקת דירות, כנדרש לשמירת הדירות במצב תקין, בטיחותי וראוי לשימוש של השוכרים ומבקריהם יכללו את כל שעות

חתימת המציע: _____ מגוריט ישראל בע"מ

דירה להשכיר – 9
החברה הכלכלית לדיור ולהשכרה בע"מ
רח' אפעל 25, ת.ד. 3208, פתח תקווה 1951125

מגוריט אחזקות בע"מ

העבודה, החלקים, התומרים לרבות חומרי עזר, כלי עבודה ואמצעים וכדומה הנדרשים לביצוע האחזקה.

2.2.1.3. היזם יהיה אחראי לכשלים בדירות ובתכולתן. ביחס לתכולת הדירות, היזם יהיה אחראי רק לאותם רכיבים בתכולת הדירה אשר הותקנו על ידו. כמו כן, יהיה היזם אחראי לרכוש השוכרים שנפגע עקב מעשה או מחדל שלו או עקב תקלה במערכת הנמצאת באחריותו.

2.2.1.4. כל כשל הנובע מבלאי סביר.

2.2.1.5. כל תיקון או פעולה הנובעים מטיב עבודה או חומרים גרועים, שלא נעשו ע"י השוכר ועל חשבונו של השוכר.

2.2.1.6. כל רכיבי הבניין לרבות רצפות, קירות, אריחי חיפוי קירות, טיח, תקרות, דלתות, (לרבות פרזול ומנעולים) תריסים, חלונות, רשתות, מעקים, סורגים, מסתורי כביסה ומערכות.

2.2.1.7. איטום ותיקון סדקים ומרווחים בקירות ובאריחי חיפוי, השלמת פוגות שהתקלפו.

2.2.1.8. מערכת החשמל, כוח ותאורה למעט גופי תאורה, מפסקים, שקעים וכדומה שהתקינו השוכרים.

2.2.1.9. מערכות האינסטלציה, מים, ניקוז וביוב, לרבות ברזים למיניהם, דודי חימום מים בשמש וחשמל, חיבור למכונת כביסה (מים וניקוז).

2.2.1.10. יחידות הקצה של מערכות גילוי עשן, ספרינקלרים, אינטרקום, אינטרנט וטלביזיה במעגל סגור וכל מערכת כלל בניינית שיש לה יחידות קצה בתוך הדירות.

2.2.1.11. מערכות מיזוג אוויר ואוורור, מערכת הסקה דירתית, אם קיימות.

2.2.1.12. מערכות גז.

2.2.1.13. כל הריהוט והאביזרים שסופקו לדירה על ידי היזם לרבות מטבחים, ארונות אמבטיה, ארונות קיר, כיסויים למערכות, קבועות סניטריות לרבות ברזים, משטחי שיש, מקלחונים, אמבטיות, מראות וכדומה כולל אביזרים כדוגמת צירים, מנעולים, ידיות וכדומה.

2.2.1.14. ממ"ד: ראה פרוט בפרק מסירת דירה (סעיף 2.2.4.20).

2.2.1.15. כל נזק שנגרם ע"י היזם עובדיו או שלוחיו.

מגוריט ישראל בע"מ

חתימת המציע: _____

דירת להשכיר –
התוכנית הנמכרת לדיור ולהשכרה בע"מ
רח' המעפל 25, ת.ד. 3208, פתח תקווה 9511125

מנרב אחזקות בע"מ

2.2.1.16. כל נזק או תקלה נוספת להם אחראי היזם מתוקף חוק השכירות והשאילה תשל"א–1971.

2.2.2. <u>תדירות ביצוע עבודות אחזקה מונעת בדירות</u>

2.2.2.1. היזם יבצע פעולות אחזקה מונעת התקופתיות הנדרשות, לרבות ככל הנדרש ביקורת בטיחות ותקינות, כדי לשמור על אורך חיי הדירה, התשתיות, החצרות, הבניין ורכיביו, המערכות וכיו"ב. רכיב או מערכת יכללו את כל תת הרכיבים והחלקים מהם הוא מורכב לרבות צירים, ידיות, מנעולים, מסילות וכדומה. בכל מקרה בו תוצאות הבדיקות יצביעו על ליקוי יפעל היזם לתיקונו לרבות ככל הנדרש באמצעות החלפתו.

בכל מקרה לא יפחתו הפעולות מהנדרש להלן או האמור לפי ת"י 1525 חלק 1 (מבנים – רכיבים וגימור) וחלק 2 (בניני מגורים וסביבתם הקרובה – מערכות שרות) ובפרוט הרכיבים והמתקנים בסעיפים שלהלן, המחמיר מביניהם:

2.2.2.1.1. ציוד קצה של מערכות גילוי וכיבוי אש – פעמיים בשנה.

2.2.2.1.2. ציוד קצה של מערכות אינטרקום, טלביזיה במעגל סגור, וכו', ככל שקיימים – פעם בשנה.

2.2.2.1.3. מערכות חשמל החל מלוחות וכלה בשקעים, מפסקים ותאורה – פעם בשנה.

2.2.3. <u>זמני תגובה לתיקון תקלות בדירות</u>

2.2.3.1. הגדרת דחיפות תיקון התקלות וזמן התגובה לתיקון תקלות יהיו כמפורט בסעיף 1.2 לעיל.

2.2.4. <u>מסירת דירה בעת החלפת שוכר</u>

2.2.4.1. היזם יחדש את פנים הדירה בעת החלפת שוכר. חידוש פנים הדירה יכלול בין היתר בדיקה וטיפול כנדרש במכלולים הבאים:

האחריות לביצוע כל המפורט להלן הינה על היזם, ואולם אין באמור כדי לגרוע מהסיכום בין היזם לשוכר במסגרת הסכם השכירות, בדבר

מנהל אחזקות בע"מ

דירה להשכיר–
רח' אפעל 25, ת.ד. 3208, פתח תקוה 4953225

חתימת המציע: _____

מגורי ישראל בע"מ

הביצוע בפועל או בדבר נשיאה בתשלומים לצורך ביצוע הפעולות המפורטות להלן.

2.2.4.2. קילוף צבע רופף ואזורים לחים ו/או נפוחים בקירות, דלתות וכדומה. מילוי מחדש של קילופים כנדרש, צביעה כללית של כל הקירות, צביעה כללית מחדש של דלתות ומשקופים פגועים.

2.2.4.3. תיקוני נגרות, חיזוק כל חלקי הארונות והאביזרים המקובעים לקירות, החלפת חיפויים רופפים או סדוקים או שבורים. החלפה של דלתות, דפנות ומדפים מקולפים, פגומים, שקועים, נפוחים, מעוותים וכדומה.

2.2.4.4. החלפה של זגוגיות שבורות או סדוקות, תריסים ורשתות.

2.2.4.5. החלפת ריצוף וחיפוי קיר רופף, שקוע, סדוק או פגום.

2.2.4.6. טיפול בכל מפגע רטיבות הנובע מליקוי בתוך הדירה או מליקוי בקיר או פתח חיצוני.

2.2.4.7. טיפול במערכות הצנרת לרבות ניקוי יזום של סיפונים וקופסאות איסוף וביקורת של כיורים, אמבטיות ומקלחונים, ניקוזים של מכונות כביסה, החלפת אטמים בניאגרות וברזים דולפים וכדומה.

2.2.4.8. בדיקה של תקינות ויעילות פעולת דוד השמש לרבות חימום החשמל בדוד ולרבות ברז הביטחון.

2.2.4.9. החלפה של כיורים או אסלות סדוקים, ברזים שציפויים מתקלף, משטחי שיש שרוטים או סדוקים, אטום רווחים והשלמת פוגות בין אריחים ובין משטחי שיש לאריחים, החלפה של מראות סדוקות או עם כתמים, מושבי אסלה ומיכלי הדחה לקויים וכדומה.

2.2.4.10. שימון מנעולים וצירים בכל הדלתות והחלונות.

2.2.4.11. טיפול באיטום, בצירים, במסילות, בידיות של חלונות, תריסים וכדומה.

2.2.4.12. טיפול ביציבות ושלמות של מעקות,סורגים, מסתורי כביסה ומערכות.

2.2.4.13. בדיקה וטיפול במכלול מערכת לוח החשמל ואביזרי הקצה של החשמל.

2.2.4.14. הזמנת בדיקה של מערכת הגז.

2.2.4.15. בדיקה וטיפול במערכת התאורה והשלמת גופי תאורה חסרים.

2.2.4.16. בדיקה וטיפול במערכת הסקה, ככל שקיימת, מיזוג אויר ואוורור.

2.2.4.17. בדיקה וטיפול במערכות גילוי וכיבוי אש.

2.2.4.18. ביצוע ניקיון של הדירה.

מנרב אחזקות בע"מ

דירה להשכיר-12
החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ
רח' אבא אבן 25, ת.ד. 3208, פתח תקווה 4913125

חתימת המציע: _____ מגוריט ישראל בע"מ

2.2.4.19. ביצוע הדברה של פנים הדירה.

2.2.4.20. ממ"ד: איטומי דלת, חלון, צינורות אוורור, צביעה ושילוט **זוהרים**, תאורת חירום – הכול ע"פ תקנות פיקוד העורף.

2.2.4.21. בדיקה וטיפול בכל רכיב אחר, לקוי, המותקן בדירה.

3. עבודות ותיקונים החלים על השוכר

3.1. השוכר יבצע את כל הטיפולים הנדרשים ויתקן כל נזק או כשל במערכת, ציוד או רכיב שנרכש, סופק והותקן על ידי השוכר ועל חשבונו בתוך המושכר.

3.2. השוכר מתחייב לתקן כל נזק בפנים המושכר הנובע משימוש לא סביר במושכר על ידי השוכר או מבקריו.

3.3. השוכר מתחייב לתקן כל נזק בפנים המושכר הנובע מהתקנה לקויה שהתקין השוכר.

3.4. השוכר מתחייב לבצע את כל פעולות האחזקה השוטפת והחלפת חלקים וחומרים מתכלים ובין היתר ינקה את המסננים במזגני האוויר במושכר לפחות פעמיים בשנה, יחליף נורות שרופות, ינקה סתימות בכיורים ובאסלות וכדומה הכול לפי הצרכים של השוכר, ובלבד שהדבר לא יפריע או יגרום נזק למושכר ו/או לדירות אחרות ו/או לחלקים אחרים במתחם.

3.5. השוכר רשאי על פי שיקול דעתו הבלעדי, לצבוע מעת לעת את הקירות הפנימיים של המושכר ובלבד שסוג הצבע יתואם עם היזם. גוון הצבע יהיה פסטלי. כל גוון כהה אחר יחייב אישור היזם והתחייבות השוכר להחזיר את המצב לקדמותו בעת פינוי הדירה.

3.6. השוכר ינקה את פנים המושכר ויספק את כל החומרים המתכלים הנדרשים לשם כך.

3.7. השוכר יבצע את כל פעולות ההדברה הנדרשות לו.

3.8. בכל תיקון או פעולה כאמור לעיל, וכן בכל תיקון או פעולה נוספת שתעשה על ידי השוכר בהתאם להוראות הסכם השכירות, יעשה שימוש בחומרים באיכות שאינה פחותה מהמוצר הקיים המקורי, והם יעשו בכפוף לאישור מראש של היזם, ובמחיר שיסוכם בין היזם לשוכר. ככל שהסכם השכירות קובע כי תיקונים ופעולות אלו, כולם או חלקם, יעשו על ידי המשכירה, ועל

מגוריט ישראל בע"מ

חתימת המציע: _____

מנהל אחזקות בע"מ

חשבון השוכר, יעשה שימוש בחומרים באיכות שאינה פחותה מהמוצר הקיים המקורי, והם יעשו במחיר שיסוכם בין היזם לשוכר.

4. פרוטוקול מסירת דירה לשוכר

בכל מסירת דירה על ידי היזם לשוכר יערך ויחתם הפרוטוקול הבא:

עיר/ישוב _____ רח' _____ מס' ____ גוש ____ חלקה __ דירה מס' __ קומה מס' __

בבדיקה הפיזית שנעשתה לצורך העברת רכוש בין חברת (היזם) _____ כצד מוסר

לבין מר/גב' (השוכר) _____כצד המקבל,

נתגלו הליקויים המפורטים ברשימה שלהלן:

מס'	הפריט הטעון תיקון	תאור התיקון הנדרש

קריאת שעונים –

שעון חשמל

שעון מים

קריאת מונה גז

הערות:

_____

_____

_____

_____

_____

הצהרות:

1. היזם מאשר שהדירה מצוידת בכל ההתקנים והקבועות המצויינים במפרט הדירה.
2. היזם מאשר שמערכת החשמל בדירה (לרבת הארקה) נבדקה על ידי חשמלאי מוסמך ונמצאה תקינה.
3. היזם מאשר שמערכות גילוי האש והכיבוי נבדקו על ידי עובד בעל הסמכה ונמצאו תקינות.
4. השוכר מאשר שלמעט הליקויים שנרשמו בטבלה שלעיל, נמצאה הדירה, רכיביה ומערכותיה במצב תקין ומתוחזק. אין באמור כדי לגרוע מזכות השוכר להודיע על ליקויים נוספים במועד מאוחר יותר, ככל שיתגלו.
5. היזם ידאג לתיקון הליקויים בהתאם לאמור בחוזה.

מנרב אחזקות בע"מ

חתימת המציע: _____ מגוריט ישראל בע"מ

דירה להשכיר –
ההפרה המשטרתית לדיור ולהשכרת דירות
רח' אפעל 25, ת.ד. 3208, הוד השרון 9511125 טל' 14

תאריך	שם וחתימה (היזם -- קבלן, בעל הנכס) נציג החברה המוסרת	שם וחתימה (השוכר)

יש לכתוב את שמות החותמים באופן ברור

מגורים ישראל בע"מ

דילרק להשכרה-
החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ
רח' אצ"ל 26 ת.ד. 3208, פתח תקוה 9531125

מנרב אחזקות בע"מ

חתימת המציע: _____

נספח "ג(4)" להסכם העיקרי;

הסכם שכירות בלתי מוגנת

שנערך ונחתם בעיר _____ ביום _____ לחודש _____ שנת _____.

ב י ן

_____, **מס' חברה** _____
מרחוב _____
(להלן: "המשכירה") **מצד אחד;**

ל ב י ן

_____ **ת.ז.** _____
_____ **ת.ז.** _____
שכתובתם _____
מרחוב _____
(להלן ביחד ולחוד: "השוכר") **מצד שני;**

ה ו א י ל והמשכירה הינה בעלת זכויות חכירה ו/או זכאית להירשם כחוכרת במקרקעין הידועים כגוש_____ חלקה _____, מגרש _____לפי תכנית _____ המצויים בעיר _____ (להלן: "**המקרקעין**"); *(להשלמה על ידי המשכירה סמוך לתחילת תקופת ההשכרה, ואם יחולו שינויים בפרטים – אף לאחר מכן))*

ו ה ו א י ל והמשכירה הקימה על הקרקע מתחם בניה הכולל ___ בנייני מגורים אשר בהם דירות להשכרה (להלן: "**המתחם**"); *(להשלמה על ידי המשכירה סמוך לתחילת תקופת ההשכרה)*

ו ה ו א י ל וברצון השוכר לשכור מאת המשכירה דירה במתחם, אשר פרטיה ותיאורה הינם כמפורט **בנספח א'** להסכם זה (וכן מקום חניה ו/או מחסן, אם מושכר יחד עם הדירה, כמצוין **בנספח א'** וחלק יחסי ברכוש המשותף) (להלן: "**המושכר**" או "**הדירה**"), וזאת למטרת מגורים בלבד כמפורט להלן והמשכירה הסכימה לכך בתנאים המפורטים להלן בהסכם זה על נספחיו;

ו ה ו א י ל והצדדים הסכימו על תנאי ההתקשרות;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. **מבוא ונספחים**

1.1. המבוא והנספחים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

1.2. רשימת נספחים:

1.2.1. **נספח א'** – תנאים מיוחדים להסכם;

1.2.2. **נספח ב'** – תקנון המתחם.

מנרב אחזקות בע"מ **דירה להשכיר**

מגוריט ישראל בע"מ

חתימת המציע: _____

1.2.3. **נספח ג'** – טופס הרשאה לחיוב חשבון;

1.2.4. **נספח ד'** – צילום תעודות זהות של השוכר, כולל הספח.

1.2.5. **נספח ה'** – נוסח ערבות בנקאית;

1.2.6. **נספח ו'** – שטר חוב;

1.2.7. **נספח ז'** – תכניות ומפרט המושכר

1.2.8. **נספח ח'** – טופס מסירת חזקה במושכר.

1.2.9. **נספח ט'** – טופס הזמנת שיפורים במושכר/שירותים נוספים.

1.2.10. **נספח י'** – חוברת הוראות התחזוקה.

1.2.11. **נספח י"א** – מפרט התחזוקה.

2. <u>הצהרות השוכר</u>

2.1. השוכר מצהיר ומאשר בזאת, שעיין באופן יסודי ומעמיק בהסכם זה ובנספחיו, וכי בדק כל נתון רלבנטי המותייחס למושכר ולהסכם זה.

2.2. השוכר מצהיר ומאשר בזאת, על יסוד הבדיקה שערך, שמצא את המושכר מתאים לצרכיו ומניח את דעתו מכל הבחינות, שהוא שוכר את המושכר כפי שהוא ובמצבו הנוכחי, ושבכפוף לנכונות הצהרות המשכירה, אין לו כל טענות ו/או דרישות ביחס למצב המושכר, למעט לגבי פגם או מום נסתרים.

2.3. אם הסכימו הצדדים על עריכת תיקונים או שיפורים במושכר, סוג התיקונים/שיפורים ועלותם תהיה כאמור **בנספח ט'** להסכם, והשוכר מתחייב לשאת בעלויות הנ"ל בהתאם למפורט **בנספח ט'**.

2.4. השוכר מצהיר, כי בבעלותו חשבון בנק, אשר אינו מוגבל, בבנק ישראלי מוכר. השוכר מצהיר שהוא מסוגל לעמוד במלוא התשלומים הנדרשים על-פי הסכם זה.

2.5. ידוע לשוכר שהמותחם, ובכלל זאת המושכר, הוקם במסגרת מכרז לדיור להשכרה לטווח ארוך, שהוצא על ידי דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ (להלן: "**דירה להשכיר**") ובו זכתה המשכירה. לדירה להשכיר, באמצעות מי שתמנה לצורך כך (אם ותמנה), הזכות והרשות לבדוק ולוודא מול השוכר את תנאי ההשכרה שבין השוכר למשכירה ואת אופן ההתנהלות במותחם, ולרבות את גובה דמי השכירות ודמי האחזקה, גובה הביטחונות שניתנו על ידי השוכר, תשלומים נוספים הנגבים מהשוכר (מבלי שיהא בכך כדי להתיר גביית תשלומים כאמור), תקופת השכירות, היותה של הדירה תפוסה או פנויה ועוד, והשוכר מתחייב לשתף פעולה עם כך ולאפשר את ביצוע הבדיקות כאמור, לרבות על ידי הצגת אסמכתאות שתתבקשנה על ידי דירה להשכיר או מי מטעמה, אם יש ביכולתו להמציאן. ידוע לשוכר שדירה להשכיר אינה מחויבת כלפי השוכר לשמירה על זכויותיו במסגרת הסכם השכירות ו/או על פי כל דין אחר, והוא לא יוכל לבוא אליה ו/או אל מי מטעמה בכל טענה ו/או דרישה בקשר עם כך. באחריות השוכר לוודא שבהתקשרותו עם המשכירה ובהתנהלותו עמה טרם ובמהלך תקופת השכירות ואף לאחר מכן - נשמרות זכויותיו לפי כל דין וכן לפי התנאים בהם מחויבת המשכירה במסגרת המכרז.

סעיף זה הינו בגדר חוזה לטובת צד שלישי והוא דירה להשכיר ו/או מי מטעמה.

2.6. כלל המידע שהשוכר מסר ו/או ימסור למשכירה יישמר במאגר מידע של המשכירה ו/או של מי שיספק למשכירה שירות החיוני לטיפול ולניהול השכירויות. ידוע לשוכר והוא מסכים שהמשכירה תשמור את המידע אודות השוכר ואודות הסכם השכירות, ובכלל זה מידע בדבר זהות השוכר והמתגוררים עמו, מצב משפחתי, גילים ומכלול פרטי הסכם השכירות, לצרכי ניהול ותפעול המותחם והמשכירה תמסור מידע זה מעת לעת לדירה להשכיר לצורכי מחקר ועריכת בדיקות סטטיסטיות.

2.7. זכות השוכר תתמצה בזכות חוזית בלבד. השוכר לא יהיה רשאי לרשום את זכות השכירות על פי הסכם זה ו/או הערת אזהרה ו/או שעבוד בלשכת רישום המקרקעין בגין זכויותיו על פי הסכם זה, והוא מתחייב שלא לרשום זכות שכירות ו/או זכות שכירות ו/או שעבוד כאמור.

חתימת המציע: _____ מגורים קשרואל בע"מ

דירה להשכיר – 17
החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ
רח' שבעל כנפות 3209, פתח תקווה 1951125

מגורים אחזקות בע"מ

2.8. השוכר מתחייב בזאת שהדירה תשמש למגורים בפועל על ידו ובני משפחתו. אם הדירה לא תשמש למגורים בפועל על ידי השוכר (בין אם במקרה בו הדירה ריקה ובין אם המתגורר בה אינו השוכר ובני משפחתו), יהווה הדבר הפרה יסודית של הסכם שכירות זה על ידי השוכר והמשכירה תהא רשאית לבטל את הסכם שכירות זה, בהתאם להוראות סעיף 17 להלן ובהתאם לכל דין. כמו כן, במקרה כאמור, השוכר לא יורשה לממש את זכותו לתקופת השכירות הנוספת.

3. <u>הצהרות המשכירה</u>

3.1. המשכירה מצהירה ומאשרת בזאת, שהמושכר נבנה על פי היתר בנייה כדין ושלא ידוע לה על כל חריגת בנייה שבוצעה במושכר.

3.2. המשכירה מצהירה שהמושכר הינו תקין וראוי לשימוש למגורים בהתאם להוראת כל דין, שכל מערכות החשמל, המים והביוב תקינות ופועלות כראוי וכך יהיו במועד מסירת החזקה במושכר, ושלא ידוע לה על כל פגם או מום או ליקוי כלשהו במושכר ו/או על כל דבר אחר במושכר או בסביבתו הגורם או העלול לגרום הפרעה של ממש לשימוש במושכר, שעליו לא הודיעה לשוכר בנספח "א".

3.3. המשכירה מתחייבת למסור לשוכר את הזכויות להחזיק ולהשתמש במושכר כשהן חופשיות מכל זכות שנוגדת את זכויות השוכר, ובכלל זה זכות של צד שלישי. המשכירה מתחייבת למנוע את קיומן של זכויות נוגדות כאמור לעיל, במשך כל תקופת השכירות.

3.4. אם הסכימו הצדדים על עריכת תיקונים או שיפורים במושכר, מתחייבת המשכירה שעד למועד מסירת החזקה במושכר תבצע את כל התיקונים/שיפורים המפורטים <u>בנספח ט'</u>.

4. <u>אי תחולת חוק הגנת הדייר</u>

4.1. מוסכם ומוצהר בזאת, כי הוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972 והוראות התקנות מכוחו, לא תחולנה על השוכר ו/או המושכר ו/או השכירות על-פי הסכם זה, וכי השוכר אינו, ולא יהיה, דייר מוגן ו/או זכאי לאיזו שהיא זכות על-פיהן.

4.2. הצדדים מצהירים ומאשרים בזאת שהשוכר לא שילם ו/או התחייב לשלם ושהמשכירה לא קיבלה ו/או לא הובטח לה שתקבל, בכל צורה ואופן שהם, כל דמי מפתח ו/או תשלום ו/או תמורה אחרת בקשר להשכרת המושכר, למעט דמי השכירות על-פי הסכם זה.

4.3. השוכר מצהיר, כי ידוע לו שהמשכירה אינה חברה לדיור ציבורי, כהגדרתה בחוק זכויות הדייר בדיור הציבורי, תשנ"ח-1998, וכי ידוע לו, שלא תוקנינה לו כל זכויות על-פי חיקוק זה ו/או על-פי כל חיקוק אחר המתייחס לדיור ציבורי.

5. <u>תקופת השכירות</u>

5.1. השוכר מתחייב בזאת לשכור מן המשכירה את המושכר, והמשכירה מתחייבת בזאת להשכיר לשוכר את המושכר לתקופה הנקובה <u>בנספח א'</u> (להלן: "**תקופת השכירות**").

5.2. לשוכר ניתנת בזה זכות ברירה (אופציה) להאריך את תקופת השכירות לתקופת שכירות נוספת כמפורט <u>בנספח א'</u> (להלן: "**תקופת השכירות הנוספת**").

5.3. הארכת תקופת שכירות לתקופת השכירות הנוספת, תיעשה בכפוף לקיום כל התנאים הבאים במצטבר:

(1) השוכר נתן הודעה מוקדמת בכתב, שנמסרה למשכירה לא יאוחר מ-90 יום לפני תום תקופת השכירות, בדבר רצונו במימוש תקופת השכירות הנוספת;

(2) (לזכאים בלבד -) השוכר הציג בפני המשכירה עד לא יאוחר מ-90 יום לפני תום תקופת השכירות תעודת זכאות בת תוקף לחסרי דירה;

(3) השוכר לא הפר, עד לאותו מועד, את הסכם השכירות בשלוש הפרות יסודיות או יותר וכן השוכר לא הפר את הסכם השכירות בהפרה יסודית המתמשכת לתקופה העולה על 30 ימים;

(4) השוכר המציא, עד לא יאוחר מ-90 ימים לפני תום תקופת השכירות, את הבטחונות שניתנו על ידו, גם למשך תקופת השכירות הנוספת;

חתימת המציע: מגוריט ישראל בע"מ

מנרב אחזקות בע"מ

(5) השוכר משתמש בדירה למגורים בפועל על ידו ועל ידי בני משפחתו.

אם על פי **נספח א'** ישנה יותר מתקופת שכירות נוספת אחת (להלן: "**תקופת השכירות הנוספת השנייה**") – יחולו הוראות סעיף זה לעיל, אף על תקופת השכירות הנוספת השנייה, בשינויים המחויבים.

5.4. הוארכה תקופת השכירות על-פי תנאי הסכם זה, יחולו הוראות הסכם זה גם על תקופת השכירות הנוספת, בשינויים המחויבים.

5.5. לשוכר תונקנה זכות להביא את הסכם זה לסיומו בתום כל שנת שכירות (כלומר – בתום כל 12 חודשי שכירות, החל ממועד מסירת החזקה כהגדרתו להלן) או לחלופין בכל מועד אחר במהלך שנת השכירות שלאחריה, באמצעות הודעה בכתב שתימסר למשכירה עד לא יאוחר מ-90 ימים לפני תום אותה שנת שכירות. במקרה כזה, תבוא תקופת השכירות לסיומה במועד שצוין בהודעת השוכר, מבלי שהדבר יהווה הפרה מצד השוכר ו/או יזכה את המשכירה בפיצוי כלשהו, ויחולו הוראות הסכם זה בקשר עם פינוי המושכר.

לדוגמא: אם תקופת השכירות החלה ביום 1.5.2020 (כלומר – שנת השכירות מסתיימת ביום 30.4.2021), יוכל השוכר להודיע למשכירה בכתב עד לא יאוחר מיום 1.2.2021 שברצונו לסיים את תקופת הסיום בסיום שנת השכירות, כלומר ביום 30.4.2021, או שברצונו לסיים את תקופת השכירות במועד מאוחר יותר בשנת השכירות שלאחריה, כלומר בכל מועד שבין יום 1.5.2021 ועד ליום 30.4.2022.

5.6. (לזכאים בלבד -) השוכר מתחייב, שאם יאבד את זכאותו כחסר דירה (בהתאם לנוהלי משרד הבינוי והשיכון), מכל סיבה שהיא ובכל עת במהלך תקופת השכירות, ייתן למשכירה הודעה על כך, מיד עם אובדן זכאותו. להודעה יצרף השוכר אסמכתא על העדר זכאותו.

בנסיבות אלו או בנסיבות בהן משרד הבינוי והשיכון יודיע ישירות למשכירה על סיום הזכאות כאמור, תסתיים תקופת השכירות במועד קבלת התזקה בדירה החדשה שנרכשה על ידי השוכר, אם בכוונתו לגור בה, ואם אין בכוונתו לגור בה – אזי תסתיים תקופת השכירות בתום שנת השכירות הקרובה (כלומר - בתום כל 12 חודשי שכירות, החל ממועד מסירת החזקה כהגדרתו להלן), והכל בכפוף לכך שבכל מקרה יחלפו לפחות 90 ימים ממועד קבלת הידיעה בדבר אובדן זכאות השוכר ועד לסיום השכירות. השוכר מתחייב לפנות את המושכר במועד סיום השכירות כאמור. התשלומים החלים על השוכר לפי הסכם זה ישולמו על ידו עד למועד פינוי המושכר על ידו בפועל, בהתאם להוראות הסכם זה.

6. <u>מטרת השכירות וייחודה</u>

6.1. מטרת השכירות הינה למגורים בלבד (להלן: "**מטרת השכירות**"). השוכר מתחייב בזאת להשתמש במושכר בהתאם למטרת השכירות בלבד ולא לעשות בו כל שימוש אחר הנוגד את מטרת השכירות.

6.2. השוכר מתחייב בזאת לקיים הוראות כל דין החל על המושכר ו/או על השימוש בו.

7. <u>שירותי האחזקה ותקנון המתחם</u>

7.1. השוכר מצהיר ומאשר בזאת, כי ידוע לו, שהינו שוכר דירה במתחם של מגורים להשכרה, אשר מופעל ומתוחזק על-ידי המשכירה ו/או מי מטעמה.

המשכירה תספק עבור כלל השוכרים בבניין ובמתחם, במישרין או באמצעות גוף מטעמה, את שירותי האחזקה בהתייחס לשטחים המשותפים ולפנים המושכר, הכל כמפורט במפרט התחזוקה, **<u>נספח י"א</u>** להסכם זה.

(כלל שירותים המוענקים לשוכר מכוח מפרט התחזוקה, **<u>נספח י"א</u>**, ייקראו להלן: "**שירותי האחזקה**").

7.2. בהתחשב במהותו של המתחם, נכללות בהסכם זה, על נספחיו, הוראות מיוחדות, שתכליתן לשמור על ייעודו של המתחם ועל איכותו. השוכר מצהיר בזאת, שידוע לו שתקנון המתחם, המצ"ב להסכם זה **<u>כנספח ב'</u>** (להלן: "**התקנון**"), מהווה חלק

חתימת המציע: <u>מגוריט ישראל בע"מ</u>

מגורים אחזקות בע"מ

בלתי נפרד מהסכם זה, ושהפרה של איזו מהוראות התקנון, תיחשב כהפרה של הוראות הסכם זה.

8. **<u>מסירת החזקה במושכר</u>**

בכפוף להמצאת הבטחונות, מתן הוראת הקבע וביצוע בפועל של התשלום הראשון של דמי השכירות, המשכירה מתחייבת להעמיד את המושכר לרשות השוכר במועד תחילת תקופת השכירות הנקובה **<u>בנספח א'</u>**, כשהמושכר נקי ופנוי מכל אדם וחפץ ותואם את האמור במפרט הטכני **<u>נספח ז'</u>** (לעיל ולהלן: "**מועד מסירת החזקה**"). למען הסר ספק, מועד מסירת החזקה לא ישתנה כתוצאה מעיכובים הנובעים מכל מעשה או מחדל של השוכר, גם אם בפועל טרם נמסרה החזקה במושכר לשוכר. במעמד המסירה ייערך וייחתם על ידי הצדדים פרוטוקול מסירה בנוסח **<u>נספח ח'</u>**.

במסגרת חתימת ההסכם, מקבל השוכר את חוברת הוראות התחזוקה בנוסח **<u>נספח י'</u>** והשוכר מתחייב להשתמש ברכוש המשותף ובחלקי המתחם בהתאם להוראות החוברת.

9. **<u>שינויים במושכר:</u>**

9.1. ידוע לשוכר שנאסר עליו לבצע עבודות, שינויים, שיפוצים, שכלולים או תוספות כלשהם במושכר, חיצוניים או פנימיים, ללא קבלת אישור המשכירה מראש ובכתב ולפי שיקול דעתה הבלעדי של המשכירה. על שינויים או תוספות שהמשכירה אישרה, יחולו ההוראות הבאות (אם לא סוכם אחרת בכתב): (1) מחוברים למושכר יהיו לרכוש המשכירה; (2) למשכירה נתונה הזכות, בתום תקופת השכירות, לדרוש מהשוכר להחזיר את המושכר, על חשבונו, למצבו לפני ביצוע השינויים/התוספות; (3) אין בהשקעות שביצע השוכר לשנות מתנאי הסכם זה ואין בהן כדי להוות תמורה כלשהי למשכירה, מעבר לדמי השכירות הקבועים בהסכם זה ו/או לגרוע מהצהרות הצדדים בסעיף 4.2 לעיל.

9.2. למען הסר ספק מובהר בזאת כי כל העבודות, השינויים, השיפוצים, השיפורים והשכלולים שיעשו במושכר – אם יעשו – על-ידי השוכר, בהתאם להוראות סעיף 9.1 לעיל, אינם, ולא יהיו, שינויים יסודיים, ולא יהא בהם כדי להקנות לשוכר זכויות מוגנות כלשהן ובכלל זה לא יהיה בהן כדי להקנות לשוכר זכויות דיירות מוגנת.

9.3. המשכירה תקבע כללים סבירים שיתירו עריכת שינויים קלים בדירות על ידי השוכרים, ואשר ביצועם לא ידרוש את קבלת הסכמת המשכירה. המשכירה תעמיד את הכללים לפרסום ולידיעת כלל השוכרים.

10. **<u>תשלום דמי השכירות ודמי האחזקה ותנאי התשלום</u>**

תמורת שכירת המושכר ותמורת שירותי האחזקה, כהגדרתם לעיל, מתחייב השוכר לשלם למשכירה, באופן ובמועדים המפורטים להלן, את דמי השכירות ואת דמי האחזקה, בגובהם ובעדכונם כפי שמופיעים בתוספת להסכם זה ובהתאם להוראות שלהלן:

10.1. (לזכאים בלבד –) היות שהמתחם הוקם במסגרת מכרז לדיור להשכרה לטווח ארוך, דמי השכירות עבור תקופת השכירות הינם בגובה של עד 80% מסכום דמי השכירות שנקבע בשומה שנערכה על ידי שמאי מטעם דירה להשכיר.

מנרב אחזקות בע"מ רח' אפעל 25, תל 3208, פתח תקווה 1951125

חתימת המציע: מגוריט ישראל בע"מ

דמי השכירות לא יפחתו מהסכומים שנקבעו בהתאם לשומה הראשונה שהוצאה למתחם - סך 50 ₪ למ"ר עבור כל חודש שכירות עבור דירות בנות 2 חדרים (לפי מפתח של כ-25 מ"ר לחדר); סך 41 ₪ למ"ר עבור כל חודש שכירות עבור דירות בנות 3 חדרים (לפי מפתח של כ-25 מ"ר לחדר); סך 36 ₪ למ"ר עבור כל חודש שכירות עבור דירות בנות 4 חדרים (לפי מפתח של כ-25 מ"ר לחדר).

דמי השכירות בשומה נקבעו למ"ר, ויוכפלו בשטח הדירה שהינו _____ מ"ר. (***יש למלא את שטח הדירה המהווה שטח התחום ע"י קירות החוץ של הדירה לרבות השטח שמתחת לקירות, ובכלל זה שטח עיקרי ושטח שירות כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה – 1965 (התיחום ייקבע עפ"י חתך אופייני בגובה של 1.20 מ' מעל הרצפה האמור בתקנות התכנון והבניה))

בנוסף, גובה דמי האחזקה שישולמו על ידי השוכר נקבע על ידי דירה להשכיר ו/או מי מטעמה.

דירה להשכיר או מי מטעמה רשאית להוציא שומה עדכנית מפעם לפעם וכן לקבוע סכום עדכני לדמי האחזקה, וסכומים אלו יחייבו את הצדדים למשך כל תקופת שכירות נוספת (אופציה), אם תהיה.

המשכירה ותהיה מחויבת לפנות לשוכר בכתב 120 יום מראש טרם המועד הקבוע לתחילת תקופת השכירות הנוספת, ולהודיע לו על גובה דמי השכירות ודמי האחזקה העדכניים ושצפויים לחייב את השוכר בתקופת השכירות הנוספת הרלוונטית, וזאת על מנת שהשוכר יוכלו להחליט באם רצונו לממש את האופציה לתקופת השכירות הנוספת.

10.2. דמי השכירות החודשיים בהם מחויב השוכר הינם כמפורט **בנספח א'**.

(לזכאים בלבד –) מדי שנת שכירות בתקופת השכירות ובכל תקופת שכירות נוספת, יתעדכנו דמי השכירות (החל מתחילת שנת השכירות השנייה), לעלייה בלבד בגובה הפרשי ההצמדה שבין המדד אליו מתייחסת שומת דמי השכירות, ועד למדד הידוע בתחילת שנת השכירות הרלוונטית.

(לשוכרים בשוק החופשי בלבד –) מדי שנת שכירות בתקופת השכירות ובתקופת השכירות הנוספת, – יתעדכנו דמי השכירות הקבועים **בנספח א'** אחת לשנה (החל מתחילת שנת השכירות השנייה), לעלייה בלבד בגובה הפרשי ההצמדה שבין המדד הידוע במועד תחילת תקופת השכירות ועד למדד הידוע בתחילת שנת השכירות הרלוונטית.

10.3. דמי האחזקה החודשיים הינם כמפורט **בנספח א'**.

(לזכאים בלבד –) מדי שנת שכירות בתקופת השכירות ובכל תקופת שכירות הנוספת, יתעדכנו דמי האחזקה למ"ר אחת לשנה (החל מתחילת שנת השכירות השנייה), לעלייה בלבד בגובה הפרשי ההצמדה שבין המדד הידוע ביום קביעת דירה להשכיר את גובה דמי האחזקה, ועד למדד הידוע בתחילת שנת השכירות הרלוונטית.

(לשוכרים בשוק החופשי בלבד –) מדי שנת שכירות בתקופת השכירות ובתקופת השכירות הנוספת, – יתעדכנו דמי האחזקה הקבועים **בנספח א'** אחת לשנה (החל מתחילת שנת השכירות השנייה), לעלייה בלבד בגובה הפרשי ההצמדה שבין המדד הידוע במועד תחילת תקופת השכירות ועד למדד הידוע בתחילת שנת השכירות הרלוונטית.

10.4. דמי השכירות ישולמו בגין כל חודש מראש, ב- 1 בכל חודש קלנדרי. לדמי השכירות לא יתווסף מע"מ או כל מס אחר, אלא אם יחולו על שוכר של נכס, לפי דין. דמי האחזקה בתוספת מע"מ כדין ישולמו על ידי השוכר ביחד עם דמי השכירות.

10.5. מוסכם בזאת במפורש, שגם אם יפנה השוכר את המושכר לפני תום תקופת השכירות, שלא בהסכמת המשכירה מראש ובכתב או בניגוד להוראות הסכם זה,

מנרב אחזקות בע"מ דירה להשכיר

חתימת המציע: _____

מנורה ישראל בע"מ

ימשיך השוכר לשלם את דמי השכירות ואת דמי האחזקה הקבועים הנקובים בהסכם וכן את יתר התשלומים החלים על השוכר לפי הסכם זה, במועדם ובמלואם, עד לתום תקופת השכירות או עד למועד השכרת הנכס בפועל לשוכר חלופי, לפי המוקדם מביניהם, והכל – מבלי לגרוע מכל זכות ו/או סעד אחר המוקנה למשכירה ומבלי לגרוע מחובת המשכירה לפעול על מנת להקטין את נזקיה ולאתר שוכר חלופי.

10.6. להקלת תשלום דמי השכירות ודמי האחזקה, ייתן השוכר לבנק בו מתנהל חשבונו, הרשאה לחיוב חשבונו של השוכר בבנק זה (להלן: "**חשבון ההרשאה**"), לפי הודעות או רשימות חיובים שתמציא המשכירה לבנק הנ"ל, מפעם לפעם, ואשר ישאו את שם השוכר, פרטיו של חשבון ההרשאה והסכום לחיוב (טופס הרשאה לחיוב חשבון מצורף להסכם **כנספח ג'**). ההודעות או רשימות החיובים שתמציא המשכירה לבנק בו מונהל חשבון ההרשאה, יחשבו כדרישות תשלום על-פי ההסכם. המשכירה מתחייבת לא למשוך כספים מחשבון ההרשאה, מעבר לסכומים המגיעים לה על-פי הוראות הסכם זה.

10.7. הפרת סעיף זה תהווה הפרה יסודית.

11. <u>הוצאות, מיסים ותשלומי חובה</u>

11.1. השוכר ישא החל ממועד מסירת החזקה ולאורך כל אורכה של תקופת השכירות בכל תשלומי הארנונה, החשמל, המים, הביוב, הגז, הוצאות תקשורת, כבלים וכו' שיחולו בגין המושכר, וכן ישא בכל ההוצאות ותשלומי החובה, המוטלים או שיוטלו על-ידי כל רשות שהיא ו/או מכח דין כלשהו, על משתמש או מחזיק במושכר (להלן: "**התשלומים למוסדות**").

11.2. השוכר מתחייב לשלם את התשלומים למוסדות לא יאוחר מהמועד האחרון לתשלומם ללא ריבית.

11.3. השוכר מתחייב כי עם מסירת החזקה ובכל מקרה לא יאוחר מ-30 ימים לאחר מסירת החזקה, יעביר על שמו את כל חשבונות התשלומים למוסדות למשך כל תקופת השכירות.

11.4. המשכירה תישא בכל מס, תשלום חובה או היטל שמוטל ו/או שיוטל על בעלים של נכס.

12. <u>בטחונות</u>

כבטחון למילוי התחייבויות השוכר על פי הסכם זה, השוכר מתחייב למסור למשכירה, עם חתימתו על הסכם זה את <u>כל הביטחונות</u> המפורטים להלן:

12.1. <u>ערבות בנקאית או פיקדון מזומן</u>

12.1.1. ערבות בנקאית אוטונומית בלתי מותנית, בתוקף לשנה או פיקדון במזומן, והכל בסכום השווה לשני (2) חודשי דמי שכירות בתוספת שני (2) חודשי דמי אחזקה ובתוספת המע"מ בגין דמי האחזקה.

12.1.2. במקרה של מסירת בטוחה מסוג ערבות - סכום הערבות יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן, כאשר הבסיס לחישוב ההצמדה יהיה מדד המחירים לצרכן הידוע במועד חתימת הסכם זה. נוסח הערבות מצורף בזה להסכם ומסומן **<u>כנספח ה'</u>** להסכם זה.

מנרב אחזקות בע"מ

דירה להשכיר

חתימת המציע: מגוריט ישראל בע"מ

הערבות יכולה להינתן למשך כל תקופת השכירות ו/או תקופת השכירות הנוספת, לפי העניין ו/או למשך תקופה קצרה יותר ובלבד שהערבות תינתן בכל פעם לתקופה של שנה לפחות.

השוכר מתחייב להאריך את הערבות לשנה נוספת לפחות 60 ימים טרם פקיעתה, כך שתהיה בתוקף לתקופה של שנה נוספת לפחות או עד למועד שהינו 60 ימים לאחר מועד סיום תקופת השכירות ו/או תקופת השכירות הנוספת, לפי המוקדם מביניהם.

המשכירה מתחייבת להשיב לשוכר את כתב הערבות המקורי, אם לא חולט במלואו, בתוך לא יאוחר מ-60 ימים לאחר תום תקופת השכירות ופינוי המושכר על ידי השוכר.

12.1.3. במקרה של מסירת בטוחה מסוג פיקדון – המשכירה מתחייבת להפקיד את הפיקדון בחשבון פיקדון שקלי קצר מועד נושא ריבית. המשכירה מתחייבת להשיב לשוכר את סכום הפקדון ולרבות הפירות שנצברו בגינו, אם נצברו , אם לא חולט, בתוך לא יאוחר מ-60 ימים לאחר תום תקופת השכירות ופינוי המושכר על ידי השוכר. המשכירה תנכה במקור כל מס שיחול על הפירות שנצברו בגינו כאמור.

12.1.4. במקרה של חילוט סכום הערבות או הפיקדון במלואו או חלקו, מתחייב השוכר להשלים את גובה הסכום שחולט ולהמציא למשכירה ערבות חדשה/פיקדון חדש בגינו בתוך 7 ימים מיום קבלת דרישת המשכירה לכך.

12.2. <u>שטר חוב</u>

שטר חוב לא סחיר, בסכום השווה לשישה חודשי שכירות וכן שישה חודשי דמי אחזקה ובתוספת המע"מ בגין דמי האחזקה, חתום על-ידי השוכר, בנוסח המצורף **<u>כנספח ו'</u>** להסכם. שטר החוב יוחזר לשוכר ככל שלא נעשה בו שימוש, בתוך לא יאוחר מ-60 ימים לאחר תום תקופת השכירות ופינוי המושכר על ידי השוכר.

12.3. <u>המחאות עבור תשלומים למוסדות</u>

שלוש (3) המחאות ללא ציון תאריך פירעון וללא ציון סכום, תתומות על ידי השוכר, המשוכות כל אחת בהתאמה לפקודת חברת החשמל, ואגיד המים העירוני והרשות המקומית. ההמחאות יופקדו אצל המשכירה במועד תחילת הסכם זה ויוחזרו לשוכר, אם לא נעשה בהן שימוש, לא יאוחר מ-60 ימים לאחר תום תקופת השכירות ופינוי המושכר על ידי השוכר.

12.4. הצדדים יציינו **<u>בנספח א'</u>** את סוגי הבטחונות שניתנו על ידי השוכר.

12.5. המשכירה לא תממש את איזה מהבטוחונות שניתנו על ידי השוכר אלא במקרה בו השוכר לא שילם את דמי השכירות במועד הקבוע לכך או במקרה בו השוכר לא תיקן ו/או נשא בעלות התיקון של נזק כאמור בסעיף 14.1 להלן או במקרה בו השוכר לא נשא בתשלום דמי האחזקה ו/או בתשלום מהותשלומים החלים עליו לפי סעיף 11 או במקרה בו השוכר לא פינה את המושכר בתום תקופת השכירות, והכל בכפוף למתן התראה מוקדמת בכתב בת 15 ימים טרם מימוש הבטחונות, אשר תינתן לשוכר על מנת לאפשר לו לתקן את ההפרה. למען הסר ספק, בכל מקרה הסכום שימומש מתוך הבטוחה לא יעלה על הסכום בו חייב השוכר, בהתאם לנסיבות ההפרה ולהוראות הסכם זה.

12.6. השוכר מצהיר ומתחייב שידוע לו, שאין במתן איזה מבין הבטחונות על-פי הסכם זה ו/או במימושם על-ידי המשכירה משום ויתור ו/או פגיעה בכל זכות שהיא של המשכירה, לרבות, ומבלי לפגוע בכלליות האמור, זכותה לכל סעד אחר המוקנה לה על-פי הסכם זה או על-פי דין.

הפרת סעיף זה תהווה הפרה יסודית.

13. <u>העברת זכויות</u>

מנרב אחזקות בע"מ

חתימת המציע: מגוריט ישראל בע"מ

חברת המשלחנים לייעוץ ניהול ופיתוח בע"מ
רח' אבעל 25, ת.ד. 3208, פתח תקוה 4

13.1. ידוע לשוכר, כי זכאותו לשכירת המושכר הינה אישית ואינה ניתנת להעברה. לפיכך, אין הוא רשאי להעביר, במישרין ו/או בעקיפין, כל זכות מזכויותיו לפי הסכם זה, לשום אדם ו/או ישות משפטית כלשהי ו/או למסור ו/או להעביר את החזקה במושכר, כולו או מקצתו לצד ג' כלשהו ו/או לא להשכיר את המושכר בשכירות משנה ו/או להרשות לשום אדם ו/או ישות משפטית כלשהי להשתמש במושכר ו/או בכל חלק ממנו ו/או לשתף שום אדם ו/או גוף בחזקה במושכר או בחלק ממנו.

13.2. על אף האמור, השוכר יהיה רשאי להעביר את כל זכויותיו והתחייבויותיו על פי הסכם זה לשוכר חליפי ובלבד שיתקיימו כל התנאים שלהלן במצטבר:

13.2.1. (לשוכרים בשוק החופשי בלבד –) זהות השוכר החליפי תאושר על ידי המשכירה אשר לא תהיה רשאית לסרב אלא מטעמים סבירים.

13.2.2. (לזכאים בלבד –) השוכר יודיע למשכירה לפחות שלושה (3) חודשים מראש על רצונו להעביר את זכויותיו והתחייבויותיו על פי הסכם זה לשוכר חליפי, וזאת על מנת לאפשר למשכירה לאתר שוכר חליפי העומד בתנאי הזכאות. במשך התקופה שעד לאיתור שוכר חליפי העומד בתנאי הזכאות וביצוע ההתקשרות עמו, יהיה השוכר האחראי הבלעדי לביצוע כל התחייבויותיו על פי הסכם זה.

13.2.3. השוכר החליפי יחתום עם המשכירה על הסכם שכירות זה וימציא למשכירה את כל הביטחונות הנדרשים על פי הסכם שכירות זה.

13.2.4. השוכר לא יהיה רשאי לקבל תשלום או טובת הנאה כלשהי מהשוכר החליפי.

13.3. המשכירה תהיה רשאית להעביר את זכויותיה והתחייבויותיה במתחם כולו לאחר, ובלבד שתישמרנה זכויות השוכר לפי הסכם זה. המשכירה תודיע לשוכר בכתב, לפני המועד שבו המשכירה צפויה להעביר את זכויותיה והתחייבויותיה על פי הסכם זה לאחר, על שינוי זהות המשכירה ועל פרטי המשכיר/ה החדש/ה ודרכי ההתקשרות עמו/ה.

13.4. הפרת הוראות סעיף 13 על תתי סעיפיו לעיל הינה הפרה יסודית של ההסכם.

14. **<u>שמירת המושכר, השימוש במושכר וביצוע תיקונים</u>**

בנוסף לאמור בתקנון המתחם **<u>נספח ב'</u>** ובמפרט התחזוקה **<u>נספח י"א</u>**, יחולו ההוראות שלהלן:

14.1. השוכר מתחייב להשתמש במושכר בזהירות סבירה, להחזיקו נקי ובמצב תקין ושלם. השוכר מתחייב להודיע למשכירה ולתקן על חשבונו, כל קלקול, ליקוי או נזק במושכר, על מערכותיו והציוד שבו, שנגרם על-ידי השוכר עקב שימוש בלתי סביר מצד השוכר או מי מטעמו, וזאת בהקדם האפשרי בהתחשב בסוג הליקוי, ובאופן שלא יפריע להתנהלות המתחם. התיקון כאמור יבוצע על ידי השוכר באיכות טובה, באופן שבו יושב מצב המושכר לקדמותו, כפי שקיבלו השוכר. השוכר יודיע למשכירה על ביצוע התיקון, טרם ביצועו. המשכירה תהיה רשאית, לאחר מתן התראה בכתב של 14 ימים מראש אשר במהלכם לא תוקנה ההפרה, לתקן כל קלקול, ליקוי או נזק אשר באחריות השוכר היה לתקן על פי סעיף זה לעיל, ולחייב את השוכר בתשלום הוצאות התיקון בפועל, בהתאם לקבלות שתציג המשכירה. האחריות לתיקון ליקוי ברכוש המשותף, הנובע ממעשה או מחדל של השוכר כמפורט לעיל, אשר לא תוקנו על ידי אותו שוכר בתוך 14 ימים ממועד מתן התראה בכתב, תחול על המשכירה, ואולם מובהר שהמשכירה תהיה רשאית להיפרע מהשוכר, לפי כל דין ולרבות באמצעות שימוש בביטחונות כמפורט בהסכם זה להלן.

14.2. המשכירה תהיה מחויבת כלפי שוכרי הדירות, ביחס לדירות עצמן וביחס לרכוש המשותף, בתקופות האחריות והבדק על פי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973, שיחלו להימנות החל ממועד בו אוכלסה של הדירה הראשונה בבניין על ידי השוכר הראשון, כמצוין **<u>בנספח א'</u>** להסכם זה.

14.3. בנוסף ומבלי לגרוע מהוראות סעיף זה לעיל, המשכירה תהיה מחויבת, במשך כל תקופת השכירות, אף במלוא התיקונים החלים על משכיר של נכס, בהתאם לחוק השכירות והשאילה, תשל"א-1971, ובכלל זאת לתיקון כל ליקוי או פגם הנובעים מבלאי סביר, וזאת הן ביחס למושכר והן ביחס לרכוש המשותף.

חתימת המציע: מגוריט ישראל בע"מ

דירה להשכיר –
[illegible] לדיור ולהשכרה בע"מ
[illegible] 951125

מנרב אחזקות בע"מ

14.4. המשכירה תהיה רשאית להיכנס לתוך המושכר, בזמנים סבירים, בתיאום מראש עם השוכר ותוך הסבת הפרעה מעטה ככל הניתן לשוכר, על מנת לבצע תיקונים כאמור לעיל ו/או על מנת לוודא שהשוכר שומר על תקינות המושכר ושלא בוצעו במושכר שיפורים או שינויים בניגוד להוראות הסכם זה, והשוכר מתחייב לשתף פעולה עם כך ולאפשר את כניסת המשכירה כאמור.

15. <u>אחריות וביטוח:</u>

15.1. המשכירה אחראית לכל אבדן ו/או נזק אשר יגרמו למבנה המותם ולמערכותיו והיא פוטרת את השוכר מכל אחריות לאבדן ו/או לנזק כאמור, למעט נזקים שנגרמו על ידי השוכר בכוונת זדון.

15.2. למרות האמור לעיל השוכר אחראי לנזקים שיגרמו למושכר כתוצאה ממעשה או מחדל שנעשו במותכוון על ידי השוכר או בני משפחתו ו/או אלה הגרים עימו במושכר ו/או כתוצאה מרשלנות של הנ"ל.

15.3. השוכר ישא באחריות לאבדן ו/או לנזק כלשהם לתכולת המושכר למעט לגבי רכיבים שהתקינה המשכירה במושכר והוא פוטר את המשכירה מאחריות לנזקים כאמור. למרות האמור לעיל, המשכירה אחראית לנזקים שיגרמו במישרין לתכולת המושכר על ידי מעשה או מחדל רשלני או במתכוון של המשכירה או מי מטעמה.

15.4. המשכירה אחראית על פי דין לנזקים לגוף ו/או לרכוש שיגרמו לכל אדם ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל לשוכרים ולמחזיקים בדירות במתחם, לעובדים ולצד שלישי כלשהו, בתחום השטחים הציבוריים של המתחם וכן לנזקים הנגרמים כתוצאה ממבנה המתחם וממערכותיו, ולכל נזק שיגרם על ידי מעשה או מחדל רשלני או במתכוון של חברת האחזקה של המתחם או מי מטעמה.

15.5. המשכירה אחראית לנזקים לגוף ו/או לרכוש שיגרמו לכל אדם במושכר כתוצאה מליקוי במבנה המושכר ו/או במערכותיו שנמסרו לשוכר ו/או כתוצאה מאירוע שהותחיל מחוץ למושכר וגרם לנזקים לגוף ו/או לרכוש בתחום המושכר ו/או לנזקים שנגרמו לגוף ו/או לרכוש במהלך ביצוע עבודות ותחזוקה ותיקונים במושכר.

15.6. המשכירה (לרבות באמצעות חברת האחזקה מטעמה) מצהירה שהיא עורכת ביטוחים בהתאם להתחייבותה כלפי דירה להשכיר, כמפורט להלן:

15.6.1. ביטוח רכוש "אש מורחב" למבנה המתחם ומערכותיו, ולציוד השייך לרכוש המשותף, לרבות מבנה המושכר, מפני הסיכונים המבוטחים בביטוח "אש מורחב" הכוללים בין השאר את הסיכונים הבאים: סיכוני אש, התפוצצות, ברק, רעידת אדמה, סערה, סופה, נזקי מים ונוזלים אחרים, התבקעות צינורות, שיטפון פרעות, שביתות ונזק בזדון, בסכומי ביטוח על בסיס ערך כינון. הביטוח האמור יכלול ויתור על תחלוף כלפי השוכר, בני משפחתו והגרים עימו וכן נגד בעלי זכויות אחרים בבניין ובלבד שהאמור בדבר ויתור על זכות תחלוף לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

15.6.2. ביטוח אבדן תוצאתי המבטח אבדן דמי שכירות ודמי ניהול בשל נזק שנגרם למבנה הבניין (לרבות מבנה המושכר) וכן לכל רכוש נוסף כאמור בסעיף 15.6.1 לעיל למעט פריצה ו/או עקב מניעת גישה אליהם, עקב הסיכונים המפורטים בסעיף 15.6.1 לעיל, וזאת למשך תקופת שיפוי של 12 חודשים. הביטוח כאמור יכלול סעיף בדבר ויתור על זכות התחלוף כלפי השוכר ובני משפחתו והגרים עימו, אולם הוויתור כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

המשכירה רשאית שלא לערוך ביטוח אבדן תוצאתי המבטח אבדן דמי שכירות ודמי אחזקה כאמור בסעיף זה, במלואו או בחלקו, אולם האמור בסעיף 15.7 להלן יחול כאילו נערך הביטוח כאמור במלואו.

15.6.3. ביטוח לכיסוי אחריותה החוקית של המשכירה כלפי הציבור (ביטוח צד שלישי) בגין נזקים לגוף ו/או לרכוש, לרבות נזקי גרר. הביטוח יורחב לכלול את השוכר כמבוטח נוסף בגין אחריותו לנזקים המתרחשים בשטחים הציבוריים ו/או המשותפים בתחום המתחם

חתימת המציע: _____

מנרב אחזקות בע"מ

וסביבתו הקרובה בגין אחריותו למעשי ו/או מחדלי המשכירה ו/או חברת האחזקה ולעניין זה ייכלל סעיף אחריות צולבת.

15.6.4. ביטוח חבות מעבידים לכיסוי אחריות המשכירה וחברת האחזקה לנזק גוף הנגרם למי מעובדיה כתוצאה מתאונת עבודה או מחלת מקצוע.

15.7. המשכירה (לרבות חברת האחזקה מטעמה) פוטרת את השוכר ואת בני משפחתו והגרים עימו, מאחריות בגין נזקים שהיא זכאית לשיפוי בגינם על-פי הביטוחים הנערכים בהתאם לסעיפים 15.6.1 ו-15.6.2 לעיל (או שהייתה זכאית לשיפוי בגינם אלמלא ההשתתפויות העצמיות הנקובות בפוליסות), אולם פטור מאחריות כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

15.8. מבלי לגרוע מאחריות השוכר כאמור לעיל, השוכר יערוך ביטוחים על פי שיקול דעתו לתכולת המושכר, לאחריותו כלפי צד שלישי וכל ביטוח אחר וישא בדמי הביטוח עבורם ובהשתתפויות העצמיות הקבועות בהם.

15.9.

15.9.1. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, השוכר מתחייב לערוך ולקיים ביטוח לתכולת הדירה לרבות תוספות ושיפורים שנערכו על ידו בדירה, בערך כינון. הביטוח יכלול סעיף בדבר ויתור על זכות תחלוף כלפי המשכירה, חברת האחזקה, מדינת ישראל באמצעות משרד האוצר - החשב הכללי, דירה להשכיר, רשות מקרקעי ישראל ו/או מנהליהם ו/או עובדיהם של כל הנ"ל (להלן, לעניין סעיף 15.9 זה בלבד: "המשכירה ו/או דירה להשכיר ומי מטעמן") ובלבד שהאמור בדבר הויתור על זכות תחלוף לא יחול לטובת בן אדם שגרם לנזק בזדון.

15.9.2. השוכר רשאי שלא לערוך את הביטוח המפורט בסעיף 15.9.1 לעיל, ובלבד שהפטור הנזכר בסעיף 15.9.3 להלן יחול כאילו נערך הביטוח כאמור במלואו.

15.9.3. השוכר פוטר את המשכירה ו/או דירה להשכיר ומי מטעמן (כהגדרתן בסעיף 15.9.1 לעיל), מאחריות בגין נזק שהוא זכאי לשיפוי בגינו על פי הביטוח המפורט לעיל או היה זכאי לשיפוי בגינו אלמלא ההשתתפות העצמית הנקובה בפוליסה כאמור, בין אם נערך הביטוח ובין אם לא. האמור בסעיף זה לעיל לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.

16. <u>פינוי המושכר</u>

16.1. השוכר מתחייב לפנות את המושכר לא יאוחר מתום תקופת השכירות ו/או תקופת השכירות הנוספת ו/או ביטולו של ההסכם כדין, הכל לפי העניין, ולהשיב למשכירה את החזקה הבלעדית במושכר כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ, נקי ובמצב טוב ותקין.

16.2. (לזכאים בלבד –) השוכר ישלם למשכירה את הסכום המפורט **<u>בנספח א'</u>** בגין סיוד/צביעת המושכר לאחר תום תקופת השכירות, ופעולות הסיוד/הצביעה תבוצענה על-ידי המשכירה **<u>או</u>** השוכר בעצמו או בידי מי מטעמו, ועל חשבונו, יבצע פעולות סיוד וצביעה של המושכר וישיב את מצב המושכר לקדמותו כפי שקיבל אותו, בכפוף לבלאי סביר. הצדדים יפרטו **<u>בנספח א'</u>** מה הוסכם ביניהם לעניין זה.

[ביחס לשוכרים בשוק החופשי - לשיקול דעת המשכירה כיצד לחייב את השבת המושכר לקדמותו, ובלבד שתכלול הוראה בכתב בקשר עם כך בהסכם השכירות].

16.3. אם יתגלו במושכר, במועד החזרתו למשכירה, קלקולים, נזקים וליקויים, שבאחריות השוכר או מי מטעמו בהתאם לסעיף 14.1 לעיל, תתקן המשכירה את הליקויים ואת הפגמים, על חשבונו של השוכר, ותקופת התיקונים, אם נמשכה מעבר לסוף תקופת השכירות, תחשב כאיחור בפינוי המושכר.

מנורה אחזקות בע"מ

דירה להשכיר
החברה הממשלתית לשיכון ולפיתוח
רח' אפעל 25, ת.ד. 3208, פונה המשרד

חתימת המציע: _____
מגורים ישראל בע"מ

16.4. הצדדים רואים בפינוי המושכר ובהחזרת החזקה בו לידי המשכירה כשהוא נקי ופנוי מכל אדם וחפץ, מיד עם תום תקופת השכירות או תקופת השכירות הנוספת לפי העניין, או מיד עם ביטולו של ההסכם כדין על-ידי המשכירה, תנאי יסודי ובסיסי של הסכם זה, וקובעים, בתום לב ולאחר הערכה זהירה, סך של דמי השכירות היומיים, כשהם מוכפלים ב-1.5 בגין כל יום איחור ועד עשרה ימי איחור, ואת הסך של דמי השכירות היומיים, כשהם מוכפלים ב-3 בגין כל יום איחור מעבר לעשרת ימי האיחור הראשונים, כשהם צמודים למדד, כפיצויים מוסכמים מראש, לכיסוי הנזק שייגרם למשכירה עקב כל יום איחור בפינוי המושכר והחזרת החזקה בו למשכירה, כנדרש בהסכם זה. בנוסף, השוכר מתחייב לשפות את המשכירה בגין כל הוצאה אחרת שתישא המשכירה עקב אי פינוי המושכר, לרבות הוצאות משפטיות ושכ"ט עו"ד.

16.5. מיד עם תום תקופת השכירות או בתום תקופת השכירות הנוספת או עם ביטולו של הסכם זה כדין, וניעוך בין המשכירה לבין השוכר התחשבנות סופית. לצורך ביצוע ההתחשבנות הסופית ימציא השוכר למשכירה אישור מכל רשות עירונית ו/או ממשלתית ו/או אחרת ו/או מכל גוף אחר, אשר השוכר התחייב בהסכם זה לבצע תשלומים שונים ישירות אליו, המעיד, כי נכון ליום האישור נפרעו על-ידי השוכר כל התשלומים המתייחסים לתקופת השכירות, לרבות קרן ו/או ריבית ו/או הפרשי הצמדה ו/או קנסות ו/או כל חוב אחר, בגין התקופה האמורה.

16.6. מובהר ומוסכם שבמהלך 90 הימים האחרונים טרם המועד הצפוי לפינוי המושכר, המשכירה תהיה רשאית להיכנס למושכר, במועדים סבירים ובתיאום מראש, ביחד עם שוכרים פוטנציאליים והשוכר מתחייב לאפשר זאת. במקרה כזה, המשכירה תהיה אחראית לכל נזק או אובדן שייגרם לשוכר עקב כניסת אנשים למושכר כאמור.

17. <u>הפרות והתרופות</u>

17.1. הפר צד להסכם זה הוראה מהוראותיו, יהיה הצד הנפגע זכאי לכל הסעדים והתרופות הקבועים לעניין זה בחוק החוזים (תרופות בשל הפרת החוזה), תשל"א- 1970, והכל – בכפוף להוראות סעיף זה. על אף האמור, איחור בתשלום מצד השוכר של עד 14 ימים לא יהווה הפרה ולא יחייב את השוכר בפיצוי כלשהו, למעט תשלום ריבית פיגורים, כמפורט להלן.

17.2. בכל מקרה מובהר כי אם המשכירה תבקש לבטל הסכם זה כדין, תימסר לשוכר הודעה בדואר רשום בדבר כוונתה לעשות כן, וביטול ההסכם ייכנס לתוקפו לאחר 30 ימים מיום מסירת ההודעה, אלא אם ותיקן השוכר את ההפרה בפועל במהלך התקופה הנ"ל.

17.3. בנוסף, כל פיגור בתשלום סכום כלשהו שהשוכר חייב למשכירה על-פי הוראות הסכם זה על כל נספחיו, ישא ריבית בשיעור ריבית הפיגורים של החשב הכללי, מהמועד הקבוע לתשלום ועד לתשלום המלא בפועל.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מכל סעד ו/או תרופה אחרים העומדים למשכירה על-פי דין ו/או על-פי הסכם זה, לרבות זכות המשכירה לקבל מאת השוכר את הפיצוי עבור מלוא הנזקים שנגרמו לה בפועל ולרבות אכיפת הוראות הסכם זה, פינוי השוכר מן המושכר וקבלת צווי עשה ו/או צווי מניעה לשם הגנה על זכויותיה.

17.4. מוסכם מפורשות בין הצדדים, שחילוט איזה מהבטחונות לא יפגע בזכות המשכירה לתבוע ולקבל נגד השוכר כל סעד אחר נוסף או חילופי מכל סוג שהוא.

18. <u>כללי</u>

18.1. חובות שהשוכר והמשכירה חייבים זה לזה עקב השכירות נשוא הסכם זה, ניתנים לקיזוז.

18.2. מוסכם בזאת במפורש, כי תנאי הסכם זה משקפים את ההסכם המלא, היחיד והבלעדי בין הצדדים. הסכם זה בא במקום, ומבטל כל מצג, לרבות כזה שנעשה בפרסומים בעיתונים, בפרוספקטים ובכל מסמך אחר שאינו כלול בהסכם זה על נספחיו, ומבטל כל משא ומתן או סיכום, בין אם בעל-פה ובין אם בכתב, הקודמים לחתימתו. כל שינוי בהסכם זה יהיה בר-תוקף מחייב רק אם יעשה בכתב וייחתם כדין על-ידי שני הצדדים.

חתימת המציע: מגורים ישראל בע"מ

מנרב אחזקות בע"מ

18.3. כל איחור, ויתור, ארכה, הנחה או שינוי בקשר לתנאי כלשהו מתנאי הסכם זה על נספחיו על-ידי מי מהצדדים, לא יהיו ברי-תוקף אלא אם ייעשו בכתב ויחתמו כדין על-ידי הצדדים.

18.4. כל איחור על-ידי צד כלשהו במימוש זכויותיו – לא ייחשב כויתור, ואותו צד יהא רשאי וזכאי להשתמש בזכויותיו ו/או בכל חלק מהן, על-פי הסכם זה ועל-פי כל דין, בכל מועד שימצא לנכון.

18.5. לא יהיה בכל שיהוי ו/או המתנה ו/או העדר פעולה ו/או העדר נקיטת אמצעים מצד אחד הצדדים בכל מקרה של הפרת הסכם מצד השוכר כדי להיחשב כוויתור על זכות מזכויותיו של אותו צד עפ"י ההסכם ו/או על הסכמה להפרה.

18.6. הסכם זה מבטל כל הסכמה קודמת בין הצדדים, בין שניתנו, נעשו או סוכמו בע"פ ובין שנערכו בכתב. כל שינוי של הסכם זה לא יהיה תקף אלא אם כן יעשה בכתב ובחתימת ידם של הצדדים להסכם זה.

19. **<u>כתובות הצדדים</u>**

הצדדים קובעים את כתובותיהם לצורכי ההסכם כמצוין **<u>בנספח א'</u>**. לאחר מסירת המושכר תהיה כתובת השוכר במושכר.

מסירה ביד לשוכר או הדבקת מכתב לדלת המושכר, תחשב כמסירה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

_____	_____
השוכר	**המשכירה**

חתימת המציע: _____

מגוריט ישראל בע"מ

מנרב אחזקות בע"מ

נספח א' להסכם השכירות - תוספת תנאים מסחריים

המבוא להסכם – הגדרת המושכר

דירה מס' _____, בת ___ חדרים, הנמצאת בקומה _____ של בניין מס'_____ ברחוב _____מס' _____, כמסומן בתכניות;

סימון הדירה בלשכת רישום המקרקעין: חלק מחלקה/נות וחלקה _____; גוש: _____ ;

וכן -

חניה שמספרה _____ הנמצאת בקומת _____(הקרקע/ מרתף) והמשמשת לחניית כלי רכב אחד בלבד, כמסומן בתכניות.

מחסן שמספרו _____ הנמצא בקומת _____(הקרקע/ מרתף), כמסומן בתכניות.

סעיף 3.2 – פגם, מום או ליקוי במושכר או הפרעה לשימוש בו, הידועים למשכירה

_____.

סעיף 5 – תקופת השכירות ותקופות השכירות הנוספות

(לזכאים בלבד –)

תקופת השכירות (כמובנה בהסכם השכירות) הינה תקופה שתחילתה ביום _____ וסיומה ביום _____ (סה"כ 3 שנים).

תקופת השכירות הנוספת (כמובנה בהסכם השכירות) הינה תקופה שתחילתה ביום _____ וסיומה ביום _____ (סה"כ 3 שנים).

תקופת השכירות הנוספת השנייה (כמובנה בהסכם השכירות) הינה תקופה שתחילתה ביום _____ וסיומה ביום _____ (סה"כ 4 שנים).

(***משך כל תקופות השכירות, במצטבר, לא יעלה על 10 שנים).

(ביחס לשוכרים בשוק החופשי בלבד –)

תקופת השכירות (כמובנה בהסכם השכירות) הינה תקופה שתחילתה ביום _____ וסיומה ביום _____ (סה"כ 5 שנים).

תקופת השכירות הנוספת (כמובנה בהסכם השכירות) הינה תקופה שתחילתה ביום _____ וסיומה ביום _____ (סה"כ 5 שנים).

מנרב אחזקות בע"מ

דירה להשכיר –
[illegible] לדיור (להשכרה בע"מ
[illegible] 3208, מנח הקווה 2931125

מגוריט ישראל בע"מ

התימות והמציע: _____

(***משך כל תקופות השכירות, במצטבר, לא יעלה על 10 שנים).

סעיף 10 - דמי השכירות, דמי האחזקה ואופן עדכונם

(לזכאים בלבד –)

דמי השכירות החודשיים בגין המושכר במהלך תקופת השכירות יעמדו על סך של _____ (ובמילים: _____ שקלים חדשים).

דמי האחזקה החודשיים בגין המושכר במהלך תקופת השכירות יעמדו על סך של _____ (ובמילים: _____ שקלים חדשים), בתוספת מע"מ כדין.

בכל תקופת שכירות נוספת יעודכנו דמי האחזקה ודמי השכירות בהתאם לשומת דמי השכירות העדכנית ובהתאם להחלטת דירה להשכיר ו/או מי מטעמה לדמי אחזקה עדכניים.

(ביחס לשוכרים בשוק החופשי בלבד –)

דמי השכירות החודשיים בגין המושכר במהלך תקופת השכירות יעמדו על סך של _____ (ובמילים: _____ שקלים חדשים).

דמי האחזקה החודשיים בגין המושכר במהלך תקופת השכירות יעמדו על סך של _____ (ובמילים: _____ שקלים חדשים), בתוספת מע"מ כדין.

בתום תקופת השכירות, תהיה המשכירה רשאית להעלות את דמי השכירות בעלייה של עד 5% לעומת דמי השכירות הנומינאליים (לא כולל הפרשי הצמדה) ששולמו בשנה הראשונה של תקופת השכירות.

בתום תקופת השכירות, תהיה המשכירה רשאית להעלות את דמי האחזקה בעלייה של עד 5% לעומת דמי האחזקה הנומינאליים (לא כולל הפרשי הצמדה) ששולמו בשנה הראשונה של תקופת השכירות.

סעיף 12 - סוגי בטחונות שניתנו על ידי השוכר

פיקדון מזומן/ערבות בנקאית בסך _____ ₪. (*יש למחוק את המיותר)

שטר חוב בסך _____ ₪.

3 המחאות למוסדות.

סעיף 14.2 – מועד תחילת תקופת הבדק (אכלוס הדירה לראשונה)

יום _____.

דירה להשכיר
החברה הממשלתית לדיור (לוד) בע"מ
רח' אפעל 25, ת.ד. 3208, פתח תקווה 4951125

מגורים אחזקות בע"מ

מגורים ישראל בע"מ

חתימת המציע: _____

סעיף 16.2 – אופן השבת הדירה בעת פינויה *(לזכאים בלבד –)*

סך של עד 1,500 ₪, צמוד למדד המחירים לצרכן _____. (יושלם מדד המחירים לצרכן הידוע במועד האחרון להגשת הצעות למכרז).

לחילופין – השוכר יהיה אחראי לסיוד ולצביעת המושכר [יש לסמן את הרלוונטי]

(ביחס לשוכרים בשוק החופשי בלבד –)

_____

(לשיקול דעת המשכירה כיצד לחייב את השבת הדירה לקדמותה, ובלבד שתכלול הוראה בכתב בקשר עם כך בהסכם השכירות).

סעיף 20 – כתובות הצדדים

כתובת השוכר: _____;

לאחר מסירת הדירה תהיה כתובת השוכר במושכר.

כתובת המשכירה: _____;

_____	_____
השוכר	**המשכירה**

מנהל אחזקת דירות [illegible]

דיורה להשכיר
החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ
רח' אבא אבן 25, ת.ד. 3208, פתח תקווה 4951125

מגורים ישראל בע"מ

חתימת המציע: _____

תקנון

1. השמירה על הכללים וההוראות הנכללות בתקנון זה היא בבחינת תנאי מהותי לחוזה השכירות שבין המשכירה לשוכר.
2. אין הוראות תקנון זה באות לגרוע מכל הוראה אחרת בחוזה השכירות ו/או בנספחיו.
3. כל מונח ו/או עניין ו/או ביטוי ו/או פירוש ו/או הגדרה שלא הוגדרו במפורש בתקנון זה, תהא לו המשמעות המוקנית לו בחוזה השכירות שתקנון זה הינו נספח מנספחיו למעט אם הדבר אינו מתיישב עם ההיגיון.

התנהלות בשטחי המתחם

4. השוכר ימנע מלעשות כל מעשה, פעולה או מחדל העלולים בצורה זו או אחרת לגרום ל:
   4.1. נזק, אבדן או פגיעה לרכוש, ובכלל זה לדירות או לשטחים הציבוריים של הבניין והמתחם.
   4.2. סיכון לפגיעה בגוף ו/או רכוש של כל אדם מקרב ציבור השוכרים ו/או המשתמשים ו/או המבקרים במתחם, לרבות אך לא רק, כל עובד, ספק, מבקר, מוזמן או לקוח מבין הקהל הרחב.
   4.3. מטרד או הפרעה מכל סוג שהוא, לרבות (אך לא רק) הקמת רעש העלולים להפריע לשוכרים אחרים במתחם או לציבור הרחב.
5. מבלי לפגוע בכלליות האמור, יימנע השוכר מגרימת רעשים ו/או ריחות בלתי סבירים במסגרת מגוריו במושכר ולא יתיר לרעש ו/או לריח כאמור לצאת ו/או לתרוג משטח המושכר. במיוחד אין להקים רעש בדירה בין השעות 14:00-16:00 ובין השעות 23:00-07:00.

   מבלי לגרוע מהאמור לעיל – עם דרישת המשכירה ו/או חברת האחזקה מטעמה יפסיק ו/או יסיר השוכר לאלתר כל מפגע ו/או מטרד כאמור.

   לא נענה השוכר לדרישת המשכירה ו/או חברת האחזקה לאלתר, תהא מוקנית לכל אחת מהן הרשות לגרום להפסקת ו/או הסרת המפגע ו/או המטרד באותה דרך שתיראה להן לנכון כמועילה.
6. חל איסור מוחלט על שימוש במתקן צלייה (דוגמת מנגל) בתחום המתחם, הן בדירות והן בשטחים הציבוריים.
7. אין לקיים אירועים ולערוך התכנסויות בשטחים הציבוריים, אלא בתיאום עם המשכירה או עם חברת האחזקה מטעמה ובכפוף לעמידה בדרישותיה ובהנחיותיה.
8. על השוכר להודיע למשכירה או לחברת האחזקה על כל מפגע ו/או תקלה בדירה ו/או במתחם בהקדם האפשרי.
9. השוכר לא יחזיק כל חפצים, כלים, ציוד, אשפה וחפץ כלשהו מחוץ למושכר, לרבות בשטחים הציבוריים, במעברים וכיו"ב. כל פסולת או אשפה אך ורק על פי שיטת פינוי האשפה אשר תונהג במתחם.
10. הרשות בידי המשכירה ו/או חברת האחזקה ו/או מי מטעמן, לסלק ללא כל התראה מוקדמת כל חפץ, כלי, ציוד, מתקן, או כל דבר אחר אשר יימצא מחוץ לשטח המושכר ואשר יהווה לדעת מי מהן מטרד, ולחייב את השוכר בהוצאות הכרוכות בגין סילוק המטרד כאמור, כאמור בסעיף 21 להלן.
11. השוכר רשאי להחזיק חיות מחמד בדירה, ובלבד שידאג לכך שלא ייווצר מטרד כדוג' ריחות או רעשים לשכניו במתחם. החזקת החיות תהא בכפוף לדין (לרבות בכל הקשור לרישוי, מתן חיסונים, מחסומים ורצועות לכלבים). אין להחזיק בדירה חיות משק בית (לדוגמא: תרנגולות). השוכר יהא אחראי באופן מוחלט לכל מטרד ו/או נזק שתגרום חיית המחמד, במישרין או בעקיפין, לדירה ו/או לשטחים הציבוריים ו/או לצד ג'. אין להאכיל את חיית המחמד מחוץ לדירה.
12. יש לתאם מראש עם המשכירה או חברת האחזקה כל הובלה של משאות כבדים/גדולים במעליות המתחם. מובהר לשוכר, כי תיאום כאמור נדרש לצורך הגנה על המעליות מנזקים אשר עלולים להיגרם להן כתוצאה מהובלת משאות כבדים/גדולים כאמור.
13. המשכירה או חברת האחזקה רשאיות (אך לא חייבות) לנקוט באמצעי ביטחון שונים למתחם, לרבות התקנת דלת כניסה בעלת קוד, הקמת מחסומי חניה, התקנת מצלמות וכיו"ב.

דירה להשכיר –
[illegible]

מנרב אחזקות בע"מ

חתימת המציע: מגוריט ישראל בע"מ

שימוש בפנים המושכר ובחניה

14. השוכר יהיה רשאי לתלות תמונות, אביזרי נוי וכו' בתנאי שהתלייה תבוצע באופן שיאפשר הסרתם והשבתה של הדירה למצב חדש באמצעות צבע קיר רגיל וחומר סתימת חורים בקירות (שפכטל).

15. חל איסור מוחלט לקדוח ו/או לחורר באמצעות מסמרים ו/או ברגים בכל חיפוי בדירה (כגון: קרמיקה בקירות חדרי הרחצה), ריצוף או פרקט, או אביזרים (כגון: דלתות, משקופים, ארונות), ואין לעשות שימוש בדבק, מכל סוג שהוא, על כל חיפוי, ריצוף, פרקט או אביזר כאמור.

16. על השוכר לבצע את פעולות האחזקה השוטפת, לרבות החלפת חלקים וחומרים מתכלים (כגון: החלפת נורות שרופות, ניקוי טתימות בכיורים), ניקיון, הדברה וכיו"ב -- על חשבונו ובאחריותו.

17. אין לבצע החלפת או הוספת מנעול דלת הכניסה ללא אישור המשכירה או חברת האחזקה מטעמה. עותק מפתח הדירה יימצא בידי המשכירה או חברת האחזקה בכל עת, והן תהיינה רשאיות לעשות בו שימוש במקרי חירום בלבד.

18. תליית כביסה תבוצע במקומות המיועדים לכך בדירה או בקירותיה החיצוניים -- ובהם בלבד, באופן שיאפשר שמירה על חזות אסתטית של המתחם.

19. השוכר יעשה שימוש לצרכי חניה אך ורק בשטח החניה שהוקצה לו, ולצורך חניית רכבו בלבד (לפי פרטי הרכב שנמסרו למשכירה או לחברת האחזקה, ולא כל רכב אחר או לכל צורך אחר שאינו חניית רכב).

כללי

20. אין להשתמש בציוד ו/או במתקני המתחם המשותפים אלא לצרכים להם נועדו אותם ציוד או מתקנים.

21. המשכירה או חברת האחזקה מטעמה רשאיות לבצע כל עבודה או פעולה שהשוכר אחראי לביצועה על פי תקנון זה ושלא בוצעה על ידו על אף שניתנה התראה מתאימה מצד המשכירה או חברת האחזקה. במקרה כזה, יחויב השוכר בעלות הטיפול בתוספת תקורות של 10%, והמשכירה תהיה רשאית לעשות שימוש בבטחונות שניתנו לה על פי הסכם השכירות לצורך חילוט חוב השוכר בגין כך.

22. המשכירה או חברת האחזקה מטעמה תהא רשאית לשנות את הוראות התקנון מפעם לפעם, תוך מתן הודעה לשוכרים על השינויים כאמור. הודעה כאמור תימסר באמצעות המצאתה לתיבות הדואר של השוכרים או פרסומה על גבי לוח המודעות של המתחם ו/או של הבניין.

_____	_____
המשכירה	השוכר

מנהל אחזקת בניין

חותמת המציע: מגוריט ישראל בע"מ

נספח ג' להסכם השכירות – טופס הרשאה לחיוב חשבון

לכבוד בנק _____

סניף _____

כתובת הסניף _____

מס' חשבון בנק	סוג חשבון	קוד מסלקה	
		סניף	בנק

קוד מוסד	אסמכתא/מס' מזהה של הלקוח בחברה

1. אני/ו הח"מ, _____ _____
שם בעל/י החשבון כמופיע בספר הבנק מס' זהות/ח.פ.

כתובת: _____
רחוב מס' עיר
מיקוד

נותן/ים לכם בזה הוראה לחייב את חשבוני/נו הנ"ל בסניפיכם בגין דמי שכירות עבור _____
בסכומים ובמועדים שיומצאו לכם מדי פעם באמצעי מגנטי או רשימות ע"י _____ כמפורט מטה בפרטי ההרשאה.

2. ידוע לי/נו כי:
   א. הוראה זו ניתנת לביטול ע"י הודעה ממני/מאתנו בכתב לבנק _____ שתיכנס לתוקף, יום עסקים אחד לאחר מתן ההודעה בבנק וכן, ניתנת לביטול עפ"י הוראת כל דין.
   ב. אהיה/נהיה רשאי/ים לבטל מראש חיוב מסוים ובלבד, שהידיעה על כך תימסר על ידי/נו לבנק בכתב, לפחות יום עסקים אחד לפני מועד החיוב.
   ג. אהיה/נהיה רשאי/ים לבטל חיוב, לא יותר מתשעים ימים ממועד החיוב, אם אוכיח/נוכיח לבנק כי החיוב אינו תואם את המועדים או הסכומים שנקבעו בכתב ההרשאה, אם נקבעו.
3. ידוע לי/לנו כי הפרטים שצוינו בכתב ההרשאה ומילויים, נושאים שעלי/נו להסדיר עם המוטב.
4. ידוע לי/לנו כי סכומי החיוב עפ"י הרשאה זו יופיעו בדפי החשבון וכי לא תישלח לי/לנו ע"י הבנק הודעה מיוחדת בגין חיובים אלה.
5. הבנק יפעל בהתאם להוראות בכתב הרשאה זה כל עוד מצב החשבון יאפשר זאת וכל עוד לא תהיה מניעה חוקית או אחרת לביצוען.
6. הבנק רשאי להוציאני/ו מן ההסדר המפורט בכתב הרשאה זה, אם תהיה לו סיבה סבירה לכך, ויודיע לי/לנו על כך מיד לאחר קבלת החלטתו, תוך ציון הסיבה.
7. נא לאשר _____ בספח המחובר לזה, קבלת הוראות אלו ממני/מאתנו.
8. סכום החיוב ומועדו יקבעו מעת לעת ע"י _____ (המשכירה) עפ"י הסכם שכירות עמנו.
9. **פרטי החיוב**:

מועד חיוב אחרון	מועד חיוב ראשון	הצמדה		תדירות החיוב	מס' חיובים	סכום לחיוב בודד
		סוג	בסיס			
				☐ חודשי ☐ דו-חודשי ☐ _____		

_____
חתימת בעל/י החשבון

אישור בנק

קוד מסלקה		סוג חשבון	מס' חשבון בנק
בנק	סניף		

לכבוד _____

אסמכתא/מס' מזהה של הלקוח בחברה	קוד מוסד

חתימת המציע: _____

מגדלי ישראל בע"מ

34

מנרב אחזקות בע"מ

דירה להשכיר –

קיבלנו הוראות מ- _____ לכבד חיובים בסכומים ובמועדים שיופיעו באמצעי מגנטי או ברשימות שתציגו לנו מדי פעם בפעם, ואשר מספר חשבוני/נס בבנק יהיה נקוב בהם, והכל בהתאם למפורט בכתב ההרשאה. רשמנו לפנינו את ההוראות, ונפעל בהתאם. כל עוד מצב החשבון יאפשר זאת: כל עוד לא תהיה מניעה חוקית או אחרת לביצוען; כל עוד לא התקבלה אצלנו הוראת ביטול בכתב על ידי בעל/י החשבון או כל עוד לא הוצא/ו בעל/י החשבון מן ההסדר. אישור זה לא יפגע בהוראותיכם כלפינו לפי כתב השיפוי שנחתם על ידיכם.

ותאריך: _____

בכבוד רב,

בנק _____

סניף _____

_____
(חתימה וחותמת הסניף)

מגוריט ישראל בע"מ

מנרב אחזקות בע"מ

חתימת המציע: _____

חתימת המציע: _____

מגוריט ישראל בע"מ

דירה להשכיר-
הדירה המשתלמת לדיור ולהשקעה בע"מ
רח' הנשיא 25, ת.ד. 3209, פתח תקווה 4951125

מנרב אחזקות בע"מ

נספח ה' להסכם השכירות – נוסח ערבות בנקאית

בנק _____
סניף _____

לכבוד
_____ **(המשכירה)**
א.ג.נ.,

הנדון: ערבות בנקאית מס' _____

1. על פי בקשת _____, **ת.ז.** _____ (יחד להלן - "**המבקש**"), אנו ערבים בזה כלפיכם בערבות מוחלטת ובלתי מותנית בכל תנאי לנשלום כל סכום שהוא עד לסכום של _____ ₪ (_____) שקלים חדשים (להלן - "**סכום הערבות**") שתדרשו מאת המבקש בקשר עם חוזה שכירות מיום _____.
סכום הערבות יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן בתנאי ההצמדה שלהלן:
   א. מדד המחירים - פירושו מדד המחירים לצרכן המתפרסם מדי חודש על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
   ב. אם יתברר בעת תשלום סכום הערבות ו/או חלק ממנו כי מדד המחירים הידוע ביום התשלום כאמור (להלן - "**המדד החדש**") עלה ביחס למדד המחירים בגין חודש _____ לשנת _____ שפורסם ביום _____ (להלן - "**מדד הבסיס**") ביחס שבין המדד החדש למדד הבסיס.
   (סכום הערבות בתוספת הפרשי ההצמדה למדד המחירים כאמור יקראו- "**סכום הערבות הצמוד**").
2. לפי דרישתכם הראשונה בכתב, אנו נשלם לכם, לא יאוחר משבעה ימים מתאריך התקבל דרישתכם אצלנו לפי כתובתנו המפורטת מטה, כל סכום הנקוב בדרישה ובלבד שלא יעלה על סכום הערבות הצמוד, מבלי להטיל עליכם חובה להוכיח את דרישתכם ומבלי שתהיו תייבים לדרוש את התשלום ותחילה מאת המבקש.
3. אתם תהיו רשאים לממש ערבות זו בבת אחת או בחלקים, לפי שיקול דעתכם הבלעדי ובלבד שבשום מקרה לא נשלם לכם בגין הערבות סכום כולל שיעלה על סכום הערבות בתוספת הפרשי הצמדה.
4. ערבות זו תישאר בתוקף עד ליום _____ (כולל) או עד ליום _____ (אם תמומש תקופת האופציה) בלבד, ולאחר תאריך זה תהיה בטלה ומבוטלת.
5. ערבות זו אינה ניתנת להסבה **ו/או** להעברה.

_____

מגורים ישראל בע"מ
_____
חתימת המציע:

מנרב אחזקות בע"מ

שטר חוב בלתי סחיר

שנעשה ב-_____ **ביום** _ **בחודש**_____ **שנת** _

ביום _ בחודש ____ שנת _____ אני מתחייב לשלם כנגד שטר זה לפקודת _____ (להלן: "**המשכירה**"), סכום של _____ש"ח, שיהא צמוד למדד המחירים לצרכן כמפורט להלן:

התמורה קיבלתי בשכירות.

מקום התשלום: _____

בשטר חוב זה יהיה למונח "צמוד מדד המחירים לצרכן" הפרוש הבא:

1. אם יתברר מתוך המדד שיתפרסם לאחרונה, לפני מועד הפירעון בפועל של תשלום כלשהו של דמי השכירות (להלן:- "**המדד החדש**"), כי המדד החדש עלה לעומת מדד חודש _____ אשר פורסם ב-15 לחודש _____ שנת _____ (להלן: "**מדד הבסיס**"), כי אז יוגדל הסכום לתשלום, בשיעור שבו יעלה המדד החדש לעומת מדד הבסיס.

2. בשטר זה "**מדד המחירים לצרכן**" או "**המדד**" משמעו - מדד המחירים לצרכן הכולל פירות וירקות והנקבע על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי וכולל אותו מדד, אף אם יתפרסם על ידי כל מוסד או גוף רשמי אחר, לרבות כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו, בין שהיה בנוי על אותם נתונים עליהם בנוי המדד הקיים ובין אם לאו. אם יבוא מדד אחר, והלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי לא תקבע את היחס בינו לבין המדד המוחלף, יקבעו רואי החשבון של המשכירה את היחס בינו לבין המדד המוחלף.

שם עושה השטר: _____ ת.ז. _____ מרחוב _____

חתימת עושה השטר: _____

ערבות אוואל

אני ערב ערבות אוואל לתשלום השטר על ידי עושה השטר ומוותר בזאת על כל טענה ו/או דרישה בגין חוק הערבות, תשכ"ז - 1967.

חתימות הערבים:

1. _____ 2. _____

שם הערב:	**המען:**	**ת.ז.:**
1. _____	_____	_____
2. _____	_____	_____

דירה להשכיר–
החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ
רח' אמוץ 25, ת.ד. 3208, פתח תקווה 4951125

מנרב אחזקות בע"מ

חתימת המציע: _____

מגורי ישראל בע"מ

חתימת המציע: _____

החברה הכלכלית לירוד ולהשקעה בע"מ
רח' אפעל 25, ת.ד. 3208, פתח תקוה 9531125

מנרב אחזקות בע"מ

נספח ח' להסכם השכירות – טופס מסירת חזקה במושכר

פרוטוקול מסירת חזקה

תאריך: _____

עיר/ישוב _____ רח' _____ מס' ____ גוש ____ חלקה __ דירה מס' __ קומה מס' __

בבדיקה הפיזית שנעשתה לצורך העברת רכוש בין חברת (המשכירה) _____ כצד מוסר

לבין מר/גב' (השוכר) _____כצד המקבל,

נתגלו הליקויים המפורטים ברשימה שלהלן:

מס'	הפריט הטעון תיקון	תיאור התיקון הנדרש

קריאת שעונים –

שעון חשמל _____ שעון מים _____

קריאת מונה גז_____

הערות:

_____

_____

_____

_____

_____

הצהרות:

6. המשכירה מאשרת שהדירה מצוידת בכל ההתקנים והקבועות המצוינים במפרט הדירה.
7. המשכירה מאשרת שמערכת החשמל בדירה (לרבות הארקה) נבדקה על ידי חשמלאי מוסמך ונמצאה תקינה.
8. המשכירה מאשרת שמערכות גילוי האש והכיבוי נבדקו על ידי עובד בעל הסמכה ונמצאו תקינות.
9. השוכר מאשר שלמעט הליקויים שנרשמו בטבלה שלעיל, נמצאה הדירה, רכיביה ומערכותיה במצב תקין ומתוחזק. אין באמור כדי לגרוע מזכות השוכר להודיע על ליקויים נוספים במועד מאוחר יותר, אם יתגלו.

מנרב אחזקות בע"מ

חתימת המציע: _____ מגוריט ישראל בע"מ

דירה לדוגמא – 40
החברה הישראלית לדיור להשכרה בע"מ
רח' אכזל 23, ת.ד. 3208, מגדל העמק

10. המשכירה תדאג לתיקון הליקויים בהתאם לאמור בהסכם.

תאריך	שם וחתימה (נציג המשכירה)	שם וחתימה (השוכר)

יש לרשום שמות וחתומים באופן ברור

מגוריט ישראל בע"מ

חתימת המציע: _____

מנרב אחזקות בע"מ

נספח ט' להסכם השכירות – טופס הזמנת שיפורים במושכר/שירותים נוספים

תאריך: _____

לכבוד

חברת _____ (המשכירה)

הנני שוכר דירה מס' ____ בבניין מס' _____. ברצוני לרכוש את התוספות או לבצע שינויים בדירה כמפורט מטה. ידוע לי, כי סה"כ עלות התוספות/שינויים היא _____ ש"ח.

תיאור השיפור	עלות

סה"כ לתשלום, כולל מע"מ: _____

התשלום יבוצע באופן ובמועדים כדלקמן:

_____

_____

_____

על החתום

_____ _____

חתימת המשכירה חתימת השוכר

מנרב אחזקות בע"מ

מגורים ישראל בע"מ

חתימת המציע: _____

נספח י' להסכם השכירות – חוברת הוראות תחזוקה

מגרב אחזקות בע"מ

מגוריט ישראל בע"מ

חתימת המציע: _____

נספח י"א להסכם השכירות – מפרט תחזוקה

יצורף נספח ג(3) להסכם העיקרי

מנרב אחזקות בע"מ

מגורית ישראל בע"מ

חתימת המציע: _____

נספח "ג(6)" להסכם העיקרי:

נוהלי פרסום ועריכת הגרלות לזכאים לשכירת דירה בשכר דירה מפוקח בפרויקט "דיור להשכרה"

לכל המונחים בנספח זה תהא הפרשנות אשר ניתנה להם בהסכם העיקרי ("**ההסכם**").

תוכן עניינים:

1. כללי.
2. מטרת הנוהל.
3. פרסום הדירות בשכ"ד מפוקח.
4. מוקדי המידע הטלפוני.
5. אתר האינטרנט של הפרויקט.
6. משרדי היזם באתר הפרויקט.
7. סיורים בדירות בשכר דירה מפוקח במתחם.
8. מועדי ההגרלות.
9. הזכאים להירשם להגרלה.
10. ההרשמה להגרלה ובקשת ההרשמה.
11. עריכת ההגרלה.
12. הודעות על תוצאות ההגרלה.
13. תשלום הפיקדון.
14. בחירת דירות בשכר דירה מפוקח במתחם והפניה לחתימת הסכם השכירות.
15. אי עמידת הזכאי בלוחות זמנים.
16. מסירת מידע מטעה ו/או חלקי על ידי הזכאי.
17. חזרה מבקשת הרשמה על ידי הזכאי.
18. רשימת ההמתנה.

דירה להשכיר –
הדרך הקצרה לדיור ולהשקעה בע"מ
רח' אחוזת 25, ת.ד. 3208, פתח תקווה 9153125

מגוריט ישראל בע"מ

חתימת המציע: _____

יורם אחזקות בע"מ

1. **כללי**

מטרת המכרז הינה לקדם דיור להשכרה לטווח ארוך לצורך שכלולו של שוק השכירות ויצירת מגוון פתרונות שכירות ברחבי הארץ, וזאת תוך יצירת תמהיל דיור להשכרה לטווחי זמן שונים הן במחירים מופחתים והן בפיקוח על עליית מחיר השכירות תוך מתן יציבות וודאות לשוכר בהתאם לצרכיו התעסוקתיים והמשפחתיים.

בהתאם להוראות המכרז, ישכיר היזם 25% מהדירות אשר יבנו על ידו במתחם להשכרה, לזכאים כהגדרתם בהסכם, בשכר דירה מפוקח ובדמי אחזקה מפוקחים, והכל בהתאם להוראות ההסכם.
אם בעתיד תיקבענה על ידי ממשלת ישראל ו/או כל גוף ו/או וועדה מטעמה, הוראות כלליות ביחס לנהלי השכרה לזכאים ו/או נהלי עריכת הגרלות לזכאים, אשר יוסיפו ו/או ישנו ו/או יתקנו ו/או יחמירו על הוראות נוהל זה, יחולו הוראות אלו בהתאמה גם על פרויקט זה, אם החברה תקבע שהוראות אלו רלוונטיות ביחס לפרויקט.

2. **מטרת הנוהל**

מטרת הנוהל היא קביעת הנחיות לפרסום ושיווק המתחם על ידי היזם וקביעת נוהל עריכת ההגרלות לזכאים להם תושכרנה הדירות בשכר דירה מפוקח, והכל בהתאם להחלטה בדבר דיור להשכרה והוראות הדין החל על פרויקטים לדיור להשכרה.

3. **פרסום ושיווק הדירות בשכ"ד מפוקח**

שיווק הדירות בשכ"ד מפוקח ופרסומן לזכאים על ידי היזם, יחל שישה חודשים לפני תחילת תקופת ההשכרה וכן במהלך תקופת ההשכרה לא יאוחר מ- 7 ימים מהמועד בו קיבל היזם הודעה מהשוכרים בדבר פינוי ו/או ממועד הפינוי בפועל של דירה כלשהי.

היזם יפרסם את הדירות במתחם בכל אמצעי תקשורת שיבחר, אך הוא חייב לפרסם גם באמצעי הפרסום שלהלן:

3.1. באתר האינטרנט של הפרויקט, אשר יופעל על ידי היזם, כמפורט בסעיף 5 להלן.

3.2. באתר האינטרנט של החברה, לפי הנחיות שיקבל מהחברה. היזם יעביר את מודעות הפרסום של הפרויקט לחברה, אשר תעלה את הפרסום באתרה. באתר יהא קישור לאתר האינטרנט של היזם. אין באמור כדי להטיל חובה על החברה לפרסם את תוכנן המלא של מודעות הפרסום כפי שיועברו על ידי היזם ו/או לפרסמן בכלל, והיזם לא יבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר עם כך.

4. **המוקד הטלפוני של הפרויקט**

שישה חודשים לפני תחילת תקופת ההשכרה, ובמשך כל תקופת ההשכרה, היזם יפעיל מוקד מידע טלפוני לפרויקט, אשר יפעל 5 ימים בשבוע בין השעות 08:00-17:00 לקבלת הבהרות והסברים בקשר להרשמת זכאים לשכירות דירות בשכר דירה מפוקח במתחם, פרטים לגבי ההגרלות, מועדיהן ואופן עריכתן ומידע אודות הפרויקט לשוכרים בשוק החופשי.

5. **אתר האינטרנט של הפרויקט**

שישה חודשים לפני תחילת תקופת ההשכרה ובמשך כל תקופת ההשכרה, היזם יפעיל אתר אינטרנט ייעודי לפרויקט. האתר חייב לכלול את כל אלה:

5.1. הדירות הפנויות בשכר דירה מפוקח, המיועדות להשכרה לזכאים. הפירוט יכלול את מספר החדרים בכל דירה בשכר דירה מפוקח, מספר הבניין והקומה בבניין, דמי השכירות החודשים נכון למועד הפרסום באתר ומועד תחילת תקופת השכירות הרלוונטית.

5.2. מועדי עריכת ההגרלות לזכאים ונוהל עריכתן.

5.3. נוהל זה, במלואו.

חתימת המציע: _____ מגורים להשכרה בע"מ

מנרב אחזקות בע"מ

5.4. מועדי הסיורים בדירות בשכר דירה מפוקח במתחם.

5.5. טפסי בקשה להרשמה למתחם הניתנים להורדה, ללא תשלום (להלן- "**בקשת הרשמה**") ופירוט על אופן הגשתם.

5.6. החלטת מועצת מקרקעי ישראל בדבר דיור להשכרה, הזהלה על הפרויקט והקובעת את תנאי הסף והקריטריונים לזכאות במחיר מופחת (לעיל ולהלן- "**החלטה בדבר דיור להשכרה**").

5.7. פרטים אודות תהליך הנפקת אישורי זכאות ופרטי התקשרות של החברות המנפיקות אישורים אלו.

5.8. מידע בקשר להשכרת דירות בשוק החופשי לרבות: סוגי הדירות, שטחיהן, תקופות השכירות, ערבויות וכיוב'.

5.9. נוסח הסכם השכירות על נספחיו, אשר ייחתם בין השוכר לבין היזם.

5.10. פרטים בדבר אופן תשלום הפיקדון בשיק ו/או בהעברה בנקאית, לידי היזם.

5.11. אפשרות יצירת קשר עם נציג היזם באמצעות פקסימיליה או באמצעות דואר אלקטרוני ומענה לפניות אלו, לא יאוחר מאשר 3 ימי עסקים ממועד קבלת הפניה אצל היזם.

5.12. יצוין בזאת, כי בכל פרסום כאמור לעיל, יציין היזם כי הדירות להשכרה הן במסגרת פרויקט בניה להשכרה למגורים שיזמה החברה.

6. <u>משרדי היזם באתר הפרויקט</u>

היזם יפתח באתר המתחם, 6 חודשים לפני מועד תחילת תקופת ההשכרה, משרד, שכתובתו ושעות הפתיחה יפורטו באתר האינטרנט של הפרויקט ובאתר האינטרנט של החברה (להלן- "**משרדי היזם במתחם**"). משרדי היזם במתחם יהיו פתוחים בתקופת ההרשמה הראשונה, כהגדרתה להלן, מידי יום במשך 6 שעות לפחות בימי חול, ו- 4 שעות לפחות בימי ו' וערבי חגים.

7. <u>סיורים בדירות בשכר דירה מפוקח במתחם</u>

סיורים יערכו כשבועיים לפני מועד ההגרלה הרלוונטית. הסיור אינו חובה וזכאי יהא רשאי להשתתף בהגרלה גם אם לא נכח בסיור.

8. <u>מועדי ההגרלות</u>

8.1. ההגרלה הראשונה לבחירת דירות בשכר דירה מפוקח במתחם, תיערך לא יאוחר מאשר 4 חודשים לפני מועד תחילת תקופת ההשכרה (להלן- "**ההגרלה הראשונה**").

8.2. הגרלות לגבי דירות פנויות בשכר דירה מפוקח, תתקיימנה אחת לשישה חודשים במהלך כל תקופת ההשכרה, במועד אשר יקבע על ידי היזם, אך לפחות 30 יום ממועד הפרסום הרלוונטי כהגדרתו להלן (להלן- "**ההגרלות בתקופת ההשכרה**").

(להלן יחד - "**מועדי ההגרלות**")

9. <u>הזכאים להירשם להגרלה</u>

זכאים בעלי אישור זכאות בתוקף במועד ההרשמה להגרלה (לעיל ולהלן- "**אישור זכאות בתוקף**"), אשר הגישו את בקשת ההרשמה עד המועד האחרון וקיבלו אישור שבקשתם נקלטה, יהיו רשאים להירשם להגרלה. אישור הזכאות יונפק באמצעות חברות הסיוע בשכר דירה מטעם משרד הבינוי והשיכון (להלן: "**חברות הסיוע**").

<u>ההרשמה להגרלה</u>

9.1. ההרשמה להגרלה הראשונה תמשך במשך 40 יום ממועד פרסומה על ידי היזם (להלן - "**תקופת ההרשמה הראשונה**").

מנורה אחזקות בע"מ

דירה להשכיר 70

מגורים ישראל בע"מ

החברה המשכנת לדיור והשכרה בע"מ
רח' [illegible] 25, ת.ד. 3208, פתח תקוה 1951525

חתימת המציע: _____

9.2. במהלך תקופת ההשכרה, ההרשמה תמשך במשך 30 יום ממועד פרסומה על ידי היזם (להלן- "**תקפות ההרשמה השנייה**").

תקופת ההרשמה הראשונה ותקופת ההרשמה השנייה יקראו ביחד ולהלן "**תקופת ההרשמה**".

9.3. זכאים בעלי אישור זכאות בתוקף כאמור לעיל, יהיו רשאים להגיש בקשת הרשמה.

9.4. בקשת ההרשמה תוגש במשרדי היזם במתחם ו/או באמצעות דואר רשום ו/או דואר אלקטרוני ו/או בפקס, ועליה להתקבל במשרדי היזם במהלך תקופת ההרשמה, על מנת להיכלל בהגרלה.

9.5. המועד האחרון להגשת בקשת הרשמה, יהא לא יאוחר מאשר שבעה ימים לפני מועד ההגרלה הרלוונטי שיפורסם על ידי היזם (להלן- "**מועד ההרשמה האחרון**").

9.6. בקשת ההרשמה תכלול את המסמכים הבאים:

9.6.1. עותק של אישור הזכאות בתוקף, כפי שהתקבל מחברות הסיוע.

9.6.2. צילום תעודות זהות של הזכאי ובן/בת הזוג וכן ספח תעודת הזהות.

9.6.3. פרטים לאיתור הזכאים - מספרי טלפון עדכניים וכתובת עדכנית וכן כתובת דואר אלקטרוני.

9.6.4. כל מסמך נוסף, מעבר למסמכים המפורטים בנוהל זה, שיידרש על ידי היזם ו/או החברה.

9.7. על משק בית להגיש בקשת הרשמה אחת למתחם, לרבות בני זוג ללא ילדים וכן יחידים הנרשמים יחד. לא ניתן להגיש בקשת הרשמה על שם מועמד אחד ובקשת הרשמה נוספת על שם בן/בת הזוג או שותף עבור אותו מתחם.

"משק בית" משמע – הזכאי, בן זוג/בת זוג (ככל וקיים), לרבות ידוע/ידועה בציבור וילדים מתחת לגיל 18.

10. <u>עריכת ההגרלה</u>

10.1. ההגרלה תיערך במשרדי היזם, 7 ימים ממועד ההרשמה האחרון.

10.2. ההגרלה תבוקר ותפוקח על ידי החברה ו/או מי מטעמה.

10.3. כל הבקשות שהוגשו, ישתתפו בהגרלה, אף אם הן עולות על מספר הדירות בשכר דירה מפוקח הפנויות במתחם.

10.4. כל מספר בקשה שעלה בהגרלה, ימוספר במספר סידורי, בהתאם לסדר הגרלתו, דהיינו, מספר הבקשה שהוגרל ראשון ימוספר "1" ומספר הבקשה שהוגרל שני ימוספר "2" וכך הלאה (להלן- "**המספר הסידורי**").

10.5. היזם ינהל פרוטוקול ההגרלה, שיהיה פתוח לעיון, אשר יכלול בין היתר, רשימה מודפסת של תוצאות ההגרלה.

11. <u>הודעות על תוצאות ההגרלה</u>

עד ולא יאוחר מאשר 7 ימי עסקים ממועד ההגרלה הראשונה, ו- 2 ימי עסקים לאחר יתר ההגרלות, יפרסם היזם באתר האינטרנט של היזם את תוצאות ההגרלה וכן ישלח את ההודעות שלהלן לזכאים:

11.1. הודעת זכייה - לזכאים אשר בקשתיהם הוגרלו במספרים הסידורים הנמוכים ביותר (להלן- "**הזוכים**") תישלח הודעה בדואר אלקטרוני, בה יצוין דבר זכייתם,

מנרב אחזקות בע"מ

מגורים ישראל בע"מ

חתימת המציע: _____

כולל המספר הסידורי, המועד בו הם מוזמנים לבחירת דירה בשכר דירה מפוקח במתחם, פרטים לגבי גובה ואופן תשלום הפיקדון. כן יצורף להודעה נוסח הסכם השכירות על נספחיו והסבר לגבי הביטחונות והמסמכים שהזוכה נדרש להמציא ליזם (להלן - "**הודעת הזכייה**" ו- "**המועד לבחירת דירה בשכר דירה מפוקח**", בהתאמה).

11.2. הודעה על כניסה לרשימת המונה – לזכאים שמספר הסידורי של בקשתיהם הוא הנמוך ביותר לאחר בקשות הזוכים תישלח הודעה בדואר אלקטרוני כי בקשתם לא עלתה בהגרלה, אך הם נכללים ברשימת ההמתנה. רשימת ההמתנה לא תכלול מעבר ל-40 שמות (להלן- "**רשימת ההמתנה**").

11.3. הודעת על אי זכייה - לזכאים אשר בקשתם לא עלתה בהגרלה ולא נכנסה לרשימת ההמונה, תשלח הודעה בדואר אלקטרוני כי בקשתכם לא עלתה בהגרלה.

11.4. ההודעות תישלחנה לכתובת שמסרו הזכאים בבקשת ההרשמה. אם לא נמסרה כתובת דוא"ל, יידרש היזם למסור הודעה באמצעי מקובל אחר, בתיאום עם הרוברה.

12. <u>תשלום פיקדון להבטחת הזכייה</u>

12.1. הזוכים יידרשו לשלם ליזם, עד למועד בחירת דירה בשכר דירה מפוקח במתחם וכתנאי לבחירתה, סך של 2,000 (אלפים שקלים חדשים), אשר ישולמו לחשבון היזם, שפרטיו יפורסמו באתר האינטרנט, קודם למועד בחירת דירה בשכר דירה מפוקח או באמצעות שיק שיומצא במועד בחירת הדירה (להלן-"**הפיקדון**") וכן להמציא ליזם עד ו/או במועד בחירת דירה בשכר דירה מפוקח, אישור על תשלום הפיקדון.

12.2. לאחר חתימת הזוכים על הסכם השכירות והשלמת המצאת כל הביטחונות ו/או המסמכים המפורטים בהסכם השכירות, ליזם, יומר הפיקדון למקדמה על חשבון דמי השכירות שישולמו על ידי הזוכים עבור חודש השכירות הראשון לדירה בשכר דירה מפוקח, ולא יוחזר לזוכים.

12.3. אם זכאי שילם פיקדון אך חזר בו מרצונו לשכירת דירה טרם שנבחרה על ידו דירה – יושב לו הפיקדון.

13. <u>בחירת דירה בשכר דירה מפוקח והפנייה לחתימת הסכם השכירות</u>

13.1. לצורך בחירת דירה בשכר דירה מפוקח, יזומנו הזוכים בהודעת הזכייה לימים מרוכזים במהלכם יוצגו לזוכים דירות פנויות בשכר דירה מפוקח.

13.2. מועד בחירת דירה בשכר דירה מפוקח, יהיה המועד הנקוב בהודעת הזכייה ולא יאוחר מאשר 14 יום ממועד ההודעה על תוצאות ההגרלה (להלן- "**מועד בחירת דירה בשכר דירה מפוקח**").

13.3. זוכה שקיבל הודעת זכייה יגיע עם הודעת הזכייה למשרדי היזם ויהא זכאי לבחור דירה בשכר דירה מפוקח, מתוך הדירות בשכר דירה מפוקח הפנויות.

13.4. סדר בחירת דירה בשכר דירה מפוקח הנו בהתאם למספר הסידורי שעלה בהגרלה, על פי סדר עולה (הזוכה בעל המספר הסידורי הנמוך ביותר בוחר ראשון, וכן הלאה).

13.5. על הזוכה לבחור את הדירה בשכר דירה מפוקח במועד הנקוב בסעיף 13.2 לעיל.

13.6. לאחר בחירת דירה בשכר דירה מפוקח, יופנה כל זוכה לחתימה על הסכם השכירות, בתוך 7 ימים ממועד בחירת דירה בשכר דירה מפוקח (להלן-"**מועד החתימה על הסכם השכירות**").

מגורים ישראל בעש"מ

דירה להשכיר –
ההברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ
רח' אפעל 25, ת.ד. 3208, גמות הקווה 4723625

נמרב אחזקות בע"מ

חתימת המציע: _____

13.7. הזוכה יידרש להגיע למשרדי היזם במועד החתימה על הסכם השכירות ולחתום במקום ולהמציא ליזם אישור בדבר תשלום הפיקדון כמפורט להלן, את כל הביטחונות ו/או המסמכים הנקובים בהסכם השכירות ובהודעת הזכייה, ללא יוצא מהכלל.

13.8. אם הזוכה לא יגיע לבחור דירה בשכר דירה מפוקח ו/או לחתום על ההסכם בתאריך שנקבע, היזם יהא רשאי בתיאום עם החברה לבטל את זכייתו ולאפשר לזוכה הבא בתור אחריו לבחור דירה בשכר דירה מפוקח.

14. <u>אי עמידת הזוכה בלוחות זמנים</u>

בכל מקרה של אי עמידה בכל אחד מלוחות הזמנים שנקבעו לעיל, בכל שלב שהוא מהשלבים הקבועים לעיל, לרבות אך לא רק, אי המצאת הפיקדון במועד ו/או במקרה בו הזוכה לא הגיע במועד בחירת דירה בשכר דירה מפוקח ו/או לא הגיע לחתום על הסכם השכירות ו/או לא המציא הביטחונות הנדרשים במועד החתימה על הסכם השכירות, יהיה היזם רשאי, בתיאום עם החברה, לפסול את בקשת ההרשמה של הזכאי ו/או את הזכייה, לפי שיקול דעתו של היזם ובתיאום עם החברה.

15. <u>מסירת מידע מטעה ו/או חלקי</u>

בכל מקרה של מסירת מידע חלקי ו/או שאינו נכון על ידי הזכאי ו/או מי מטעמו (להלן- "**המידע המטעה**") בכל שלב שהוא של ההליך, יהיה היזם רשאי, בתאום עם החברה, עם גילוי דבר מסירת המידע המטעה, לפסול את בקשת ההרשמה של הזכאי ו/או את הזכייה ו/או לשלול את זכאותו מלהשתתף בפרויקט.

16. <u>חזרה מבקשת הרשמה</u>

זוכה שחזר בו מבקשתו לאחר בחירת הדירה ו/או זוכה שלא ביצע את הנדרש ממנו, על פי התנאים שבנוהל זה ובלוחות הזמנים הקבועים בו, על מנת להשלים את הליך שכירת הדירה, תבוטל זכייתו על ידי היזם, בתאום עם החברה והיזם יהא רשאי לחלט את הפיקדון, לפי שיקול דעתו של היזם, בתאום עם החברה.

17. <u>מימוש זכאות לזכאים ברשימת ההמתנה</u>

17.1. היזם יהא רשאי להשכיר דירות בשכר דירה מפוקח במתחם לזכאים שברשימת ההמתנה, בתאום עם החברה כמפורט להלן.

17.2. הזכאי הראשון ברשימת ההמתנה, בעל המספר הסידורי הנמוך ביותר, יהיה רשאי לשכור דירה בשכר דירה מפוקח במתחם, במקרים הבאים:

17.2.1. במקום זוכה, אשר לא בחר דירה בשכר דירה מפוקח במתחם במועדים שלעיל, וזכייתו בוטלה על ידי היזם, בתאום עם החברה.

במקרה כזה, יצטרף הזכאי מרשימת ההמתנה, לסוף התור לבחירת דירה בשכר דירה מפוקח ויהיה אחרון לבחור דירה כאמור במתחם.

17.2.2. במקום זוכה, אשר בחר דירה במתחם ולא חתם על הסכם השכירות במועדים הקבועים לעיל.

במקרה כזה, יהיה הזכאי מרשימת ההמתנה רשאי לשכור את אותה דירה במתחם שנבחרה על ידי הזוכה עמו לא נחתם הסכם השכירות.

17.2.3. בכל מקרה שבו תתפנה דירה משוכר קיים, לאחר חתימת הסכם שכירות, מכל סיבה שהיא.

מנרב אחזקות בע"מ

חתימת המציע: _____ מנורי ישראל בע"מ

17.2.4. אם ימצא כי הזכאי מרשימת ההמתנה אינו עומד עוד בתנאי הזכאות, ויבחן בקשתו של הזכאי הבא ברשימת ההמתנה, בעל המספר הסידורי הבא בתור, עד שימצא זכאי שבקשתו תקינה.

17.2.5. רשימת ההמתנה תהיה בתוקף במשך 12 חודשים בלבד. יובהר בזאת, כי ככל שמספר הדירות והפנויות יעלה על מספר הזכאים בעלי אישור זכאות בתוקף שברשימת ההמתנה, כי אז היזם מתחייב לפרסם ולערוך הגרלה בהתאם לאמור בנוהל זה, גם אם טרם חלפו שנים עשר (12) חודשים ממועד ההגרלה הקודמת, כאשר הממתינים ברשימת ההמתנה לא ישתתפו בהגרלה, ויזכו למקומות הראשונים בסדר הגרלה, לפי סדרם ברשימת ההמתנה. היזם רשאי לרענן את רשימות ההמתנה במועד מוקדם יותר, בכפוף לקבלת הסכמת החברה, במקרה שיהיה בכך צורך.

חתימת המציע: _____

מגורי ישראל בע"מ

יזם: אחוזות בע"מ

נספח "ג(7)" להסכם העיקרי;

לכבוד
דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ

א.ג.נ.,

הנדון: **ערבות מס'** _____

שם הבנק/חברת הביטוח _____

מס' הטלפון _____

מס' הפקס: _____

אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך _____ ₪ (במילים: _____ שקלים חדשים) שיוצמד למדד המחירים לצרכן _____ (*יושלם המדד הידוע במועד האחרון להגשת הצעות למכרז) מתאריך _____ (*תאריך תחילת תוקף הערבות)

אשר תדרשו מאת: _____ (להלן "**החייב**") בקשר עם חוזה לבניית דירות להשכרה לפי מכרז מס' _____.

אנו נשלם לכם את הסכום הנ"ל תוך 7 ימים מתאריך דרישתכם הראשונה שנשלחה אלינו במכתב בדואר רשום, מבלי שתהיו חייבים לנמק את דרישתכם ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כל שהיא שיכולה לעמוד לחייב בקשר לחיוב כלפיכם, או לדרוש תחילה את סילוק הסכום האמור מאת החייב.

ערבות זו תהיה בתוקף מתאריך _____ (*על התאריך להיות זהה לתאריך הנקוב לעיל) עד תאריך _____

דרישה על פי ערבות זו יש להפנות לסניף הבנק/חב' הביטוח שכתובתו _____

שם הבנק/חב' הביטוח

_____ _____

מס' הבנק ומס' הסניף כתובת סניף הבנק/חברת הביטוח

ערבות זו אינה ניתנת להעברה

_____ _____ _____

תאריך שם מלא חתימה וחותמת

חתימת המציע: _____

מגורב אחזקות בע"מ

דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ
ת.ד. 35, מבוא מקווה 951125

מגורי ישראל בע"מ

נספח "ג(8)" להסכם העיקרי;

אישור עריכת ביטוחים – תקופת הבנייה

תאריך: _____

לכבוד
דירה להשכיר החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ
רח' אפעל 25,
קריית אריה
פתח תקווה
(להלן: "**המזמין**")

א.ג.נ.,

הנדון: אישור על קיום ביטוחים של _____ ח.פ_____
(להלן בהתאמה: "**היזם**" ו/או "**הקבלן**"), בקשר עם הקמת פרויקט/בניין/בניני מגורים במקרקעין הידועים: כגוש_____ חלקה_____ בכותבת _____ בעיר _____ (להלן: "**הפרויקט**") וביצוע עבודות נלוות (להלן: "**העבודות**") בקשר עם הסכם מיום _____ (להלן: "**ההסכם**").

הננו לאשר בזאת, חברתנו ערכה על שם היזם את הביטוחים המפורטים להלן:

1. **<u>פוליסה מס'..... לביטוח "עבודות קבלניות"</u>**

שם המבוטח כולל את המזמין ו/או חברות בנות ו/או חברות קשורות ו/או היזם, המפקח, קבלנים וקבלני משנה ו/או יועצים ו/או מתכננים (למעט אחריותם המקצועית של היועצים ו/או המתכננים). אנו נשפה את המבוטחים בגין אבדן או נזק פיזי פתאומי ובלתי צפוי לעבודות המבוטחות במשך תקופת הביטוח לרבות נזקים כאמור אשר יתגלו במשך תקופת התחזוקה בת 24 חודשים (הכיסוי בתקופת התחזוקה יהיה "כיסוי מורחב"), והכל כמפורט להלן:

ערך העבודות המבוטחות _____.
תקופת הביטוח: החל מיום _____ ועד ליום _____.

<u>פרק א' - ביטוח העבודות</u>

ביטוח הנכוש בהתאם לערכו המלא של הפרויקט הכולל את כל העבודות הזמניות והקבועות כולל כל החומרים והציוד הדרושים לשם חילוף, תיקון או הקמה מחדש של הפרויקט או חלק ממנו, בשל אבדן או נזק פיזיים פתאומיים ובלתי צפויים מראש לפרויקט או לכל חלק ממנו.

הביטוח כולל במפורש גם את הכיסויים וההרחבות כמפורט להלן (למקרה ולתקופה):

- כיסוי לגניבה ופריצה - במלוא ערך העבודות
- כיסוי לרעידת אדמה ונזקי טבע במלוא ערך העבודות.
- כיסוי לנזק עקיף מתכנון לקוי, חומרים לקויים ועבודה לקויה - במלוא ערך העבודות.
- כיסוי לנזק ישיר מתכנון לקוי, חומרים לקויים ועבודה לקויה - עד לסך של 15,000,000 ₪.
- כיסוי למתקנים, ציוד קל לבניה, מבנים ארעיים, משרדים באתר ותכולתם, על בסיס נזק ראשון, (מקסימום לפריט 40,000 ₪) בסך 2,000,000 ₪.
- כיסוי הוצאות פינוי הריסות, לרבות סחף וחומרים זרים אשר יתאספו באתר העבודות עקב אירוע מכוסה, עד לסך של 10,000,000 ₪
- כיסוי לשכ"ט אדריכלים, יועצים, שמאים לרבות הוצאות תכנון, מדידה, פיקוח והשגחה ניהול שיקום הנזק והוצאות משפטיות, בעקבות מקרה ביטוח עד לסך של 15,000,000 ₪

מנרב אחזקות בע"מ

דירה להשכיר
החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ
רח' אפעל 25, ת.ד. 3200, פתח תקווה 4913125

חתימת המציע: _____

- כיסוי לרכוש באחסנה מחוץ לאתר העבודות ו/או במעבר - עד לסך של 5,000,000 ₪
- כיסוי לרכוש סמוך עד לסך של 15,000,000 ₪.
- רכוש עליו עובדים עד לסך של 15,000,000 ₪.
- כיסוי להוצאות החשת תיקון נזק, לרבות עבודה בשעות נוספות בשבתות ובחגים, כולל הוצאות הבאה ואירוח של מומחים זרים, עד לסך של 20% מהנזק מקסימום 5,000,000 ₪.
- כיסוי להוצאות על פי דרישות רשויות עד לסך של 15% מהנזק.
- כיסוי להוצאות מנע – כלול בסכום הביטוח.
- כיסוי לשחזור מסמכים, נתונים ומודלים - עד לסך של 1,000,000 ₪.
- כיסוי לתקופת מבחן והרצה – הפוליסה תורחב לכסות תקופת הרצה לציוד והמכונות לאור הרכבתן לתקופה של 60 יום הכלולים בתקופת הביטוח.

<u>פרק ב' - ביטוח אחריות כלפי צד שלישי</u>

בגבול אחריות בסך 40,000,000 ₪ למקרה ובסה"כ לתקופת הביטוח.
הביטוח מכסה במפורש את חבות המבוטחים בגין נזקים אשר אירעו תוך כדי ו\או עקב ביצוע העבודות ואשר נגרמו על ידי ו\או נבעו מ-:

- נזק לגופו ו/או לרכושו של צד שלישי כלשהו הנובע או הנגרם על ידי מנופים, מעליות, מכשירי הרמה וכל ציוד אחר המשמש בעבודות הבניה שאינו מוגדר ככלי רכב מנועי.
- חבות בגין נזק גוף הנובע משימוש בכלי רכב מנועי שאינו חייב בביטוח חובה.
- חבות בגין נזק לרכוש הנובע משימוש בכלי רכב מנועי מעל לגבולות האחריות הנהוגים בפוליסת רכב סטנדרטית הנהוגה ביום מקרה הביטוח ועד לסך 2,000,000 ₪ למקרה ולתקופה.
- נזק שנגרם על ידי זיהום מכל סוג שהוא למעט זיהום שאינו תאונתי, פתאומי ובלתי צפוי מראש.
- נזק שנגרם עקב פרעות, שביתות, השבתה או הפרעת הסדר הציבורי.
- תביעות שיבוב מטעם המוסד לביטוח לאומי לרבות בגין עובדי קבלני משנה, ולרבות בגין עובדים המועסקים ע"י חברות כוח אדם – במלוא גבול האחריות.

בנוסף, הביטוח כולל במפורש גם את הכיסויים וההרחבות כמפורט להלן:

- ביטול "יחריג צמ"ה" לעניין נזק גוף הנובע משימוש בצמ"ה שאין חובה חוקית לבטחו - במלוא גבול האחריות.
- עבודות בגובה או בעומק.
- עבודות הריסה.
- כיסוי לנזק הנובע מרעד והסרה או החלשה של משען בגבול אחריות בסך 10,000,000 ₪ למקרה אחד וסה"כ לתקופת הביטוח.
- הרחבה לכיסוי נזק תוצאתי עקב פגיעה בצינורות, מתקנים או כבלים תת קרקעיים בגבול אחריות בסך של 5,000,000 ₪ למקרה ולתקופת ביטוח.
- הרחבה להוצאות הגנה בהליכים פלילים כנגד כל מי המבוטחים ו/או עובדיהם בגבול אחריות בסך של 1,000,000 ₪ למקרה ובסה"כ לתקופת הביטוח.

<u>פרק ג' - ביטוח אחריות מעבידים</u>

בגבול אחריות בסך 40,000,000 ₪ לתובע, למקרה ובסה"כ לתקופת הביטוח.

הביטוח מורחב לכסות את המזמין ו/או מנהלת הפרויקט ו/או מי מעובדיהם אם יימצא מי מהם אחראי כמעביד בכל אופן שהוא, לנזק שנגרם למי מהמבוטחים ו\או למועסקים על ידם.

מגדל חברה לביטוח בע"מ

חתימת המציע: _____

מגרב אחזקות בע"מ

קירה להשקעות 77
החברה המשלמת לביטוח
רח' אנגל 25, ת.ד. 3208, חיפה

הביטוח מורחב לכסות הוצאות הגנה בהליך פלילי כנגד כל מי המבוטחים ו/או עובדיהם בגבול אחריות בסך של 1,00,000 ₪ למקרה ובסה"כ לתקופת הביטוח הרחבה משותפת לפרקים ב' ו-ג' לעיל.

הביטוח מכסה במפורש את אחריותם של המבוטחים הנובעת מ-ו\או המתייחסת ל-:

- כלפי ובגין קבלני משנה ועובדיהם.
- כלפי ובגין עובדי שטחים, עובדים זרים, עובדים המועסקים על ידי חברות כוח אדם.
- עבודות בגובה או בעומק.
- עבודות הריסה.
- שימוש בכלב מנועי (למעט ארוריות על פי חוק הפיצויים לנפגעי ונאונות דרכים).
- העסקת נוער כחוק.
- נזקים שנגרמו עקב פרעות, שביתות, השבתה או הפרעת הסדר הציבורי.

<u>תנאים כלליים לפוליסה לביטוח עבודות קבלניות</u>:

1. הפוליסה מכסה, בין היתר, תביעות של צד שלישי כלשהו, לרבות במפורש מומחים זרים ו/או עובדים של חברות זרות המשתתפות בביצוע העבודות ו\או עובדים זרים.
2. תגמולי הביטוח, בגין נזק לעבודות ו/או לרכוש סמוך ורכוש עליו עובדים, ישמשו אך ורק לקימום ו/או לכינון הנזק עצמו.
3. תגמולי ביטוח בגין נזקים לעבודות ישועבדו לטובת דירה להשכיר החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ וישולמו לדירה להשכיר או למי שדירה להשכיר תורה בכתב לשלם.
4. הפוליסה כוללת סעיף השבה לקדמות של סכום הביטוח במקרה נזק לעבודות.
5. תנאי הביטוח בגין שמירה, גידור, נקיטות אמצעי זהירות בפוליסה זמקטינים את חבות המבטח בגין רשלנות הקבלן/קבלני משנה, לא יחול על חבות המבטח כלפי המזמין.
6. הפוליסה אינה ניתנת לביטול ולא לשינוי לרעה במהלך תקופת הביטוח ותקופות ההארכה למעט במקרה של אי תשלום דמי הביטוח על ידי היזם ו/או הקבלן. במקרה כזה תימסר ליזם, לקבלן ולמזמין הודעת ביטול בכתב לפחות 60 יום מראש.

2. <u>**פוליסה מס'..... לביטוח אחריות מקצועית**</u> –

תקופת ביטוח החל מיום_____ ועד ליום _____

בגבול אחריות ע"ס 8,000,000 ₪ לאירוע ובמצטבר לתקופת ביטוח, המבטח את חבות הקבלן על פי דין בשל תביעה ו/או דרישה שהוגשה לראשונה במשך תקופת הביטוח בגין מעשה ו/או מחדל מקצועי ו/או הפרת חובה מקצועית ו/או טעות שמקורה ברשלנות, מחדל או השמטה מצד היזם ו/או מי מהבאים מטעמו במסגרת ביצוע העבודות ומתן השירותים. הביטוח אינו כפוף לכל הגבלה בדבר חריגה מסמכות בתום לב, אובדן מסמכים ואמצעי מידע אחרים, אי יושר עובדים, זיהום תאונתי פתאומי ובלתי צפוי, הוצאת דיבה, השמצה, אובדן שימוש ו/או עיכוב עקב מקרה ביטוח מכוסה. הביטוח יורחב לשפות את המזמין (כהגדרתו להלן) ואו מי מטעמו בגין אחריותם למעשי ו/או מחדלי היזם ו/או מי מטעמו וזאת בכפוף לסעיף אחריות צולבת לפיו נחשב הביטוח כאילו נערך עבור כל אחד מיחידי המבוטח. הרחבה זו לא תכסה תביעות היזם כנגד המזמין. הביטוח כאמור יכלול תאריך למפרע שאינו מאוחר מתאריך תחילת פעילותו של היזם ו/או מי מטעמו באתר העבודות. הביטוח יכלול תקופת גילוי בת 12 חודשים מתום תוקף הביטוח אלא אם ערך היזם ביטוח חלופי אשר מעניק כיסוי לאירוע. תקופת הגילוי תחול בתנאי כי אי-חידוש/ביטול הביטוח לא נובע מניסיון מרמה ו/או מאי-תשלום פרמיה.

<u>**תנאים כלליים לכל הפוליסות**</u>:

1. מבלי לגרוע מהגדרת "**המזמין**" לעיל, מוסכם בזאת כי לצורך אישור זה- "**המזמין**" הינו מזינת ישראל באמצעות משרד האוצר – החשב הכללי ו/או חברת דירה להשכיר החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או חברות

מגורים שיכון לישראל בע"מ

דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ

יורב אחזקות בע"מ

ח.פ. 3238, פמח המעוה 9953325 חתימת המציע: _____

הבנות ו/או חברות קשורות ו/או חברות שלובות ו/או חברי הנהלה ו/או נושאי משרה ו/או מנהליהם ו/או עובדיהם.

2. הביטוחים המפורטים באישור זה לעיל כוללים ויתור על זכות התחלוף כלפי המזמין כהגדרתו לעיל, למעט כנגד אדם שגרם לנזק בזדון.

3. הביטוחים המפורטים באישור זה לעיל הינם קודמים וראשוניים לביטוחי המזמין ואנו מוותרים על זכותנו לשיתוף ביטוחיהם בנזק המכוסה על פי הביטוחים המפורטים באישור זה.

4. היזם לבדו יהא אחראי לתשלום הפרמיה וסכומי ההשתתפות העצמית על פי הביטוחים המפורטים באישור זה לעיל.

5. בהתייחס לפוליסת אחריות מקצועית ועבודות קבלניות- אנו מתחייבים שפוליסה זו לא תבוטל ולא תשונה לרעה משום סיבה שהיא במהלך תקופת הביטוח, אלא אם כן תשלח על ידנו לדירה להשכיר הודעה כתובה בדואר רשום, לפחות 60 יום מראש.

6. אי קיום בתום לב החובות המוטלות על היזם עפ"י הביטוחים, לרבות, הפרת תנאי הפוליסות, בתום לב, על ידי היזם ו/או מי מטעמו לא תפגע בזכויות המזמין על פיהן.

7. ידוע לנו כי כתב זה מתקבל על ידכם כאישור לקיום תנאי הביטוח בהם מחויב הקבלן בקשר עם ביצוע העבודות ולפיכך לא יחולו בו או בפוליסות שינויים לרעה במשך תקופת הביטוח ללא הודעה מראש ובכתב.

נוסח כל הפוליסות באישור זה למעט ביטוח אחריות מקצועית: תנאי "ביט" 2013 על כל ההרחבות הקיימות בפוליסה ו/או הכלולות באישור זה.

ביטוח אחריות מקצועית נוסח.....

אישורנו זה כפוף לתנאים ולסייגים של פוליסת הביטוח המקורית, עד כמה שלא שונו על פי האמור באישור זה.

(חותמת המבטח)	(חתימת המבטח)	(שם החותם)	(תפקיד החותם)
_____	_____	_____	_____

מנרב אחזקות בע"מ

מגורים ישראל בע"מ

חתימת המציע: _____

נספח "ג(9)" להסכם העיקרי;

אישור עריכת ביטוחים – תקופת ההשכרה

ונאריך: _____

לכבוד
דירה להשכיר החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ
רח' אפעל 25,
קריית אריה
פתח תקווה
(להלן: "**המזמין**")

א.ג.נ.,

הנדון: אישור על קיום ביטוחים של _____ ח.פ._____
(להלן: "**היזם**" ו/או "**חברת האחזקה מטעם היזם**" ו/או "**חברת הניהול מטעם היזם**", כולם להלן ובמשותף: "**החברה**"), בקשר עם מתן שירותי ניהול, הפעלה, תחזוקה, תפעול ומתן שירותים נלווים (להלן "השירותים" בקשר עם פרויקט/בניין/בנייני מגורים במקרקעין הידועים: כגוש_____ חלקה_____ בכתובת _____ בעיר _____ (להלן: "**הפרויקט**") בקשר עם הסכם מיום _____ (להלן: "**ההסכם**").

הננו לאשר בזאת, כי חברתנו ערכה על שם החברה את הביטוחים המפורטים להלן:

הננו לאשר בזאת, כי החל מיום _____ ועד יום _____ (להלן: "**תקופת הביטוח**") ערכה חברתנו על שם החברה, בקשר עם מתן השירותים את הביטוחים המפורטים להלן:

3. **<u>פוליסה מס' ..... לביטוח אש מורחב</u>:**

המבטח את הפרויקט וכל רכוש ו/או ציוד אחר המובא ע"י ו/או עבור החברה וכל שינוי, שיפור ותוספת לפרויקט שנעשו ו/או יעשו על ידי החברה ו/או על ידי מי מטעמה או עבורה ועל בסיס ערך כינון בסך _____ ₪, מפני אבדן או נזק פיזי עקב הסיכונים המבוטחים בביטוח "אש מורחב" לרבות אש, עשן, ברק, התפוצצות, רעידת אדמה, סערה וסופה, שיטפון, נזקי נוזלים והתבקעות צינורות, פגיעה ע"י כלי רכב, פגיעה ע"י כלי טיס, פרעות, שביתות, נזק בזדון, וכן נזקי פריצה עד לסך 1,000,000 ₪ על בסיס "נזק ראשון". הביטוח כולל הרחבת "כל הסיכונים" בסך 5,000,000 ₪ על בסיס "נזק ראשון" שאינו כפוף לסעיף ביטוח חסר וכן הרחבת "התמוטטות מבנים" בסך 10,000,000 ₪ על בסיס "נזק ראשון" שאינו כפוף לסעיף ביטוח חסר. הביטוח כולל סעיף השבה לקדמות של סכום הביטוח במקרה של נזק. ההרחבות על בסיס נזק ראשון הינם למקרה ולתקופה.
תגמולי ביטוח בגין נזקים לבניינים ולדירות המיועדים להשכרה ישועבדו, עד גובה סכום ההלוואה, לטובת הגוף המממן, ויתרת תגמולי הביטוח, מעבר לגובה סכום ההלוואה, תשועבד לטובת דירה להשכיר החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ וישולמו למזמין או למי שהמזמין יורה בכתב לשלם.
לעניין סעיף זה - "סכום ההלוואה" – קרן ההלוואה והפרשי הצמדה וריבית המגיעים לגוף המממן מכוח הסכם המימון, ובכל מקרה לא עמלות, קנסות, ריביות פיגורים ו/או תשלומים אחרים כלשהם בגין הסכם המימון.
במקרה של נזק לבניינים והדירות המיועדים להשכרה, המבוטחים בפוליסה זו, ישמשו תגמולי הביטוח אך ורק לכינון הנזק ולקימום הבניינים כחדשים.

4. **<u>פוליסה מס'..... לביטוח אבדן תוצאתי</u>:**

מנהל אחזקות בע"מ

חתימת המציע: _____

המבטח אבדן תוצאתי הכנסות משכר דירה ו/או דמי ניהול ו/או דמי חנייה של החברה עקב אבדן או נזק הנגרם לרכוש המבוטח על פי סעיף 1 לעיל ו/או לדרכי הגישה לפרויקט, כתוצאה מאחד הסיכונים המבוטחים על-פי סעיף 1 לעיל, למעט פריצה, וזאת למשך תקופת שיפוי של 12 חודשים.

5. **<u>פוליסה מס'.....לביטוח אחריות כלפי צד שלישי</u>**:

לכיסוי חבות החברה על פי דין, בגין כל פגיעה ו/או אובדן ו/או נזק שיגרמו לגופו ו/או לרכושו של כל אדם ו/או גוף כלשהו, לרבות הדיירים ו/או השוכרים ו/או המזמין ו/או יחידיו ו/או עובדיו ו/או כל מי שפועל בשמו ו/או מטעמו בגבול אחריות בסך של 20,000,000 ₪ לאירוע ובסה"כ לתקופת ביטוח. הביטוח אינו כפוף לכל הגבלה בדבר חבות הנובעת מאש, אדים, התפוצצות, בהלה, מתקנים סניטרים פגומים, מכשירי הרמה, פריקה וטעינה, הרעלה, כל דבר מזיק במאכל ובמשקה, זיהום תאונתי ובלתי צפוי, שביתה והשבתה, חבות בגין וכלפי קבלנים קבלני משנה ועובדיהם ותביעות תחלוף מצד המוסד לביטוח לאומי למעט תביעת המוסד לביטוח לאומי כנגד מעביד בקשר עם עובד שבגינו חלה על המעביד חובת תשלום דמי ביטוח לאומי. חריג רכוש הנמצא בבעלותו ו/או בחזקתו ו/או בפיקוחו ו/או בשליטתו ו/או בהשגחתו של המבוטח מבוטל עד לסך של 1,000,000 ₪ למקרה ולתקופה. הביטוח מורחב לכלול את הדיירים ו/או השוכרים ו/או המזמין כמבוטחים נוספים בגין אחריות לנזקים המתרחשים בשטחים הציבוריים ו/או המשותפים בתחום הפרויקט ובסביבתו הקרובה וכן בגין אחריותם למעשי ו/או מחדלי החברה, מנהליה, עובדיה וכל הבאים בשמה ו/או מטעמה, וזאת בכפוף לסעיף "אחריות צולבת" לפיו נחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחידי המבוטח. המזמין ו/או מי מטעמו ו/או הדיירים ו/או השוכרים בפרויקט יחשבו כצד שלישי.

6. **<u>פוליסה מס'.....לביטוח חבות מעבידים</u>**:

תקופת ביטוח החל מיום..... ועד ליום.....
המבטח את חבות החברה כלפי עובדיה במתן השירותים, על פי פקודת הנזיקין (נוסח חדש) ו/או על פי חוק האחריות למוצרים פגומים, התש"ם – 1980, בגין מוות ו/או נזק גוף ו/או נזק נפשי לכל עובד כתוצאה מתאונה או מחלה תוך כדי ועקב מתן השירותים, בגבול אחריות בסך של 20,000,000 ₪ לתובע ולאירוע ביטוחי ובסה"כ לתקופת ביטוח. הבטוח אינו כפוף לכל הגבלה בדבר שעות עבודה, עבודות בגובה ובעומק והעסקת נוער כחוק. הביטוח מורחב לשפות את המזמין ו/או מי מטעמו היה וייחשבו למעבידם של עובדי החברה.

7. **<u>פוליסה מס'.....לביטוח אחריות מקצועית</u>**:

לכיסוי חבות החברה בשל תביעה ו/או דרישה שתוגש לראשונה במשך תקופת הביטוח ולאחר המועד למפרע (_____) בגין מעשה ו/או מחדל מקצועי ו/או הפרת חובה מקצועית ו/או טעות שמקורה ברשלנות, מחדל או השמטה של החברה, מנהליה, עובדיה וכל הפועלים מטעמה ו/או בשמה ו/או בעבורה ו/או בשליחותה, אשר ארע תוך כדי ו/או עקב מתן השירותים ו/או במהלכם ו/או במסגרתם בגבול אחריות בסך של 5,000,000 ₪ לאירוע ובסה"כ לתקופת ביטוח. במקרה שהביטוח בחברתנו יבוטל שלא עקב אי תשלום פרמיות ושלא עקב ו/או ניסיון מרמה או לא יחודש ושלא עקב ו/או ניסיון מרמה, מוסכם, כי בפוליסה תחול תקופת גילוי נזקים ותביעות מוארכת, למשך 12 חודשים נוספים מהמועד בו תמה תקופת הביטוח בתנאי כי לא נערך ביטוח המכסה את אותה החבות בחברתנו וכל אירוע שיארע בתקופת הביטוח ושעליו תימסר הודעה במהלך תקופת הגילוי המוארכת, ייחשב לכל נושא ועניין כאירוע עליו נמסרה ההודעה במהלך תקופת הביטוח. הביטוח כאמור מורחב לכלול את המזמין ו/או מי מטעמם בגין אחריותם למעשי ו/או מחדלי החברה ו/או מי מטעמה, וזאת בכפוף לסעיף אחריות צולבת לפיו נחשב הביטוח כאילו נערך בנפרד עבור כל אחד מיחידי המבוטח. הרחבה זו לא תכסה תביעות החברה כנגד המזמין. הביטוח הניתן בסעיף זה חופשי מכל סייג ו/או מגבלה בדבר: אובדן שימוש או עיכוב בשל מקרה ביטוח מכוסה, אובדן מסמכים, אי יושר עובדים ומנהלים שותפים, חריגה מסמכות ובתום לב ונזקים פיננסיים שאינם עקב נזק פיזי לרכוש עקב מקרה ביטוח מכוסה.

מנרב אחזקות בע"מ

חתימת המציע: _____

8. **<u>פוליסה מס'/.....לביטוח חבות המוצר:</u>**

ונקופת ביטוח החל מיום..... ועד ליום.....
לכיסוי בגבול אחריות ע"ס 5,000,000 ₪ לאירוע ובמצטבר לתקופת ביטוח, המבטח חבות היזם על פי דין בשל תביעה ו/או דרישה שהוגשה לראשונה במשך תקופת הביטוח בגין פגיעה גופנית ו/או נזק לרכוש לצד שלישי שנגרם עקב עבודות בקשר עם מבנים שנמסרו על ידי היזם ו/או על ידי מי מטעמו לצד שלישי. הביטוח מורחב לשפות את המזמין בגין נזק כאמור שבגינו אתראי היזם וזאת בכפוף לסעיף אחריות צולבת לפיו נחשב הביטוח כאילו נערך עבור כל אחד מיחידי המבוטח. הפוליסה מורחבת לכסות גם נזק הנובע מעבודה שביצע היזם ו/או מי מטעמו ואשר אינה מוצר כהגדרתו בפוליסה ובלבד שהנזק אירע לאחר שהעבודה הושלמה ונמסרה לצד שלישי. הביטוח כאמור יכלול תאריך למפרע שאינו מאוחר מתאריך תחילת פעילותו של היזם ו/או מי מטעמו באתר העבודות. הביטוח יכלול תקופת גילוי בת 12 חודשים מתום תוקף הביטוח אלא אם ערך היזם ביטוח חלופי אשר מעניק כיסוי כמתחייב מהאמור בסעיף זה.

<u>תנאים כלליים לכל הפוליסות:</u>

7. מבלי לגרוע מהגדרת "**המזמין**" לעיל, מוסכם בזאת כי לצורך אישור זה - "**המזמין**" הינו מדינת ישראל באמצעות משרד האוצר – החשב הכללי ו/או חברת דירה להשכיר החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ ו/או רשות מקרקעי ישראל ו/או חברות הבנות ו/או חברות קשורות ו/או חברות שלובות ו/או חברי הנהלה ו/או נושאי משרה ו/או מנהליהם ו/או עובדיהם ו.
8. כל הביטוחים המפורטים באישור זה לעיל כוללים ויתור על זכות התחלוף כלפי המזמין ו/או הדיירים ו/או השוכרים ו/או בני משפחתם והגרים עימם אולם הוויתור כאמור לא יחול לטובת אדם שגרם לנזק בזדון.
9. הביטוחים המפורטים באישור זה לעיל הינם קודמים וראשוניים לביטוחי המזמין ואנו מוותרים על זכותנו לשיתוף ביטוחיהם בנזק המכוסה על פי הביטוחים המפורטים באישור זה.
10. אנו לא נהיה רשאים לבטל את הביטוחים הנכללים באישור זה או לשנות הכיסוי על פיהם לרעה במשך כל תקופת הביטוח אלא אם כן נמסרה על ידינו למזמין הודעה על כך בדואר רשום, 60 יום לפני כניסתו לתוקף של ביטול ו/או שינוי הכיסוי לרעה כאמור.
11. החברה לבדה תהא אחראית לתשלום הפרמיה וסכומי ההשתתפות העצמית על פי הביטוחים המפורטים באישור זה לעיל.
12. אי קיום בתום לב החובות המוטלות על החברה עפ"י הביטוחים, לרבות, הפרת תנאי הפוליסות, בתום לב, על ידי החברה ו/או מי מהבאים מטעמה לא תפגע בזכויות המזמין על פיהן.
13. ידוע לנו כי כתב זה מתקבל על ידכם כאישור לקיום תנאי הביטוח בהם מחויבת החברה בקשר עם מתן השירותים ולפיכך לא יחולו בו או בפוליסות שינויים לרעה ללא הודעה מראש ובכתב בהתאם לאמור בסעיף 4 לעיל.
14. נוסח כל הפוליסות באישור זה למעט ביטוח אחריות מקצועית: תנאי "ביטי" על כל ההרחבות הרלבנטיות.
ביטוח אחריות מקצועית נוסח.....

אישורנו זה כפוף לתנאים ולסייגים של פוליסת הביטוח המקורית, עד כמה שלא שונו על פי האמור באישור זה.

(חותמת המבטח)	(חתימת המבטח)	(שם החותם)	(תפקיד החותם)
_____	_____	_____	_____

דירה להשכיר
החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ
רח' אבן גבירול 25, ת.ד. 3208, פתח תקוה 5103125

מנהל אחזקות בע"מ

מגורים ישראל בע"מ

חתימת המציע: _____

נספח "ג(10)" להסכם העיקרי:

לכבוד

דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ (להלן: "**דירה להשכיר**")

א.ג.נ.,

הנדון: התחייבות להימנע מעשיית עסקה

גוש _____ חלקה _____ בעיר _____

אנו הח"מ _____, מס' תאגיד _____ אשר רכשנו זכויות חכירה במקרקעין הידועים כגוש _____ חלקה _____ בעיר _____ (מגרש ___ לפי תכנית _____) או כל גוש או חלקה או חלקת משנה אחרת שייווצרו כתוצאה מרישום ו/או חידוש רישום ו/או צירוף (איחוד) וגם/או הפרדה (פרצלציה) (להלן: "**המקרקעין**"), עפ"י חוזה חכירה מיום _____, מתחייבים בזאת להימנע ממכירה ו/או החכרה ו/או שעבוד של המקרקעין כולם ו/או כל חלק מהם ו/או כל זכות בהם ו/או של הבנוי עליהם ו/או כל חלק מהבנוי ו/או דירה ו/או דירות שייבנו במקרקעין, ללא הסכמת דירה להשכיר ו/או מי מטעמה, אשר תינתן בהתאם להוראות ההסכם בינינו לבין דירה להשכיר מיום _____ (להלן: "**ההסכם**").

עם רישום זכויות החכירה במקרקעין על שמנו, תירשם על זכויותינו במקרקעין, בגין התחייבותנו זו, הערת אזהרה בגין הימנעות מעשיית עסקה, לטובת דירה להשכיר ו/או מי מטעמה.

התחייבות זו תבוטל בתום תקופת ההשכרה, כהגדרתה בהסכם.

_____

אישור

אני מעיד כי היום _____ התייצב/ו לפניי, _____

ולאחר שזיהיתי אותו/ם והסברתי לו/הם את מהות ההסכמה הנ"ל, ואת התוצאות המשפטיות הנובעות ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן לו/הם כראוי, חתם/מו לפניי מרצונו/ם.

אני מאמת את החתימות על הסכמה זו לפי הוראות תקנה 14(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב- 2011.

_____ _____ _____

תאריך חותמת (שם וכתובת) חתימה

מנרב אחזקות בע"מ

דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ
רח' אפעל 25, ת.ד. 951125, מגה הפקוה

מגורים ישראל בע"מ

חתימת המציע: _____

(שם החברה)

מס' חברה _____
להלן- ("החברה")

פרוטוקול מישיבת דירקטוריון החברה אשר נערכה
במשרדה של החברה ביום _____

נוכחים: _____

ליו"ר נבחר: _____

על סדר היום:

חתימה על התחייבות להימנעות ממכירת ו/או החכרת ו/או שעבוד המקרקעין הידועים כגוש _____ חלקה _____ בעיר _____ (מגרש _____ לפי תכנית _____) או כל גוש או חלקה או חלקת משנה אחרת שיווצרו כתוצאה מרישום ו/או חידוש רישום ו/או צירוף (איחוד) ו/או הפרדה (פרצלציה) (להלן: "**המקרקעין**"), כולם ו/או כל חלק מהם ו/או כל זכות בהם ו/או כל הבנוי עליהם ו/או כל חלק ממנו ו/או דירה ו/או דירות שייבנו במקרקעין, ללא הסכמת דירה להשכיר -- החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ (להלן: "**דירה להשכיר**"), אשר תינתן בהתאם להוראות ההסכם בין החברה לבין דירה להשכיר מיום _____ (להלן: "**ההסכם**"), וחתימה על כל הבקשות, מסמכים, ייפוי הכוח הנדרשים לצורך רישום הערת אזהרה בגין הימנעות מעשיית עסקה, לטובת דירה להשכיר על המקרקעין וכן חתימה על כל המסמכים שיידרשו לצורך רישום כל הערה דומה שתירשם בספרי רשות מקרקעי ישראל לטובת דירה להשכיר ו/או בגין המגבלות החלות על המקרקעין.

ההתחייבות נשוא החלטה זו תבוא לסיומה בתום תקופת ההשכרה, כהגדרתה בהסכם.

<u>החלט:</u>

1. לאשר לחתום על התחייבות להימנעות ממכירת ו/או החכרת ו/או שעבוד המקרקעין כולם ו/או כל חלק מהם ו/או כל זכות בהם ו/או כל הבנוי עליהם ו/או כל חלק ממנו ו/או דירה ו/או דירות שייבנו במקרקעין, ללא הסכמת דירה להשכיר וכל הבקשות והמסמכים הנדרשים לצורך רישום הערת אזהרה בגין הימנעות מעשיית עסקה, לטובת דירה להשכיר על המקרקעין וכן חתימה על כל המסמכים שיידרשו לצורך רישום כל הערה דומה שתירשם בספרי רשות מקרקעי ישראל לטובת דירה להשכיר ו/או בגין המגבלות החלות על המקרקעין.
2. ההתחייבות נשוא החלטה זו תבוא לסיומה בתום תקופת ההשכרה, כהגדרתה בהסכם.
3. לייפות את כוחה של דירה להשכיר ו/או מי שהיא תסמיך לרשום הערת אזהרה בגין הימנעות מעשיית עסקה, לטובת דירה להשכיר, ו/או לרשום הערה דומה כנזכר לעיל על המקרקעין ולחתום על כל מסמך ו/או בקשה הדרושים לכך.
4. להסמיך את ה"ה _____ ו-_____ לחתום בשם החברה על כל המסמכים הדרושים לשם ביצוע הפעולות לעיל.

חתימת המציע: _____ מגוריט ישראל בע"מ

דירה להשכיר 84

5. חתימתם של מורשי החתימה הנ"ל, בצירוף חותמת החברה או על גבי שמה המודפס או שמה המוטבע תחייב את החברה בכל הקשור לביצוע ההחלטות דלעיל.

_____
_____, עו"ר

אישור עורך דין של החברה

אני הח"מ, _____, עו"ד מ_____, מאשר בזה כי:

1. _____ בע"מ (להלן: "**החברה**") היא חברה רשומה וקיימת כדין וקיבלה החלטתה כמפורט לעיל בהתאם למסמכי התאגדותה.
2. מנהלי החברה המפורטים לעיל השתתפו בישיבת הדירקטוריון.
3. ה"ה _____ חתם על הפרוטוקול הנ"ל מטעם החברה.
4. בהתאם למסמכי התאגדותה של החברה ה"ה _____ מוסמך לחתום בשם החברה על ההחלטה הנ"ל.
5. החברה מוסמכת בהתאם למסמכי התאגדותה לקבל את ההחלטה דלעיל ולבצע את האמור בה.

תאריך: _____ חתימה: _____

מגורים ישראל בע"מ

חתימת המציע: _____

נספח "ג(11)" להסכם העיקרי;

יפוי כח נוטריוני בלתי חוזר

אנו החי"מ

_____ מס' תאגיד _____

ממנים בזה את דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ, מס' חברה 515009652 (להלן: "**דירה להשכיר**") ו/או מי שהיא ונסמיך (להלן: "**מיופי הכוח**"), להיות מורשינו לשם עשייה בשמנו ובמקומנו של הפעולות הבאות או חלק מהן:

1. לרשום הערת אזהרה בגין הימנעות מעשיית עסקה לטובת דירה להשכיר בלשכת רישום המקרקעין, על המקרקעין הידועים כגוש _____ חלקה _____ בעיר _____ (מגרש _____ לפי תכנית מס' _____) או כל גוש או חלקה או חלקת משנה אחרת שיווצרו כתוצאה מרישום ו/או חידוש רישום ו/או צירוף (איחוד) וגם/או הפרדה (פרצלציה) (להלן: "**המקרקעין**"), בגין התחייבותינו להימנע ממכירה ו/או החכרה ו/או שעבוד של המקרקעין כולם ו/או כל חלק מהם ו/או כל זכות בהם ו/או של הבנוי עליהם ו/או של כל חלק ממנו ו/או של דירה ו/או דירות שייבנו במקרקעין, ללא הסכמת דירה להשכיר ו/או מי מטעמה;

2. לצורך ביצוע האמור לעיל, הריני מסמיך ומייפה את כוחם של מיופי הכוח לחתום על כל בקשה ו/או התחייבות ו/או מסמך ו/או תצהיר ו/או שטר במקומי ו/או בשמי, לשם רישום כל הערת אזהרה על זכויותינו במקרקעין/בקשר עם המקרקעין ומבלי לגרוע מכלליות האמור, וכן חותמה על כל המסמכים שיידרשו לצורך רישום כל הערת דומה שתירשם בספרי רשות מקרקעי ישראל לטובת דירה להשכיר ו/או בגין המגבלות והחלות על המקרקעין, הריני מסמיך ומייפה את כוחו של מיופי הכוח להופיע בלשכת רישום המקרקעין, רשות מקרקעי ישראל, מחלקת אגף מירשם והסדר מקרקעין ובכל מקום אחר לצורך ביצוע האמור;

3. להעביר יפוי כח זה ו/או חלקו לאחר ו/או לאחרים ו/או למנות מידי פעם בפעם מורשה ו/או מורשים ותחת באי כוחנו הנ"ל לשם ביצוע כל הפעולות המנויות ביפוי כח זה ו/או חלקו ולפטר כל נעבר ו/או מורשה כאמור לפי שיקול דעתם של באי כוחנו הנ"ל או כל אחד מהם;

4. באופן כללי לעשות כל פעולה ולחתום על כל מסמך בקשר ולצורך ביצוע האמור ביפוי כח זה כפי שימצא מיופה הכח לנכון;

5. יפוי כח זה הנו החלטי ובלתי חוזר ואין אנו זכאים לבטלו, לשנותו או לתקנו, והוא ישאר בתוקף גם לאחר מותנו, פירוק ו/או מתן צו קבלת נכסים ו/או מינוי כונס נכסים ו/או הטלת עיקול על נכסנו הואיל וזכויות דירה להשכיר תלויות בו;

6. ביפוי כח זה לשון יחיד משמעה גם לשון רבים ולהפך, ולשון זכר משמעה גם לשון נקבה ולהפך, לפי המקרה;

7. הננו מאשרים ומסכימים בזה מראש לכל המעשים ו/או הפעולות שיעשו מיופי הכוח או מי שיתמנה על פיהם;

ולראיה באתי על החתום ביום _____ **באמצעות מורשי חתימה**

_____ ו- _____

דירה קונשאיר -
החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ
רח' השל 25, ת.ד. 3208, פתח תקווה 9511325

מגורים ישראל בע"מ

מגרב אחזקות בע"מ

חתימת המציע: _____

מנרב אחזקות בע"מ

חתימת המציע: מנורה ישראל בע"מ

נוסח אישור הקבלן ביחס לניסיון

להלן פירוט ניסיון קבלני, המוצג על ידי הקבלן הראשי מטעם היזם (להלן: "**הקבלן הראשי**"):

1. הקבלן הראשי הינו חברת _____.
2. הקבלן הראשי הינו קבלן רשום בפנקס הקבלנים בענף ראשי בניה 100 בקבוצה ג' 5 לפי תקנות רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות (סיווג קבלנים רשומים), התשמ"ח 1988.
   מצורפת לנספח זה תעודת רישום תקפה של הקבלן הראשי מטעם רשם הקבלנים בסיווג הנדרש.
3. הקבלן הראשי הינו בעל ניסיון מוכח בהקמה של לפחות שלושה מתחמי נדל"ן למגורים בישראל או בחו"ל, בסדר גודל של 21 יחידות דיור לפחות בכל מתחם, אשר בנייתם הושלמה בעשר שנים האחרונות, ולחילופין בהקמה של מתחמי מעונות סטודנטים, בתי מלון, בתי משפט, בתי אבות, נדל"ן למגורים ו/או למסחר ו/או למשרדים, בישראל או בחו"ל, שהקמתם הסתיימה במהלך 10 (עשר) השנים האחרונות בהיקף מצטבר של 10,000 מ"ר לפחות (שטח עיקרי ושירות), מתוכם מתחם אחד בשטח שלא יפחת מ- 5,000 מ"ר (שטח עיקרי ושירות).
4. להלן טבלה בה מפורטים הפרויקטים להצגת הניסיון בהקמה (ניתן לעשות שימוש בנספח זה לשם הצגת פרויקטים נוספים):

פרויקט מס' 1		
שם הפרויקט וסוג הפרויקט		
המזמין		דואר אלקטרוני של מזמין העבודה: _____ מס' טלפון: _____
תיאור העבודה – הקמה		
מקום ביצוע		
תאריך תחילת ביצוע		תאריך גמר הביצוע

מנרב אחזקות בע"מ

מגוריט ישראל בע"מ

חתימת המציע: _____

לשכת המשפטנים
מחלקת הרישום לדיור ולהשקעות בינוי
רח' אבא הלל 25, ת.ד. 3208, פתח תקווה 4951125

שטח מבונה של הפרויקט במ"ר	
היקף תקציבי של העבודה	

5. לצורך הוכחה בדבר סיום כל אחד מהפרויקטים שפורטו מצורף "טופס 4" ו/או אסמכתאות אחרות המעידות, לשביעות רצונה של דירה להשכיר החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ, על השלמת הבנייה ועל מועד השלמת הבנייה, כגון תעודות השלמה, תעודות גמר, אישור מסירה וכיו"ב. אסמכתאות שלא הונפקו על ידי רשות מוסמכת, תצורפנה כשהן חתומות כ"נאמן למקור" ע"י עו"ד.
6. ידוע לנו שאתם תהיו רשאים לפנות למזמיני העבודה כממליצים בכתובת המייל שצורפה.
7. הערות והבהרות נוספות מצורפות בנפרד.

חתימת הקבלן הראשי:

תאריך	שם מלא של החותם בשם הקבלן הראשי	חתימה וחותמת הקבלן הראשי

הערה:
ניתן להוסיף פרויקטים בדפים נפרדים בהתאם לטבלה זו.

מנרב אחזקות בע"מ

דירה להשכיר –
החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ
רח' אפעל 25, ת.ד. 3208, מועה העקובה 9511125

מגוריט ישראל בע"מ

חתימת המציע: _____

נוסח התחייבות הקבלן לביצוע עבודות

לכבוד
דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ (להלן: "**דירה להשכיר**")

א.ג.נ,

אני הח"מ _____, (להלן: "**הקבלן הראשי**") התחייבתי בזאת כלפי _____ (להלן: "**היזם**"), בקשר לעבודות הבנייה נשוא מכרז _____ (להלן: "**המכרז**") לבצע את כל עבודות הבנייה, כמפורט במסמכי המכרז על הסכמיו ונספחיו (להלן: "**הפרויקט**" ו-"**העבודות**" בהתאמה).

הנני מתחייב כי אשמש כקבלן ראשי ביחס לעבודות, על בסיס "גב אל גב" והכל בהתאם להוראות המכרז, לרבות ההסכם העיקרי.

הנני מאשר כי קראתי את מסמכי המכרז ואני מכיר את כל תנאיו.

הנני מאשר כי אני עומד בכל תנאי הסף הנדרשים מקבלן ראשי, המפורטים במסמכי המכרז, כי אין כל מניעה על פי כל דין והסכם מלספק ליזם את העבודות.

הנני מאשר כי ומתחייב כי התקשרותי במותכונתה הנוכחית הינה עם היזם ועמו בלבד.

תאריך	שם מלא של החותם בשם הקבלן הראשי	חתימת וחותמת הקבלן הראשי

אישור

אני החתום מטה _____ עורך דין, המשמשת כעורך/ת הדין של _____ ("**החברה**") מאשר בזה כי ביום _____ הופיע בפני ה"ה _____ (ת.ז. _____) ו _____ ת.ז. _____ אשר חתמו בשם החברה, וכי הם מוסמכים בחתימתם לחייב את החברה לכל דבר ועניין.

תאריך	שם מלא של עו"ד	חתימת וחותמת

דירה להשכיר –
החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ
ת.ד. 3208, נמל קיסריה 9611325

מנרב אחזקות בע"מ

מגוריט ישראל בע"מ

חתימת המציע: _____

תוספת להסכם לבניית דירות להשכרה בשכונת תל גיבורים בחולון
מיום 21.12.2017
("התוספת להסכם")

אשר נערכה ונחתמה ב- _____ ביום 26 לחודש 7611 שנת 2021

בין:

דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ
מס' חברה 515009652
(להלן - "**החברה**")

מצד אחד;

לבין:

קבוצת מנרב בע"מ, מס' חברה 520034505
מגוריט ישראל בע"מ, מס' חברה 515434074
(להלן ביחד ולחוד- "**היזם**")

מצד שני;

הואיל והחברה ביחד עם רשות מקרקעי ישראל (להלן: "**רמ"י**" או "**הרשות**") פרסמה הזמנה להציע הצעות למכרז מס' תא/167/2017 לחכירה, תכנון, והקמה של מתחם מגורים ולהשכרת הדירות בו בהשכרה לטווח ארוך, בשכונת תל גיבורים בחולון (להלן – "**המכרז**" ו-"**הפרויקט**");

והואיל והצעת היזם נבחרה כהצעה הזוכה ועקב כך היזם שילם את מחיר הקרקע ואת הוצאות הפיתוח כפי שנדרשו במסגרת המכרז, ונחתם בינו לבין רמ"י חוזה חכירה וכן נחתם בינו לבין דירה להשכיר הסכם לבניית מתחם להשכרה למגורים לטווח ארוך בחולון במסגרת המכרז (להלן: "**הסכם דירה להשכיר**");

והואיל והחברה אישרה ליזם לקבל מהמלווה (כהגדרתו להלן) מימון פיננסי לשם תשלום התמורה ולשם תשלומן של הוצאות נלוות לרכישת המקרקעין (להלן: "**מימון הקרקע**") ובמסגרתו אישרה את יצירת השעבודים המפורטים במכתב האישור מיום 28.10.18 (להלן: "**האישור המקורי**" ו- "**השעבודים הקיימים**", בהתאמה);

והואיל והיזם מעוניין לקבל מהמלווה (כהגדרתו להלן) מימון פיננסי לשם הקמת הפרויקט, ועל כן פנה אל החברה בבקשה לאשר את זהות המלווה כגוף ממנן, לאשר את הסכם הליווי הפיננסי לפרויקט אשר מכוחו יועמד המימון ליזם לשם הקמת הפרויקט, על כל נספחיו כמצורף ב**נספח "א"**, ולאשר את יצירת כלל השעבודים כהגדרתם להלן, בהתאם להוראות סעיף 10.1 להסכם דירה להשכיר;

והואיל והחברה הסכימה לבקשת היזם לאשר את זהות המלווה כגוף ממנן, לאשר את הסכם ההלוואה ולאשר את יצירת כלל השעבודים כהגדרתם להלן לטובת המלווה, בהתאם לסמכות החברה לפי הוראות סעיף 10.3 להסכם דירה להשכיר, והכל בכפוף להסכמות כמפורט להלן;

והואיל והצדדים מעוניינים להסדיר את אישור זהות הגוף הממנן, את אישור הסכם ההלוואה ואת יצירת השעבודים כהגדרתם להלן, בהתאם לאמור במסמך זה להלן;

והואיל ומוסכם בזאת במפורש בין הצדדים שאין בכל אישור ו/או הסכמה הניתנים במסגרת מסמך זה כדי לגרוע ו/או לפגוע ו/או לשנות מכל חובה ו/או התחייבות של היזם

קבוצת מנרב בע"מ

בהתאם להוראות המכרז ו/או הסכם דירה להשכיר וכן אין באמור במסמך זה לפגוע ו/או להוות ויתור מצד החברה על כל זכות ו/או סעד העומדים לרשות החברה על פי מסמכי המכרז ו/או הסכם דירה להשכיר ו/או לפי כל דין והחברה לא תהיה מנועה ו/או מוגבלת בהפעלת סמכויותיה וזכויותיה על פי מסמכי המכרז ו/או הסכם דירה להשכיר ו/או כל מסמך ו/או הסכם מחייב שנחתם עם היזם או שייחתם בעתיד, לרבות ביטולם, בכפוף להוראותיהם;

<u>לפיכך מוסכם ומותנה בין הצדדים כדלקמן:</u>

1. **<u>הגדרות ופרשנות</u>**

1.1. המבוא למסמך זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

1.2. לכל המונחים והביטויים המופיעים במסמך זה תהא משמעות כזו המוקנית להם בהסכם דירה להשכיר המהווה חלק ממסמכי המכרז, זולת אם יצוין במפורש אחרת.

1.3. במסמך זה, "**המלווה**" - הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ.

2. **<u>בקשת היזם לאישור המלווה כגוף מממן, לאישור הסכם ההלוואה וליצירת השעבודים</u>**

2.1. היזם מצהיר ומאשר שהוא קיבל ו/או מקבל ו/או עומד לקבל מהמלווה הלוואה לצורך מימון הקמת הפרויקט בהתאם להסכם ההלוואה המצורף על נספחיו כ**<u>נספח "א"</u>** והכל בהתאם לאגרות החוב המצ"ב כ**<u>נספח "ב"</u>**.

2.2. בהתאם לכך, מבקש היזם ליצור לטובת המלווה את השעבודים כדלקמן, כשעבודים מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום, כמפורט באג"ח המצ"ב כנספח "ב".

2.3. היזם מצהיר ומאשר שהמימון הניתן לו מכוח הסכם ההלוואה ניתן לצורך מימון הפרויקט בלבד.

2.4. היזם מצהיר ומאשר שהסכם ההלוואה ומסמכי יצירת השעבודים כוללים את כל ההוראות הבאות:

2.4.1. הוראה לפיה המלווה קרא את הוראות הסכם דירה להשכיר, מכיר את תנאיו ומסכים להם, ובמיוחד בכל הנוגע להוראות סעיף 19 (הפרות, סעדים ותרופות).

2.4.2. הוראה בדבר תאמור בהסכם דירה להשכיר, ביחס לשעבוד זכויות היזם במקרקעין, הקובעת שבמקרה של מימוש השעבוד על ידי המלווה, המימוש יהא כפוף לכל הוראות הסכם דירה להשכיר ולנספחיו.

2.4.3. הוראה בדבר שלילה מהמלווה של כל זכות קיזוז ו/או עכבון ו/או פירעון מהפרויקט, בשל כל חוב ו/או חבות ו/או הלוואה וכיוצ"ב של היזם או מי מטעמו, שאינם קשורים לפרויקט ("**פרויקט סגור**").

2.5. היזם מצהיר ומאשר שיצירת השעבודים והמשכנתה האמורים בסעיף 2.2 לעיל (לעיל ולהלן: "**השעבודים**") נעשית בהתאם להוראות הסכם דירה להשכיר, בהינתן אישור החברה הניתן במסגרת מסמך זה.

2.6. היזם מצהיר כי למעט השעבודים, הוא לא שעבד כל זכות במקרקעין ו/או במתחם ו/או בפרויקט.

3. **<u>אישור החברה לזהות הגוף המממן, להסכם ההלוואה וליצירת השעבודים</u>**

3.1. החברה מאשרת את המלווה כגוף מממן, את נוסח הסכם ההלוואה ואת יצירת השעבודים, הכל בכפוף להצהרות ולהתחייבויות היזם כמפורט במסמך זה ובכפוף למפורט להלן -

3.1.1. השעבודים ישמשו להבטחת סכומים שמגיעים ו/או שיגיעו מהיזם למלווה בקשר לפרויקט בלבד, ולא ישמשו לפירעון חובות אחרים של היזם כלפי המלווה, שאינם קשורים בפרויקט.

3.1.2. בכל מקרה, מימוש השעבודים ו/או כל חלק מהם, ייעשה בהתאם לכל דין ובכפוף לזכויות החברה לפי מסמכי המכרז ו/או לפי הסכם דירה להשכיר ומבלי לגרוע מזכויות החברה לפי כל דין.

3.1.3. אין בהסכמה ו/או באישור הניתנים לפי מסמך זה כדי לפגוע ו/או להוות ויתור מצד החברה על כל זכות ו/או סעד העומדים לרשות החברה על פי מסמכי המכרז ו/או הסכם דירה להשכיר ו/או לפי כל דין והחברה לא תהיה מנועה ו/או מוגבלת בהפעלת סמכויותיה וזכויותיה על פי מסמכי המכרז ו/או הסכם דירה להשכיר ו/או כל מסמך ו/או הסכם מחייב שנחתם עם היזם או שייחתם בעתיד, לרבות ביטולם, בכפוף להוראותיהם.

מבלי לגרוע מכלליות האמור, מודגש שאין בהסכמת החברה למתן ייפויי הכוח כמפורט בהסכם ההלוואה ו/או באיזה ממסמכי יצירת השעבודים משום הסכמה לוויתור על הוראות הסכם דירה להשכיר הנוגעות למימוש השעבודים.

בנוסף, מובהר במפורש שאין באישור החברה להסכם המימון ולנספח הביטוח לו - כדי לגרוע מהביטוחים שהיזם מחויב לערוך כלפי החברה, וידוע ליזם שהתחייבויותיו כלפי החברה בעניין זה ימשיכו לחול ללא כל שינוי.

3.1.4. מימוש זכויות החברה על פי מסמכי המכרז ו/או הסכם דירה להשכיר ו/או על פי כל דין, יעשה לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה, והכל בהתאם להוראות מסמכי המכרז.

3.1.5. מימוש זכויות המלווה על פי השעבודים ייעשה בכפוף להוראות מסמכי המכרז והסכם דירה להשכיר, ובפרט בהתאם להוראות סעיף 19.4 להסכם דירה להשכיר, ובהתאם להוראות מסמך זה.

3.1.6. החברה והיזם יהיו רשאים להסכים על כל שינוי ו/או תיקון במסמכי המכרז. אם נדרש אישור ו/או הסכמה מטעם המלווה, היזם יהיה האחראי לקבלם מאת המלווה, ולמלווה לא תהיה כל טענה ו/או דרישה כלפי החברה בקשר עם כך.

3.1.7. למען הסר ספק, כל שינוי ביחס להסכם ההלוואה ו/או למסמכי השעבודים, ולרבות מכירה ו/או המחאה בדרך כלשהי של חלק או מלוא זכויות המלווה לפי הסכם ההלוואה ו/או מסמכי השעבודים, יהיה טעון אישור החברה.

4. **<u>אישור עריכת ביטוחים</u>**

4.1. בהתאם להוראות סעיף 16.23.11 להסכם העיקרי, תגמולי הביטוח בגין נזקים לעבודות שיבוצעו בנכסים הממושכנים (כהגדרתם במסמכי יצירת

קבוצת מנרב בע"מ

השעבודים) ישועבדו עד גובה סכום ההלוואה לטובת המלווה, ואילו יתרת ונגמולי הביטוח מעבר לגובה ההלוואה ישועבדו לטובת החברה.

4.2. בהתאם לסעיף 16.23 להסכם דירה להשכיר, החברה מאשרת בזאת את תיקון אישורי הביטוח לתקופת הבנייה ולתקופת ההשכרה (נספחים ג(8)-ג(9) להסכם דירה להשכיר). אישור הביטוח ג(8) המתוקן מצורף כ**נספח ג'1** לכתב זה. אישור הביטוח ג(9) המתוקן מצורף כ**נספח ג'2** לכתב זה. כמו כן, החברה תחתום על **נספח ג'3** שיוגש לחברת הביטוח.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

קבוצת מנרב בע"מ
ח.פ. 515434074
51-543407-4

היזם

דירה להשכיר - [illegible]
ח.פ. 3208, פתח תקוה

החברה

אישורי חתימות

אני החי"מ [illegible] עו"ד/רו"ח, ת.ז. 033707977

מאשר בזה כי המוסמכים לחתום בשם:

מגוריט ישראל בע"מ מספר חברה 515434074

א. מר/גבי [illegible] ת.ז. 053383246

ב. מר/גבי [illegible] ת.ז. 021756291

חתימתם בצרוף חותמת היזם מחייבת את היזם.

אני מאשר כי הנ"ל חתמו בפני על מסמך זה.

אלישיר שרון, עו"ד
מ.ר. 64368
רחוב הבושם 3, אשדוד
חתימה

שם

תאריך

אני החי"מ [illegible] עו"ד/רו"ח, ת.ז. 033707977

מאשר בזה כי המוסמכים לחתום בשם:

קבוצת מנרב בע"מ **מספר חברה 520034505**

א. מר/גבי [illegible] ת.ז. 027560349

ב. מר/גבי _____ ת.ז. _____

חתימתם בצרוף חותמת היזם מחייבת את היזם.

אני מאשר כי הנ"ל חתמו בפני על מסמך זה.

אלישיר שרון, עו"ד
מ.ר. 64368
רחוב הבושם 3, אשדוד
חתימה

שם

תאריך

הסכמת המלווה:

לכבוד
דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ
מס' חברה 515009652 (להלן - "החברה")

אנו הח"מ, הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ (להלן: "**המלווה**"), מודיעים לכם שהעמדנו ו/או בכוונתנו להעמיד לקבוצת מנרב בע"מ, מס' חברה 520034505 ולמגוריט ישראל בע"מ, מס' חברה 515434074 בע"מ (להלן: "**היזם**") אשראי לצורך מימון הקמת הפרויקט, כהגדרתו בתוספת להסכם לעיל.

הרינו לפנות אליכם בבקשה לקבלת אישורכם לזהותנו כגוף מממן, לנוסח הסכם ההלוואה וליצירת השעבודים כהגדרת מונחים אלו בתוספת להסכם לעיל.

לכל מונח שלא הוגדר במפורש באישורנו זה, תינתן המשמעות המוקנית לו בהסכם דירה להשכיר או בתוספת להסכם לעיל, אם מוקנית.

הרינו מאשרים שאנו מסכימים לכל הכתוב באישור לעיל ומתחייבים לפעול על פיו.

כמו כן, הרינו לאשר כדלקמן:

1. המלווה מהווה "גוף מממן", כהגדרתו בהסכם דירה להשכיר.

2. אנו מאשרים שהסכם ההלוואה כולל את כל ההוראות הבאות:

2.1. הוראה לפיה המלווה קרא את הוראות הסכם דירה להשכיר, מכיר את תנאיו ומסכים להם, ובמיוחד בכל הנוגע להוראות סעיף 19 (הפרות, סעדים ותרופות).

2.2. הוראה בדבר האמור בהסכם דירה להשכיר, ביחס לשעבוד זכויות היזם במקרקעין, הקובעת שבמקרה של מימוש השעבוד על ידי המלווה, המימוש יהא כפוף לכל הוראות הסכם דירה להשכיר ולנספחיו.

2.3. הוראה בדבר שלילה מהמלווה של כל זכות קיזוז ו/או עכבון ו/או פירעון מהפרויקט, לרבות כל ההכנסות מהפרויקט, בשל כל חוב ו/או חבות ו/או הלוואה וכיוצ"ב של היזם או מי מטעמו, שאינם קשורים בפרויקט ("**פרויקט סגור**").

3. לעניין ביטוחי הפרויקט הנערכים על ידי היזם בהתאם להוראות הסכם המימון ונספחיו, הרינו לאשר כי:

3.1. במקרה של שינוי שם המבוטח הראשי בפוליסה לבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ, כמפורט בנספח הביטוח – לא יהיה בכך כדי לגרוע מחובת עריכת הביטוחים בהתאם להוראות ההסכם העיקרי, ובפרט מכך שבמקרה של אירוע ביטוחי ישמשו תגמולי הביטוח לתיקון הנזק ולהשבת המצב לקדמותו ובהתאם לשלבי ההתקדמות בתיקון הנזק והכל בהתאם לסעיף 16.23.11 להסכם העיקרי, ולכך שמימוש השעבוד ייעשה בהתאם להוראות ההסכם העיקרי.

3.2. במקרה בו המלווה יממש את זכותו לערוך את הביטוחים במקום היזם ועל חשבון היזם, כמפורט בנספח הביטוח להסכם המימון – אנו מאשרים כי הביטוחים שייערכו על ידינו כאמור, ייערכו בהתאם להוראות ההסכם העיקרי.

על כן באנו על החתום:

הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ

הבנק הבינלאומי הראשון
לישראל בע"מ

לילי דסל דירוג משען

תוספת מס' 2 להסכם לבניית דירות להשכרה בשכונת תל גיבורים בחולון
מיום 21.12.2017
("התוספת להסכם")

אשר נערכה ונחתמה בתל אביב ביום 30 לחודש יוני שנת 2022

בין:

דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ
מס' חברה 515009652
(להלן - "**החברה**")

מצד אחד;

לבין:

קבוצת מנרב בע"מ, מס' חברה 520034505 (להלן - "**מנרב**")
מגוריט ישראל בע"מ, מס' חברה 515434074 (להלן - "**מגוריט**")
(להלן - "**היזם**")

מצד שני;

הואיל והחברה ביחד עם רשות מקרקעי ישראל (להלן: "**רמ"י**"), פרסמת הזמנה לחציע הצעות למכרז פומבי תא/167/2017 לחכירה, תכנון, והקמה של מתחם מגורים ולהשכרת הדירות בו בהשכרה לטווח ארוך, בשכונת תל גיבורים בחולון (להלן – "**המכרז**" ו-"**הפרויקט**");

והואיל והצעתן המשותפת של מנרב (2/5 מההצעה המשותפת) ושל מגוריט (3/5 מההצעה המשותפת) נבחרה כהצעה הזוכה ולאחר מכן נחתם **ההסכם** העיקרי עם הזוכה הנ"ל והמהווה חלק ממסמכי המכרז (להלן: "**ההסכם העיקרי**");

והואיל וביום 26.1.2021 נחתמה תוספת להסכם העיקרי בנוגע לקבלת מימון ויצירת שעבודים (התוספת הנ"ל תהווה חלק מההסכם העיקרי, ובכל מקום בו כתוב "ההסכם העיקרי" הכוונה גם לתוספת הנ"ל);

והואיל ומנרב ומגוריט מעוניינות לקבל מהחברה אישור להמחות את זכויותיה והתחייבויותיה של מנרב בקשר עם המכרז למגוריט ומגוריט מעוניינת לקבל על עצמה זכויות והתחייבויות כאמור, ועל כן פנה היזם אל החברה בבקשה לאשר את המחאת הזכויות והתחייבויות כאמור, במכתב המצורף כ**נספח "א"** (להלן: "**המחאת הזכויות וההתחייבויות**");

והואיל והחברה הסכימה לבקשת היזם להמחאת הזכויות וההתחייבויות, והכל בכפוף להסכמות כמפורט להלן;

והואיל והצדדים מעוניינים להסדיר את המחאת הזכויות וההתחייבויות, בהתאם לאמור בתוספת זו להלן;

והואיל ומוסכם בזאת במפורש בין הצדדים שאין בכל אישור ו/או הסכמה הניתנים במסגרת תוספת זו כדי לגרוע ו/או לפגוע ו/או לשנות מכל חובה ו/או התחייבות של היזם בהתאם להוראות המכרז ו/או ההסכם העיקרי וכן אין באמור בתוספת זו לפגוע ו/או להוות ויתור מצד החברה על כל זכות ו/או סעד העומדים לרשות החברה על פי מסמכי המכרז ו/או ההסכם העיקרי ו/או לפי כל דין והחברה לא תהיה מנועה ו/או מוגבלת בהפעלת סמכויותיה וזכויותיה על פי מסמכי המכרז ו/או ההסכם העיקרי ו/או כל מסמך ו/או הסכם מחייב

ישחתם עם היזם או שייחתם בעתיד לרבית ביטולם. בכפוף לזכויותיהם.

לפיכך מוסכם ומותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. **הגדרות ופרשנות**

1.1 המבוא לתוספת זו מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

1.2 לכל הכותרות והביטויים המופיעים בתוספת זו תהא משמעות כזו המוקנית להם בהסכם העיקרי המהווה חלק ממסמכי המכרז, זולת אם יצוין במפורש אחרת.

2. **המחאת הזכויות וההתחייבויות**

2.1 מנרב ממחה ומעבירה בזה למגוריט בהמחאה גמורה, מוחלטת ובלתי חוזרת את כל זכויותיה והתחייבויותיה (הקיימות והעתידיות) בקשר עם המכרז והחסכם העיקרי, וזאת החל ממועד חתימת תוספת זו.

2.2 החל ממועד חתימת תוספת זו, מגוריט לבדה תהווה "היזם" כהגדרתו במסמכי המכרז וההסכם העיקרי ותיקח על עצמה את כל התחייבויותיה וזכויותיה (הקיימות והעתידיות) של מנרב על פי מסמכי המכרז וההסכם העיקרי.

2.3 מנרב ומגוריט מצהירות כי התקבלו כל האישורים הנדרשים לצורך התקשרותן בתוספת זו וביצוע כל התחייבויותיהן על פיה, כי אין להן כל התנגדות להמחאה וכי לא תחיה לחן כל התנגדות לכך בעתיד. בכלל זה מצהירות מנרב ומגוריט כי שולמו על ידן מלוא המסים הכרוכים בהמחאת הזכויות, לרבות מס שבח ורכישה, וכי התקבל אישור הגוף המממן להמחאת הזכויות כאמור.

2.4 מנרב ומגוריט מתחייבות להשלים את המחאת הזכויות על ידי רישומה בספרי רמ"י ו/או בלשכת רישום המקרקעין, וזאת בהקדם האפשרי לאחר מועד חתימת תוספת זו.

2.5 במועד חתימת תוספת זו, מגוריט תפקיד בידי החברה את הערבות הנדרשת על פי הוראות ההסכם העיקרי וכן אישור קיום ביטוחים לשביעות רצון החברה, בהתאם להוראות ההסכם העיקרי, כאשר שם היזם בערבות ובאישור קיום הביטוחים הנ"ל יהיה שמה של מגוריט בלבד.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

קבוצת מנרב בע"מ

קבוצת מנרב בע"מ

מגוריט ישראל בע"מ

מגוריט ישראל בע"מ

החברה להשכרה בע"מ

אישור חתימה - מנרב

אני הח"מ אליעזר שרון עו"ד, ת.ז. 033076977

מאשר בזה כי המוסמך לחתום על מסמך זה בשם **קבוצת מנרב בע"מ מספר חברה 520034505**, הינו מר חיים רוטלוי ת.ז. 029560349 כאשר חתימתו בצרוף חותמת מנרב מחייבת את מנרב.

אני מאשר כי הנ"ל חתם בפני על תוספת זו.

אליעזר [illegible], עו"ד
מ.ר. [illegible]
רחוב הבושם 5 אשדוד
חתימה

30/6/2022
תאריך

אישור חתימה - מגוריט

אני רח"מ שלומית שלסקי עו"ד/רו"ח, ת.ז 36174547

מאשר בזה כי המוסמכים לחתום בשם

מגוריט ישראל בע"מ מספר חברה 515434074

א. מר/גב' אלי רוזנפוק ת.ז. 029887990

ב. מר/גב' אתי ידו דה ת.ז 053383246

חתימתם בצרוף חותמת מגוריט מחייבת את מגוריט.

אני מאשר כי הנ"ל חתמו בפני על תוספת זו.

חתימה

שלומית שלסקי, עו"ד
Shlomit Shalsky, Adv.
מ.ר. [illegible]
שם

30/6/2022
תאריך

תוספת מס׳ 3 להסכם לבניית דירות להשכרה בחולון
מיום 21.12.2017
(״התוספת להסכם״)

אשר נערכה ונחתמה ב- _____ביום _____ לחודש _____ שנת **2024**

בין:

דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע״מ
מס׳ חברה 515009652
(להלן - ״**החברה**״)

<u>מצד אחד;</u>

לבין:
מגוריט ישראל בע״מ, ח.פ. 515434074
(להלן – ״**מגוריט**״ או ״**היזם**״)

<u>מצד שני;</u>

הואיל והחברה ביחד עם רשות מקרקעי ישראל (להלן: ״**רמ״י**״), פרסמה הזמנה להציע הצעות למכרז מס׳ תא/167/2017 לחכירה, תכנון, והקמה של מתחם מגורים ולהשכרת הדירות בו בהשכרה לטווח ארוך, בשכונת תל גיבורים בחולון (להלן – ״**המכרז**״ ו-״**הפרויקט**״);

והואיל והצעתן המשותפת של קבוצת מנרב בע״מ (2/5 מההצעה המשותפת) ושל מגוריט (3/5 מההצעה המשותפת) נבחרה כהצעה הזוכה ולאחר מכן נחתם ההסכם העיקרי עם הזוכה הנ״ל המהווה חלק ממסמכי המכרז (להלן: ״**ההסכם העיקרי**״);

והואיל וביום 26.1.2021 נחתמה תוספת להסכם העיקרי בנוגע לקבלת מימון ויצירת שעבודים (התוספת הנ״ל תהווה חלק מההסכם העיקרי, ובכל מקום בו כתוב ״ההסכם העיקרי״ הכוונה גם לתוספת הנ״ל), המסדירה את אישור הסכם המימון ויצירת שעבודים בקשר עם הפרויקט כלפי הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע״מ (להלן: ״**האישור המקורי**״, ״**השעבודים הקודמים**״ ו- ״**המלווה המקורי**״, בהתאמה) בנוסח המצ״ב <u>**כנספח ״ג״**</u>, ונוצרו הבטוחות לטובת המלווה המקורי, כהגדרתן להלן;

והואיל וביום 30.6.2022 נחתמה תוספת להסכם העיקרי במסגרתה קבוצת מנרב בע״מ המחתה את כל זכויותיה והתחייבויותיה בקשר עם המכרז למגוריט;

והואיל והיזם מעוניין להנפיק סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה ו׳) לציבור שירשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע״מ (״**הבורסה**״) לצרכי מימון (״**אגרות החוב**״), ולצורך כך להתקשר עם נאמן לאגרות החוב (כהגדרתו להלן) במסגרת אגרת חוב ושטר נאמנות.

והואיל והיזם פנה אל החברה בבקשה, לאשר את יצירת השעבודים כהגדרתם להלן על פי מסמכי אגרות החוב אשר מכוחן יועמד המימון ליזם, בהתאם להוראות סעיף 10.3 להסכם העיקרי, וכן לאשר את זהות הנאמן, וכן להסדיר את סילוק השעבודים הקודמים לטובת המלווה המקורי (באופן שלא יקנה עוד כל זכות למלווה המקורי בקשר עם הפרויקט ו/או המקרקעין ו/או המכרז);

והואיל והחברה הסכימה לבקשת היזם לאשר את זהות הנאמן, לאשר את יצירת כלל השעבודים כהגדרתם להלן לטובת הנאמן, וכן לאשר את רישום השעבודים, והכל

בהתאם להוראות אגרות החוב ובהתאם לסמכות החברה לפי הוראות סעיף 10.3 להסכם העיקרי, והכל בכפוף להסכמות כמפורט להלן;

והואיל והצדדים מעונינים להסדיר את אישור זהות הנאמן, את יצירת השעבודים כהגדרתם להלן, בהתאם לאמור בתוספת זו להלן;

והואיל ומוסכם בזאת במפורש בין הצדדים שאין בכל אישור ו/או הסכמה הניתנים במסגרת תוספת זו כדי לגרוע ו/או לפגוע ו/או לשנות מכל חובה ו/או התחייבות של היזם בהתאם להוראות המכרז ו/או ההסכם העיקרי;

<u>לפיכך מוסכם ומותנה בין הצדדים כדלקמן</u>:

1. **<u>הגדרות ופרשנות</u>**

1.1. המבוא לתוספת זו מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

1.2. לכל המונחים והביטויים המופיעים בתוספת זו תהא משמעות כזו המוקנית להם בהסכם העיקרי המהווה חלק ממסמכי המכרז, זולת אם יצוין במפורש אחרת.

1.3. בתוספת זו, "**הנאמן**" – הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ (להלן: "**הרמטיק**").

1.4. מוסכם כי מעת חתימת תוספת זו, יחייבו את הצדדים הוראות ההסכם העיקרי ביחד עם הוראות תוספת זו.

1.5. רשימת הנספחים:

נספח א' – נוסח שטר הנאמנות ואגרת החוב.

נספח ב' – פירוט השעבודים.

נספח ג' – התוספת הראשונה להסכם העיקרי, המסדירה את אישור הסכם המימון עם המלווה המקורי ואת יצירת השעבודים הקודמים כלפי המלווה המקורי.

נספח ד' – נוסח אישור המלווה המקורי.

נספח ה' – מכתב הכוונות מאת הבנק הבינלאומי.

2. **<u>בקשת היזם לאישור הנאמן כגוף מממן, לאישור אגרות החוב וליצירת השעבודים</u>**

2.1. היזם מצהיר ומאשר שהוא קיבל ו/או מקבל ו/או עומד לקבל באמצעות הנפקת אג"ח אשראים שונים לצורכי מימון ובהתאם למסמכי אגרות החוב המצורפים על נספחיהם כ**<u>נספח "א"</u>**.

2.2. בהתאם לכך, מבקש היזם ליצור לטובת מחזיקי אגרות החוב (כפי שיהיו מעת לעת), את השעבודים המפורטים **<u>בנספח "ב"</u>** בגין הפרויקט, והכל בהתאם לאגרת החוב ושטר הנאמנות המצ"ב **<u>כנספח א'</u>** ("**השעבודים**", "**שטר הנאמנות**" ו-"**מסמכי יצירת השעבודים**"). שעבודים אלה ירשמו כשעבודים מדרגה שנייה, אחרי השעבודים הקודמים לטובת המלווה המקורי, ועם פירעון ההלוואה לטובת המלווה המקורי, יהפכו לשעבודים מדרגה ראשונה, וללא הגבלה בסכום, כמפורט במסמכי יצירת השעבודים.

2.3. היזם מצהיר ומאשר שמסמכי יצירת השעבודים כוללים את כל ההוראות הבאות:

2.3.1. הוראה לפיה מחזיקי אגרות החוב, לא יעלו כל טענה כנגד הוראות ההסכם העיקרי, ובמיוחד בכל הנוגע להוראות סעיף 19 (הפרות, סעדים ותרופות) וכי במסגרת מסמכי יצירת השעבודים ינתן גילוי

אודות כל פרט בהסכם העיקרי אשר עשוי להיות חשוב למחזיקי אגרות החוב לרבות אך לא רק ביחס לנכסים המשועבדים כהגדרתם להלן ו/או מימושם.

2.3.2. הוראה בדבר האמור בהסכם העיקרי, ביחס לשעבוד זכויות היזם במקרקעין, הקובעת שבמקרה של מימוש השעבודים על ידי מחזיקי אגרות החוב המימוש יהא כפוף לכל הוראות ההסכם העיקרי ולנספחיו אשר יגברו על האמור במסמכי יצירת השעבודים.

2.3.3. הוראה בדבר הסכמה והתחייבות של מחזיקי האג"ח והנאמן שלא להתנגד למימוש זכויות החברה על פי מסמכי המכרז ו/או ההסכם העיקרי ו/או על פי כל דין, והכל לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה.

2.3.4. הוראה לפיה בהתאם להוראות סעיפים 16.24, 16.23.11 ונספח "ג(9)" (אישור עריכת ביטוחים – תקופת ההשכרה) להסכם העיקרי, תגמולי ביטוח אש מורחב בגין נזקים לבניינים ולדירות המיועדים להשכרה ישועבדו עד לסך יתרת אגרות החוב (קרן וריבית) כפי שתהיה מעת לעת לטובת מחזיקי אגרות החוב, ואילו יתרת תגמולי הביטוח מעבר לסך יתרת אגרות החוב (קרן וריבית) כפי שתהיה מעת לעת ישועבדו לטובת החברה.

2.3.5. הוראה לפיה מימוש השעבוד כפוף למנגנון גוף חליף שבסעיף 19.4 להסכם העיקרי, ותיאור של המנגנון בפני מחזיקי האג"ח.

2.3.6. הוראה לפיה כל שינוי ביחס לאגרות החוב ו/או למסמכי יצירת השעבודים (הקשורים בפרויקט ו/או בחברה ו/או בהסכם העיקרי), ולרבות שינוי זהות הנאמן או שטר הנאמנות (בעניינים הקשורים לפרויקט ו/או החברה), יהיה טעון אישור החברה שינתן על פי שיקול דעתה הבלעדי.

2.3.7. הבהרה כי לטובת החברה קיימת ו/או תירשם הערת אזהרה בגין הימנעות מעשיית עסקה, להבטחת השימוש להשכרה למשך 20 שנה, וכי מימוש השעבוד ייעשה בכפוף להערת האזהרה הנ"ל.

2.3.8. הוראה לפיה בכל מקרה של סתירה בין הוראות ההסכם העיקרי לבין הוראות שטר הנאמנות (על כל נספחיו ותיקוניהם, מעת לעת) תגברנה הוראות ההסכם העיקרי.

2.3.9. הוראה לפיה אם החליטו מחזיקי אגרות החוב להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או לממש בטוחות בהתאם להוראות שטר הנאמנות, ימונה מנהל מיוחד, אשר זהותו תיקבע על ידי רוב רגיל של אסיפת מחזיקי אגרות החוב, בכפוף לאישור בכתב של החברה. כמו כן, האמור יהווה הפרה של ההסכם העיקרי, ולפיכך תחולנה ההוראות המפורטות בסעיף 19 להסכם העיקרי וכן ימונה מנהל מיוחד כמפורט לעיל ולהלן.

"**מנהל מיוחד**"- מנהל מיוחד לפרויקט (או כל בעל תפקיד אחר דומה בהתאם להוראות כל דין), שיכנס בנעלי היזם (כהגדרת המונח בהסכם העיקרי), וזאת עד למינוי גוף חליף (בהתאם להוראות סעיף 19.4 להסכם העיקרי), והכל בהתאם ובכפוף להוראות ההסכם העיקרי.

2.3.9.1. מחזיקי אגרות החוב (באמצעות הנאמן) יהיו רשאים לפנות לבית משפט בבקשה למנות בעל תפקיד (בסעיף זה: "**הבקשה**"), ובלבד שהתקיימו כל אלה:

2.3.9.1.1. הנאמן מסר הודעה לחברה, לפחות 7 ימי עסקים מראש טרם הגשת הבקשה.

2.3.9.1.2. ניתן אישור מראש ובכתב על ידי החברה לעניין זהותו של בעל התפקיד ו/או המנהל המיוחד, לפי העניין.

2.3.9.1.3. החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להצטרף כצד לבקשה. לעניין זה, יובהר, כי ככל שהחברה תחליט שלא להצטרף כצד לבקשה כאמור, הנ"ל לא יהווה ו/או יתפרש כוויתור מטעמה על זכויותיה.

"**בעל תפקיד**"- כונס נכסים או מפרק ליזם (או כל בעל תפקיד אחר דומה בהתאם להוראות כל דין) לשם מימוש או ניהול איזה מהנכסים המשועבדים המפורטים במסמכי יצירת השעבודים ("**הנכסים המשועבדים**");

2.3.9.2. במקרה של קידום מימוש של איזה מהנכסים המשועבדים ועד למימושם בפועל על ידי בעל התפקיד (מנגנון "גוף חליף" שבסעיף 19.4 להסכם העיקרי) (בסעיף זה: "**תקופת הביניים**"), תחולנה ההוראות המפורטות להלן:

2.3.9.2.1. עובר למינוי המנהל המיוחד ו/או בעל התפקיד, היזם ו/או מחזיקי אגרות החוב יפקידו בידי הנאמן כרית מימון, אשר תבטיח את כיסוי התשלום למנהל המיוחד ו/או לבעל התפקיד, ואלו תחשבנה במסגרת הוצאות הליכי חדלות פירעון (בהתאם להוראות סעיף 233 לחוק חדלות פירעון).

2.3.9.2.2. במהלך תקופת הביניים, המנהל המיוחד בלבד ימשיך וינהל את הנכסים המשועבדים, יפקח על ויוודא את תחזוקתם וניהולם השוטפים של השטחים המשותפים בנכסים המשועבדים ומתן שירות לדיירי הפרויקט על ידי חברת ניהול הנכס ("**ועד הבית**") המנהלת את הנכסים המשועבדים, תוך התחשבות בכך כי תקופת הביניים מהווה תקופת מעבר.

2.3.9.3. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 2.3.9 זה:

2.3.9.3.1. מבלי לגרוע מהוראות ההסכם העיקרי, החברה תהא רשאית לתת לבעל התפקיד ו/או למנהל המיוחד הוראות נוספות במהלך תקופת הביניים, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי (ובמקרה של בעל התפקיד - בכפוף להוראות בית המשפט), וזאת מבלי שליזם ו/או למחזיקי אגרות החוב ו/או לנאמן תהיינה כל טענה בקשר עם כך.

2.3.9.3.2. העברת הניהול למנהל המיוחד לא תפגע בזכויותיהם של החברה ו/או של השוכרים (כהגדרת המונח בהסכם העיקרי), לרבות על פי הסכמי השכירות שנחתמו ביחס לנכסים המשועבדים (מנגנון "גוף חליף" שבסעיף 19.4 להסכם דירה להשכיר).

2.3.9.3.3. בכל מקרה, מימוש הנכסים המשועבדים יהא כפוף לכל הוראות הסכם דירה להשכיר, אשר תגברנה על האמור בשטר הנאמנות ובמסמכי יצירת השעבודים, לרבות מימוש למנגנון "גוף חליף" שבסעיף 19.4 להסכם העיקרי.

2.4. היזם מצהיר ומאשר שיצירת השעבודים נעשית בהתאם להוראות ההסכם העיקרי, בהינתן אישור החברה הניתן במסגרת תוספת זו.

2.5. היזם מצהיר כי למעט השעבודים, הוא לא שעבד כל זכות במקרקעין ו/או בפרויקט. האמור, למעט הבטוחות לטובת המלווה המקורי אשר יוסרו בהתאם לאמור בתוספת זו.

"**הבטוחות לטובת המלווה המקורי**" – השעבודים המפורטים **בנספח "ג"**.

היזם מתחייב כי המלווה המקורי יאשר בכתב את ביטול הבטוחות, במכתב בנוסח המצ"ב **כנספח ד'**. היזם ימציא את המכתב כאמור חתום על ידי המלווה המקורי לחברה, תוך 3 ימי עסקים מיום פירעון החוב כלפי המלווה המקורי. מובהר כי היזם ירשום את השעבודים לטובת הנאמן בשני שלבים, וזאת באופן שבשלב הראשון ירשמו השעבודים כשעבודים מדרגה שנייה לטובת הנאמן ובשלב השני יתוקן רישום השעבודים האמורים לשעבודים מדרגה ראשונה, והכל כמפורט במנגנון בסעיף 6.6.4 לשטר הנאמנות.

להסרת ספק יובהר, כי כל עוד לא נפרע החוב כלפי מלווה המקורי בהתאם למכתב הכוונות (כהגדרתו בשטר הנאמנות והמצורף כנספח "ה"), הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב לא יוכלו לממש או לאכוף את השעבודים המתייחסים לפרויקט ואין ביכולתם לפעול על פיהם, אלא בכפוף להסכמה בכתב מאת המלווה המקורי ובכפוף לאישור החברה בעניין זה. ממועד פירעון החוב למלווה המקורי, ועוד לפני תיקון השעבודים לטובת הנאמן, יהפכו השעבודים במהותם לשעבודים מדרגה ראשונה והנאמן יוכל לממש את הבטוחות בהתאם לשטר הנאמנות ומסמכי הבטוחה.

3. אישור החברה לזהות המלווה כגוף המממן, וליצירת השעבודים

3.1. החברה מאשרת את זהות הנאמן, את יצירת כלל השעבודים כהגדרתם לעיל ואת רישום השעבודים, והכל בהתאם להוראות מסמכי יצירת השעבודים ובהתאם לסמכות החברה לפי הוראות סעיף 10.3 להסכם העיקרי ובכפוף להצהרות ולהתחייבויות היזם כמפורט בתוספת זו ובכפוף למפורט להלן.

3.1.1. אגרות החוב ייכללו בהגדרת "הסכם המימון" ו- "הסכמי המימון" בסעיף 10.3.1.2, כך שכלל הוראות המכרז בעניין "הסכם המימון" ו- "הסכמי המימון" יחולו על אגרות החוב במלואן.

3.1.2. בכל מקרה, מימוש השעבודים ו/או כל חלק מהם, על ידי מחזיקי אגרות החוב ו/או הנאמן ייעשה בהתאם לכל דין ובכפוף לזכויות החברה לפי מסמכי המכרז ו/או לפי ההסכם העיקרי ובפרט בהתאם להוראות סעיף 19.4 להסכם העיקרי והוראות תוספת זו ומבלי לגרוע מזכויות החברה לפי כל דין.

3.1.3. אין בהסכמה ו/או באישור הניתנים לפי תוספת זו כדי לפגוע ו/או להוות ויתור מצד החברה על כל זכות ו/או סעד העומדים לרשות החברה על פי מסמכי המכרז ו/או ההסכם העיקרי ו/או לפי כל דין והחברה לא תהיה מנועה ו/או מוגבלת בהפעלת סמכויותיה וזכויותיה על פי מסמכי המכרז ו/או ההסכם העיקרי ו/או כל מסמך ו/או הסכם מחייב שנחתם עם היזם או שייחתם בעתיד, לרבות ביטולם, בכפוף להוראותיהם.

3.1.4. מימוש זכויות החברה על פי מסמכי המכרז ו/או ההסכם העיקרי ו/או על פי כל דין, יעשה לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה, והכל בהתאם להוראות מסמכי המכרז ו/או ההסכם העיקרי, ומחזיקי האג"ח והנאמן מסכימים ומתחייבים שלא להתנגד למימוש על ידי החברה כאמור.

3.1.5. החברה והיזם יהיו רשאים להסכים על כל שינוי ו/או תיקון במסמכי המכרז ללא צורך בקבלת אישור מחזיקי אגרות החוב ו/או הנאמן. היזם מתחייב בזאת כלפי הנאמן כי לא יסכים על כל שינוי ו/או תיקון במסמכי המכרז אלא אם כן קיבל את הסכמת הנאמן מראש ובכתב לשינוי ו/או לתיקון כאמור.

בכל מקרה, למחזיקי אגרות החוב ו/או לנאמן לא תהיה כל טענה ו/או דרישה כלפי החברה בקשר עם כל תיקון או שינוי ו/או בקשר עם פגיעה בזכויות הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב.

היזם מתחייב לשפות את החברה בגין נזק, אשר יגרם לחברה כתוצאה מכל שינוי ו/או תיקון שייעשה במסמכי המכרז,כתוצאה מכך שהנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב לא נתנו לו את הסכמתם מראש ובכתב.

3.1.6. האישור הניתן בתוספת זו ניתן לטובת היזם בלבד, וייכנס לתוקף לאחר חתימת כלל הצדדים לרבות חתימת הנאמן על מכתבו המצורף לתוספת זו.

3.1.7. למען הסר ספק, כל שינוי ביחס לאגרות החוב ו/או למסמכי יצירת השעבודים (הקשורים לפרויקט ו/או לחברה), ולרבות שינוי זהות הנאמן או שטר הנאמנות (בעניינים הקשורים לפרויקט ו/או לחברה), יהיה טעון אישור החברה שינתן על פי שיקול דעתה הבלעדי. כמו כן, מובהר כי יצירת כל שעבוד נוסף (לרבות שעבוד נחות, כהגדרתו בשטר הנאמנות) בקשר עם הפרויקט (מכל סוג ודרגה) (שלא על פי תוספת זו) תהיה טעונה אישור החברה שינתן על פי שיקול דעתה הבלעדי, אם יינתן (ומבלי שמוטלת עליה חובה לאשר), בהתאם להוראות ההסכם העיקרי.

3.1.8. כתנאי לשחרור תמורת ההנפקה (כמשמעות המונח במסמכי ההנפקה), יעביר היזם חוות דעת משפטית של עורך דין חיצוני מטעם היזם, המופנית לחברה ובנוסח שיהא מקובל על החברה, חתומה במקור, בין היתר, בקשר לכך שאין כל סתירה בין הוראות מסמכי ההנפקה ו/או שטר הנאמנות (על כל נספחיו) לבין הוראות ההסכם העיקרי (על כל נספחיו), ובכל מקרה של סתירה כאמור - תגברנה הוראות ההסכם העיקרי, ובקשר לכך שאין במסמכי ההנפקה ו/או בשטר הנאמנות כדי לגרוע ו/או לפגוע בזכויות החברה בהתאם להוראות ההסכם העיקרי.

3.1.9. על החברה לא חלה חובה לבחון, ובפועל החברה לא בחנה ולא תבחן, את איזה ממסמכי הנפקת אגרות החוב (ובכללם, התשקיף, שטר הנאמנות ומסמכי יצירת השעבודים, על כל נספחיהם, תיקונים ותוספותיהם, כפי שיהיו מעת לעת) ("**מסמכי ההנפקה**") ולא ערכה ולא תערוך בדיקת נאותות (Due Diligence) כלכלית, חשבונאית או משפטית באשר למצב עסקי היזם ו/או חברות הבת שלו ו/או למסמכי ההנפקה של אגרות החוב. כמו כן, החברה לא מביעה כל עמדה ו/או דעה ביחס למסמכי הנפקת אגרות החוב ולהנפקת אגרות החוב על פי שטר הנאמנות.

3.1.10. מובהר כי האחריות המלאה והבלעדית בקשר עם כלל מסמכי ההנפקה, לרבות מסמכי יצירת השעבודים, ובקשר עם השעבודים עצמם וטיבם, הינה על היזם בלבד. החברה לא בחנה ולא תבחן איזה ממסמכי ההנפקה כאמור בסעיף 2.4.10 לעיל. היזם ו/או הנאמן ו/או מחזיקי אגרוב החוב לא יבואו בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי החברה בעניין זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

החברה היזם

<u>אישורי חתימות</u>

אני הח"מ _____ עו"ד/רו"ח, ת.ז. _____

מאשר בזה כי המוסמכים לחתום בשם:

מגוריט ישראל בע"מ, ח.פ. 515434074

א. מר/גב' _____ ת.ז. _____

ב. מר/גב' _____ ת.ז. _____

חתימתם בצירוף חותמת היזם מחייבת את היזם.

אני מאשר כי הנ"ל חתמו בפני על תוספת זו.

_____	_____	_____
תאריך	שם	חתימה

הסכמת הנאמן:

לכבוד
דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ
מס' חברה 515009652 (להלן - "החברה")

אנו הח"מ, הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ (להלן: "**הנאמן**"), מודיעים לכם שאנו נשמש ו/או בכוונתנו לשמש כנאמנים לאגרות החוב (סדרה ו') (להלן: "**אגרות החוב**") שירשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ במסגרת הנפקת אגרות החוב לציבור של מגוריט ישראל בע"מ, ח.פ. 515434074 (להלן: "**היזם**"), בין היתר לצורך מימון הפרויקט (כהגדרתו בתוספת להסכם לעיל).

הרינו לפנות אליכם בבקשה לקבלת אישורכם לזהותנו כנאמן, לאשר את יצירת כלל השעבודים (בקשר עם הפרויקט ואשר מפורטים בשטר הנאמנות שבנספח א' לתוספת) לטובת הנאמן, וכן לאשר את רישום השעבודים (בקשר עם הפרויקט) כהגדרת מונחים אלו בתוספת להסכם לעיל.

לכל מונח שלא הוגדר במפורש במכתב הסכמתנו זה, תינתן המשמעות המוקנית לו בהסכם העיקרי או בתוספת להסכם לעיל, אם מוקנית.

אנו מאשרים שמסמכי יצירת השעבודים (בקשר עם הפרויקט) כוללים את כל ההוראות הבאות:

1. הוראה לפיה הנאמן קרא את סעיף 19 (הפרות, סעדים ותרופות) להסכם העיקרי ומסכים לאמור בו.
2. בכל מקרה של סתירה בין הוראות ההסכם העיקרי לבין הוראות שטר הנאמנות (על כל נספחיו ותיקוניהם, מעת לעת) תגברנה הוראות ההסכם העיקרי.
3. הוראה בדבר האמור בהסכם העיקרי, ביחס לשעבוד זכויות היזם במקרקעין, הקובעת שבמקרה של מימוש השעבוד, המימוש יהא כפוף לכל הוראות ההסכם העיקרי ולנספחיו.

על כן באנו על החתום:

_____

הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ

נספח "א" – נוסח שטר הנאמנות ואגרת החוב

נספח "ב" – פירוט השעבודים

נספח ב'

1. **הגדרות**

"**הנכס**" ו/או "**המקרקעין**"	מלוא זכויות החברה כבעלת זכות חכירה בלעדית של 51 דירות וכל הצמדותיהן המצויות על המקרקעין הידועים כחלקות 119 ו-120 בגוש 6996 ברחוב תאנה בחולון, מכוח הסכמים שנחתמו בין החברה ומנרב אחזקות בע"מ לבין דירה להשכיר ביום 21 בדצמבר 2017 (להלן: "**הסכם דירה להשכיר**") ובין החברה ומנרב אחזקות בע"מ לבין רשות מקרקעי ישראל, רשות הפיתוח וקרן קיימת לישראל ביום 7 לפברואר 2018, לרבות זכויות החזקה, זכויות חוזיות, זכויות שבישר (ככל שישנן), וכל זכויות אחרות שיש לחברה ביחס לדירות, המהוות את כל זכויותיה של החברה בדירות ולמעט המיטלטלין;
"**הפירות**"	מלוא זכויות החברה מכח הסכמי השכירות של הנכס (כפי שיהיו מעת לעת) לרבות כל זכויותיה לקבלת פירות הנובעים מהנכס, לרבות זכויותיה לקבלת פירות הנובעים ממנו, 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 או כל זכות אחרת הנובעת מהדירות שבנכס או שתתקבל חלף הנכס ו/או בגינו;
"**הנכס המשועבד**"	(א) הנכס, כהגדרתו לעיל; וכן (ב) הפירות כהגדרתם לעיל; וכן (ג) הזכות לקבלת תגמולי ביטוח מכוח פוליסת ביטוח שתונפק על ידי "כלל חברה לביטוח בע"מ" וכל פוליסה אחרת שתונפק על ידי כל חברת ביטוח אחרת בגין הנכס ו/או כספים אשר מגיעים ו/או יגיעו לחברה על פי פוליסת הביטוח, להוציא תגמולי ביטוח בגין אובדן תוצאתי בקשר עם פוליסת הביטוח, והכל כמפורט להלן באגרת חוב ובהתאם ובכפוף לאמור בשטר הנאמנות ("**תגמולי הביטוח**");

2. **השעבוד**

2.1. החברה משעבדת וממחה בזה, להבטחת התשלום הנכון, המלא והמדויק של הסכומים המובטחים ולהבטחת הקיום המלא והמדויק של מלוא התחייבויות החברה בגין אגרות החוב (סדרה ו') על פי שטר הנאמנות ובכפוף לכל התנאים הכלולים באגרת חוב זו, לטובת הנאמן במשכנתא, יחידה ושניה בדרגה (לא תרשם מכשנתא נוספת מדרגה שניה עד לשינוי המשכנתא לדרגה ראשונה) וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה הרשומות של החברה וכן בהמחאה על דרך שעבוד קבוע, יחיד ושני בדרגה (לא ירשמו שעבודים נוספים מדרגה שנייה עד לשינוי השעבוד לדרגה ראשונה) וללא הגבלה בסכום את מלוא זכויותיה בנכס וכן את מלוא זכויותיה לקבלת תגמולי הביטוח בגין הנכס וכן בשעבוד שוטף, יחיד (לא ירשמו שעבודים נוספים מדרגה שניה עד לשינוי השעבוד לדרגה ראשונה), שני בדרגה וללא הגבלה בסכום ובהמחאה על דרך שעבוד שוטף, יחיד שני בדרגה וללא הגבלה בסכום את מלוא זכויותיה בפירות.

המשכנתא והשעבודים המפורטים בסעיף 2.1 זה לעיל יכונו יחדיו: "**המשכנתא והשעבודים מדרגה שניה**".

2.2. עם הסרת השעבודים הרשומים לטובת הבינלאומי על פי מכתב הכוונות יהפכו המשכנתא והשעבודים יחידים מדרגה שנייה מכוח הדין לשעבודים מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום וכן יתוקנו כך שיקראו בהתאם למפורט להלן (והצדדים יפעלו לביצוע התיקונים הנדרשים בהתאם): משכנתא, יחידה ראשונה בדרגה וללא הגבלה בסכום וכן בהמחאה על דרך שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה בנכס וכן בשעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום ובהמחאה על דרך שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום את מלוא זכויותיה בפירות וכן את מלוא זכויותיה לקבלת תגמולי הביטוח בגין הנכס.

3. לכל המונחים בנספח זה תהיה המשמעות שניתנה להם באגרת החוב ובשטר הנאמנות אשר מצורפים כנספח א'. יודגש כי, השעבודים מובאים בנספח זה בתמצית והפירוט המלא בדבר השעבודים ותנאיהם הינו כפי שמופיע באגרת החוב ובשטר הנאמנות אשר מצורפים כנספח א'.

נספח ״ג״ – התוספת הראשונה להסכם העיקרי, המסדירה את אישור הסכם המימון עם המלווה המקורי ואת יצירת השעבודים הקודמים כלפי המלווה המקורי

נספח "ד" – נוסח אישור המלווה המקורי

תאריך: _____

לכבוד
<u>דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ (מס' חברה 515009652)</u>

א.ג.נ.,

הנדון: <u>מכתב הסכמה</u>

בהמשך לאישור ליצירת שעבודים שנחתם ביניכם לבינינו לבין מגוריט ישראל בע"מ ("**היזם**") בגין פרויקט להקמת 51 יחידות דיור בחולון במסגרת מכרז לבניית מתחם להשכרה למגורים לטווח ארוך מס' מכרז תא/167/2017 במקרקעין הידועים כגוש 6996 חלקות 119 ו- 120 ("**הפרויקט**", "**המכרז**" ו- "**המקרקעין**", בהתאמה), הרינו לאשר כי החל ממועד מכתבנו זה, אין לכם ו/או ליזם כל חובה כלפינו בקשר עם המכרז ו/או הפרויקט ו/או המקרקעין, למעט התחייבויות היזם בהתייחס לערבויות שהוצאו על ידינו בקשר לפרויקט, ואין לנו כל זכות במקרקעין ו/או בפרויקט ו/או כל זכות אחרת מכוח המכרז.

בכבוד רב,

_____

הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ

לכבוד תאריך: _____

מגוריט ישראל בע"מ 515434074 (להלן: "מגוריט")

<u>הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ</u>

א.ג.נ.,

הנדון: <u>בקשה לפרעון חובות כנגד ביטול שעבוד נכס</u>

סימוכין: פניית מגוריט אלינו מיום _____

במענה לפניית מגוריט שבסימוכין, הננו להודיעכם כדלקמן:

1. בכפוף ובמותנה לכך שחוב מגוריט לנו בסך של כ- 80,305,000 ש"ח (במילים: שמונים מיליון שלוש מאות אלף וחמש אלפי שקלים חדשים) נכון ליום 16.1.24 (הסכום הסופי ימסר למגוריט על ידינו בעת פניית מגוריט אלינו ביום הפירעון בפועל, ויקרא להלן: "**החוב הנ"ל**") ייפרע לנו במלואו עד יום 31.3.24 לחשבון מסוג 130 מספר 321244 (Megurit IBAN:IL180310290000000321244 Israel Ltd) (להלן: "**יום הפירעון בפועל**"), אנו נשלח לרשם המתאים ו/או לכל רשות אחרת, אצלה נרשמו השעבודים, תוך שבעה ימים מיום הפירעון בפועל כאמור, הודעה על ביטול השעבודים שנוצרו לטובתנו בקשר עם הנכס, והכל כמתואר בפניית מגוריט אלינו שבסימוכין, בצירוף המסמכים הנדרשים, על פי הדין, בקשר עם הסרת השעבודים האמורים (להלן: "**הנכס הנ"ל**").
   העתק מהודעת הביטול הנ"ל יומצא לכם.
2. אין לנו התנגדות שלהבטחת אשראי שמגוריט תקבל ממחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') לצורך פירעון החוב הנ"ל לנו כאמור לעיל, מגוריט תיצור שעבודים בדרגה שניה אחרינו על הנכס הנ"ל (להלן: "**השעבודים בדרגה שניה**") לטובת חברת הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ, מס' חברה 510705197 (להלן: "**הנאמן**") כנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'), וזאת להבטחת חוב מגוריט למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') בלבד.

הסכמתנו דנן מותנית בכך שאם החוב הנ"ל לא ייפרע לנו במלואו עד לתום יום העסקים של יום הפירעון בפועל, יפעל הנאמן מייד לביטולם של השעבודים בדרגה שניה שנוצרו לטובתו על הנכס הנ"ל, ולשם כך ישלח לרשם/ים המתאים/ים וכן לכל רשות אחרת אצלה נרשמו השעבודים, הודעה/ות על ביטול השעבודים בדרגה שניה.

העתק מההודעה/ות הנ"ל יישלח אלינו בד בבד עם משלוח ההודעה/ות לרשם, ולכל רשות כאמור.

פרט לאמור לעיל, כל זכויותינו בגין שעבודים אחרים שיצרה מגוריט ו/או התחייבה ליצור לטובתנו על נכסים אחרים כלשהם, נשארות בתוקפן המלא.

בכבוד רב,

הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ

סניף רחובות

העתק:

דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ

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 ו') 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 ו') לרבות כל ההוצאות הנוגעות למימוש הנכסים המשועבדים, לרבות ההוצאות המשפטיות (לעיל ולהלן: "**הסכומים המובטחים**"), מתחייבת החברה לשעבד את הנכסים המשועבדים לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב בשעבוד או משכנתא (לפי העניין) יחיד (למעט במקרה של יצירת שעבוד נחות כמפורט בסעיף 6.5.1ז לשטר הנאמנות) קבוע ומדרגה ראשונה, לרבות כל זכות שהיא הנובעת ו/או המגיעה לחברה מהנכסים המשועבדים כמתואר בשטר זה (בכפוף לאמור בסעיפים 6.6.3 ו-6.6.4 לשטר הנאמנות ביחס לנכסים המשועבדים לאגרות החוב (סדרה 1) ולנכסים המשועבדים לטובת הבינלאומי)[10]. החברה מתחייבת, מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 6.6 לשטר הנאמנות, כי יינתנו כל השעבודים והמשכנתאות המפורטים בסעיף 6.1 לשטר הנאמנות ביחס לכל אחד מהנכסים המשועבדים וביחס לכל אחד מהנכסים המותרים לשעבוד כבטוחה שישועבדו במהלך חיי אגרות החוב. **יודגש כי, החברה תהא רשאית, בכפוף להוראות סעיף 6 לשטר הנאמנות, לשעבד נכסים המותרים לשעבוד כבטוחה, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של החברה, כאשר הנכסים המותרים לשעבוד כבטוחה הינם אלו אשר החברה יכולה לרשום שעבודים ו/או משכנתא בגינם כמפורט בשטר הנאמנות וכן יחולו ההוראות לעניין שווים הבטוחתי של הנכסים המשועבדים כאמור בסעיף 6.4 לשטר הנאמנות.**	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 ו') תהיינה במחזור, מתחייבת החברה שלא ליצור שעבוד שוטף (צף) על כלל נכסי החברה וזכויותיה, הקיימות והעתידיות. בכפוף לאמור בשטר הנאמנות ובהסכם דירה להשכיר (בקשר עם פרויקט תל גיבורים), 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	כן

[10] בהתאם להוראות שטר הנאמנות נכסים אשר יכול שישועבדו בהתאם להוראות שטר הנאמנות להבטחת זכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') 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 (לתקופה העולה ב-10 שנים לפחות ממועד הפירעון, כהגדרתו בסעיף 2.1 לשטר הנאמנות) ו/או זכויות חכירה (לתקופה העולה ב-10 שנים לפחות ממועד הפירעון, כהגדרתו בסעיף 2.1 לשטר הנאמנות) ו/או זכויות חוזיות להירשם כבעלים או כחוכר (לתקופה העולה ב-10 שנים לפחות ממועד הפירעון, 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 ו') או במסגרת הרחבות של סדרת אגרות החוב (סדרה ו');
- "**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;

	קיים (סעיף בשטר) / לא קיים	תיאור תמציתי	האם הפרה מהווה עילה לפירעון מיידי
		הנאמנות) ומבלי לגרוע מהתחייבויות החברה ליצור שעבודים לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'), על פי שטר הנאמנות.	
התחייבות לעמידה באמות מידה פיננסיות	קיים (סעיף 8.1)	ראו פירוט בטבלה בסעיף 3 להלן.	כן
התחייבות לדירוג אגרות החוב במועד ההנפקה; שמירה על דירוג במשך כל חיי תעודת ההתחייבות	קיים (ס' 8.2)	נכון למועד חתימת שטר זה, אגרות החוב (סדרה ו') מדורגות בדירוג ilA- על ידי מעלות. החברה מתחייבת לפעול לכך, כי ככל שהדבר יהיה בשליטתה, אגרות החוב (סדרה ו') תהיינה מדורגות על ידי חברת דירוג (אחת לפחות) במשך כל תקופת אגרות החוב (סדרה ו') 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.	כן
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 המשועבדים (כהגדרתם בשטר הנאמנות), 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 ו/או למימוש בטוחות כאמור בסעיף 10 לשטר הנאמנות, 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 לשטר הנאמנות וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופת הריפוי וההמתנה המנויות בקשר עם אותן אמות מידה פיננסיות. (ג) מעמדה של החברה אינו כקרן להשקעות במקרקעין בהתאם לתנאים הקבועים בפקודה. (ד) ההון העצמי של החברה (כהגדרתו בסעיף 8.1 לשטר הנאמנות), יפחת מ-1,050 מיליון ש"ח לאחר ניכוי סכום החלוקה. (ה) 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	כן

	קיים (סעיף בשטר) / לא קיים	תיאור תמציתי	האם הפרה מהווה עילה לפירעון מיידי
		הפניית תשומת לב בדבר ספקות משמעותיים להמשך פעילותה של החברה כעסק חי. (ו) החברה תהא מצויה בהפרה של איזו מהתחייבויותיה המהותיות בשטר הנאמנות. (ז) דירקטוריון החברה לא אישר כי החלוקה לא תפגע בכושר הפירעון של החברה את אגרות החוב. (ח) היחס בין ההון העצמי של החברה לבין היקף המאזן של החברה, כפי שיופיעו בדוחות הכספיים של החברה (כהגדרת המונחים בסעיף 8.1 לשטר הנאמנות), לא יפחת משיעור של 26% לאחר ניכוי סכום החלוקה. 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 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 30% 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 סעיף 64א9 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 ו') 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 ו') שיגיע ממנה בקשר לאגרות החוב או לשטר הנאמנות במועדו (איחור של עד 7 ימים בפירעון סכום כלשהו לא יחשב אי פירעון לעניין זה), 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)		
ירידת דירוג האג"ח מתחת לדירוג מינימאלי שנקבע	לא קיים	לא קיים.
הפסקת דירוג	קיים (סעיף 10.1.30)	אם אגרות החוב (סדרה ו') 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 ו') 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 או לשם פדיון מוקדם מלא של אגרות החוב (סדרה ו') שיוותרו במחזור באותה עת. 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.

העילה	קיים (מס' סעיף בשטר) / לא קיים	הערות/הסבר
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 ו') 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 ו') בהחלטה מיוחדת, אלא אם כן הצהירה הישות הקולטת כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'), 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 ו').
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 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, או 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 15% 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 או נאמן זמני (כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון) 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 או נאמן זמני (כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון) על החברה או על נכס מהותי

העילה	קיים (מס' סעיף בשטר) / לא קיים	הערות/הסבר
		(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 ו') ואשר אינם אסורים לפי תנאי שטר הנאמנות) 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 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.
הוגשה בקשה לצו לפתיחת הליכים לפי חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018		
הוגשה בקשה לאישור הסדר חוב שלא במסגרת צו לפתיחת הליכים לפי חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018		
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 ו') 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 או אם החברה לא קיימה את הוראות סעיף 8.3 לשטר הנאמנות במשך התקופה הקבועה לכך בסעיף האמור.

העילה	קיים (מס' סעיף בשטר) / לא קיים	הערות/הסבר
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 ו') לשווי נכסים משועבדים	קיים (סעיף 10.1.31)	אם היחס בין (א) יתרת החוב של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') כפי שיהיה מעת לעת (לרבות בגין ריבית, ריבית פיגורים והפרשי הצמדה, ככל שיהיו) בניכוי השווי הבטוחתי של בטוחות פיננסיות (ככל שיהיו כאלה) לבין (ב) השווי הבטוחתי העדכני של כלל הנכסים המשועבדים, בהתאם לתנאים המתוארים בסעיף 6.4 לשטר הנאמנות (בניכוי השווי הבטוחתי של הבטוחות הפיננסיות האמורות לעיל, ככל שיהיו כאלה) – 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 ו') כפי שיהיה מעת לעת (לרבות בגין ריבית, ריבית פיגורים והפרשי הצמדה, ככל שיהיו), לא תעמוד למחזיקי אגרות החוב עילה להעמיד את אגרות החוב לפירעון 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 מוכפל ביחס שבין (1) 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 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 10.1.33)	-
אם דירוג אגרות החוב יפחת מדירוג (BBB-).	קיים (סעיף 10.1.34)	אם דירוג אגרות החוב יפחת מדירוג (ilBBB-.) של מעלות או דירוג מקביל לדירוג זה אשר יקבע על ידי חברת דירוג אחרת המדרגת או שתדרג את אגרות החוב.

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 950 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

22 בינואר 2024

לכבוד
הדירקטוריון של
מגוריט ישראל בע"מ ("**החברה**")
<u>דרך אבא הלל 12, רמת גן</u>
ג.א.נ,

הנדון: <u>מכתב הסכמה מרואה החשבון להכללת דוח רואה חשבון ודוח סקירה, בדוח הצעת מדף של מגוריט ישראל בע"מ, המיועד להתפרסם בחודש ינואר 2024</u>

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) בדוח הצעת מדף שבנדון, של הדוחות שלנו המפורטים להלן:

(1) דוח סקירה מיום 27 בנובמבר 2023 על מידע כספי תמציתי של החברה ליום 30 בספטמבר 2023 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

(2) דוח רואה החשבון המבקר מיום 26 במרס 2023 על הדוחות הכספיים של החברה לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 וכל אחת משלוש הנשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022.

(3) דוח רואה חשבון המבקר מיום 26 במרס 2023 בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 בהתאם לסעיף 9ב(ג) בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התשמ"ל-1970.

(4) חוות דעת מיום 26 במרס 2023 כי החברה עומדת בתנאים אשר נקבעו הסעיף 3א64 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961.

בכבוד רב,
קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

נספח ג' – 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

22 בינואר, 2024

לכבוד
מגוריט ישראל בע"מ
שלום רב,

<u>הנדון: דירוג לאג"ח</u>

הרינו להודיעכם כי S&P מעלות קבעה דירוג 'ilA-' לאג"ח שיונפקו לציבור על ידי מגוריט ישראל בע"מ (להלן: ה"**חברה**"), באמצעות הנפקת סדרת אג"ח מובטחת חדשה, סדרה ו', בסך כולל של עד 303 מיליון ₪ ע.נ. (להלן: ה"**דירוג**"), כפי שפורסם בדוחות הדירוג מיום 4 בינואר, 2024 ומיום 22 בינואר, 2024 (להלן: **"דוחות הדירוג"**).

בהתייחס לזאת, ברצוננו להדגיש כי הדירוג לאיגרות החוב נקבע, בין היתר, על סמך טיוטת דוח הצעת המדף שהתקבלה אצלנו ביום 21 בינואר, 2024 (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 דוחות הדירוג ייכללו במלואם 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 4 בפברואר, 2024. על החברה להימנע מלכלול את דוחות 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 ד' – מכתבי הסכמה של מעריכי השווי

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
מיטל אסא
רו"ח [C.P.A], מנכ"לית
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
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
מתן משה חמאוי
כלכלן [B.A] ושמאי מקרקעין
מתן יעקב
בוגר מנהל עסקים [B.A] ושמאי מקרקעין
ברק לב
בוגר מנהל עסקים [B.A] ושמאי מקרקעין
ניר טולדנו
כלכלן [B.A], שמאי מקרקעין
ומוסמך בלימודי משפטים [M.A]
יעלה יהודאי
כלכלנית [B.A] ושמאית מקרקעין
גילי בורשטיין גולדנגורן
עורכת דין, כלכלנית ושמאית מקרקעין
מירי ברקו
כלכלנית [B.A] ושמאית מקרקעין
אור אביטן שלו
כלכלנית [B.A] ושמאית מקרקעין
שחר טרופ
כלכלן [B.A] ושמאי מקרקעין
סיון אלקיים
כלכלנית [B.A] ושמאית מקרקעין
שי סבג
כלכלן [B.A] ושמאי מקרקעין
דניאל גור
כלכלנית [B.A] ושמאית מקרקעין
אלון דולב
כלכלן ובוגר מנהל עסקים [B.A]
שיר פרימר
כלכלנית [B.A]
יובל ארבל
מהנדס תעשיה וניהול
ומוסמך מנהל עסקים [M.B.A]
זהבה זריהון
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים [B.A]
מור דיין
כלכלנית [B.A]
גבריאל יהונתן עבדי
כלכלן [B.A]
ענב גרוס
כלכלנית [B.A]
נעמה מלכא
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים [B.A]

22 ינואר 2024

לכבוד
מגוריט ישראל בע"מ

הנדון: <u>מכתב הסכמה להכללה בדוח הצעת מדף של מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "החברה"), המיועד להתפרסם במהלך חודש ינואר 2024 (להלן: "דוח הצעת המדף")</u>

לבקשתכם, אנו הח"מ, נותנים בזאת את הסכמתנו לחברה, לצרף על דרך ההפניה לדוח הצעת המדף את הערכות השווי המפורטות להלן. בנוסף, אנו נותנים את הסכמתנו לכלול על דרך של הפניה ו/או לצרף את מכתבנו זה לדוח הצעת המדף.

(1) עדכון לגבי הערכות שווי נכסי חברת מגוריט ליום 30.9.2023 – (1) פרויקט "הפרדס", פתח תקווה; (2) פרויקט "הרצליה הילס", הרצליה; (3) פרויקט "TOWN UP", בת ים; (4) פרויקט "בית וגן", ירושלים; (5) פרויקט "דמרי בברנע שלב ב'", אשקלון; (6) פרויקט "שדרות ירושלים 131-129", תל אביב-יפו; (7) פרויקט ""UPPER HOUSE", תל אביב-יפו; (8) פרויקט "מבצע סיני 21", בת ים; ו-(9) פרויקט "קהילת לודג' 62 ו-64", תל אביב-יפו, אשר נחתם ביום 14 בנובמבר 2023, ופורסם ביום 27 בנובמבר 2023, במסגרת הדוח הרבעוני של החברה לתקופה של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-129003)..

(2) שומת מקרקעין מקיפה – 56 דירות מגורים בפרויקט "גני טל", רחוב רשב"י אשדוד, אשר נערכה ביום 27 בפברואר 2023, נחתמה ביום 6 במרץ 2023 ופורסמה ביום 27 במרץ 2023, במסגרת הדוח התקופתי של החברה לשנת 2022 (מס' אסמכתא: 2023-01-032049) (להלן: "**הדוח התקופתי לשנת 2022**").

(3) שומת מקרקעין מקיפה – 133 דירות מגורים בפרויקט "Upper House", רחוב וינגייט תל אביב-יפו, אשר נחתמה ביום 27 בפברואר 2023 ופורסמה ביום 27 במרץ 2023, במסגרת הדוח התקופתי לשנת 2022.

(4) שומת מקרקעין מקיפה – 26 דירות מגורים, רחוב מבצע סיני 21, בת ים, אשר נערכה ביום 27 בפברואר 2023, נחתמה ביום 6 במרץ 2023 ופורסמה ביום 27 במרץ 2023, במסגרת הדוח התקופתי לשנת 2022.

(5) שומת מקרקעין מקיפה – דירות מגורים בפרויקט "קהילת לודג' 62 ו-64", רחוב קהילת לודג' 62 ו-64 הדר יוסף, תל אביב, אשר נערכה ביום 28 בפברואר 2023 נחתמה ביום 6 במרץ 2023 ופורסמה ביום 27 במרץ 2023, במסגרת הדוח התקופתי לשנת 2022.

(6) עדכון לגבי הערכות שווי נכסי חברת מגוריט ליום 31.12.2022 - (1) פרויקט "TOWN UP", בת ים; (2) פרויקט "בית וגן", ירושלים; (3) פרויקט " ARNONA PLACE" ירושלים; (4) פרויקט "דמרי בברנע", אשקלון; (5) פרויקט "רמות 360",

ירושלים; ו-(6) פרויקט "הרצליה הילס", הרצליה, אשר נחתם ביום 27 בפברואר 2023, ופורסם ביום 27 במרץ 2023, במסגרת הדוח התקופתי לשנת 2022.

אנו מצהירים בזאת כי אין לנו כל תלות בחברה ואיננו בעלי עניין בה או צפויים להפוך לבעלי עניין בה בעתיד. תוצאות העבודה אותה ביצענו אינן תלויות ו/או מושפעות משכר הטרחה אותו קיבלנו עבור ביצועה.

בכבוד רב,

שיי טנרי
כלכלן ושמאי מקרקעין

רענן דוד
כלכלן (M.A) ושמאי מקרקעין

נספח ה' – הערכת שווי של פרויקט "תל גיבורים"

פז כלכלה והנדסה

טל. 09-9700800 | פקס. 09-9700801 | office@pazgroup.co.il
רח' המנופים 2, ת.ד 12305, הרצליה פיתוח 4672553 | www.pazgroup.co.il

לכבוד
"מגוריט ישראל בע"מ", לידי מר מואיז מרציאנו
(להלן: "**החברה**"/"**מזמין העבודה**")

שומת מקרקעין מקיפה
פרויקט דיור להשכרה, חלקות 119-120 בגוש 6996
שכונת תל גיבורים - חולון

זכויות: חכירה מהוונת לחברה מרשות מקרקעי ישראל (להלן: "ר.מ.י")



תאריך: 09/02/23
סימוכין: G1245149-V001

עורך הדו"ח: אלון סגל

1. הקדמה

1.1. מטרת חוות הדעת

לבקשת מר מואיז מרציאנו, סמנכ"ל הכספים בחברה, הננו מגישים בזאת חוות דעת מקצועית לעניין שווי השוק של זכויות החברה בנכס שבנדון.

כפי שיובהר בהרחבה בהמשך, הנכס מהווה פרויקט לדיור להשכרה למגורים לתקופה של 20 שנה (כאשר לאחריה ניתן למכור את הדירות).

בהתאם לדיווח מזמין חוו"ד הנכס מוגדר כנדל"ן להשקעה עפ"י כללי החשבונאות הבינלאומיים (IFRS), תקן חשבונאות בינלאומי מס' IAS40, ותקן דיווח כספי בינלאומי 13 – מדידת שווי הוגן (IFRS 13).

מטרתה של חוות הדעת הינה קביעת השווי ההוגן של הנכס לטובת הצגתו בדו"חות הכספיים של החברה לתקופה שמסתיימת ביום ה- 31.12.2023.

הנכס הוערך על פי אומדן שווי השוק, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון.

הגדרת שווי שוק עפ"י התקן הבינלאומי IVS1 – "הסכום בו יימכר הנכס ליום ההערכה בין קונה מרצון ממוכר ברצון בעסקה רצונית, ללא אילוץ, אחרי זמן סביר בשוק כשהצדדים פועלים בידיעה, בשיקול דעת, בזהירות וללא כפיה".

ההערכה בוצעה עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), עפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי מקרקעין בישראל 1998 ועל בסיס עקרונות תקן 17.1 של לשכת שמאי מקרקעין.

לא בוצעה כל הפחתה להוצאות ומיסי מימוש, וההערכה מתייחסת לערכים כולל מע"מ.

1.2. פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי

דניאלה פז (ארז)

מקצוע: כלכלנית ושמאית מקרקעין

בעלת תואר ראשון בכלכלה וניהול מאוניברסיטת תל-אביב

בעלת תואר שני במנהל עסקים, התמחות במימון מאוניברסיטת תל-אביב

רישיון מס': 1028, רישום מחודש ינואר 2002

מקום עיסוק: בעלים ומנהלת של חברת פז כלכלה והנדסה בע"מ

החברה הוקמה בשנת 1996. עוסקת בפיקוח על ליווי פיננסי של מעל ל- 250 פרויקטים בתחום הנדל"ן, עבור כל הבנקים בישראל, חוות דעת שמאיות לסוגיהן ובדיקות כדאיות עסקאות נדל"ן

1.3. יחסי תלות ושכ"ט

הריני להצהיר כי אין לי כל עניין בנכס הנישום, כי לא קיימים ביני לבין החברה, כל יחסי תלות וכי לא קיימת כל תלות בין תוצאת חוות הדעת לתנאי ההתקשרות לרבות אי התניית שכר הטרחה בתוצאות חוות הדעת.

1.4. כתב שיפוי

התקבל

1.5. הסתמכות על מומחים ויועצים

לא נעשתה

2. כללי

- המועד הקובע לשומה – **31.12.2023.**
- ביקור בנכס ובסביבה נערך בתאריך 09/02/23 ע"י אלון סגל, שמאי מקרקעין במשרדי.
- לבקשתנו, העבירה החברה את מלוא המידע הנחוץ לצורך עריכת חוות הדעת ולרבות כלל ההסכמים המשפטיים, התכנוניים וכל מידע אחר שיש בו כדי להשפיע על שוויו של הנכס.

  חוות דעת זו מתבססת על המידע שהועבר מהחברה.

- **מסמכים:**

מסמכים משפטיים	-	העתק נסחי טאבו (מפנקס הזכויות) מתאריך 09.02.2023– הופק על ידנו.
מסמכים משפטיים נוספים	-	נמסרו מהחברה.
מסמכים תכנוניים	-	תכניות בניין עיר, היתרי בניה ועוד – נאספו על ידנו.

3. זיהוי ופרטי הנכס

גוש	:	6996	
חלקות (בשלמות)	:	119	120
שטח חלקות רשום	:	1,103 מ״ר	1,353 מ״ר
מגרשים מס׳	:	15	16 לפי תכנית ח/144ב׳
שטח מגרשים	:	1,103	1,353 מ״ר (לפי אתר העירוני)
סוג הנכס	:	בניין מגורים הכולל 51 יחידות דיור[1] להשכרה ארוכת טווח בבניה רוויה + בניה חלקית.	
שטח ״פלדלת״ לשיווק	:	5,066 מ״ר	
כתובת	:	רח׳ התאנה, שכ׳ תל גיבורים - חולון	
מיקום הנכס במבנה	:	המגרשים בשלמות	
זיהוי הנכס עפ״י תשריט	:	הפורטל הגאוגרפי הלאומי (לעניין זיהוי החלקות), תשריט תב״ע ח/144ב׳ (לזיהוי המגרשים)	
בעלויות	:	מדינת ישראל, לשתי החלקות בשלמות	
זכויות חכירה	:	-17.03.2019	נרשמה חכירה מהוונת לטובת ״מגוריט ישראל בע״מ״ (החלק בזכות 3/5) ו״מנרב אחזקות בע״מ״ (החלק בזכות 2/5), על שתי החלקות, עד לתאריך 10.09.2115 + אופציה ל- 98 שנים נוספות קיימת הגבלה בהעברה ובהורשה. **הסבר:** מאז שונה פורמט נסחי הרישום, אנו עדים לכיתוב זה אשר מקורו ככל הנראה בטעות סופר. מעיון בחוזה החכירה לא איתרנו מגבלה כלשהיא בהעברת הזכויות והכל תחת עמידה בתנאי חוברת המכרז.
שעבודים[2]	:	-17.03.2019	נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק הבינלאומי הראשון לישראל בע״מ, ללא הגבלת סכום, על שתי החלקות בשלמות.
הערות	:	-17.03.2019	נרשמה הערת אזהרה לפי ס׳ 126 לטובת ״דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע״מ״. הערות: הימנעות מעשיית עסקה. **הסבר:** מכוח התחייבות להשכרת הדירות לנ״ל לא קיימת השפעה שלילית על שווי הנכס
		-11.08.2022	נרשמה הערת אזהרה לפי ס׳ 126 לטובת ״מגוריט ישראל בע״מ (על חלקה של מנרב בחכירה 2/5)

[1] לפי תב״ע 42 יח״ד. ההפרש במסגרת הקלה. התקבלו היתרי בניה.

[2] הערכת שוויו של הנכס נעשית תוך התעלמות מהשעבודים וההערות ותחת הנחה כי בעת מכירה אלו יוסרו על ידי המוכר או לחילופין יפחית המוכר מהתמורה את ערכם כנגד השארתם. לפיכך, שוויו של הנכס אינו מושפע מהם.

4. תיאור הנכס והסביבה

4.1 סביבת הנכס

הסביבה, שכ' תל גיבורים בעברה הצפוני של העיר חולון, מדרום לבית החולים "וולפסון" ולתחומה המוניציפלי של העיר תל אביב.

הסביבה מאופיינת בבניה רוויה למגורים, חלקה מודרנית ויתרתה ותיקה ובבינוי רכבת.

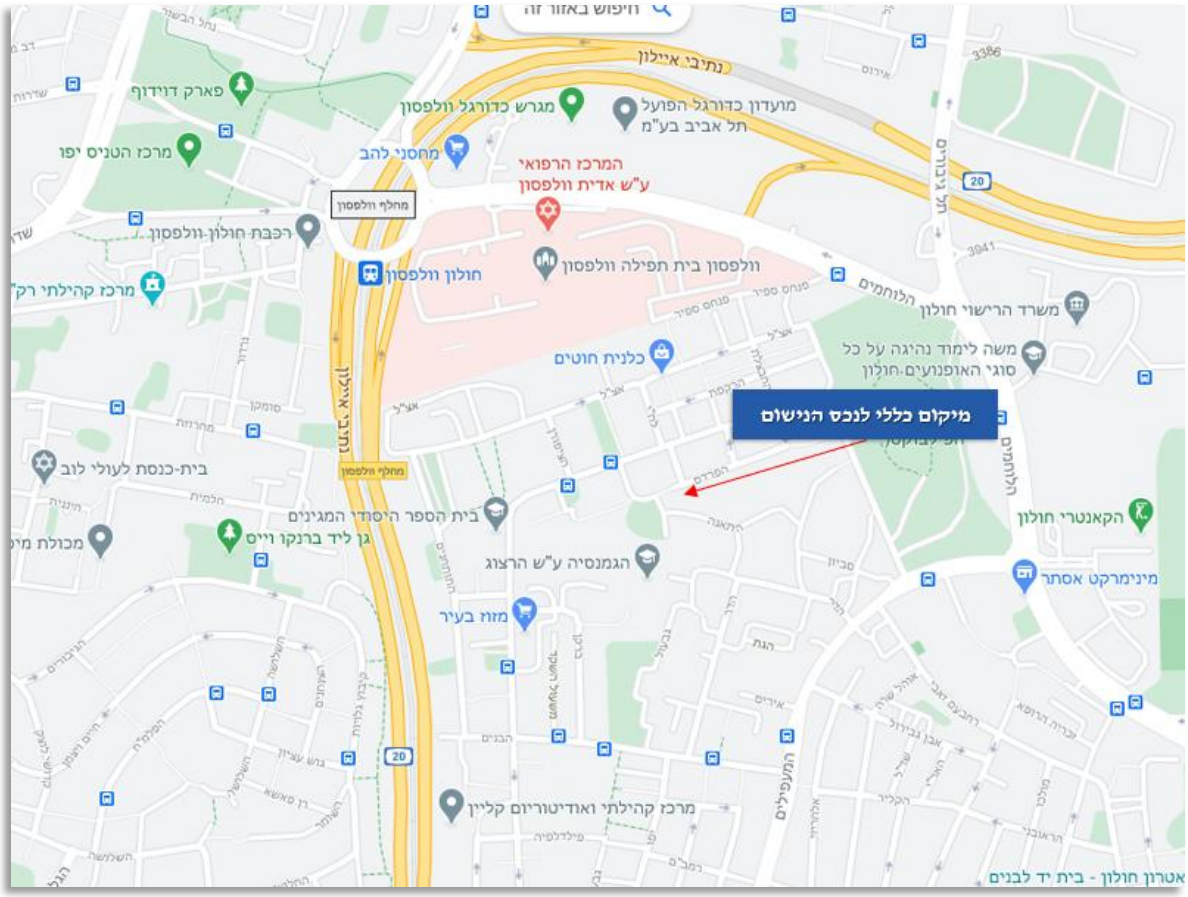
הנכס הנישום ממוקם ברח' התאנה ובסמוך לפארק עירוני ומוסד חינוכי.

המגרשים עליהם נבנה הפרויקט שבנדון מהווים חלק מחטיבת קרקע בשטח כ- 167 דונם עליה חלה תכנית ח/144ב' המייעדת את הקרקע למגורים, שטחי ציבור ושטחים פתוחים.

למקום נגישות נוחה, זאת לאור הסמיכות לתוואי כביש 20 (נתיבי איילון).

הפיתוח הסביבתי העירוני מלא.

תשריט סביבה מגוגל מפות (ללא קנ"מ):



4.2. תיאור החלקות

חלקה 119 (מגרש 15), בעלת צורה רגולרית דמוית מלבן במידות 30 מ' X 37 מ'

חלקה 120 (מגרש 16), בעלת צורה אי רגולרית, ממוקמת ממערב לחלקה 119, ביניהן מפרידה חלקה 196 המיועדת לבניין ציבורי.

פני הקרקע מישוריים עליהם נבנה פרויקט דיור להשכרה הכולל 51 יח"ד –לאחר קבלת טפסי אכלוס.

תשריט החלקה מאתר הפורטל הגאוגרפי הלאומי (ללא קנ"מ):



4.3. תיאור הפרויקט

פרויקט "דיור להשכרה" ארוכת טווח הכולל 51 יח"ד, מתוכן 13 יח"ד בשכ"ד מפוקח (כ-25%) (ממוקמים בשני מתחמי קרקע סמוכים זה לזה), בחלוקה כדלקמן:

חלקה 119 (מגרש 15) - המזרחי

בניין מגורים אחד בן 6 קומות כולל ק"ק מעל מרתף חניה ואחסנה – **סה"כ 17 יח"ד.**

תמהיל יח"ד:

סוג דירה	מס' דירות	שטח מכר ממוצע ליח"ד	מרפסת/ חצר	דירות בשכ"ד מפוקח	דירות בשוק חופשי
דירת גן 5 חדרים	1	121	143		1
דירת 3 חדרים	7	77	12	4	3
דירת 5 חדרים	6	120	13		6
דירת 6 חדרים	1	152	13		1
דירת גג 5 חדרים	1	120	51		1
דירת גג 6 חדרים	1	164	229		1
סה"כ	**17**	**1,809**	**598**	**4**	**13**

חלקה 120 (מגרש 16) - המערבי

בניין מגורים אחד בן 9 קומות מעל ק"ק ו- 2 קומות מרתף לחניה ואחסנה – **סה"כ 34 יח"ד.**

תמהיל יח"ד:

סוג דירה	מס' דירות	שטח מכר ממוצע ליח"ד	מרפסת/ חצר	דירות בשכ"ד מפוקח	דירות בשוק חופשי
דירת 3 חדרים	8	75	13	5	3
דירת 4 חדרים קטנה	8	97	13	4	4
דירת 4 חדרים	16	104	13		16
דירת גג 4 חדרים טיפוס איי	1	118	108		1
דירת גג 4 חדרים טיפוס בי	1	105	68		1
סה"כ	**34**	**3,257**	**578**	**9**	**25**

הבניה:

סה"כ שטחי הבניה **כ- 9,800 מ"ר,** מתוכם כ- 6,470 מ"ר שטחים עיליים (5,066 מ"ר "פלדלת" לשיווק)

נכון למועד קובע, התקבלו טפסי 4 לפרויקט ואוכלסו השוכרים.

הבניה קונבנציונלית מבטון ובלוקים.

רמת הגמר כוללת בין היתר:

- ☒ ריצוף גרניט פורצלן בגודל 60X60 ס"מ
- ☒ טיח + גמר סופרקריל בגוון לבן
- ☒ דלתות פנים מעץ, דלתות כניסה "פלדלת" רב בריח
- ☒ חלונות זכוכית בידודית + תריסי גלילה חשמליים (רק בסלון)
- ☒ מערכות מיזוג מיני מרכזי בכל הדירות לרבות הנמכות גבס
- ☒ מטבחים כוללים משטח עבודה "אבן קיסר" וארונות עץ עיליים ותחתיים

5. מידע תכנוני

5.1 תכניות מתאר מקומיות ותכניות מפורטות – (רלוונטיות בלבד)

- **תכנית מס' ח/2144ב'**, פורסמה למתן תוקף בי.פ 2904 מתאריך 17.03.1983

הוראות בניה לגבי החלקות הנישומות:

יעוד	מס מגרש	שטח מגרש (מ"ר)	אחוזי בניה כוללים	שטחים עיקריים	תכסית	מספר יח"ד
מגורים	15	1,103	132%	1,456	33%	14
מגורים מיוחד	16	1,353	182%	2,462	26%	28
סה"כ		**2,456**		**3,918**		**42**

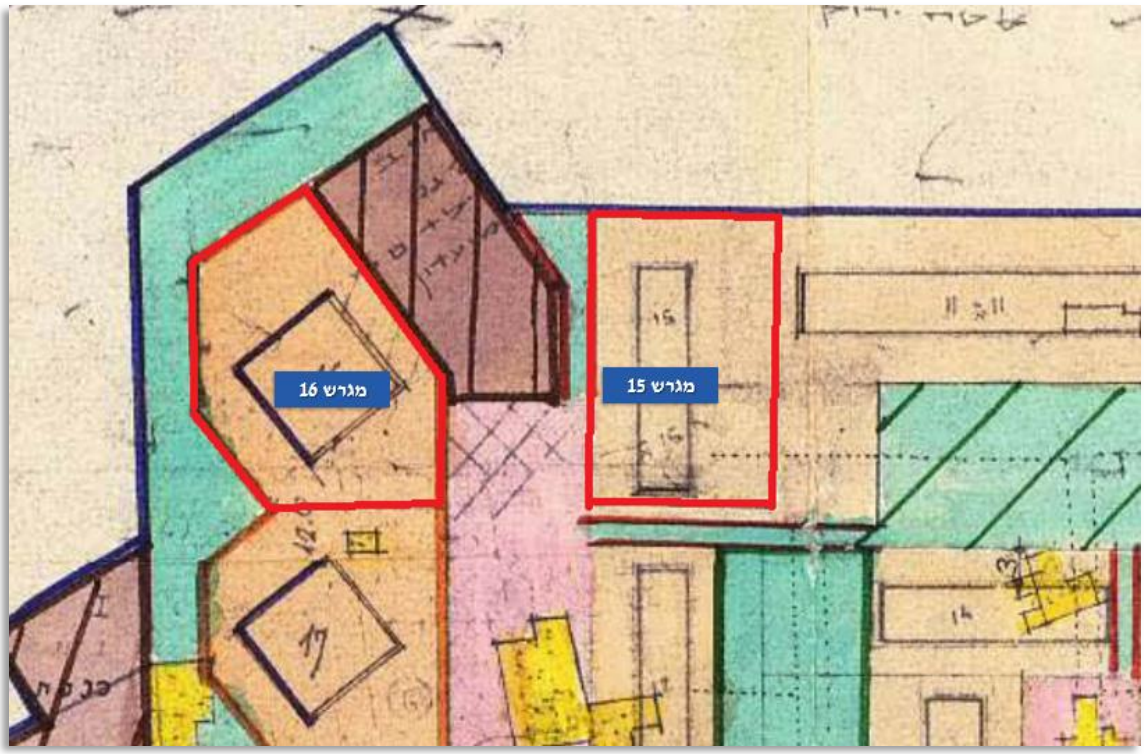
הוראות בינוי רלוונטיות למגרש 15:

- ייעוד הקרקע של המגרש הוא מגורים
- 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת
- בניין אחד
- 132% שטחי בניה בכל הקומות / 33% בקומה טיפוסית
- 2 קומות מרתף
- 94.6 שטח רצפה ליח"ד
- 14 יח"ד

הוראות בינוי רלוונטיות למגרש 15:

- ייעוד הקרקע של המגרש הוא מגורים מיוחד
- 7 קומות מעל קומת עמודים מפולשת
- 2462 מ"ר בניה / 26% בקומה טיפוסית
- 2 קומות מרתף
- 87.6 שטח רצפה ליח"ד
- 28 יח"ד

חלק מתשריט התכנית (ללא קנ"מ):



- **תכנית מס' ח/15/1,** פורסמה למתן תוקף בי.פ 4644 מתאריך 17.05.1998

תכנית מתאר להקמת מרתפים. מתירה הקמת מרתפים לחניה ואחסנה (מחסנים לפי 10 מ"ר/יח"ד).

- **הנחיה מס' 25,** אושרה ע"י הועדה המקומית בתאריך 10.04.2018

מתירה תוספת שטחי שירות למגורים לפי 45 מ"ר/יח"ד.

5.2. רישוי והיתרי בניה

☒ **היתר בניה מס' 20180362, מתאריך 18.11.2019** – חלקה 119

הקמת מבנה מגורים בן 5 קומות מעל קומת עמודים מפולשת בחלקה מעל קומת מרתף – עבור 18 יח"ד[3] (ההיתר כולל תוספת 20% מכוח תקנות שב"ס)

טבלת שטחי הבניה מתכנית ההיתר:

קומה	שטח עיקרי במ"ר	שטחי שירות במ"ר							סה"כ עיקרי ושירות במ"ר	גג מרוצף	גזוזטרות	מצללות
		בטחון ובטיחות	מתקנים ומערכות טכניות	אחסנה	חניה	מבואות וחדרי מדרגות	קומת עמודים מפולשת	סה"כ שירות				
-1			139.43	45.52	785.71	30.93		1,001.59	1,001.59			
קרקע	105.75	22.86	30.50	38.43		192.47	91.46	375.72	481.47			
א	337.01	45.40	3.69			40.94		90.03	427.04		49.21	
ב	337.01	45.40	3.69			40.94		90.03	427.04		49.21	
ג	337.01	45.40	3.69			40.94		90.03	427.04		49.21	
ד	306.14	34.67	3.69			35.74		74.10	380.24	13.51	26.18	36.00
ה	145.88	11.81	1.49			38.49		51.79	197.67	186.33		40.87
גג						26.48		26.48	26.48			
סה"כ	**1,568.80**	**205.54**	**186.18**	**83.95**	**785.71**	**446.93**	**91.46**	**1,799.77**	**3,368.57**	**199.84**	**173.81**	**76.87**
סה"כ עילי	1,568.80	205.54	46.75	38.43	-	416.00	91.46	798.18	2,366.98	199.84	173.81	76.87
סה"כ תת קרקעי	-	-	139.43	45.52	785.71	30.93	-	1,001.59	1,001.59	-	-	-

☒ **היתר בניה מס' 20180358, מתאריך 18.11.2019** – חלקה 120

הקמת מבנה מגורים בן 9 קומות מעל קומת עמודים מפולשת בחלקה מעל 2 קומות מרתף – עבור 36 יח"ד[4] (ההיתר כולל תוספת 20% מכוח תקנות שב"ס)

קומה	שטח עיקרי במ"ר	שטחי שירות במ"ר							סה"כ עיקרי ושירות במ"ר	גג מרוצף	גזוזטרות	גזוזטרות לא מקורות
		בטחון ובטיחות	מתקנים ומערכות טכניות	אחסנה	חניה	מבואות וחדרי מדרגות	קומת עמודים מפולשת	סה"כ שירות				
-2			59.36	135.43	971.75	55.40		1,221.94	1,221.94			
-1			138.14	108.28	819.44	51.66		1,117.52	1,117.52			
קרקע	2.23		52.92	98.09		244.78	81.51	477.30	479.53			
א	327.31	43.39				47.89		91.28	418.59		50.32	
ב	327.31	43.39				47.89		91.28	418.59		50.32	
ג	327.31	43.39				47.89		91.28	418.59		50.32	
ד	327.31	43.39				47.89		91.28	418.59		50.32	
ה	327.31	43.39				47.89		91.28	418.59		50.32	
ו	327.31	43.39				47.89		91.28	418.59		50.32	
ז	327.31	43.39				47.89		91.28	418.59		50.32	
ח	327.31	43.39				47.89		91.28	418.59		50.32	
ט	195.13	22.25				48.92		71.17	266.30	176.99		52.92
גג						11.26		11.26	11.26			
סה"כ	**2,815.84**	**369.37**	**250.42**	**341.80**	**1,791.19**	**795.14**	**81.51**	**3,629.43**	**6,445.27**	**176.99**	**402.56**	**52.92**
סה"כ עילי	2,815.84	369.37	52.92	98.09	-	688.08	81.51	1,289.97	4,105.81	176.99	402.56	52.92
סה"כ תת קרקעי	-	-	197.50	243.71	1,791.19	107.06	-	2,339.46	2,339.46	-	-	-

[3] תכנית ההיתר כוללת 17 יח"ד. ככל הנראה המדובר בטעות סופר
[4] תכנית ההיתר כוללת 34 יח"ד. ככל הנראה המדובר בטעות סופר

בקרת שטחים לשיווק מול שטחים בהיתר:

מס' חלקה	שטח עיקרי	שטח ממ"דים	סה"כ "פלדלת"	שטח משווק על ידי החברה	שיעור התוספת ב-%
119	1,569	206	1,774	1,809	2.0%
120	2,816	369	3,185	3,257	2.3%
סה"כ	**4,385**	**575**	**4,960**	**5,066**	**2.2%**

ההפרש בין השטח המשווק לבין סה"כ השטחים הדירתיים בהיתר הנו 106 מ"ר המהווה תוספת בשיעור כ- 2.2% הנחשבת למקובלת ובטווח הסביר בתכניות מכר.

5.3. טופס 4 ותעודת גמר

בתאריך 15/3/22 התקבלו טפסי אכלוס לבנייני הפרויקט. בהתאם לדיווח מזמין חוו"ד, החברה איכלסה את המבנים בשוכרים שחתמו על הסכמי השכירות.

תעודת גמר למגרש 119 התקבלה בתאריך 21/06/22 ולמגרש 120 בתאריך 08/02/23.

5.4. זכויות בניה נוספות

תכניות היתר המפורטות לעיל הנן בניצול מרבי ולפיכך לא קיימת יתרת זכויות בניה ממשית לניצול.

5.5. היטל השבחה

הנכס נרכש במסגרת זכייה במכרז של רשות מקרקעי ישראל מחודש 09/2017.

בהתאם לחוברת המכרז, הזוכה יהיה פטור מהיטל השבחה בגין תכניות שאושרו עד מועד הזכייה.

לבדיקתנו, לא קיימת תכנית נוספת אשר אושרה במועד מאוחר יותר ויש בה כדי ליצור השבחה ממשית.

לפיכך, ולהערכתנו, בעת מימוש בדרך של מכירת הזכויות בנכס, לא תחול חבות בהיטל השבחה.

בגין היתרי הבניה אשר כללו הקלות שולם היטל השבחה בסך של כ- 830 א' ₪ (במסגרת תיקון 84 לחוק התו"ב)

5.6. איכות סביבה

מבדיקה שערכנו באתר איכות הסביבה, המציג מתחמים מזוהמים ו/או החשודים בזיהום, אין אזכור למיקום בו נמצא הנכס הנישום .לא ביצענו בדיקות פרטניות שהן. האזור נמצא בשלבי עבודות פיתוח ולא ידוע לנו על ממצאים מזהמים כלשהם.

נכון למועד חוות הדעת העבודות במתחם הסתיימו וסביר כי כלל הבדיקות בוצעו בטרם החלה הבניה.

6. מידע קנייני

6.1. העתק נסחי רישום מקרקעין (מידע מפנקס הזכויות), מתאריך 09.02.2023

פרטי הנסחים מפורטים בפרק 3 לעיל.

6.2. מכרז מס' תא/167/2017 לבניית דירות להשכרה לט"א למגורים בחולון

החברה זכתה במכרז שפורסם ע"י דירה להשכיר ורמ"י לשיווק קרקע למגורים להשכרה לטווח ארוך בשכונת תל גיבורים, חולון.

תמצית המכרז: סכום זכיה: 18,200,000 ₪. הוצ' פיתוח 326,042 ₪.

מגרשים 15 ו- 16 לפי תכנית ח/144/ב', חלקות 119 – 120 בגוש 6991.

- ☒ הפרויקט: על המקרקעין יוקם ויופעל פרויקט מגורים להשכרה ארוכת טווח למשך תקופה של 20 שנה במספר דירות שלא יפחת מ-42 יח"ד, כאשר 25% מהדירות להשכרה תיועדנה לדיור בשכר דירה מפוקח לזכאים (בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל 1446) ויתרת הדירות תושכרנה בשוק החופשי.
- ☒ מהות המכרז מס' תא/167/2017 הינה חכירת מגרש המיועד לבניית מתחם מגורים הכולל 42 יח"ד לפחות להשכרה ארוכת טווח למשך תקופה שלא תפחת מעשרים שנה ברציפות. מתוך היח' בפרויקט 25% יח"ד יהיו בשכ"ד מפוקח אשר תושכרנה לזכאים. הפרויקט יבנה ב-2 מגרשים בשכונת תל גיבורים בחולון.
- ☒ הגדלת מס' יח"ד – הזוכה במכרז מחויב לבקש הקלת תוספת דירות מלאה (30%). במקרה של הגדלה במס' יחידות הדיור יעמיד היזם 25% מהיחידות שתיווספנה להשכרה בשכר דירה מפוקח.
- ☒ היזם יהיה אחראי להוצאת טופס 4, ואישור אכלוס מהרשות המקומית בתוך 39 חודשים מהמועד הקובע וכאחד התנאים לתחילת תקופת ההשכרה.
- ☒ במהלך תקופת הבנייה היזם יהא רשאי להשכיר ולאכלס דירות בבניינים בפרויקט אשר יוצא בגינם טופס 4 אך תקופה זו לא תהווה חלק מתקופת ההשכרה.
- ☒ הזוכה יהיה פטור מתשלום היטל השבחה בגין השבחה שמקורה בתכנית שאושרה עד למועד הכרזת הזוכה.

תנאים להשכרת דירות לזכאים (25%)

- ☒ בתקופת ההשכרה יהיה היזם מחויב להשכיר את הדירות לזכאים ולשוכרים בשוק החופשי. 25% מהדירות בפרויקט תיועדנה לדירות להשכרה לזכאים בשכ"ד מפוקח. שטח הדירות בשכ"ד מפוקח לא יעלה על 100 מ"ר. הדירות תושכרנה לזכאים באופן שתקופת ההשכרה הכוללת לא תעלה על 10 שנים לאותו שוכר (3 שנים + שתי אופציות בנות 3 ו- 4 שנים).

- ☒ 25% מהדירות בשכ"ד מפוקח[5]: עבור דירת 2 חדרים: 50 ₪/מ"ר, עבור דירת 3 חדרים: 41 ₪/מ"ר, עבור דירת 4 חדרים: 36 ₪/מ"ר (הנ"ל מהווה 80% משכ"ד בשוק החופשי על פי קביעת שמאי)
- ☒ דמי ניהול/תחזוקה מפוקחים לזכאים – לא יותר מ- 4 ₪ למ"ר.

תנאים להשכרת דירות בשוק החופשי (75%)

- ☒ תקופת הסכמים – סה"כ 10 שנים. בשוק חופשי 5 שנים + אופציה 5 שנים

6.3. העתק הסכם עיקרי עם דירה להשכיר, מתאריך 21.12.2017

עיקרי ההסכם:

- ☒ היזם מתחייב לתכנן על חשבונו את המתחם ולממש את מלוא זכויות הבניה.
- ☒ היזם מתחייב לבנות את המתחם בהתאם לשלבי התכנון והבניה ("עד מפתח") שבחוברת המכרז לרבות הפיתוח הצמוד.
- ☒ כל הדירות תיועדנה ותשמשנה להשכרה למגורים בלבד למשך תקופת ההשכרה.
- ☒ הדירות בשכר דירה מפוקח תושכרנה ל-3 שנים עם שתי אופציות להארכה למשך 3 שנים ו- 4 שנים ובסה"כ עד 10 שנים.
- ☒ שכ"ד המפוקח יעמוד על 80% מגובה שכר דירה שיקבע על ידי שמאי מטעם החברה ובתוספת דמי אחזקה.
- ☒ כ- 6 חודשים לפני המועד הצפוי לתחילת תקופת ההשכרה ולאחר מכן מדי 3 שנים, החברה תעדכן את השומה באמצעות שומה שיערוך שמאי מטעמה.
- ☒ ביום תחילת תק' השכירות או תחילת תקופת האופציה, לפי העניין, יתעדכן שכר הדירה המפוקח הנומינלי בגובה הפרשי ההצמדה שבין המדד הידוע במועד העדכון ועד למדד הידוע בתחילת תקופת השכירות הרלוונטית.
- ☒ שכר הדירה ודמי האחזקה לדירות בשוק החופשי יקבעו על ידי היזם. הדירות תושכרנה לתקופה של 5 שנים עם אופציה להארכה ל-5 שנים נוספות. דמי השכירות בתק' החוזה יתעדכנו אחת לשנה בגובה הפרשי ההצמדה. בתקופת האופציה יהיה היזם רשאי להעלות את דמי השכירות ודמי האחזקה בשיעור של עד 5%.

6.4. העתק חוזה חכירה מהוון, מתאריך 07.02.2018

בין רשות מקרקעי ישראל, רשות הפיתוח וקרן קיימת לישראל (המחכיר) לבין "מנרב אחזקות בע"מ ו"מגוריט ישראל בע"מ"

עיקרי החוזה:

[5] שכ"ד המפוקח יעודכן לפני אכלוס הפרויקט ולאחר מכן מידי 3 שנים. לפיכך קביעתנו הסופית הנה גבוהה מהערכים המפורטים לעיל אשר עודכנו בשנת 2017.

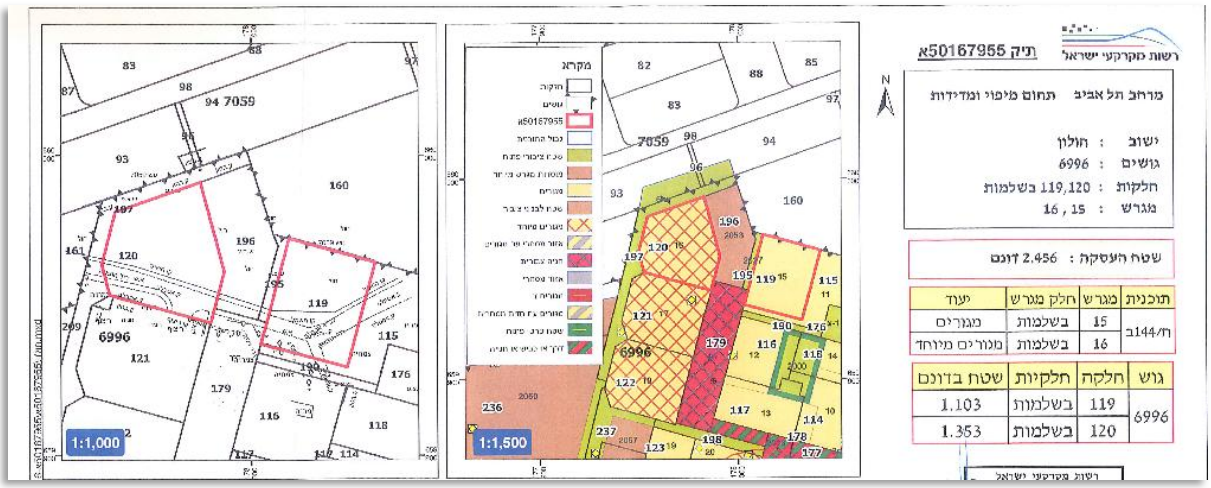
המקום	-	חולון	
גוש רשום	-	6996	
חלקות (בשלמות)	-	119	120
מגרשים (לפי ח/144ב)	-	15	16
השטח	-	2,456 מ״ר	
תקופת חכירה	-	98 שנים החל מ- 11.09.2017 ועד 10.09.2115	
אופציה	-	98 שנים נוספות	
מטרת החכירה	-	דיור להשכרה	
קיבולת בניה	-	על פי תכנית תקפה החלה על המוחכר במועד חתימת חוזה זה	
התמורה	-	18,200,000 ₪	
הייעוד	-	למגרש 15 – מגורים, למגרש 16 – מגורים מיוחד	
המועד להשלמת הבניה	-	36 חודשים מיום אישור העסקה[6].	

תנאים מיוחדים (תמצית בלבד):

- הקמת המתחם ותכנונו הנם בהתאם להוראות ההסכם העיקרי שייחתם עם חברת דירה להשכיר.
- השימוש למטרת מגורים להשכרה יהיה לתקופה שלא תפחת מ- 20 שנים ברציפות ממועד קבלת טופס 4 וטופס 5 וכמופרט בהסכם העיקרי. הזוכה לא יהיה רשאי ליזום שינויי ייעוד או שימוש בקרקע למטרה אחרת שאינה תואמת את תנאי המכרז. באם שונה השימוש בקרקע לפני תום תק׳ ההשכרה או שונה ייעודה של הקרקע או נמכרו יחידות דיור, תהא ר.מ.י רשאית לבטל את החוזה.
- החוכר ירשום הערת אזהרה בדבר איסור מכירת הדירות במשך 20 שנה.
- ר.מ.י **לא תגבה תמורה נוספת** בגין הסכמתה להקלה.
- 25% מהדירות תיועדנה לדירות להשכרה לזכאים בשכר דירה מפוקח.

תשריט חוזה חכירה (ללא קנ״מ):

[6] בהתאם להחלטת רמ״י, יזמים אשר זכו במכרזי דיור להשכרה, לא יחויבו בגין אורכות, ככל שיינתנו.



6.5. העתק הסכם שיתוף פעולה, מתאריך 11.09.2017 (בוטל בעקבות הסכם המכר)

בין מנרב אחזקות בע"מ (להלן: "מנרב") לבין מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "מגוריט")

עיקרי ההסכם

☒ מנרב ומגוריט ישתפו פעולה לצורך מימוש הפרויקט בכפוף לתנאי המכרז וההסכם העיקרי.

☒ הצדדים יחזיקו בכל הזכויות וההתחייבויות בקשר למיזם המשותף בחלקים כדלקמן:

מנרב - 40%

מגוריט - 60%

☒ כל ההחלטות בקשר למיזם המשותף תתקבלנה פה אחד.

☒ למנרב תוקנה אופציית "put" בלתי חוזרת ולמגוריט תוקנה אופציית "call" בלתי חוזרת למימוש ביחס למלוא אחזקות מנרב במיזם המשותף, לאחר תחילת תק' ההשכרה.

☒ בתמורה לרכישת מלוא אחזקות מנרב במיזם המשותף (במידה ותמומש כאמור), מגוריט תשלם למנרב סך השווה ל- 40% מעלות ההקמה בפועל של הפרויקט כולל מחיר הקרקע והוצאות מימון וללא עלויות הפעלה ובתוספת 10% מהסכום כאמור. במידה ועלות ההקמה בפועל תהא גבוהה מסך של 73,400,000 ₪ כולל מע"מ כשהוא מוכפל ביחס שבין היקף זכויות הבניה שמומשו בפועל לבין היקף זכויות הבניה החזוי, אזי התמורה תופחת בסך השווה ל-40% מהעלות העודפת כאשר העלות העודפת תוגבל לתקרה מקסימלית של 7,340,000 ₪.

6.6. העתק הסכם מכר, מתאריך 28.06.22

בין מנרב אחזקות בע"מ להלן: "מנרב") לבין מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "מגוריט")

עיקרי ההסכם

☒ מנרב תמכור למגוריט את חלקה בזכויותיה והתחייבויותיה בקשר עם הפרויקט (40%).

☒ **תנאי מתלה** הנו קבלת אישורן של דירה להשכיר ורמ"י להעברת הזכויות והחובות בחלק הנמכר ממנרב למגוריט, לא יאוחר מחלוף 180 ימי עסקים ממועד החתימה על ההסכם, או כל

מועד אחר כפי שיוסכם בין הצדדים. **נכון למועד עריכת חוות הדעת התקבל אישור דירה להשכיר, טרם התקבל אישור רמ"י, מהחברה נמסר כי מדובר בהליך טכני בלבד.**

☒ **התמורה: 35,500,000** ₪ (מורכב מתשלום בסך 14,683,000 ₪ + חלקה של מנרב ביתרת סכום האשראי שנטלו הצדדים מהבנק בקשר עם הפרויקט בסך 20,817,000 ₪).

6.7. העתק חוזה לביצוע עבודות בניה, מתאריך 06.02.2020

בין מנרב ומגוריט (להלן: "המזמין") לבין "חברת המגורים (ב.ר) בע"מ" (להלן: "הקבלן")

עיקרי ההסכם:

☒ הקבלן יהיה אחראי על כלל העבודות לצורך השלמת הפרויקט לרבות עבודות ההכנה ועבודות הבניה באופן מלא עד קבלת טופס 4 וטופס אכלוס וגמר אכלוס הדירות.

☒ **התמורה: 43,180,000** ₪ עבור ביצוע כל העבודות.

☒ לוחות זמנים – 24 חודשים מתחילת עבודות.

6.8. תפעול וניהול

הנכס נמצא בשלבי אכלוס. כמפורט להלן, נחתם הסכם ניהול בגין השטחים הציבוריים בפרויקט.

הכנסות מניהול:

דמי הניהול בדירות המפוקחות הנם נתון קשיח המפורט בחוברת המכרז ועומד על סך של 4 ₪/מ"ר בחודש לא כולל הצמדה.

לא קיימת מגבלת תשלום ניהול בדירות בשוק החופשי, אולם במרבית המקרים תשלום דמי הניהול הנו דומה.

לפיכך קבענו דמי ניהול דומים בכלל הדירות.

הוצאות ניהול:

הוצג בפנינו עותק הסכם ניהול ואחזקה בין "קבוצת מנרב בע"מ" ו"מגוריט ישראל בע"מ" לבין "אחזקות וניהול מבנים דוד ומילר בע"מ" שנחתם ביום 10/11/21 ממנו עולה כי חברת הניהול תספק את כל שירותי הניהול, הניקיון והאחזקה לפרויקט בשטחים הציבוריים התמורה תהיה 4 ₪ למ"ר דירתי. ע"פ דיווחי החברה חברת הניהול המתפעלת את הפרויקט הנדון מעוניינת בקבלת פרויקטים נוספים של דיור להשכרה של היזם בעלות זהה.

יודגש כי התשלום לחברת הניהול מתבצע ישירות ע"י הדיירים לחברת הניהול.

ע"פ דיווחי החברה וע"פ נתונים ממוצעים של החברה בפרויקטים של דיור להשכרה, מעבר לעלויות התחזוקה לשטחים הציבוריים לחברה עלויות ניהול ותחזוקה נוספים בשיעור ממוצע של כ- 1.5% מהכנסות שכ"ד.

בהתאמה הבאנו בחשבון עלות עודפת לתחזוקה וניהול הפרויקט בשיעור של כ- 1.5% מההכנסות שכ"ד שהם כ- 65,000 ₪ לשנה בממוצע.

6.9. תשלומים לר.מ.י

חוזה החכירה מסתיים בתאריך 10.09.2115.

עלות חידוש החכירה בדחייה עד תום תק' החכירה הנוכחית, זניחה לאומדן השווי.

בכל מקרה, גובה החבות תקבע אך ורק על ידי רשות מקרקעי ישראל.

7. מתודולוגיה - גישות שומה

קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת שווי נכסי מקרקעין:

גישת ההשוואה (גישת השוק).

גישת ההכנסה (גישת היוון הכנסות).

גישת העלות (גישת השווי הפיזי).

במצבי שוק שונים (גאות, שפל וכדומה) עשויה התוצאה, המתקבלת על ידי שימוש בכל אחת מהגישות, להיות שונה. בתנאי שוק אופטימליים יביא השימוש בכל אחת משלוש הגישות האמורות לתוצאות קרובות זו לזו.

<u>פרוט שלושת הגישות</u>

גישת השוואה (או גישת השוק) - מבוססת על אומדן שווי השוק של הנכס הנשום בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים אחרים הדומים לו במיקומם, אופיים, רמת הסיכון הגלומה בם ומידת סחירותם. השומה הסופית מתבצעת תוך שימוש במקדמי השוואה רלוונטיים לנכס הנשום ביחס לעסקאות ההשוואה.

גישת ההכנסה (או גישת היוון ההכנסות – "היוון" מהשורש "הווה") - אומדים את שווי השוק של הנכס נשוא השומה על ידי היוון ההכנסה המתקבלת או שעשויה להתקבל ממנו לאורך זמן. פעולת ההיוון נעשית בעזרת שער ריבית ששיעורו נקבע עפ"י אופי הנכס, רמת הסיכון הגלומה בהכנסה וגורמים נוספים.

גישת העלות (גישת השווי הפיזי) - שמים את שווי הנכס על בסיס העלות הצפויה ליצירת נכס אחר הדומה בכל לנכס הנשום. כלומר, השווי המתקבל בגישה זו הוא סיכום של שווי הקרקע בהתאם לשווייה בשוק החופשי אילו היתה ריקה ופנויה בהתאם ליעודה או רמת ניצולה הקיים בתוספת עלות הקמה מחדש של המבנה וההשבחות הנוספות שנעשו בנכס ובניכוי פחת על סוגיו השונים (פיזי, כלכלי ופונקציונלי).

מקובל לבצע שילוב והצלבת נתונים ממספר גישות וזאת בהתאם למטרת השומה, אופי הנכס ונסיבות השומה.

בחוות דעת זו נעשה שילוב בשתי גישות השומה.

שווי הדירות כגמורות נערך בגישת ההשוואה.

אומדן תזרים ההכנסות בתק' ההשכרה נערך בגישת היוון הכנסות.

8. עקרונות, גורמים ושיקולים בהערכה

בבואנו לאמוד את שווי הנכס שבנדון, התייחסנו, בין היתר, לגורמים ולשיקולים הבאים:

1. מטרת חוות הדעת, אומדן השווי ההוגן של הנכס לצורך הכללתו בדוחותיה הכספיים של החברה למועד 31.12.2022.
2. ההערכה הנה לקביעת שווי מלוא זכויות החכירה בנכס שהוא חופשי מכל חוב, חזקה, שיעבוד וזכויות צד ג'.
3. סביבת הנכס: עברה הצפוני של העיר חולון, שכונת תל גיבורים, בסמיכות לבי"ח וולפסון ולתוואי נתיבי איילון. הפיתוח הסביבתי העירוני מלא.
4. מאפייני הנכס: שתי חלקות (2 מגרשי תכנון), סה"כ 51 יחידות דיור המיועדות להשכרה לתק' של 20 שנה, לאחריהן ניתן יהיה למוכרן בשוק החופשי וכן שטחי מסחר בקומת הקרקע באחת מהחלקות. היקף הבינוי וטיפוסי הדירות מפורטים בגוף חוות הדעת.
5. המצב התכנוני: כמפורט בפרק 5 לעיל. ייעוד הקרקע: מגרש 15 "מגורים", מגרש 16 "מגורים מיוחד". התקבל היתר בניה ועבודות ההקמה הסתיימו.
6. המצב המשפטי: הזכויות הנן חכירה מהוונת לתק' של 98 שנים + אופציה ל-98 שנים נוספות. מטרת החכירה "יח"ד להשכרה". הזכויות נרשמו בלשכת רישום המקרקעין.
7. ההערכה נקובה בש"ח, וכוללת מע"מ.

9. מתודולוגיה

לאור מאפייניו הייחודיים של נשוא חוות דעת, המהווה פרויקט מגורים להשכרה ארוכת טווח, להערכתנו יהיה נכון לאמוד את שווי הנכס בשילוב גישות היוון ההכנסות וההשוואה, כאשר גישת ההשוואה רלוונטית לעניין שווי הדירות במועד המכירה (בתום תק' ההשכרה), וגישת היוון ההכנסות רלוונטית ביחס לנתוני תזרים מזומנים במהלך תק' ההשכרה.

התזרים התפעולי מהפרויקט כולל דמי שכירות מהשכרת הדירות (לתקופה של כ- 20 שנים) ובניכוי עלויות תחזוקה, תפעול, שיפוץ ושיקום ולאחר מכן מכירת הדירות בשוק החופשי בניכוי עלויות שיווק.

9.1 הנחות יסוד בבסיס תזרים המזומנים

- **שיעור תפוסה בדירות שכ"ד מפוקח** –לאור העובדה כי שכר הדירה בדירות אלו נמוך באופן משמעותי משכר הדירה בשוק החופשי, קבענו שיעור תפוסה של **100%** לאורך כל תקופת ההשכרה.
- **שיעור תפוסה בדירות שכ"ד שוק חופשי** – שנה ראשונה ושניה **100%** לכלל הדירות. שנה שלישית ואילך **98%.**
- **שיעור השינוי בשכ"ד -** עלייה פרוגרסיבית המשקפת 1.5% לשנה.

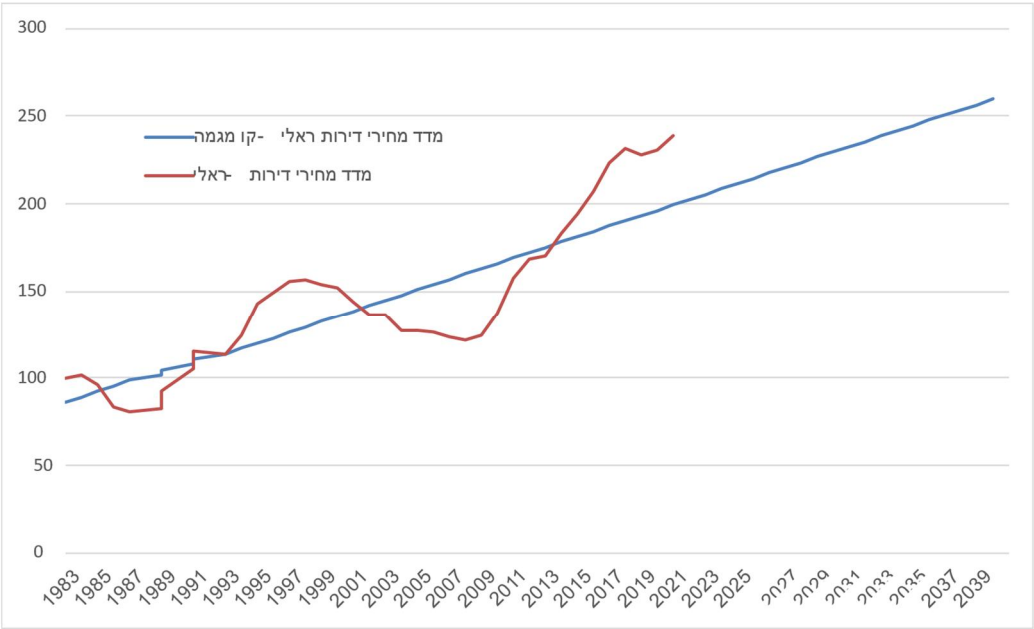
בשוק חופשי הנ"ל בא לידי ביטוי במועד פתיחת החוזים.

בדירות המפוקחות הנ"ל בא לידי ביטוי במועדי האופציה ובמועדי פתיחת החוזים.

לאור עדכון תחזית עליית שווי יחידות הדיור בפרויקט כאמור מטה, הפחתנו את שיעור השינוי בשכ"ד כך שהתשואה המתקבלת משכ"ד תישאר ללא שינוי.

- **מכירה בתום תקופת ההשכרה** – מכירת הדירות תעשה בשנה שאחרי תום תק' ההשכרה. כאשר חושבו עלויות שיווק בשיעור 1.5% משווי היחידות.
- **שיעור גידול בשווי הדירות** - ע"פ תנאי המכרז ניתן יהיה למכור את יחידות הדיור בפרויקט רק לאחר תקופת ההשכרה המינ' של 20 שנה.

התרשים שלהלן מציג את שיעור הגידול הריאלי בשווי הדירות בישראל בשנים 1983-2020:



מהנתונים עולה כי שיעור הגידול הריאלי השנתי בשווי הדירות בישראל הינו כ- **3.7% לשנה.** במודל הכלכלי לגבי הפרויקט נשוא חוות הדעת הנחנו כי שווי הדירות במועד המכירה, בתום תקופת ההשכרה יתבסס על אומדן שווי הדירות **להיום ובהנחה של שיעור גידול שנתי של 1.5% בלבד. בהתבסס על השיקולים הבאים:**

1. הונחה הפחתה בין דירות חדשות לדירות יד שניה אשר תימכרנה אחרי כשני עשורים, (פחת על הבנוי) תוך התחשבות בעובדה שהבניין ינוהל ויתוחזק ברמה גבוהה, וכן נלקחו בחשבון עלויות שיפוץ ושיקום שיבוצעו בדירות במהלך תקופת ההשכרה ולפני מכירת הדירות.
2. ע"פ מודל פיננסי שנערך למכרזים שנסגרו בשנים 2021 ו- 2022, ההצעות משקפות ציפיות בשוק לשיעור גידול ממוצע בטווח של 1%-2% לשנה במחירי יחידות הדיור, עד למכירתם בתום תקופת ההשכרה.

לאור עליית מחירי המגורים בישראל, לרבות בחולון, החריגה בתקופה הנוכחית לעומת התקופה המקבילה אשתקד (אוק' 22 – נוב' 22, לעומת אוק' 21 – נוב' 21) בשיעור של כ-18.8% בממוצע ארצי וההנחה כי השוק בטווח הארוך יתכנס לשיעור הגידול ארוך הטווח כפי שהוצג לעיל, הפחתנו

החל מדו"ח למועד הקובע 31/12/22 את תחזית שיעור עליית שווי יחידות הדיור עד למועד מכירתן מ-2% ל1.5%.

- **אחזקה ותפעול שוטף** – כמפורט בס' 6.8 לעיל. עלויות ניהול עודפות בשיעור של כ- 1.5% מההכנסות.
- **קרן שיפוץ/שיקום עמוק** – הנן מעבר לעלויות התפעול והאחזקה וכוללות אחת לכמה שנים שיפוץ ושדרוג והחלפת מערכות כגון דודי שמש, גופי תאורה, משאבות, שיפוץ פנים ועוד. נלקחה עלות של כ-1.53 מ' ₪ המתפרסת על פני תק' ההשכרה החל מהשנה השמינית לתפעול ועד לסוף תקופת התפעול באופן ליניארי. מהווה כ-30 א' ₪ ליח"ד. הנ"ל ידוע ומקובל בפרויקטים בעלי מאפיינים דומים.

9.2. קביעת שיעור היוון להכנסות

9.2.1. קביעת שיעור ההיוון - כללי

שיעור ההיוון לפיו יהוון תזרים המזומנים נקבע על פי סוג הנכס, רמת הסיכון ואי וודאות באשר לקבלת תזרים המזומנים הצפוי, גודל הנכס וכו'.

שיעור היוון ראוי בהתבסס על נתוני שוק ידועים הנגזרים מעסקאות השוואה רלוונטיות (רכישת נכסים מניבים) ו/או על בסיס סכמת מרכיבי היוון מקובלים המועמסים על בסיס ריבית חסרת סיכון במשק.

בהתאם לקווים המנחים שפורסמו ע"י השמאי הממשלתי[7], שער ההיוון הראוי לתזרים ההכנסות של מיזם דיור להשכרה יבוסס על השוואה לשערי היוון מקובלים בנכסים מניבים בכלל, ובנכסים הקרובים במאפייניהם לדיור להשכרה בפרט. כמו כן צוין כי בקביעת שיעור ההיוון יש לבצע התאמות למאפייני סיכון ייחודיים לנכס הנישום, לרבות: מיקום ורמת ביקוש, היקף דירות בשכר דירה מפוקח, משך תקופת השכירות וכיוצא בזה.

בהתאם, ייבחנו שיעורי התשואה המתקבלים במיזמי דיור להשכרה, הדומים במאפייניהם לנכס הנישום.

בנוסף, עפ"י הקווים המנחים, בהעדר נתוני השוואה ממיזמי דיור להשכרה, ניתן להסתמך על שיעורי תשואה בנכסים מניבים, תוך ביצוע התאמה לפי מקדם שינוע בין 70%-80% משיעור התשואה הכולל מנכסי משרדים. להערכתנו ההתאמה נובעת מהגורמים הבאים:

1. נכס מניב מסחרי הינו נכס ברמת סיכון גבוהה יותר מנכס מניב למגורים, ולרוב בעל שיעורי תפוסה נמוכים יותר.
2. שיעורי המימון המקובלים בנכסים מניבים מסחריים נעים בגבולות של 50%-60% לעומת שיעור מימון של כ-80% בפרויקטים למגורים.
3. הטבת מס בדיור להשכרה מתוקף חוק עידוד השקעות הון - הטבות במס לגבי בניינים להשכרה (סעיפים 53א-53ד), שעיקרן פחת מואץ ושיעור מס על הכנסה חייבת או שבח ריאלי

[7] (פרק כ"ח) – סוגיות ייחודיות בשומות לדיור להשכרה ארוכת טווח

ממכירה או השכרה של 5%-9% (בהתאם לתקופת ההשכרה) לעומת שיעור מס חברות של 23% נכון למועד חוות הדעת.

9.2.2. ניתוח שיעורי תשואה בפרויקטים לדיור להשכרה ארוכת טווח

1. ערכנו ניתוח של שיעור התשואה (שיעור היוון כולל) המשתקף מההצעות הזוכות במכרזי דירה להשכיר בשנים 2021-2022. בהתאם למודל הפיננסי שערכנו לכל מכרז/הצעה זוכה, ערכי הקרקע מגלמים שיעור תשואה מגולם בטווח של כ-4.2% - 4% בשנת 2021, כ- 5.9% - 4.6% במחצית שנת 2022 וב-8 מכרזים שנסגרו בדצמבר 22- פברואר 23 שיעור תשואה מגולם בטווח של כ- 6.4% – 5.4%. יש לציין כי הניתוח בוצע לפי פרמטרים דומים (גידול בשכ"ד, עלויות תפעול וכד') שנלקחו בעריכת חוות דעת זו. **מהניתוח כאמור עולה כי חל גידול במכרזים שנסגרו החל ממחצית שנת 2022.**

להלן ניתוח שיעורי התשואה החזויים בכל פרויקט:

מכרזים יולי 21 - יולי 22

מכרז	תאריך	מס' יח"ד בשכירות א"ט	כולל שבס	זוכה	פיתוח	פיתוח + קרקע (לא כולל מע"מ)	שיעור תשואה נגזר
תה"ש ב'	אוג-21	247	296	חנן מור	₪ 26,177,824	₪ 419,066,601	4.0%
תה"ש א'	אוג-21	243	291	גזית גלוב	₪ 25,426,000	₪ 455,426,000	4.0%
אור יהודה	אוג-21	159	178	שיכון ובינוי	₪ 14,679,128	₪ 216,686,146	4.1%
בני ברק	יול-21	178	213	אשטרום	₪ 76,602,000	₪ 203,723,111	4.2%
רמה"ש	נוב-21	116	116	גיא ודורון לוי	₪ 24,146,000	₪ 295,155,999	4.0%
לוד	יונ-22	375	375	עץ השקד	₪ 60,158,011	₪ 205,716,899	4.6%
אור יהודה	יונ-22	250	300	עץ השקד	₪ 22,723,691	₪ 341,612,246	5.3%
אור יהודה	יול-22	159	186	אפרים רוגובין בע"מ	₪ 20,150,324	₪ 140,168,324	5.9%

מכרזים דצמבר 22 - פברואר 23

מכרז	תאריך	מס' יח"ד בשכירות א"ט	כולל שבס	זוכה	פיתוח	פיתוח + קרקע (לא כולל מע"מ)	שיעור תשואה נגזר
תל השומר	דצמ-22	209	209	אקרו	₪ 28,802,043	₪ 203,982,598	6.4%
תל השומר	דצמ-22	125	125	אשטרום	₪ 15,506,517	₪ 143,116,517	6.2%
באר יעקב יב'	דצמ-22	273	273	פרשקובסקי מניביס	₪ 48,343,739	₪ 186,232,624	6.1%
באר יעקב יג'	דצמ-22	256	256	אשטרום	₪ 44,471,772	₪ 163,360,629	6.2%
כרמיאל	דצמ-22	91	91	שגראוי	₪ 9,319,194	₪ 16,985,863	5.8%
פתח תקוה- סירקין	פבר-23	228	228	רייסדור	₪ 25,538,109	₪ 64,338,109	5.6%
פתח תקוה- סירקין	פבר-23	339	339	דימרי	₪ 37,690,853	₪ 106,479,853	5.4%
פתח תקוה- סירקין	פבר-23	174	174	אקרו	₪ 19,001,226	₪ 34,548,570	5.7%

נתוני השוואה נוספים מפרויקטים לדיור להשכרה:

2. בהתאם לדיווח באתר הבורסה לניירות ערך מיום 22/01/23, חברת צ.מ.ח המרמן בע"מ מודיעה כי היא מצויה במשא ומתן עם חברת רנט איט – ריט מגורים בע"מ, למכירת מלוא זכויותיה בפרויקט דיור להשכרה ארוכת טווח בכרמיאל תמורת סך של 134.7 מיליון ₪ (בתוספת מע"מ בסך של כ-2.5 מיליון ₪ על רכיב שטחי המסחר). עפ"י הערכת שומת מקרקעין של משרד "סהר נבון" שצורפה לדוחות הכספיים של החברה ליום 30/06/22, שווי הפרויקט הנו כ- 132 מיליון ₪ ומשקף שיעור היוון של 5.5% בתזרים המזומנים ושיעור עליית שווי דירות של 1%.

3. עפ"י הערכת שווי של "אזורים ליבינג" (קרן ריט של חברת אזורים, להלן: "**אזורים**") שנערכה למועד קובע **30/09/2022** בפרויקט בנוי ומניב "הרקפות" בראשון לציון (216 יח"ד להשכרה ארוכת טווח של 20 שנה), שיעור התשואה שנבחר להיוון תזרים המזומנים הינו **4.75%**.

4. עפ"י הערכות שווי מהותיות נוספות של אזורים שנערכו למועד קובע **30/6/2022** שיעור התשואה שנבחר להיוון תזרים המזומנים בכל הינו **4.75%** בכל אחד מן הפרויקטים הבאים:
   - פרויקט בנוי ומניב "פרדס בחסכון" באור יהודה (364 יח"ד להשכרה ארוכת טווח של 20 שנה)
   - פרויקט בנוי ומניב באשדוד 112 יח"ד להשכרה ארוכת טווח של 20 שנה)
   - פרויקט בנוי ומניב בראשון לציון (216 יח"ד להשכרה ארוכת טווח של 20 שנה)

9.2.3. שיעורי תשואה בנכסים מניבים – מסחר ומשרדים

קביעת שיעור ההיוון - סקירת השמאי הממשלתי

עפ"י סקר שנערך ע"י השמאי הממשלתי (פורסם ביום 04/08/2022) למחצית השניה של שנת 2021, עולים שיעורי התשואה (שיעור ההיוון הכולל) הממוצעים כדלקמן:

נכסי משרדים - 6.7%

נכסים מסחריים - 6.7%

תעשייה ולוגיסטיקה - 6.7%

סקר שיעורי תשואה בשימושי משרדים, מסחר ותעשייה:

<u>משרדים:</u>

מועד	מיקום	שיעור תשואה	הנכס	הערות	מקור
חציון 2 לשנת 2021	השמאי הממשלתי	6.70%		נכסי משרדים	סקירת שיעורי תשואה של השמאי הממשלתי
רבעון 1 לשנת 2021	כלל ארצי	6.50%		שיעור תשואה ממוצע למשרדים	דוח cbre
22/03/2021	רמת גן	5.90%	בית אבגד	חב' "גירון פיתוח ובניה" הודיעה כי רכשה כ- 4,500 מ"ר + 83 מקומות חניה בתמורה לסך של 78 מ' ₪. שיעור תפוסה 92%. Noi בתפוסה מלאה 4.6 מ' ₪	רשות לנ"ע
27/02/2020	ירושלים	6.40%	בית האומות	חב' "גירון פיתוח ובניה" הודעה כי רכשה מחצית מבית האומות הכולל 8,000 מ"ר + 254 מקומות חניה בתמורה לסך של 78.5 מ' ₪. התפוסה 100%. Noi שנתי לנכס בשלמות כ- 10 מ' ₪	רשות לנ"ע
23/01/2020	רמת גן	6.00%	מגדל "משה אביב"	סלע קפיטל בע"מ דיווחה על עסקה לרכישת קומת משרדים בשטח 1,440 מ"ר + 17 חניות במחיר 22.5 מ' ₪. מושכר בשלמות לפי 1.35 מ' ₪ בשנה	כלכליסט 23/01/2020
06/01/2020	תל אביב	5.00%	מגדלי "הארבעה"	כלל ביטוח רכשה 4 קומות משרדים (35-38) בשטח כ- 5,000 מ"ר + מחסנים + 60 חניות בתמורה ל- 129 מ' ₪. הנכס מושכר בשלמות לפי 6.5 מ' ₪ בשנה	גלובס 06/01/2020

<u>מסחר:</u>

מועד	מיקום	שיעור תשואה	הנכס	הערות	מקור
חציון 2 לשנת 2021	השמאי הממשלתי	6.70%		נכסים מסחריים	סקירת תשואה
רבעון 3-2 לשנת 2021	מחקר מחברת CBRE	7.00%	מסחר	עפ"י מחקר של חברת CBRE שבוצע ברבעון שני ושלישי לשנת 2021: משרדים 6.50%, מסחר - 7.00% ולוגיסטיקה 6.00%.	דוח CBRE רבעון III לשנת 2021
11/2022	בית שמש	5.70%	מרכז מסחרי	בימים אלו מתנהל מו"מ למכירת מרכז מסחרי בתמורה לסכום הנע בין 185 מ' ₪ ל- 190 מ' ₪ כאשר ההכנסה השנתית הנה כ- 10.7 מ' ₪. התפוסה מלאה	מידע פנימי
07/2022	חולון	5.79%	מרכז מסחרי	חב' סלע נדל"ן רכשה 80% ממרכז מסחרי שכונתי בחולון בתמורה לסך של 136.5 מ' ₪. ההכנסה השנתית בנכס 7.9 מ' ₪	פרסום בעיתונות
05/2022	חיפה	7.28%	מבנה מסחר משרדים ומלונאות	חב' סלע נדל"ן רכשה את מבנה סיטי סנטר בשד' בן גוריון בחיפה הכולל כ- 4,500 מ"ר שטחי מסחר, כ- 2,400 מ"ר משרדים ומלון בן 88 חדרים. התמורה 76 מ' ₪. דמ"ש שנתיים בתפוסה מלאה כ- 5.53 מ' ₪. התפוסה בפועל 95%	פרסום בעיתונות
10/2021	נתניה	6.50%	מרכז מסחרי	ריט 1 רכשה מחצית ממתחם "סוהו" בנתניה בתמורה ל- 126 מ' ₪. הכנסה שנתית לנכס בשלמות תשקף תשואה של 6.5%. התפוסה בפועל 95%	פרסום בעיתונות
04/10/2021	אילת	6.60%	קניון "מול הים"	עזריאלי דיווחה על רכישת קניון מול הים בתמורה לסך של 1.31 מיליארד ₪. שטח הנכס כ- 19 א' מ"ר. NOI חזוי לשנת 2021 הנו כ- 86 מ' ₪	כלכליסט 10/2021
31/12/2020	מודיעין	6.00%		ביג מרכזי קניות דיווחה על רכישת זכויות ישפרו בשני מרכזי קניות בעיר מודיעין + חטיבת קרקע בתמורה לסך כולל של 425 מ' ₪. שיעור התשואה מיוחס למרכזים המסחריים	דיווח ברשות לני"ע + עיתונות מחודש 12/2020
25/08/2020	גני תקווה	6.50%	מרכז מסחרי גני תקווה	ריט 1 דיווחה על רכישת 50% מזכויות מרכז מסחרי בהקמה בשטח של כ- 9,000 מ"ר תמורה 110 מ' ₪. יעדי ה-NOI המובטחים בנכס בחמש שנות הפעילות הראשונות משקפים שיעור תשואה של 6.5%	גלובס + פרסום ברשות לני"ע
24/06/2020	אילת	6.75%	קניון "מלכת שבא"	קב' מליסרון דיווחה כי מכרה לקב' משקיעים את זכויותיה בקניון מלכתת שבא בתמורה לסך של 67 מ' ₪ + הבטחת תשואה ל-95% מדמ"ש עד סוף 2020.	פרסום בעיתונות + דיווח ברשות לני"ע

<u>תעשייה:</u>

מועד	מיקום	שיעור תשואה	הנכס	הערות
חציון 2 לשנת 2021	השמאי הממשלתי	6.70%		נכסי תעשיה ולוגסטיקה (צוין כי נצפתה ירידה בשיעורי ההיוון)
חציון 1 לשנת 2021	השמאי הממשלתי	6.90%		נכסי תעשיה ולוגסטיקה
רבעון 2-3 לשנת 2021	מחקר מחברת CBRE	6.00%	לוגיסטיקה	עפ"י מחקר של חברת CBRE שבוצע ברבעון שני ושלישי לשנת 2021 : משרדים 6.50%, מסחר - 7.00% ולוגיסטיקה 6.00%.
06/2021	פארק תעשיות חבל מודיעין	6.30%	לוגיסטירה ות.ע.י	חב' סלע קפיטל נדל"ן דיווחה כי רכשה בניין בן 4 קומות מעל מרתפי חניה תמורה 45.4 מ' ₪. הנכס בשטח 5,800 מ"ר + 66 מקומות חניה. שיעור תפוסה 83%. ה-NOI השנתי החזוי לנכס בתפוסה מלאה כ- 2.85 מ' ₪.
03/03/2021	קיבוץ חפץ חיים	5.70%	מרכז לוגסטי	חברת אמות רכשה מחצית מהזכויות במרכז לוגיסטי הכולל כ- 18.5 א' מ"ר ומושכר בשלמות לחב' גלובוס אריזות ומשלוחים לתק' של 10 שנים. דמ"ש שנתיים כ- 8.1 מ' ₪ בשנה
01/03/2021	אזה"ת נאות חובב	5.80%	מבנה אחסנה	חב' ריט 1 דיווה כי התקשרה בעסקה לרכישת מבנה אחסנה בשטח כ- 15,600 מ"ר תמורת 80.2 מ' ₪. עפ"י הדווח העסקה משקפת תשואה ש של 5.8%
09/01/2020	אזה"ת תפן ונהריה	7.65%	תעשיה/ לוגיסטיקה	קרן ריט מניבים דיווחה על רכישת שלושה מתחמי תעשייה באזה"ת תפן הכולל שטחי תעשייה, אחסנה ומשרדים בהקיף של כ- 58.5 א' מ"ר + 11 א' מ"ר ז.ב נוספות בתמורה ל- 500 מ' ₪. בנוסף רכשה בנהריה כ- 24 א' מ"ר מבני תעשייה + כ- 4 א' מ"ר ז.ב נוספות בתמורה ל-135 מ' ₪. NOI שנתי חזוי כ- 48.6 מ' ש"ח.
01/08/2019	אזור תעשיה-הר טוב	6.12%	מבנה תעשיה	כלל דיווחה על עסקה לרכישת מבנה תעשיה בהר טוב (סמוך לבית שמש) בשטח בנוי של כ- 17,000 מ"ר הכולל שטחי יצור, אחסנה ומשרדים תמורת 98 מ' ש"ח. כלל תשכיר את הנכס לטוטנאוור, בהסכם שכירות לתקופה של 12 שנים עם אופציה ל-10 שנים נוספות בדמ"ש שנתיים של כ- 6 מ' ₪.
10/10/2019	שוהם	5.00%	מרכז לוגסטי	חב' אמות דיווחה על רכישת המרכז הלוגסטי של חב' טבע המתפרס על כ-77 דונם בשטח בנוי של כ- 50,000 מ"ר, נוסף על זכויות בניה של כ- 41,000 מ"ר בתמורה ל- 445 מ' ₪. אמות חתמה על הסכם שכירות עם חברת בת של טבע לתקופה של 10 שנים + תקופת אופציה בדמ"ש שנתיים של כ- 22 מ' ש"ח.

9.2.4. גידול בשער הריבית במשק

שיעור ההיוון הראוי לפרויקטים לדיור להשכרה מושפע בין היתר משינויים בשער הריבית במשק. החל מחודש אפריל 21 ועד למועד עריכת חוו"ד, ריבית בנק ישראל גדלה בשיעור מצטבר של כ- 3.65% ועומדת נכון למועד עריכת חוו"ד על כ- 3.75%.

9.2.5. קביעת שיעור ההיוון

בהתחשב בכל האמור לעיל, ברמת הסיכון הנמוכה ביחס לנכסים מניבים אחרים כגון שטחי מסחר ותעסוקה, קבענו שיעור היוון לתחשיב **5%**.

10. מסד נתונים

10.1. סקר עסקאות לדירות מגורים

נציין כי קיים קושי באיתור עסקאות לדירות חדשות בסביבת הפרויקט. בהתאם לכך, נערך סקר שוק המבוסס על נתוני מס שבח הכולל בין היתר דירות מגורים ותיקות בסביבת נשוא חוו"ד. נשוא חוו"ד נמצא בעדיפות לעומת נתוני ההשוואה המאופיינים בבינוי ותיק ובקומות נמוכות לרוב:

גוש/חלקה	תאריך מדווח	מספר חדרים	קומה	שטח מדווח (מ"ר)	מחיר מכירה מדווח	מחיר מכירה למ"ר מדווח	שנת בניה
7164/204	04/01/2022	5	2	99	₪ 2,520,000	₪ 25,455	1998
7164/204	04/01/2022	5	2	99	₪ 2,520,000	₪ 25,455	1998
6996/156	28/01/2022	4	5	72	₪ 2,080,000	₪ 28,889	1996
7162/224	07/02/2022	3	3	63	₪ 1,600,000	₪ 25,397	1995
6996/233	09/02/2022	5	9	109	₪ 2,750,000	₪ 25,229	1998
7070/161	10/02/2022	3	2	61	₪ 1,685,000	₪ 27,623	1970
6996/114	10/02/2022	5	5	88	₪ 2,140,000	₪ 24,318	2013
7164/50	10/02/2022	5	2	103	₪ 2,835,000	₪ 27,524	2000
7164/50	10/02/2022	5	2	103	₪ 2,835,000	₪ 27,524	2000
6996/174	24/02/2022	5	1	72	₪ 2,050,000	₪ 28,472	2000
7162/19	30/03/2022	3	1	67	₪ 1,640,000	₪ 24,478	1995
6996/137	05/04/2022	4	1	86	₪ 2,465,000	₪ 28,663	2002
7163/226	14/04/2022	5	6	98	₪ 2,640,000	₪ 26,939	2017
6996/126	26/04/2022	3	5	72	₪ 1,800,000	₪ 25,000	1995
6996/110	26/04/2022	5	12	169	₪ 4,424,000	₪ 26,178	2019
6996/153	28/04/2022	3	1	78	₪ 1,980,000	₪ 25,385	2007
7163/37	01/05/2022	4	1	82	₪ 2,050,000	₪ 25,000	2017
6996/110	03/05/2022	5	12	169	₪ 4,400,000	₪ 26,036	2019
6996/163	19/05/2022	5	6	127	₪ 3,230,000	₪ 25,433	2004
6996/266	29/05/2022	4	4	99	₪ 2,530,000	₪ 25,556	2012
6996/155	08/06/2022	4	4	91	₪ 2,402,400	₪ 26,400	1992
7163/30	12/06/2022	4	7	80	₪ 2,210,000	₪ 27,625	2022
6996/130	25/07/2022	5	6	107	₪ 2,600,000	₪ 24,299	1995
7163/30	31/07/2022	3	7	102	₪ 2,720,000	₪ 26,667	2022
6995/57	21/09/2022	4	6	86	₪ 2,190,000	₪ 25,465	2022
6996/130	25/07/2022	5	6	107	₪ 2,600,000	₪ 24,299	1995
6996/156	12/09/2022	4	1	89	₪ 2,236,000	₪ 25,124	1992
6996/225	27/10/2022	5	7	103	₪ 2,650,000	₪ 25,728	1990
6996/114	28/12/2022	4	9	88	₪ 2,420,000	₪ 27,500	2005
6995/57	29/11/2022	4	5	86	₪ 2,170,000	₪ 25,233	2022
6996/225	16/11/2022	3	1	57	₪ 2,000,000	₪ 35,088	1970
6049/238	11/09/2022	3	4	75	₪ 1,950,000	₪ 26,000	2022
6049/238	22/09/2022	3	5	75	₪ 1,970,000	₪ 26,267	2022
6049/238	24/11/2022	3	1	77	₪ 2,150,000	₪ 27,922	2022
7070/161	09/11/2022	3	1	94	₪ 2,899,999	₪ 30,851	2022
7070/161	30/11/2022	3	1	67	₪ 1,990,000	₪ 29,701	2022

10.2. סקר נתוני ביקוש לדירות מגורים

שכונה	כתובת	מספר חדרים	קומה	שטח (מ"ר)	מחיר מבוקש	מחיר מבוקש למ"ר
תל גיבורים	עמק איילון	6	2	160	₪ 4,900,000	₪ 30,625
	עמק איילון	4	3	80	₪ 2,550,000	₪ 31,875
	אצ"ל	3	3	76	₪ 2,090,000	₪ 27,500
	חזית חמש	5	2	120	₪ 2,800,000	₪ 23,333
	הפרדס	3.5	2	62	₪ 2,130,000	₪ 34,355
	הדר	6	8	130	₪ 3,550,000	₪ 27,308
	הדר	4	10	90	₪ 2,950,000	₪ 32,778
	הדר	5	1	85	₪ 2,180,000	₪ 25,647

10.3. סקר דמי שכירות ראויים

הנכס הנישום מושכר בתפוסה מלאה ומתקיים במקום שוק שוכרים פנימי אשר בכוחו לשקף את דמי השכירות הראויים.

לפיכך, ולאור אינטנסיביות השימוש במתחם והיקף הסכמי השכירות העדכניים שנחתמו במהלך השנה, אנו סבורים כי ניתן לאמצם כמשקפי שוק ולכן אלו אומצו על ידנו למלוא תק' ההשכרה ובתוספת עליית שכ"ד כמפורט בהסכם מול ר.מ.י ומשרד השיכון.

10.4. שווי מלאי דירות

חלקה 119:

סוג דירה	מס' דירות	שטח מכר ממוצע ליח"ד	מרפסת/ חצר	שווי כגמור		שווי למ"ר	
דירת גן 5 חדרים	1	121	143	3,190,000	₪	26,500	₪
דירת 3 חדרים	7	77	12	2,180,000	₪	28,500	₪
דירת 5 חדרים	6	120	13	3,110,000	₪	26,000	₪
דירת 6 חדרים	1	152	13	3,870,000	₪	25,500	₪
דירת גג 5 חדרים	1	120	51	3,350,000	₪	28,000	₪
דירת גג 6 חדרים	1	164	229	4,330,000	₪	26,500	₪
סה"כ	**17**	**1,809**	**598**	**48,660,000**		**26,899**	

חלקה 120:

סוג דירה	מס' דירות	שטח מכר ממוצע ליח"ד	מרפסת/ חצר	שווי כגמור		מחיר למ"ר	
דירת 3 חדרים	8	75	13	2,140,000	₪	28,500	₪
דירת 4 חדרים קטנה	8	97	13	2,650,000	₪	27,400	₪
דירת 4 חדרים	16	104	13	2,850,000	₪	27,500	₪
דירת גג 4 חדרים טיפוס איי	1	118	108	3,370,000	₪	28,500	₪
דירת גג 4 חדרים טיפוס בי	1	105	68	3,110,000	₪	29,500	₪
סה"כ	**34**	**3,257**	**578**	**90,400,000**		**27,753**	₪

סה"כ שווי מלאי הדירות בחלקות 119 + 120 כגמורות וזמינות לאכלוס: 139,060,000 ₪.

הערה: במשרדינו נערכים דוחות ליווי לפרויקט נשוא חוו"ד. נציין כי שווי הפרויקט כפי שמוצג בדוח הליווי האחרון נכון לתאריך 30/4/22 הינו בהתאם למוצג בדוח האפס מחודש ינואר 20 ואינו מציג שינוי בתקופת הליווי אלא לבקשת הגורם הממנן את הפרויקט.

10.5. דמי שכירות חודשיים

להלן טבלה המסכמת את כלל ההסכמים שנחתמו בגין השכרת היחידות בפרויקט כפי שהועברה אלינו ממזמין חוו"ד (כלל היחידות הושכרו):

חלקה	סוג דירה	מס' דירות	שטח מכר ממוצע ליח"ד	דירות בשכ"ד מפוקח	דירות בשוק חופשי	דירות שהושכרו בשוק חופשי	דירות שהושכרו במחיר מפוקח	מחיר ממוצע להשכרה בשוק חופשי	מחיר ממוצע להשכרה במחיר מפוקח	יתרת יחידות להשכרה בשוק חופשי	יתרת יחידות להשכרה במחיר מפוקח	אומדן להשכרה בשוק חופשי	אומדן להשכרה במחיר מפוקח
119	דירת גן 5 חדרים	1	121		1	1		₪ 9,902		0	0		₪ -
	דירת 3 חדרים	7	77	4	3	3	4	₪ 5,880	₪ 4,066	0	0		₪ -
	דירת 5 חדרים	6	120		6	6		₪ 7,017		0	0		₪ -
	דירת 6 חדרים	1	152		1	1		₪ 11,173		0	0		₪ -
	דירת גג 5 חדרים	1	120		1	1		₪ 6,972		0	0		₪ -
	דירת גג 6 חדרים	1	164		1	1		₪ 13,528		0	0		₪ -
120	דירת 3 חדרים	8	75	5	3	3	5	₪ 6,018	₪ 3,993	0	0		₪ -
	דירת 4 חדרים קטנה	8	97	4	4	4	4	₪ 6,628	₪ 4,534	0	0		₪ -
	דירת 4 חדרים	16	104		16	16		₪ 6,607		0	0		₪ -
	דירת גג 4 חדרים טיפוס איי	1	118		1	1		₪ 10,577		0	0		₪ -
	דירת גג 4 חדרים טיפוס בי	1	105		1	1		₪ 9,763		0	0		₪ -
סה"כ		**51**		**13**	**38**	**38**	**13**			**0**	**0**		
					51					**0**			

סה"כ דמי שכירות חודשיים דירות מפוקחות	-	54,365	₪
סה"כ דמי שכירות חודשיים דירות שוק חופשי	-	271,935	₪
סה"כ דמ"ש חודשיים בהנחת תפוסה מלאה	**-**	**326,300**	₪
דמ"ש שנתיים בהנחת תפוסה מלאה	**-**	**3,915,600**	₪

10.6. תזרים מזומנים ושווי הדירות לאחר תק' השכרה

שנה	הכנסה מהשכרת יח"ד לשוק החופשי	הכנסה מהכנסת יח"ד בפיקוח	עלויות ניהול ועד פות	קרן שיפוץ ושדרוג	סה"כ ממכירת יח"ד נטו	תזרים שנתי	תזרים שנתי מהוון
1	₪ 3,263,220	₪ 652,380	₪ -58,734			₪ 3,856,866	₪ 3,763,916
2	₪ 3,263,220	₪ 652,380	₪ -58,734			₪ 3,856,866	₪ 3,584,682
3	₪ 3,197,956	₪ 652,380	₪ -57,755			₪ 3,792,581	₪ 3,357,079
4	₪ 3,197,956	₪ 682,180	₪ -58,202			₪ 3,821,933	₪ 3,221,963
5	₪ 3,197,956	₪ 682,180	₪ -58,202			₪ 3,821,933	₪ 3,068,536
6	₪ 3,357,853	₪ 682,180	₪ -60,600			₪ 3,979,433	₪ 3,042,846
7	₪ 3,357,853	₪ 713,341	₪ -61,068			₪ 4,010,126	₪ 2,920,301
8	₪ 3,357,853	₪ 713,341	₪ -61,068	₪ -117,692		₪ 3,892,434	₪ 2,699,613
9	₪ 3,357,853	₪ 713,341	₪ -61,068	₪ -117,692		₪ 3,892,434	₪ 2,571,060
10	₪ 3,357,853	₪ 745,925	₪ -61,557	₪ -117,692		₪ 3,924,529	₪ 2,468,819
11	₪ 3,711,358	₪ 745,925	₪ -66,859	₪ -117,692		₪ 4,272,731	₪ 2,559,870
12	₪ 3,711,358	₪ 745,925	₪ -66,859	₪ -117,692		₪ 4,272,731	₪ 2,437,972
13	₪ 3,711,358	₪ 779,997	₪ -67,370	₪ -117,692		₪ 4,306,293	₪ 2,340,116
14	₪ 3,711,358	₪ 779,997	₪ -67,370	₪ -117,692		₪ 4,306,293	₪ 2,228,682
15	₪ 3,711,358	₪ 779,997	₪ -67,370	₪ -117,692		₪ 4,306,293	₪ 2,122,554
16	₪ 3,896,926	₪ 815,626	₪ -70,688	₪ -117,692		₪ 4,524,172	₪ 2,123,758
17	₪ 3,896,926	₪ 815,626	₪ -70,688	₪ -117,692		₪ 4,524,172	₪ 2,022,626
18	₪ 3,896,926	₪ 815,626	₪ -70,688	₪ -117,692		₪ 4,524,172	₪ 1,926,311
19	₪ 3,896,926	₪ 852,883	₪ -71,247	₪ -117,692		₪ 4,560,869	₪ 1,849,463
20	₪ 3,896,926	₪ 852,883	₪ -71,247	₪ -117,692		₪ 4,560,869	₪ 1,761,393
21			מכירת הדירות		184,484,252		₪ 67,854,502
			סה"כ				**₪ 119,926,060**

בשל קבלת תעודת גמר למגרש 120 בחודש פברואר 23, עודכנה תחילת תקופת ההשכרה החל ממועד זה.

טרם הוצג בפנינו אישור רשמי מדירה להשכיר.

10.7. שווי הנכס במצבו למועד קובע

יתרת שווי הנכס במצבו למועד קובע	
סעיף	**סה"כ כולל מע"מ**
שווי הפרויקט (במעוגל)	₪ 119,900,000
יתרה בגין עלויות ביצוע וכלליות*	₪ -947,458
יתרת שווי הנכס במצבו למועד הקובע	**₪ 118,952,542**
חלק מגוריט (100%) במעוגל, כולל מע"מ	**₪ 119,000,000**
חלק מגוריט (100%) במעוגל, ללא מע"מ	**₪ 101,700,000**

* יתרות הביצוע לקבלן הינן בהתאם לאישור בדבר קבלת מלוא התמורה והעדר תביעות שהוצג בפנינו. כמו כן, בהתאם לדיווח החברה לא קיימות עלויות נוספות בגין ההוצאות הכלליות.

10.8. ניתוח רגישות

להלן ניתוח רגישות לשווי הקרקע (כולל מע"מ) ביחס לשווי המלאי למגורים בפרויקט:

שינוי בשווי המלאי למגורים	90%	95%	**100%**	105%	110%
שווי קרקע	₪ 107,000,000	₪ 113,000,000	₪ **119,000,000**	₪ 124,900,000	₪ 130,900,000

להלן ניתוח רגישות לשווי הקרקע (ללא מע"מ) ביחס לשווי המלאי למגורים בפרויקט:

שינוי בשווי המלאי למגורים	90%	95%	**100%**	105%	110%
שווי קרקע	₪ 91,500,000	₪ 96,600,000	₪ **101,700,000**	₪ 106,800,000	₪ 111,900,000

10.9. שומות ועסקאות בנכס בשלוש השנים האחרונות

זוהי חוות דעתנו השישית לנכס הנישום.

חוות דעתנו הראשונה, למועד 31.12.2019 נקבע שווי הנכס (חלק מגוריט 60%) בסך 17.3 מ' ₪ לא כולל מע"מ.

חוות דעתנו השנייה, למועד 31.12.2020 נקבע שווי הנכס בסך 25.1 מ' ₪ (חלק מגוריט 60%) לא כולל מע"מ.

חוות דעתנו השלישית, למועד 30.09.2021 נקבע שווי הנכס בסך 45.3 מ' ₪ (חלק מגוריט 60%) לא כולל מע"מ.

חוות דעתנו הרביעית, למועד 31.03.2022 נקבע שווי הנכס בסך 60.4 מ' ₪ (חלק מגוריט 60%) לא כולל מע"מ.

חוות דעתנו החמישית, למועד 30.06.2022 נקבע שווי הנכס בסך 102.5 מ' ₪ (חלק מגוריט 100%) לא כולל מע"מ.

חוות דעתנו השישית, למועד 30.09.2022 נקבע שווי הנכס בסך 105.2 מ' ₪ (חלק מגוריט 100%) לא כולל מע"מ.

נציין כי במשרדינו נערך דוח אפס לפרויקט וכן כי במשרדינו נערכים דוחות ליווי לפרויקט. שווי הפרויקט כפי שמוצג בדוח הליווי האחרון נכון לתאריך 30/4/22, נמוך משווי הפרויקט בהתאם לחוו"ד זו. הסיבה לכך שהשווי בדוחות הליווי הינו בהתאם למוצג בדוח האפס מחודש ינואר 20 ואינו מציג שינוי בתקופת הליווי אלא לבקשת הגורם המממן את הפרויקט.

הסברים לשינויים העיקריים בחוו"ד ביחס לחוו"ד קודמת:

- עודכנו השווים ליחידות הפרויקט בהתאם לסקר מחירים מעודכן משנת 2022.
- עדכון שיעור עליית שווי דירות ל-1.5%.
- עדכון שיעור עליית דמ"ש ל-1.5%.
- עדכון תקופת ההשכרה בתזרים המזומנים.

10.10. הערכה

לאור האמור לעיל ובהתבסס על נתוני השוק, הנני בדעה כי השווי ההוגן של הנכס שבנדון נכון למועד הקובע – 30.12.2022, **במצבו הנוכחי "AS-IS"**, בכפוף למצבו המשפטי, פיזי ותכנוני הקיים, הינו בגבולות של:

119,000,000 ₪ (מאה ותשעה עשר מיליון ₪)

כולל מע"מ.

101,700,000 ₪ (מאה ואחד מיליון ושבע מאות אלף ₪)

לא כולל מע"מ.

10.11. תשלומי חובה ומיסוי

לבדיקתנו, בעת מימוש לא תחול חבות בהיטל השבחה.

חוות דעתנו זו אינה כוללת הפחתה למיסוי. שיקול המס הנו סובייקטיבי למוכר/לקונה.

כמו כן לא קיימת התייחסות בשומה זו לתשלומי מס שבח הצפויים בעת מכירה.

10.12. הצהרות השמאי

- הנני נותנת בזאת הסכמתי כי חוות דעתי זו תצורף במסגרת הדוחות הכספיים של החברה לתקופה שמסתיימת ביום 31.12.2022 וכן כי חוות דעת זו תפורסם בציבור.
- חוות הדעת נערכה בהתאם לכללי תקן 17.1 בדבר גילוי מינימלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968, כפי שנערך ע"י מועצת שמאי המקרקעין, הועדה לתקינה שמאית.
- חוות דעת זו ערוכה עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו - 1966.
- הנני לציין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222 (א) לחוק החברות התשנ"ט - 1999 ולא בעבירה על-פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.
- הנני מצהירה כי אין לי עניין אישי בנכס ו/או בבעלויו וכי חוות הדעת נעשתה עפ"י מיטב ידיעותיי, ניסיוני המקצועי ושיקול דעתי.

בכבוד רב,

דניאלה פז ארז

כלכלנית ושמאית מקרקעין

פז כלכלה והנדסה 1996 בע"מ



office@pazgroup.co.il | פקס. 09-9700801 | טל. 09-9700800
www.pazgroup.co.il | 4672553 רח' המנופים 2, ת.ד 12305, הרצליה פיתוח

פז כלכלה והנדסה

לכבוד
מואיז מרציאנו
חברת "מגוריט ישראל בע"מ"
א.נ.,

תאריך: 15/11/2023
סימוכין: G1299013-V001

חוות דעת
בחינת שווי הנכס ליום 30.09.2023
שומת מקרקעין מקיפה
פרויקט דיור להשכרה, חלקות 119-120 בגוש 6996
שכונת תל גיבורים - חולון

1. בתאריך 09.02.2023 הופקה על ידינו שומת מקרקעין מקיפה (סימוכין **G1245149**), בה נקבע השווי ההוגן של חלקה של חברת מגוריט ישראל בע"מ בנכס שבנדון למועד קובע 31.12.2022 **(להלן: "מועד קובע שומה אחרונה")** לסך של 119,000,000 ₪ כולל מע"מ. חוות הדעת נועדה לצורכי הכללתה בדוחות הכספיים של החברה.
2. התבקשנו ע"י מר מואיז מרציאנו, סמנכ"ל הכספים בחב' מגוריט לבחון את שווי הנכס ליום 30.09.2023.
3. בהתאם להצהרת חברת מגוריט שהוצגה בפנינו בתאריך 12.11.2023, החברה מאשרת כי לא חלו שינויים תכנוניים ומשפטיים בנכס מהמועד הקובע לשומתנו האחרונה (31.12.2022).
4. הבחינה מבוססת על תיאור הנכס, פרטי הרישום והזכויות, המצב התכנוני, העקרונות וכיו"ב שבשומה המקורית וכן על בסיס הצהרה על העדר השינויים שהועבר מכם.
5. ערכנו סקר שוק עדכני. בהתאם לממצאי הסקר, לא בוצע שינוי בשווי המלאי.
6. בחנו את שווי הנכס ולא נמצא שינוי מהותי בשווי הנכס למעט תוספת השקעה שבוצעה בספרים בתקופה שבין מועד קובע 30.09.23 למועד קובע שומה אחרונה.
7. הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי מסמך זה ותוכנו יצורף לצורך הדו"חות הכספיים של החברה ו/או לצורך דיווחיה המיידיים של חב' מגוריט.

בכבוד רב,

דניאלה פז ארז
כלכלנית ושמאית מקרקעין
פז כלכלה והנדסה 1996 בע"מ

שמאות מקרקעין
דניאלה פז ארז
כלכלנית ומוסמכת במיסוי

22 בינואר 2024

לכבוד
מגוריט ישראל בע"מ
דרך אבא הלל 12 ר"ג

ג.א.נ.

הנדון: מכתב הסכמה להכללה בדוח הצעת מדף של מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "החברה"), המיועד להתפרסם במהלך חודש ינואר 2024 (להלן: "דוח הצעת המדף")

לבקשתכם, אנו הח"מ, נותנים בזאת את הסכמתנו לחברה, לצרף לדוח הצעת המדף את הערכות השווי המפורטת להלן. בנוסף, אנו נותנים את הסכמתנו לכלול על דרך של הפניה ו/או לצרף את מכתבנו זה לדוח הצעת המדף:

(1) שומת מקרקעין מקיפה – פרויקט דיור להשכרה, חלקות 119-120 בגוש 6996 שכונת תל גיבורים, חולון, אשר נערכה ונחתמה ביום 09 בפברואר 2023 ואשר מצורפת לדוח הצעת המדף.

(2) חוות דעת – בחינת שווי הנכס ליום 30.9.2023, שומת מקרקעין מקיפה, פרויקט דיור להשכרה, חלקות 119-120 בגוש 6996, שכונת תל גיבורים, חולון, אשר נערכה ונחתמה ביום 15 בנובמבר 2023 ואשר מצורפת לדוח הצעת המדף.

אנו מצהירים בזאת כי אין לנו כל תלות בחברה ואיננו בעלי עניין בה או צפויים להפוך לבעלי עניין בה בעתיד. תוצאות העבודה אותה ביצענו אינן תלויות ו/או מושפעות משכר הטרחה אותו קיבלנו עבור ביצועה.

ולראיה באתי על החתום

_____

דניאלה פז ארז
כלכלנית ושמאית מקרקעין
פז כלכלה והנדסה 1996 בע"מ

חתימות

החברה:

מגוריט ישראל בע"מ _____

הדירקטורים:

ארז יצחק רוזנבוך (יו"ר הדירקטוריון) _____

גיא יהושע פרג (דירקטור) _____

חיים וייספיש (דירקטור) _____

אורנה הוזמן בכור (דירקטורית) _____

איילת נחמיאס ורבין (דירקטורית מקצועית) _____

ריטה בעל-טכסא (דח"צית) _____

ירון זלצמן (דח"צ) _____

יאיר פינס (דח"צ) _____