2 באוקטובר, 2024

לכבוד	לכבוד
רשות ניירות ערך	הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ
www.isa.gov.il	www.tase.co.il

ג.א.נ.

הנדון: **<u>טיוטה שנייה של מסמכי הנפקות אפשריות של אגרות חוב מסדרות חדשות - (סדרה י') ו-(סדרה יא')</u>**

בהמשך לדיווח מיידי שפרסמה רבוע כחול נדל"ן בע"מ (להלן: "**החברה**") מיום 2 בספטמבר 2024[1] בדבר בחינת אפשרות לביצוע הנפקה של אגרות חוב מסדרות חדשות – אגרות חוב (סדרה י') (להלן: "**אגרות החוב (סדרה י')**" ו/או אגרות חוב (סדרה יא') (להלן: "**אגרות החוב (סדרה יא')**", ו-"**הדיווח המיידי הקודם**", בהתאמה), מצורפת טיוטה שנייה של מסמכי ההנפקות האפשריות האמורות, כדלהלן:

א. **<u>נספח א'</u>** - טיוטה שנייה של שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה י') בסימון שינויים ביחס לטיוטה שפורסמה בדיווח המיידי הקודם (להלן: "**טיוטת השטר (סדרה י')**");
ב. **<u>נספח ב'</u>** - מסמכי השעבוד המעודכנים בקשר עם הבטוחות שיבטיחו את אגרות החוב (סדרה י') בסימון שינויים ביחס למסמכי השעבוד שפורסמו בדיווח המיידי הקודם;
ג. **<u>נספח ג'</u>** – מסמך מעודכן של תמצית תניות בהנפקה ביחס לאגרות החוב (סדרה י') בסימון שינויים ביחס למסמך שפורסם בדיווח המיידי הקודם;
ד. **<u>נספח ד'</u>** – טבלאות גילוי בקשר עם הנכסים המשועבדים שעשויים להוות בטוחה למחזיקי אגרות החוב, וכן הערכות שווי בגין חלק מהם;
ה. **<u>נספח ה'</u>** – טיוטה שנייה של שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה יא') (להלן: "**טיוטת השטר (סדרה יא')**") בסימון שינויים ביחס לטיוטה שפורסמה בדיווח המיידי הקודם;
ו. **<u>נספח ו'</u>** – מסמך מעודכן של תמצית תניות בהנפקה ביחס לאגרות החוב (סדרה יא') בסימון שינויים ביחס למסמך שפורסם בדיווח המיידי הקודם.

(להלן יחד: "**טיוטות מסמכי ההנפקות**")

יובהר, כי טיוטת השטר (סדרה י'), טיוטת השטר (סדרה יא') וכלל טיוטות מסמכי ההנפקות הינן בגדר **טיוטות בלבד**, ונוסחן עשוי להשתנות באופן מהותי. הנוסח המחייב של שטרי הנאמנות וכל יתר מסמכי ההנפקות, יהיה הנוסח שייכלל בדוחות הצעת המדף, אם וככל שיפורסמו, וככל שיתקבלו האישורים הנדרשים לפרסומם.

יודגש כי החלטה בדבר ביצוע ההנפקות, מבנה ההנפקות, עיתוין, היקפן ותנאיהן וכן תנאי אגרות החוב (סדרה י') לרבות הבטוחות שיועמדו להבטחת אגרות החוב (סדרה י') ותנאי אגרות החוב סדרה (יא') טרם נקבעו, והן כפופות לאישור דירקטוריון החברה בהתאם לשיקול דעתו.

בנוסף, ביצוע ההנפקה ופרסום דוח הצעת מדף, כפופים לקבלת כל האישורים הנדרשים על-פי דין לרבות קבלת אישור דירוג של החברה המדרגת, קבלת היתר רשות ניירות ערך לפרסום דוח הצעת מדף ביחס לאגרות החוב (סדרה י') וכן קבלת אישור הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ לרישומן למסחר של אגרות החוב (סדרה י') ואגרות החוב (סדרה יא').

בהתאם לאמור לעיל, אין כל וודאות כי הנפקת אגרות החוב תצא אל הפועל. אין באמור בדיווח זה בכדי להוות משום הצעה לציבור או הזמנה לרכישת ניירות ערך של החברה.

רבוע כחול נדל"ן בע"מ

על-ידי: מוטי בן-משה, יו"ר דירקטוריון החברה

---

[1] אסמכתא מספר: 2024-01-600350.

נספח א'

טיוטה שנייה של שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה י')

מסמך זה הינו טיוטה בלבד של שטר נאמנות בקשר עם אגרות החוב (סדרה י'), אשר החברה בוחנת את אפשרות הנפקתן; נוסח זה של שטר הנאמנות עשוי להשתנות אף באופן מהותי והנוסח המחייב של שטר הנאמנות כאמור, אם וככל שאגרות החוב (סדרה י') אכן יונפקו, יהא הנוסח שיצורף לדוח הצעת המדף שתפרסם (אם וככל שתפרסם) החברה מכוח תשקיף המדף של החברה וכניסתו לתוקף תהיה כפופה להנפקת אגרות החוב (סדרה י') על פיו.

<u>שטר נאמנות בגין אגרות החוב (סדרה י')</u>

שתאריכו יום [__] ב[_____] 2024

בין

רבוע כחול נדל"ן בע"מ
מס' חברה: 51-376585-9
מרחוב: מרכז עזריאלי 1, מגדל עגול, תל אביב
(להלן: "**החברה**")

<u>מצד אחד</u>;

לבין

רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ
מספר חברה: 51-368347-4
מרחוב: יד חרוצים 14, תל אביב
(להלן: "**הנאמן**")

<u>מצד שני</u>;

והואיל: וביום 27 בפברואר 2023 פרסמה החברה תשקיף מדף אשר נושא תאריך 28 בפברואר 2023 (להלן: "**התשקיף**" או "**תשקיף המדף**") לפיו החברה עשויה להנפיק במסגרת דוחות הצעת מדף, בין היתר, אגרות חוב (סדרה י'), שאינן המירות למניות החברה;

והואיל: ובחודש [_____] 2024 אישרה ועדת הדירוג של סטנדרד אנד פורס מעלות בע"מ מתן דירוג ilAA לאגרות החוב בהיקף שנקבע על ידה, שיונפקו על ידי החברה באמצעות סדרת אג"ח חדשה, סדרה י'.

והואיל: והנאמן הינו חברה מוגבלת במניות שנתאגדה בישראל לפי חוק החברות, התשנ"ט-1999, ומטרתה העיקרית הינה עיסוק בנאמנויות, והנאמן עונה על דרישות הכשירות הקבועות על פי כל דין, ובפרט הדרישות הקבועות בחוק ניירות ערך (כהגדרתו להלן) לנאמן לאגרות חוב;

והואיל: והחברה מצהירה בזאת כי אין עליה כל מניעה על פי כל דין או הסכם לבצע הנפקה של אגרות החוב (סדרה י') ו/או להתקשר עם הנאמן בשטר נאמנות זה וכי במועד חתימת שטר זה התקבלו כל האישורים הנדרשים לשם ביצוע ההנפקה על פי כל דין או הסכם;

והואיל והנאמן הצהיר כי אין עליו כל מניעה על פי כל דין או הסכם להתקשר עם החברה בשטר נאמנות זה וכי אין הוא מצוי בניגוד עניינים בקשר עם תפקידו על פי שטר נאמנות זה;

והואיל: ולנאמן אין כל עניין אישי בחברה, ולחברה אין כל עניין אישי בנאמן;

והואיל: והחברה פנתה בבקשה אל הנאמן שישמש כנאמן למחזיקי אגרות החוב והנאמן הסכים לפעול כנאמן של מחזיקי אגרות החוב, הכל בכפוף ובהתאם לתנאי הנאמנות המפורטים בשטר נאמנות זה;

והואיל וברצון הצדדים להסדיר את תנאי אגרות החוב (סדרה י') בשטר נאמנות זה וזאת לאור כוונת החברה להציע לציבור, לראשונה, אגרות החוב (סדרה י') על פי תשקיף המדף, כפי שיפורט בדוח הצעת המדף אותו תפרסם החברה, באופן שבו שטר נאמנות זה יחול לגבי אגרות החוב (סדרה י') בלבד.

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

<u>תוכן עניינים</u>

1.	פרשנות והגדרות	3
2.	הנפקת אגרות החוב	7
3.	הנפקת אגרות חוב נוספות; הרחבת סדרה	8
4.	מינוי הנאמן; כניסה לתוקף של הכהונה; תקופת הכהונה; פקיעת הכהונה; התפטרות; פיטורין; תפקידי הנאמן	10
5.	רכישת אגרות חוב על ידי החברה ו/או מחזיק קשור	12
6.	התחייבויות החברה	13
7.	הבטחת אגרות החוב	16
8.	פדיון מוקדם של אגרות החוב	59
9.	פירעון מיידי ומימוש בטוחות	62
10.	תביעות והליכים בידי הנאמן	67
11.	נאמנות על התקבולים	68
12.	סמכות לדרוש תשלום למחזיקים באמצעות הנאמן	68
13.	סמכות לעכב חלוקת הכספים	69
14.	הודעה על חלוקה	69
15.	הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה; הפקדה בידי הנאמן	69
16.	קבלה מאת מחזיק אגרת החוב	70
17.	תחולת חוק ניירות ערך	71
18.	השקעת כספים	71
19.	התחייבויות החברה כלפי הנאמן	71
20.	התחייבויות נוספות	73
21.	באי-כח	73

.22	הסכמים אחרים	73
.23	שכר הנאמן	74
.24	סמכויות הנאמן	75
.25	סמכות הנאמן להעסיק שלוחים	76
.26	שיפוי	76
.27	הודעות	79
.28	שינויים בשטר הנאמנות, ויתור ופשרה	80
.29	מרשם מחזיקי אגרות החוב	81
.30	אסיפות של המחזיקים	81
31	דיווח לנאמן	81
32	דיווח על ידי הנאמן	81
.33	תחולת הדין	82
.34	סמכות ייחודית	82
.35	כללי	82
.36	אחריות הנאמן	82
.37	מענים	83
.38	הסמכה למגנ"א	83
	תוספת ראשונה- תעודת אגרות החוב	
	התנאים הרשומים מעבר לדף	
	תוספת שנייה – אסיפות מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') של החברה	
	נספח 9.2.10 – נציגות דחופה למחזיקי אגרות החוב (סדרה י')	
	נספח א'- כתב סודיות	
	נספח ב' – דוגמה, לשם המחשה בלבד, של אופן עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות	
	נספח ג' – סדר הנכסים המשועבדים שישועבדו	
	נספח ד' – תיאור קניון הדר, ירושלים, כחלק מ- "נכסים מותרים לשעבוד כבטוחה"	

1. **<u>פרשנות והגדרות</u>**

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

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

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

1.4. למונחים המפורטים להלן תהא בשטר נאמנות זה המשמעות המצוינת לצידם, אלא אם צוין מפורשות אחרת:

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

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

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

"**התשקיף**" **או** "**תשקיף המדף**" - תשקיף מדף של החברה אשר פורסם בפברואר 2023, ונושא תאריך 28 בפברואר 2023.

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

"**החברה לרישומים**" – החברה לרישומים של הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (או כל חברה אחרת שהחברה תתקשר עמה לפי שיקול דעתה הבלעדי ועל פי כל דין).

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

"**החלטה מיוחדת**" - החלטה שנתקבלה באסיפה של מחזיקי אגרות החוב, בה נכחו, בעצמם או על-ידי באי כוחם, שני מחזיקים לפחות באגרות החוב, שלהם לפחות חמישים אחוזים (50%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור במועד הקובע לאסיפה, או באסיפה נדחית של אסיפה זו שנכחו בה, בעצמם או על-ידי באי כוחם, שני מחזיקים לפחות באגרות החוב, שלהם לפחות עשרים אחוזים (20%) מהיתרה האמורה, ואשר נתקבלה (בין באסיפה המקורית ובין באסיפה הנדחית) ברוב של בעלי אגרות החוב המחזיקים בלפחות שני שליש (2/3) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב המיוצג בהצבעה או ברוב כאמור באסיפת מחזיקים נדחית.

"**הנאמן**" - רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ ו/או כל מי שיכהן מדי פעם בפעם כנאמן של מחזיקי אגרות החוב לפי שטר זה;

"**הנכסים המשועבדים**" – (1) אותם הנכסים מבין הנכסים המפורטים בסעיף 7.1.1.1 להלן שהחברה תשעבד על פי שטר נאמנות זה, וכן (2) אילו מבין הנכסים המותרים לשעבוד כבטוחה (כהגדרתם להלן) ככל שישועבדו בפועל להבטחת זכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') על פי שטר נאמנות זה, והכל – כל עוד נכסים אלה ישועבדו בפועל על ידי החברה ויהיו משועבדים להבטחת זכויות מחזיקי אגרות החוב כאמור (למען הסר ספק, אין באמור כדי לחייב את החברה לשעבד נכס כלשהו מהנכסים המותרים לשעבוד כבטוחה, ועד למועד שעבודם בפועל על ידי החברה הם

יהיו חופשיים. למחזיקי אגרות החוב לא תהיה כל זכות בהן ולא יחולו עליהם מגבלות כלשהן מכוח שטר הנאמנות).

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

- "**נכס מקרקעין משועבד**" ו-"**נכסי מקרקעין משועבדים**" – זכויות בעלות ו/או זכויות חכירה לדורות ו/או זכויות חוזיות (לרבות זכויות לקבלת זכות בעלות או זכות חוזית לקבלת זכות חכירה לדורות), של החברה ו/או של חברה שהחברה מחזיקה 50% ומעלה ~~מההון המונפק והנפרע שלה~~מזכויות ההצבעה בה (במישרין או בעקיפין) ו/או חברה השולטת בחברה, בקשר עם נכסי מקרקעין שהם נכסי נדל"ן מניב בישראל אשר ההחזקה בהם של מי מהחברות לעיל הינה 50% ומעלה (לא כולל קרקעות ונכסים בהקמה), אשר ישועבדו, מעת לעת, על-פי שטר זה והסכמי השעבוד מכוחו, והכל בין אם הזכויות הנ"ל רשומות במרשם רשמי בישראל או בין אם אינן רשומות כאמור). במקרה של שעבוד נכס כאמור לעיל, אשר הזכויות בו מוחזקות על ידי חברה השולטת בחברה או חברה שהחברה מחזיקה 50% ומעלה ~~מההון המונפק והנפרע שלה~~מזכויות ההצבעה בה (במישרין או בעקיפין) ("**חברה קשורה משעבדת**") היא תחתום על הסכם שעבוד מכוחו על פי סעיף 7 להלן, בשינויים המחוייבים; וכן תחתום על התחייבות בלתי חוזרת כלפי הנאמן בקשר עם שעבוד הנכס, בנוסח לשביעות רצון הנאמן. שעבוד של זכויות כאמור של חברה שהחברה מחזיקה 50% ומעלה ~~מההון המונפק והנפרע שלה~~מזכויות ההצבעה בה (במישרין או בעקיפין) שאינה בבעלותה המלאה של החברה, יהיה כפוף להסכמה מפורשת לשעבוד כאמור מצד בעלי המניות הנוספים בחברה כאמור.
- תחת הגדרת "נכסי מקרקעין משועבדים" אשר מהווים "נכסים מותרים לשעבוד כבטוחה", ייכלל "קניון הדר, ירושלים", אשר פרטים אודותיו כלולים בנספח ד' לשטר זה.
- "**בטוחות פיננסיות**" - מזומן, פקדונות כספיים, ניירות ערך ממשלתיים סחירים של מדינת ישראל, מלווים קצרי מועד וערבויות בנקאיות שיופקדו בחשבון הנאמנות או יועמדו לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב, לפי העניין.
- "**ערבויות בנקאיות**"- ערבויות אוטונומיות, בלתי מותנות, בלתי חוזרות ובלתי תלויות של בנק בישראל, הנמנה על חמשת הבנקים הגדולים בישראל שדירוגו לא יפחת מדירוג AA של סטנדרד את פורס מעלות בע"מ (או הדירוג המקביל לו בסולם הדירוג של החברה המדרגת הרלוונטית). ערבות בנקאית, ככל שתועמד, תהיה בתוקף עד 30 ימים לאחר הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה י') או לתקופה של שנה אחת בכל פעם, אשר תוארך מעת לעת. ככל שלא תוארך הערבות עד למועד של 21 ימים לפני מועד פקיעתה, ניתן יהיה לממשה (במקרה כאמור, כספים שיתקבלו ממימוש הערבות יופקדו בחשבון הנאמנות). למען הסר ספק, מובהר בזאת כי מימוש הערבות/יות והפקדת התמורה בחשבון הנאמנות כאמור בסעיף זה לעיל לא יהוו עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי.
- "**זכויות חוזיות לקבלת תקבולים ופירות**" – מלוא זכויות החברה לקבלת מלוא הפירות הנובעים מנכס ספציפי שלחברה קיימות זכויות בו (בס"ק זה בלבד: "**הנכס**"), כפי שיהיו מעת לעת, לרבות דמי שכירות ו/או דמי פידיון ו/או דמי הפעלת חניונים וכן כל תשלום אחר שישולם על-ידי כל שוכר בנכס, מכוח כל הסכם עתידי שיתווסף על הסכמי השכירות בנכס, ו/או יחליף אותם או כל זכות אחרת הנובעת מכל הסכם אחר ו/או נוסף להסכמי השכירות ביחס לנכס לרבות מלוא דמי הניהול שייגבו, ככל שייגבו, מהשוכרים בנכס ו/או כל שוכר אחר בנכס או כל תשלום אחר שייגבה, ככל שייגבה מהשוכרים בנכס כפי שיהיו מעת לעת.

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

"**הערך המתואם**" – יתרת קרן אגרות החוב (סדרה י') שבמחזור, בתוספת ~~הפרשי~~ריבית (לרבות ריבית פיגורים, ככל שתחול) והפרשי הצמדה ~~וריבית שנצברה~~שנצברו וטרם ~~שולמה~~שולמו נכון לאותו מועד, ככל שקיימים כאלו.

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

"**יום עסקים**" - יום בו פתוחים מרבית הבנקים בישראל לביצוע עסקאות.

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

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

"**חוק חדלות פירעון**" – חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018, והתקנות על פיו, כפי שיהיו מעת לעת;

"**חוק ניירות ערך**" – חוק ניירות ערך, תשכ"ח – 1968 והתקנות על פיו כפי שיהיו מעת לעת.

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

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

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

"**המדד היסודי**" - מדד אוגוסט 2024 ~~שיפורסם~~שפורסם ביום 15 בספטמבר 2024.

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

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

"**מחזיק**" או "**מחזיק באגרות החוב**" – כהגדרת ~~מונח זה~~המונחים "מחזיק", "מחזיק בתעודות התחייבות" בחוק ניירות ערך, וזאת ביחס לאגרות החוב (סדרה י');

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

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

"**חשבון הנאמנות**" - חשבון אשר יפתח על ידי הנאמן וינוהל על ידי הנאמן, בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה י'), באחד מחמשת הבנקים הגדולים בישראל, ואשר בו תופקד תמורת ההנפקה, עד לשחרורה לחברה, וכן הבטוחות הפיננסיות, ככל שתועמדנה, עד לשחרורן בהתאם

להוראות שטר זה; הנאמן יהיה בעל זכויות החתימה הבלעדי בחשבון הנאמנות ומלוא זכויות החברה בחשבון הנאמנות, על כל תתי חשבונותיו, ובכלל זה כל הנכסים המופקדים בחשבון הנאמנות (ושיופקדו בו מעת לעת), לרבות פירותיהם, ישועבדו בשעבוד כמפורט בסעיף 7.1.1.2 להלן לטובת הנאמן עבור מחזיקי איגרות החוב כאשר האמור בסעיפים 7.8.2(ב)-(ג) ו-(ה) להלן יומצא לנאמן. מדיניות ניהול הכספים בחשבון וביצועה תיקבע כמפורט בסעיף 7.1.1.2 להלן;

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

1.5. בכל מקרה של סתירה בין שטר הנאמנות למסמכים הנלווים לו, יגברו הוראות שטר הנאמנות ויהיו חלק בלתי נפרד מהוראות אגרות החוב ויחייבו את החברה והמחזיקים באגרות החוב.

1.6. בכל מקרה של סתירה בין ההוראות המתוארות בתשקיף ו/או בדוח הצעת המדף בקשר לשטר זה ו/או בקשר לאגרות החוב, לבין הוראות שטר זה, יגברו הוראות שטר זה. החברה מאשרת כי נכון למועד חתימת שטר הנאמנות לא קיימת סתירה כאמור.

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

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

1.9. שטר נאמנות זה יכנס לתוקפו במועד הקצאת אגרות החוב (סדרה י') על-ידי החברה. מוסכם כי במקרה של ביטול הנפקת אגרות החוב מכל סיבה שהיא, יהא שטר נאמנות זה בטל מעיקרו.

1.10. יובהר כי על אף האמור בשטר זה להלן, הימים המפורטים בשטר זה על נספחיו להלן, יתכן שישונו בהתאם לחוקי העזר של מסלקת הבורסה ולהנחיות הבורסה, כפי שיהיו במועד פרסום דוח ההצעה, ויפורטו במסגרת דוח ההצעה.

2. **<u>הנפקת אגרות החוב</u>**

2.1. בכוונת החברה להנפיק על פי דוח ההצעה אגרות חוב (סדרה י'), רשומות על שם ובנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת. אגרות החוב תעמודנה לפירעון (קרן) בשלושה תשלומים לא שווים ולא רציפים, באופן הבא: תשלום ראשון שישולם ביום 31 בדצמבר 2027 יהיה בשיעור של 15% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב; תשלום שני שישולם ביום 31 בדצמבר 2028 יהיה בשיעור של 15% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב; תשלום שלישי ואחרון שישולם ביום 31 בדצמבר 2029, יהיה בשיעור של 70% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב, והכל בכפיפות למפורט בתנאים שמעבר לדף ולשטר נאמנות זה.

2.2. אגרות החוב (סדרה י') תישאנה ריבית ~~בשיעור שייקבע במכרז על שיעור הריבית שיערך בקשר עם הצעתן לראשונה של אגרות החוב (סדרה י'), אשר לא יעלה על שיעור הריבית המירבי כפי שייקבע בדוח ההצעה.~~ שנתית קבועה בשיעור של [__]% (בכפוף להתאמת שיעור הריבית בהתאם להוראות סעיפים 4 ו-4א לתנאים מעבר לדף).

2.3. הריבית על היתרה הבלתי מסולקת, כפי שתהא מעת לעת, של קרן אגרות החוב (סדרה י') תשולם בתשלומים חצי שנתיים, ביום 31 בדצמבר 2024 וכן ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2025 עד 2029 (כולל). כל תשלום ריבית ישולם בעד התקופה של שישה (6) חודשים שהסתיימה במועד תשלום הריבית הרלוונטי, למעט תשלום הריבית הראשון שישולם ביום 31 בדצמבר 2024, בגין התקופה המתחילה ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז על אגרות החוב (סדרה י'), והמסתיימת במועד התשלום הראשון של הריבית, היינו ביום 31 בדצמבר 2024 (להלן: "**תקופת הריבית הראשונה**"). הריבית עבור תקופת הריבית הראשונה תחושב לפי מספר הימים בתקופה האמורה ועל בסיס של 365 ימים בשנה. כל תקופת ריבית נוספת של אגרות החוב (סדרה י') תתחיל ביום הראשון שלאחר תום תקופת הריבית הסמוכה לפניה, ותסתיים בתום תקופת הריבית (קרי: במועד התשלום הסמוך אחרי יום תחילתה). שיעור הריבית שישולם בכל מועד תשלום הריבית, יהיה שיעור הריבית ~~שייקבע במכרז על שיעור הריבית על אגרות החוב (סדרה י')~~ השנתי כשהוא מחולק ב-2, היינו – [___]%, וזאת למעט לגבי תשלום הריבית הראשון שיחושב כאמור לעיל (בכפוף להתאמת שיעור הריבית בהתאם להוראות סעיפים 4 ו-4א לתנאים מעבר לדף).

2.4. קרן אגרות החוב (סדרה י') והריבית בגינה תהיינה צמודות למדד היסודי כמפורט בסעיף 5 לתנאים הרשומים מעבר לדף.

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

2.6. אם לאחר מועד הנפקתן לראשונה של אגרות החוב (סדרה י'), תורחב סדרת אגרות חוב (סדרה י') על-ידי החברה, מחזיקי אגרות החוב אשר להם יונפקו אגרות חוב במסגרת הרחבת הסדרה כאמור, לא יהיו זכאים לקבל תשלום על חשבון קרן ו/או ריבית בגין אגרות החוב האמורות שהמועד הקובע לתשלומו יחול קודם למועד הנפקתן כאמור.

2.7. לזכות החברה לפדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה י') ראו סעיף 8.2 לשטר הנאמנות.

3. <u>הנפקת אגרות חוב נוספות; הרחבת סדרה</u>

3.1. החברה שומרת לעצמה את הזכות להנפיק, בכפוף להוראות הדין, בכל עת ומבלי להידרש להסכמת הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב, סדרות נוספות של אגרות חוב (בין בהצעה פרטית, בין במסגרת תשקיף, בין על פי דוח הצעת מדף ובין בכל דרך אחרת) (להלן: "**הסדרות הנוספות**"), בין שיקנו זכות המרה במניות החברה ובין שלא יקנו זכות כאמור או ניירות ערך מכל מין וסוג שהוא, ובתנאי פדיון, ריבית, הצמדה, בטוחות ותנאים אחרים, כפי שהחברה תמצא לנכון, ובין שהם עדיפים על פני תנאי אגרות החוב (סדרה י'), שווים להם או נחותים מהם, וזאת מבלי לפגוע בחובת הפירעון המוטלת עליה. אין באמור בסעיף זה לעיל, כדי לגרוע מזכויות כלשהן של הנאמן ומחזיקי אגרות החוב לפי שטר הנאמנות. במקרה בו החברה תנפיק

סדרה ו/או סדרות נוספות של אגרות חוב ~~שאינן מובטחות~~ו/או ניירות ערך שהינם חוב (יחדיו ולחוד: "**הסדרות האחרות**") שאינם מובטחים בבטוחה כלשהי, לא יהיו ~~אגרות החוב מהסדרה~~הסדרות האחרות כאמור עדיפות על אגרות החוב (סדרה י') במקרה של הליכי פירוק החברה. מובהר כי אין באמור בסעיף זה למנוע מהחברה להנפיק אגרות חוב נוספות אשר תהיינה מגובות בבטוחות ובשעבודים מכל סוג שהוא לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה. עובר למועד הנפקת ~~אגרות חוב אחרות (מסדרה אחרת)~~הסדרות האחרות שאינן מובטחות בבטוחה כלשהי, תמסור החברה לנאמן אישור חתום על-ידי מנכ"ל החברה או נושא משרה בכיר בחברה כי ~~אגרות החוב~~הסדרות האחרות אינן עדיפות בפירוק על-פי תנאיהן על פני אגרות החוב (סדרה י').

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

3.3. על אף האמור בסעיף 3.2 לעיל, החברה מתחייבת כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') כי תהיה רשאית להרחיב את סדרת אגרות החוב (סדרה י') רק ~~כל ש~~בכפוף לקיומם המלא של התנאים המפורטים להלן: (1) לא מתקיימת עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה י') לפירעון מיידי (לרבות כתוצאה מההרחבה כאמור); (2) הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה י') לא תגרום לירידה בדירוג אגרות החוב (סדרה י') כפי שיהא ערב הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה י'), בדרגה אחת או יותר~~,~~ (מובהר, כי במידה ואגרות החוב ידורגו על-ידי יותר מחברת דירוג אחת, הרחבת הסדרה לא תגרום לירידה באף אחד מהדירוגים); (3) על פי הדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו לפני מועד הרחבת הסדרה החברה עומדת (ולאחר שתובא בחשבון למפרע ביצוע ההנפקה הנוספת החברה תעמוד) בהתניות הפיננסיות המפורטות בסעיף 6.3 לשטר זה, זאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה המנויות באותו סעיף; (4) החברה אינה מפרה איזו מהתחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב לפי שטר זה~~.~~ (לרבות כתוצאה מההרחבה האמורה). כמו כן, הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה י') תהא כפופה לקיום הוראות סעיף 7.6 להלן. בכל מקרה של הרחבת הסדרה כאמור, תודיע החברה לנאמן בכתב, טרם קיום המכרז למשקיעים מסווגים (ככל שיתקיים מכרז מקדים למשקיעים מסווגים, ובמידה ולא מתקיים מכרז כאמור - טרם קיום המכרז לציבור, ובהנפקה פרטית – בטרם פרסום דיווח מיידי בדבר הנפקה פרטית, ~~לפי העניין,~~ באם ההנפקה הנוספת עומדת או לא עומדת, (לפי העניין), בתנאים האמורים. להודעה לנאמן כאמור, תצרף החברה את דוח הדירוג של החברה המדרגת על פיו אין בהרחבת הסדרה כאמור כדי לפגוע בדירוג הקיים באותה עת של אגרות החוב (סדרה י') המורחבת כאמור לעיל. הנאמן רשאי להסתמך על דוח הדירוג של החברה המדרגת ~~ולא יידרש לבצע בדיקה נוספת~~. כמו כן יועברו לנאמן, טרם קיום המכרז למשקיעים מסווגים (ככל שיתקיים מכרז מקדים למשקיעים מסווגים, ובמידה ולא מתקיים מכרז כאמור - טרם קיום המכרז לציבור או טרם ביצוע ההנפקה הפרטית, לפי העניין), האישורים הבאים בנוסח לשביעות רצון הנאמן: (א) אישור מאת נושא המשרה הבכיר בחברה בתחום הכספים המאשר כי החברה עומדת בתנאי שבס"ק (3) לעיל, ובצירוף תחשיב רלוונטי; (ב) אישור מאת נושא משרה בכירה בחברה כי לא מתקיימת עילה לפירעון מיידי של אגרות החוב (סדרה י') וכי הרחבת הסדרה לא תביא לקיומה של עילה כאמור; וכן (ג) אישור מאת נושא משרה בכירה

בחברה כי החברה אינה מפרה ~~את התחייבויותיה~~איזו מהתחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב על פי שטר זה וכי מתקיימים יתר התנאים הנדרשים להרחבת סדרה בהתאם לסעיפים 3.3 ו- 7.6 לשטר הנאמנות. יובהר, כי אין באמור בס"ק זה כדי להוות הסכמה של הנאמן להפרות לא מהותיות של שטר זה על ידי החברה~~. הנאמן רשאי להסתמך על אישורי החברה ולא יידרש לבצע בדיקה נוספת מטעמו~~.. מובהר כי התחייבות החברה כאמור בפסקה זו לעיל תחול רק ביחס להנפקות נוספות של אגרות חוב (סדרה י') על דרך של הרחבת סדרה, ולא ביחס להנפקת אגרות חוב נוספות מסדרות אחרות הקיימות במחזור באותה עת או ביחס להנפקת סדרות אגרות חוב חדשות, בין אם אלו תדורגנה ובין אם לאו.

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

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

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

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

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

4.3. הנאמנות למחזיקי אגרות החוב ותפקידי הנאמן לפי תנאי שטר נאמנות זה יכנסו לתוקפם במועד הקצאת אגרות חוב מכוח שטר זה על ידי החברה. תקופת מינויו של הנאמן תהיה עד מועד כינוסה של אסיפת מחזיקים בהתאם להוראות סעיף 35ב (א1) לחוק ניירות ערך ("**אסיפת המינוי הראשונה**"), שיכנס הנאמן לא יאוחר מתום 14 ימים ממועד הגשת הדוח השנתי השני על ענייני הנאמנות לפי סעיף 35ח1(א) לחוק. ככל שאסיפת המינוי הראשונה תאשר את המשך כהונת הנאמן, ימשיך זה לכהן כנאמן עד לתום תקופת המינוי הנוספת שתקבע בהחלטת אסיפת המינוי הראשונה (אשר יכול ותהיה עד למועד הפירעון הסופי של אגרות החוב). ככל שאסיפת המינוי הראשונה ו/או כל אסיפה מאוחרת לה קצבה את תקופת המינוי הנוספת של הנאמן, תסתיים תקופת מינויו עם קבלת החלטה של המחזיקים על המשך כהונתו ו/או על מינוי נאמן אחר תחתיו.

4.4. ממועד כניסתו לתוקף של שטר נאמנות זה תפקידי הנאמן יהיו על פי כל דין ושטר זה.

4.5. החלטת מחזיקים על סיום כהונת הנאמן והחלפתו בנאמן אחר תתקבל ברוב של 75% ממספר הקולות המשתתפים בהצבעה, מבלי להביא בחשבון את קולות הנמנעים.

4.6. הנאמן ייצג את המחזיקים בתעודות ההתחייבות בכל ענין הנובע מהתחייבויות החברה כלפיהם, והוא יהיה רשאי, לשם כך לפעול למימוש הזכויות הנתונות למחזיקים לפי חוק ניירות ערך או לפי שטר הנאמנות.

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

4.8. הנאמן רשאי לנקוט בכל הליך לשם הגנה על זכויות המחזיקים בהתאם לכל דין ו/או כקבוע בשטר נאמנות זה.

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

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

4.11. הנאמן לא יהיה חייב להודיע לצד כל שהוא על חתימת שטר זה. הנאמן לא יתערב באיזו צורה שהיא בהנהלת עסקי החברה או ענייניה והדבר אינו נכלל בין תפקידיו.

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

4.13. בכפוף להוראות כל דין ולאמור בשטר נאמנות זה, הנאמן מתחייב, בחתימתו על שטר זה, לשמור בסודיות כל מידע שניתן לו מהחברה ו/או שיקבל על פי כל דין (ושאינו בגדר מידע פומבי (שלא עקב הפרת ההתחייבות לפי סעיף זה, ככל שיהיה), 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, בהתאם להוראה של רשות מוסמכת ו/או לפי צו של בית משפט, ובלבד שגילוי מידע כאמור יצומצם למידה ולהיקף המינימליים הנדרשים ~~כדי לעמוד בדרישות הדין~~ שהנאמן יתאם עם החברה מראש, ככל שניתן ומותר, את תוכן ועיתוי הגילוי, על מנת להותיר בידי החברה שהות סבירה לפנות לערכאות ולמנוע את העברת המידע כאמור. מובהר כי מסירת מידע באסיפות מחזיקי אגרות חוב לשם קבלת החלטה הנוגעת לזכויותיהם אינה מהווה הפרה של התחייבותו לסודיות כאמור. הנאמן ישמור את המידע בסודיות מוחלטת, לפחות באותה רמת זהירות בה הוא שומר מידע סודי שלו, וינקוט לשם כך לא פחות מרמת זהירות סבירה. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הנאמן ימסור מידע כאמור לעובדיו ו/או שלוחיו ו/או יועציו המקצועיים לפי הצורך בלבד ("on a need to know basis"). העברת מידע כאמור לשלוחיו ו/או ליועציו המקצועיים של הנאמן (להלן ביחד: "**היועצים**") תיעשה בכפוף לחתימתם של היועצים

על כתב סודיות והיעדר ניגוד עניינים שב**נספח א'** לשטר זה (בכפוף לשיקול דעתה הסביר של החברה לעדכן את נוסחו בתיאום עם הנאמן) ומסירתו לחברה בטרם העברת המידע ליועצים.

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

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

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

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

4.18. מובהר כי אין בסיום כהונתו של הנאמן כדי לגרוע מזכויות, תביעות או טענות שיהיו לחברה ו/או למחזיקי אגרות החוב כלפי הנאמן, ככל שיהיו, שעילתן קודמת ו/או הנובעות מתביעה שעילתה 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.

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

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

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

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

5.3. חברה בת של החברה ו/או חברה קשורה של החברה ו/או חברה כלולה של החברה ו/או בעלי השליטה (במישרין ו/או בעקיפין) ו/או חברה בשליטת בעלי השליטה של החברה, בן משפחתם או תאגיד בשליטת אחד מהם או תאגיד בשליטת החברה (למעט החברה לגביה יחול האמור בסעיף 5.1 לעיל) (כולם להלן: "**מחזיק קשור**") רשאים לרכוש ו/או למכור מעת לעת, בין

בבורסה ובין מחוץ לה, לרבות בדרך של הנפקה על ידי החברה, איגרות חוב (סדרה י'), בכל מחיר שיראה להם, ולמכרן בהתאם. במקרה של רכישה ו/או מכירה כאמור תמסור החברה על כך דיווח מיידי כאשר ייוודע לה על כך בהתאם להוראות הדין וככל שנדרש על פי דין. איגרות החוב אשר תוחזקנה כאמור על ידי מחזיק קשור תיחשבנה לנכס של המחזיק הקשור, ולא תימחקנה מהמסחר בבורסה ותהיינה ניתנות להעברה כיתר אגרות החוב של החברה (בכפוף להוראות שטר הנאמנות ואגרת החוב) כל עוד אגרות החוב יהיו בבעלות מחזיק קשור הן לא יקנו לו זכויות הצבעה באסיפות של מחזיקי אגרות החוב של החברה והן לא תיממנה לצורך קביעת המניין החוקי באסיפות אלה ולא תיכללנה ב"יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור" בקשר להצבעות ולמניין הנוכחים והקולות באסיפות המחזיקים.

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

6. <u>התחייבויות החברה</u>

6.1. החברה מתחייבת לשלם, במועדים הקבועים לכך, את כל סכומי הקרן, הריבית (לרבות ריבית פיגורים, ככל שתהיה) והפרשי הצמדה המשתלמים על פי תנאי איגרות החוב ולמלא אחר כל יתר התנאים וההתחייבויות המוטלות עליה על פי תנאי איגרות החוב ועל פי שטר הנאמנות. בכל מקרה שבו מועד תשלום על חשבון סכום קרן ו/או ריבית יחול ביום שאינו יום עסקים, יידחה מועד התשלום ליום העסקים הראשון הבא אחריו, ללא כל תוספת תשלום מכל סוג שהוא (לרבות ריבית פיגורים), והיום הקובע לצורך קביעת הזכאות לפדיון או לריבית לא ישתנה בשל כך.

6.2. <u>מגבלות על חלוקה</u>:

כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה י') קיימות במחזור (קרי, כל עוד לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם), החברה תהא רשאית לבצע חלוקה כמשמעותה בחוק החברות (לרבות בדרך של רכישה עצמית של מניות החברה) (בסעיף זה: "**חלוקה**"), בכפוף לעמידה בהוראות חוק החברות, לכך שסך ההון העצמי המתואם של החברה, כהגדרתו בסעיף 6.3 להלן, לאחר חלוקה כאמור, לא יפחת מסך של 1,~~050~~250,000,000 ש"ח ובכפוף ~~לתנאים~~<u>לקיומם המלא של התנאים</u> הבאים: (1) לא מתקיימת עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה י') לפרעון מיידי<u>, וכי החלוקה לא תביא לקיומה של עילה כאמור</u>; (2) על פי הדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו לפני מועד החלוקה החברה תעמוד בהתניות הפיננסיות המפורטות בסעיף 6.3 לשטר זה, וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה בקשר עם אותן התניות פיננסיות המנויות בסעיף; (3) החברה אינה מפרה איזו מהתחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב לפי שטר זה.

בטרם ביצוע החלוקה בפועל, תעביר החברה לנאמן, אישור חתום על ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה, בדבר עמידת החברה במגבלות לעיל בצירוף תחשיב שיהיה לשביעות רצון הנאמן. ~~הנאמן יסתמך על אישור החברה ולא יידרש לבצע בדיקה נוספת מטעמו.~~

מובהר, כי נכון למועד חתימת שטר נאמנות זה, בכפוף לאמור בסעיף 6.2 זה לעיל, לא חלה על החברה כל מגבלה ביחס לחלוקת דיבידנד או רכישה עצמית של מניותיה, למעט מגבלות על פי דין ומגבלות בהתאם לשטרי הנאמנות החלים על אגרות החוב (סדרה ו'), אגרות החוב (סדרה ז'), אגרות החוב (סדרה ח') ואגרות החוב (סדרה ט') של החברה וכן בהתאם למסמך תנאי ניירות ערך מסחריים (סדרה 1) של החברה.

6.3. <u>התניות פיננסיות</u>

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

בסעיף 6.3 זה יהיו למונחים הבאים המשמעות הנקובה בצידם:

"**הון עצמי מתואם**", משמעו – הון עצמי לפי כללים חשבונאיים מקובלים, ובתוספת זכויות מיעוט, שטר הון והלוואות בעלים ~~הנחותים~~, אשר על פי תנאיהם הינם נחותים לזכויות מחזיקי אגרות החוב, והכל בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה. לעניין סעיף זה, שטר הון והלוואות בעלים ייחשבו כנחותים לזכויות מחזיקי אגרות החוב רק אם מועד פירעונם מאוחר למועד הפירעון הסופי של אגרות החוב וכן אם במקרה של העמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב או במקרה של פירוק, היא תיפרע רק לאחר פירעונן המלא של אגרות החוב.

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

6.3.1. הון עצמי מתואם מינימלי

החברה מתחייבת כי למשך כל שני רבעונים עוקבים רצופים כמפורט בס"ק 6.3.~~5~~4.1 להלן, הונה העצמי המתואם של החברה, כהגדרתו לעיל, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, לא יפחת מ- 1.2 מיליארד ₪ ("**הון עצמי מינימלי**").

6.3.2. יחס הון עצמי מתואם למאזן

החברה מתחייבת כי למשך כל שני רבעונים עוקבים רצופים כמפורט בס"ק 6.3.~~5~~4.1 להלן, היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן של החברה, כהגדרתם לעיל, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין ("**יחס הון עצמי למאזן**"), לא יפחת מ- ~~20~~21%.

6.3.3. יחס הלוואה לבטוחה

החברה מתחייבת כי למשך כל שני רבעונים עוקבים רצופים כמפורט בס"ק 6.3.~~5~~4.1 להלן, השווי הבטוחתי של כלל הנכסים המשועבדים באותה עת לא יפחת מהערך המתואם של אגרות החוב במועד הבדיקה. לעניין סעיף 6.3.3 זה, השווי הבטוחתי של כל אחד מנכסי המקרקעין המשועבדים, לפי העניין, יהא שווה לשווי הנכס כאמור על פי הערכת שווי בהתאם לתנאים המתוארים בסעיפים 7.2.2 ו- 7.2.3 להלן, כשהוא מוכפל ב- 0.85 ("**יחס הלוואה לבטוחה**"). לעניין שווי נכסים משועבדים שהינם בטוחות פיננסיות, יחול האמור בסעיפים 7.2.1(ב) ו- 7.2.1(ג) להלן. החברה מתחייבת כי אם בחלוף שני רבעונים עוקבים רצופים וזאת עד פרסום הדוח הכספי של הרבעון השני מביניהם, לא תעמוד ביחס הלוואה לבטוחה במועד הבדיקה, אזי החברה תשעבד לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב נכסים המותרים לשעבוד כבטוחה, חלופיים או נוספים, תוך שישים (60) ימים מועד פרסום הדוח הכספי של הרבעון השני העוקב כאמור, הכל על פי סעיף 7.4 להלן באופן שלאחר ההוספה החברה תעמוד ביחס הלוואה לבטוחה.

למען הסר ספק מובהר, כי במקרה של שביתה ו/או עיצומים במשרדי הממשלה ו/או ברשויות הרלוונטיות אשר ימנעו את רישום הנכסים המותרים לשעבוד כבטוחה האמורים לעיל, ידחה מניין הימים הקבוע בסעיף 6.3.3 זה לעיל לפרק זמן נוסף, בנסיבות העניין, עד לתום כל שביתה ו/או עיצום כאמור.

6.3.4. בדיקת התניות הפיננסיות והפרתן

הבדיקה בדבר עמידת החברה בתניות הפיננסיות המפורטות בס"ק 6.3.1 עד 6.3.~~4~~3 לעיל תתבצע על ידי החברה בכל רבעון, במועד פרסום דוחותיה העיתיים, הרבעוניים והשנתיים (לעיל ולהלן: "**מועד הבדיקה**"). החברה תציין בדוחות כאמור, את דבר עמידתה או אי עמידתה בהתחייבויות לעמידה

בהתניות הפיננסיות המפורטות בס"ק 6.3.1 עד 6.3.43 לעיל, לרבות כל גילוי הנדרש על פי הוראות הדין והנחיות רשות ניירות ערך וכן את התוצאה המספרית של כל התניה פיננסית.

החל ממועד הנפקת אגרות החוב (סדרה י'), היה ויתברר כי על-פי הדוחות העיתיים, לא עמדה החברה באחת או יותר מהתחייבויותיה בס"ק 6.3.1 עד 6.3.3 לעיל במשך שני רבעונים עוקבים רצופים כאמור, אזי תחולנה הוראות סעיף 9.1.14 לשטר הנאמנות, בכפוף לאמור בסעיף 9.2 לשטר הנאמנות. להסרת ספק, מובהר כי העילה לפירעון מיידי כאמור בסעיף 9.1.14 להלן תחולנה רק במקרה שהחברה לא עמדה באותה התניה פיננסית (הון עצמי מינימלי או הון עצמי למאזן) למשך שני רבעונים עוקבים רצופים, וזאת עם פרסום הדוח הכספי של הרבעון השני העוקב כאמור, וביחס להתניה הפיננסית של יחס הלוואה לבטוחה, ובלבד שלא שעבדה לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב נכסים המותרים לשעבוד כבטוחה, חלופיים או נוספים, כאמור בסעיף 6.3.3 לעיל.

יובהר, כי מועד ההפרה הרלוונטי ייחשב מועד פרסום הדוח הכספי של הרבעון השני העוקב כאמור.

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

במקרה שיחול שינוי בתקינה החשבונאית החלה על החברה לעומת התקינה החשבונאית החלה בקשר עם הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 (להלן: "**התקינה הידועה במועד ההנפקה**"), ולשינוי זה השפעה מהותית על תוצאת חישוב איזו מההתניות הפיננסיות לפי סעיף 6.3 זה, החברה תבדוק את אותה התניה פיננסית בהתאם לתקינה הידועה במועד ההנפקה, וחישוב ההתניות הפיננסיות על פי התקינה הידועה במועד ההנפקה הוא אשר ישמש לצורך בחינת עמידת החברה בהתניות הפיננסיות. הבחינה בדבר ההשפעה על שינוי התקינה החשבונאית החלה על החברה לעומת התקינה במועד ההנפקה תבוצע על ידי החברה במועד פרסום הדוחות הכספיים על ידי החברה, ויינתן גילוי בדוח הדירקטוריון, הרבעוני או השנתי (לפי העניין), לעובדה שקיימת השפעה מהותית כאמור וכן ייכלל גילוי בדבר אופן חישוב ההתניות הפיננסיות הכולל את הנתונים לפי התקינה החשבונאית החלה על החברה, ההתאמות בעקבות השינוי בתקינה החשבונאית והנתונים לפי תקינה הידועה במועד ההנפקה.

לעניין זה, "השפעה מהותית" משמעה שינוי של 7.5% לפחות בין תוצאת ההתניה הפיננסית לפי התקינה החשבונאית החלה על החברה לבין תוצאת אותה התניה פיננסית לפי התקינה הידועה במועד ההנפקה.

6.4. <u>דירוג אגרות החוב</u>

החברה מתחייבת כי כל עוד תהיינה אגרות חוב (סדרה י') במחזור, אגרות החוב (סדרה י') תהיינה מדורגות על-ידי חברה מדרגת וזאת, כל עוד הדבר בשליטת החברה. לצורך כך החברה

תשלם לחברת הדירוג את התשלומים אותם התחייבה לשלם לחברת הדירוג ותמסור לחברת הדירוג את הדיווחים והמידע הנדרשים על ידה במסגרת ההתקשרות בין החברה לבין חברת הדירוג. מובהר כי הפסקת הדירוג של אגרות החוב (סדרה י') עקב סיבות ו/או נסיבות שאינן בשליטת החברה, לא תהווה עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה י') לפירעון מיידי.

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

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

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

מובהר כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותה של החברה להחליף בכל עת חברת דירוג, לפי שיקול דעתה הבלעדי ומכל סיבה שתמצא לנכון. במקרה בו החברה תחליף את חברת הדירוג או במקרה בו אגרות החוב תפסקנה להיות מדורגות על-ידי חברת דירוג, גם במקרה בו אגרות החוב מדורגות על ידי למעלה מחברת דירוג אחת, תפרסם החברה דיווח מיידי, במועדים הקבועים בדין ובו תודיע על נסיבות החלפת החברה המדרגת או הפסקת הדירוג, בהתאמה. להוראות נוספות בקשר עם דירוג אגרות החוב, לרבות התאמת הריבית לדירוג, -ראה סעיף 4 ו-4א לתנאים הרשומים מעבר לדף.

6.5. <u>רישום למסחר</u>

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

7. **<u>הבטחת אגרות החוב</u>**

<u>שעבודים</u>

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

7.1.1.1. <u>נכסי מקרקעין משועבדים</u>

~~7.1.1.1.11. **הנכס בירושלים, קניון הדר**~~

~~א. זכות חכירה רשומה (עד ליום 14.04.2021 כמפורט מטה) במניקסי המקרקעין על שם החברה (50/100 חלקים בלתי מסוימים) במקרקעין הידועים כחתי חלקות 39 ו-1 בחלקה 137, בגוש 30141, ברחוב פייר קינג, אזור התעשייה תלפיות, ירושלים (להלן בהתאמה: "**הנכס בירושלים, קניון הדר**" ו-"**מקרקעי קניון הדר**", בהתאמה).~~

~~מקרקעי קניון הדר, הינם בשטח רשום של 16,342 מ"ר, עליהם בנוי מבנה בשטח של כ- 71,519 מ"ר (כולל שטחי שרות) המהווה יחד עם מקרקעי קניון הדר את הנכס בירושלים, קניון הדר. נכון למועד חתימת שטר נאמנות זה, על פי נסח רישום מקרקעין, יתרת הזכויות (50/100 חלקים בלתי מסוימים) במקרקעין הידועים כחתי חלקות 39 ו-1 בחלקה 137, בגוש 30141, ברחוב פייר קינג, אזור התעשייה תלפיות, ירושלים, שייכות לכלל חברה לביטוח בע"מ (להלן: "**חלק השותף בקניון הדר**" ו-"**כלל חברה לביטוח**").~~

~~הנכס בירושלים, קניון הדר וחלק השותף בקניון הדר יקראו להלן יחד: "**קניון הדר בכללותו**").~~

~~לחברה ולכלל חברה לביטוח, זכות חכירה מהוונת בקניין הדר בכללותו, לתקופה בת 49 שנים, שהסתיימה ביום 14.4.2021, וזכות להארכת תקופת החכירה לתקופת חכירה נוספת בת 49 שנים, בהתאם לנהלי ודרישות רשות מקרקעי ישראל לרבות ביצוע התשלומים הנדרשים, זאת על פי חוזה חכירה מיום 15.2.2007, אשר נחתם עם רשות מקרקעי ישראל.~~

~~נכון למועד חתימת שטר נאמנות זה, החברה יחד עם כלל חברה לביטוח, פועלות להסדרת הזכויות בקניין הדר בכללותו, בין בדרך של הארכת תקופת החכירה ובין בדרך של רכישת זכות הבעלות בקניין הדר בכללותו, מאת רשות מקרקעי ישראל (להלן: "**הליך ההסדרה**").[1]~~

~~ב.א. החברה תיצור ותרשום לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה י):~~

~~1.(1) שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה בקשר עם הנכס בירושלים, קניין הדר שיירשם במרשמי רשם החברות;~~

~~2.(1) שעבוד שוטף[2] ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת הפירות הנובעים מהנכס בירושלים, קניין הדר;~~

~~3.(1) שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על 50% בלתי מסוימים מהזכויות לקבלת תגמולי ביטוח רכוש בגין הנכס בירושלים, קניין הדר כמפורט בסעיף 7.3.5 לשטר הנאמנות;~~

~~(1) שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על 500 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ של חברת הניהול בקניין הדר (כהגדרת מונח זה להלן) שבבעלות החברה לרבות הזכויות הנלוות אליהן (כהגדרתן להלן) ("**המניות המשועבדות**").~~

~~"**הזכויות הנלוות**" משמען: כל הזכויות הנובעות ו/או שינבעו מהמניות המשועבדות ו/או הזכויות הגלומות במניות המשועבדות ו/או מכוחן וכן הפירות הנובעים ממניות אלו, לרבות אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל: **(א)** כל המניות, האופציות, הנכסים, הכספים או הזכויות וטובות ההנאה והקניין מכל מין וסוג שיגיעו מפעם לפעם בגין המניות המשועבדות ו/או מכוחן ובכלל זאת, מניות הטבה, זכויות קדימה, זכויות לקבלת ניירות ערך אחרים בגינן מכל סוג שהוא, זכויות לשיפוי ו/או לפיצוי, וכן, כל דיבידנדים, בכסף או בעין וכל חלוקה אחרת בגין המניות המשועבדות וכן זכויות לנייר ערך אשר ינפקו בגין ו/או בקשר עם המניות המשועבדות וכל תמורה שתתקבל בגינן, וכל הזכויות, האופציות, הכספים ו/או הנכסים שיגיעו בגין או מכוח המניות המשועבדות ו/או כמניות הטבה, זכויות קדימה, זכויות לקבלת ניירות ערך אחרים בגינן מכל סוג שהוא, וכן התמורה שתתקבל ממכירתן ו/או בגינן או זכויות אחרות לרבות הזכות לקבלת עודפים במקרה של פירוק חברת הניהול בקניין הדר וכל זכות אחרת דומה במהותה; **(ב)** כל הזכויות בחברת הניהול בקניין הדר, לרבות זכויות שהחוק ו/או התקנון של חברת הניהול בקניין הדר ו/או כל הסכם אחר, אם קיים, מקנים ויקנו אותן מפעם לפעם לחברה בגין ו/או מכוח המניות המשועבדות, לרבות, אך לא רק, זכויות הצבעה מכוח המניות המשועבדות, הזכות למינוי דירקטורים, הזכות לקבלת עודפים מפירוק חברת הניהול בקניין הדר וכל זכות אחרת דומה במהותה;~~

~~להסרת ספק, כל האמור בס"ק (א) לעיל הינו אך ורק בקשר עם המניות המשועבדות בחברת הניהול בקניין הדר.~~

~~יובהר, כי כל עוד לא חל מועד מימוש הנכס המשועבד, תהיה זכאות החברה לקבל לידיה את כל הכספים המשולמים על ידי חברת הניהול בקניין הדר לבעלי המניות לרבות בדרך של חלוקת~~

~~[1] ייתכן והחברה ראשית תאריך את תקופת החכירה ולאחר מכן תבצע הקנייה/רכישת בעלות של קניין הדר בכללותו.~~

~~[2] בהתאם לסעיף 244(א)(2) לחוק חדלות פירעון בין היתר, נושה מובטח בשעבוד צף רשאי להיפרע את החוב המובטח מנכסי השעבוד הצף בסכום שלא יעלה על 75% מהתמורה שהתקבלה ממימוש נכסי השעבוד הצף. האמור הינו גם ביחס לסעיפים 7.1.1.1.2 עד 7.1.1.1.13. אין באמור כדי לגרוע מהאמור בסעיף 7.2 לשטר הנאמנות בדבר אופן קביעת השווי הבטוחתי של הנכסים המשועבדים.~~

~~הדיבידנדים שיחולקו, ככל ויחולקו, במזומן או בעין, בגין המניות המשועבדות ולעשות בהם שימוש על פי שיקול דעתה.~~

~~החל ממועד מימוש הנכס המשועבד, מלוא הכספים המשולמים על ידי חברת הניהול בקניון הדר לבעלי המניות לרבות בדרך של חלוקת הדיבידנדים שיחולקו, ככל שיחולקו, בגין המניות המשועבדות, לרבות מניות הטבה (ככל שתונפקנה), יופקדו ישירות בחשבון הנאמנות ויוחזקו בו וישמשו לפירעון הסכומים המובטחים בהתאם להוראות שטר זה.~~

~~בנוסף על האמור, כל עוד לא חל מועד מימוש הנכס המשועבד, תהא החברה רשאית לעשות שימוש בזכויות ההצבעה בקשר עם המניות המשועבדות, ובלבד שלא יהיה באופן הצבעתה כדי למנוע בשעבוד לפי שטר זה, ולפי דין.~~

~~5.(1) לאחר השלמת הליך ההסדרה, ובמועד הראשון שיתאפשר לחברה, מתחייבת החברה לרשום לטובת הנאמן משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של החברה (חכירה או בעלות, בהתאם להליך ההסדרה) בנכס בירושלים, קניון הדר, בפנקס הבתים המשותפים, ובנוסף תירשם המשכנתה גם במרשמי רשם החברות. מובהר כי יצירת ורישום המשכנתא לא יהוו תנאי לשחרור תמורת ההנפקה (או חלקה) בקשר עם הנכס בירושלים, קניון הדר.~~

~~ג.א. בקשר עם הנכס בירושלים, קניון הדר מבהירה החברה כדלקמן:~~

~~1.(1) ביום 25.04.2022, נחתם בין החברה לבין כלל חברה לביטוח, הסכם שיתוף במקרקעין ועסקה משותפת בקשר לנכס בירושלים, קניון הדר (להלן: "**הסכם השיתוף בנכס בירושלים, קניון הדר**"). לפרטים בדבר הסכם השיתוף בנכס בירושלים, קניון הדר, ראו סעיף 3.9.7 להלן.~~

~~לבקשת החברה, הנאמן מתחייב למסור ולאשר לכלל חברה לביטוח: **(1)** מכתב החרגה מנחלט בו יאשר הנאמן לכלל חברה לביטוח כי שעבוד הנכס בירושלים, קניון הדר, אינו חל על חלק השותף בקניון הדר ו/או בפרויקט ו/או בעסקה המשותפת (כהגדרת מונחים אלו בהסכם השיתוף בנכס בירושלים, קניון הדר);[3] לרבות לא על מניות כלל חברה לביטוח בחברת הניהול - חברה לניהול בית ריבוע – הדר (2001) בע"מ מ.ח. 513096057 (לעיל ולהלן בשטר זה: "**חברת הניהול בקניון הדר**"), **(2)** מימוש השעבוד ייעשה בכפוף להסכם השיתוף ולזכויות הצדדים לו על פיו כמפורט בסעיף 3.9.7 להלן וביבוצע אך ורק מחלקה של החברה בקניון הדר בכללותה, כאשר הנעבר – לו יימכרו הזכויות (כולן בלבד) במקרה של מימוש השעבוד על ידי הנאמן, ייכנס בנעלי החברה בקשר עם הוראות הסכם השיתוף בנכס בירושלים, קניון הדר.~~

~~2.(1) בפנקס הבתים המשותפים, רשומה על הנכס בירושלים, קניון הדר הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943, בהתאם לשטר מס' 17994/2021/3 לטובת דרכים. החברה מאשרת כי אין בהערה או בהפקעה מכוחה כדי למנוע או לגרוע מזכויות החברה בקשר עם הנכס בירושלים, קניון הדר.~~

~~3.(1) בפנקס הזכויות רשמה הערה על יעוד המקרקעין בקניון הדר לפי תקנה 27 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, בהתאם לשטר מס' 17994/2021/4. יצוין, כי ההערה הנ"ל רשומה על קניון הדר בכללותו ומתייחסת לשימוש במחסנים ולמספר מקומות חניה שניתן לבנות בקניון הדר בכללותו.~~

~~4. הנכס בירושלים, קניון הדר, מנוהל ע"י חברת הניהול בקניון הדר. הון המניות המונפק והנפרע של חברת הניהול בקניון הדר הינו בבעלות של החברה (50%) ושל כלל חברה לביטוח (50%). מובהר כי דמי הניהול המשולמים לחברת הניהול בקניון הדר (לרבות חשבון הבנק של חברת הניהול בקניון הדר), **אינם** מהווים ולא יהוו חלק מהנכסים המשועבדים להבטחת אגרות החוב (סדרה יג).~~

~~[3] משמעו של "הפרויקט" בהסכם השיתוף בנכס בירושלים, קניון הדר הוא – המבנה הבנוי על מקרקעי קניון הדר והפעלתו כמרכז מסחרי פעיל וכנכס מניב. משמעה של "העסקה המשותפת" בהסכם השיתוף בנכס בירושלים, קניון הדר היא – פעילות הצדדים בקשר עם שיתוף וניהול מקרקעי קניון הדר ו/או הפרויקט כנכס מניב, שתבוצע באמצעות העסקה המשותפת וחברת הניהול ו/או כל גוף אחר שייקבע על ידי הצדדים.~~

7.1.1.1 ~~7.1.1.1.2~~ **מרכז מסחרי "אלון קרית השרון", נתניה**

א. זכות בעלות רשומה בפנקסי המקרקעין על שם החברה במקרקעין הידועים כחלקה 6, בגוש 9901, בשד' טום לנטוס, קרית השרון, נתניה.

המקרקעין האמורים הינם בשטח רשום של 18,851 מ"ר, עליהם בנוי פרויקט בן חמישה בניינים בשטח של כ-25,000 מ"ר (מתוכם כ- 12,600 מ"ר הינם שטחים למסחר ומשרדים והיתרה לחניות) (להלן: "**הנכס בקרית השרון, נתניה**").

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

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

2. שעבוד שוטף[4] ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת הפירות, לרבות קבלת פיצויי הפקעה מכל מין וסוג שהוא, במקרה של הפקעה, הנובעים מהנכס בקרית השרון, נתניה;

3. שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת תגמולי ביטוח רכוש בגין הנכס בנכס בקרית השרון, נתניה כמפורט בסעיף 7.3.5 לשטר הנאמנות.

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

1. בפנקס הזכויות רשומה הערה על יעוד מקרקעין לפי תקנה 27 לטובת עיריית נתניה, בהתאם לשטר מס' 12689/2009/1002 מיום 24.06.2009.

2. בפנקס הזכויות רשומה הערה על יעוד מקרקעין לפי תקנה 27 לטובת עיריית נתניה, בהתאם לשטר מס' 1662/2011/1 מיום 24.01.2011.

3. בפנקס הזכויות רשומה הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות לטובת רכבת ישראל בע"מ לפי שטר מס' 7823/2024/1 מיום 11.03.2024 לצורך תפיסת חזקה זמנית בשטח של כ- 2,893 מ"ר ממקרקעי הנכס בקרית השרון, נתניה לצורך עבודות נדרשות לשדרוג והכפלת מסילת הרכבת באיזור.[5]

4. בפנקס הזכויות רשומה הערה לפי סעיף 16 (ז)(1) לחוק מיסוי מקרקעין בגין חוב/חובות מס רכישה לטובת מס רכישה נתניה. בשנת 2024, רכשה החברה 1/2 מהזכויות בנכס בקרית השרון, נתניה. החברה קיבלה מאת

[4] ראו הערת שוליים 1 לעיל.

[5] לפרטים נוספים אודות ההערה הנ"ל, ראו סעיף 4. 2. (הסבר להערות רשומות) לשמאות הנכס בקרית השרון, נתניה מיום 18.8.2024, כפי שפורסמה על-ידי החברה ביום 25 באוגוסט 2024 (אסמכתא מספר: 2024-01-093391).

רשויות המס אישור המופנה לרשם המקרקעין, לפיו היא שילמה את מס הרכישה על פי שומה עצמית שהוגשה על ידי החברה למיסוי מקרקעין, המאפשר את רישום עסקת הרכישה. יחד עם זאת, מאחר ומיסוי מקרקעין, טרם השלים את הליך הבדיקה של השומה העצמית, בד בבד לרישום הזכויות של החברה, נרשמה הערה המפורטת לעיל על חלק מהזכויות של החברה במקרקעין (1/2 בלתי מסוים), כאשר ההערה הנ"ל, עתידה להימחק עם סגירת שומת מס הרכישה.

5. החלקה כפופה לזיקת הנאה (מעבר לציבור), בהתאם לשטר מס' 21476/2015/1 מיום 11.10.2015, הרשומה בפנקס הזכויות.

6. החלקה כפופה לזיקת הנאה (מעבר לציבור), בהתאם לשטר מס' 21476/2015/1 מיום 11.10.2015, הרשומה בפנקס הזכויות.

7. נכון למועד שטר זה, על זכויות החברה בנכס בקרית השרון, נתניה רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום לפי שטר מס' 10807/2017/3 מיום 17.05.2017 לטובת הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ (להלן: "**הרמטיק**"), הרשומה בספרי רשם החברות של החברה כשעבוד מספר 27 (להלן: "**המשכנתא לטובת הרמטיק בנכס בקרית השרון, נתניה**"); יצירת ורישום השעבודים האמורים בסעיף (ב) לעיל יעשו לאחר הסרת המשכנתא לטובת הרמטיק בנכס בקרית השרון, נתניה.

7.1.1.1.2~~7.1.1.1.3~~ **נכס בשדרות העצמאות 10, שכונת בית וגן, קרית אתא**

א. זכות בעלות רשומה בפנקסי המקרקעין על שם החברה בנכס הידוע כתת חלקה 1, בחלקה 116, בגוש 11022 בשטח רשום של 978.10 מ"ר בתוספת הצמדות כדלקמן: (1) משטח; (2) חניה; (3) חניה; (4) משטח; (5) שרותים (יחד עם תת חלקות 1-28); (6) חניה (יחד עם תת חלקות 1-28); (7) גג (יחד עם תת חלקות 1-28); (8) שרותים (יחד עם תת חלקות 1-28); (9) מעבר (יחד עם תת חלקות 1-28); (10) גג (יחד עם תת חלקות 1-28); (11) מעבר (יחד עם תת חלקות 1-28); (12) מעבר (יחד עם תת חלקות 1-28); (13) מעבר (יחד עם תת חלקות 1-28); (14) חדר (יחד עם תת חלקות 1-28); (15) שרותים (יחד עם תת חלקות 1-28); (16) קירות חיצוניים; 978/11112 חלקים ברכוש המשותף, בשדרות העצמאות 10, שכונת בית וגן, קרית אתא. הנכס האמור הינו יחידה המהווה חלק מקומת הקרקע של מבנה משולב של מסחר ומגורים המשמשת לסופרמרקט (להלן: "**הנכס בבית וגן, קרית אתא**").

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

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

2. שעבוד שוטף[6] ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת הפירות הנובעים מהנכס בבית וגן, קרית אתא;

3. שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת תגמולי ביטוח רכוש בגין הנכס בבית וגן, קרית אתא כמפורט בסעיף 7.3.5 לשטר הנאמנות.

ג. בקשר עם הנכס בבית וגן קרית אתא מבהירה החברה כדלקמן:

1. בפנקס הבתים המשותפים רשומות הערות בדבר אתר עתיקות לפי שטר מס' 19261/2012/1001 ושטר מס' 19261/2012/1002 מיום 2/5/2012.

2. נכון למועד שטר זה, הנכס בבית וגן קרית אתא מושכר במלואו ~~גלובל~~לגלובל ריטייל ק.י. (מ.ר.) בע"מ (לשעבר: מגה קמעונאות בע"מ) (להלן: "**מגה**") לפי הסכם שכירות מיום 13.8.2006 על תיקוניו ותוספותיו.

נכון למועד שטר זה, על זכויות החברה בנכס בבת וגן, קרית אתא רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום לפי שטר מס' 19442/2017/1 מיום 20.04.2017 לטובת הרמטיק, הרשומה בספרי רשם החברות של החברה כשעבוד מספר 31 (להלן: "**המשכנתא לטובת הרמטיק בנכס בבית וגן, קרית אתא**"); יצירת ורישום השעבודים האמורים בסעיף (ב) לעיל יעשו לאחר הסרת המשכנתא לטובת הרמטיק בנכס ברחוב בבית וגן, קרית אתא.

7.1.1.1.3~~7.1.1.1.4~~ נכס ברחוב השקד 4, "מרכז תוניר", תל מונד

א. זכות חכירה רשומה בפנקסי המקרקעין על שם החברה בנכס הידוע כתת חלקה 2, בחלקה 262, בגוש 7800 בשטח רשום של 675 מ"ר בתוספת הצמדות כדלקמן: (1) גג רעפים; (2) קרקע; (3) קרקע; (4) קרקע; (5) קרקע; (6) קרקע; (7) קרקע; (8) קרקע; (9) חדר מכונות; (10) 33/100 חלקים ברכוש המשותף; ברחוב השקד 4, "מרכז תוניר", תל מונד (להלן: "**הנכס בתל מונד**"). הנכס בתל מונד מהווה חלק מקומת הקרקע של מבנה מסחרי המשמש לסופרמרקט. לחברה זכות חכירה מהוונת בקשר עם הנכס בתל מונד על פי חוזה חכירה מיום 1.6.1995, לתקופה של 49 שנים מיום 15.12.1991 עד ליום 14.12.2040.

הנכס מושכר לשוכר יחיד בשכירות חופשית.

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

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

[6] ראו הערת שוליים 1 לעיל.

2. שעבוד שוטף[7] ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת הפירות הנובעים מהנכס בתל מונד ;

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

ג. בקשר עם הנכס בתל מונד מבהירה החברה כדלקמן :

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

2. נכון למועד שטר זה, על זכויות החברה בנכס בתל מונד רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום לפי שטר מס׳ 10549/2017/1 מיום 14.05.2017 לטובת הרמטיק, הרשומה בספרי רשם החברות של החברה כשעבוד מספר 28 (להלן : "**המשכנתא לטובת הרמטיק בנכס בתל מונד**") ; יצירת ורישום השעבודים האמורים בסעיף (ב) לעיל יעשו לאחר הסרת המשכנתא לטובת הרמטיק בנכס בתל מונד.

7.1.1.1.4~~7.1.1.1.5~~ **הנכס ברחוב ז׳בוטינסקי, ראשון לציון**

א. זכות בעלות רשומה בפנקס הבתים המשותפים על שם החברה בנכס הידוע כתת חלקה 12, בחלקה 718, בגוש 3945, בשטח רשום של 850.49 מ״ר בתוספת הצמדות כדלקמן : (1) מקומות חניה ; (2) משטח לפריקה וטעינה ; (3) חדר אשפה ; (4) 112/1271 חלקים ברכוש המשותף, ברחוב ז׳בוטינסקי 65, ראשון לציון (להלן : "**הנכס ברחוב ז׳בוטינסקי ראשון לציון**"). הנכס האמור הינו יחידה המהווה חלק מקומת הקרקע במבנה משולב של מסחר, משרדים ומגורים המשמשת לסופרמרקט .

ב. החברה תיצור ותרשום לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה י׳) :

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

2. שעבוד שוטף[8] ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת הפירות הנובעים מהנכס ברחוב ז׳בוטינסקי ראשון לציון ;

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

[7] ראו הערת שוליים 1 לעיל.
[8] ראו הערת שוליים 1 לעיל.

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

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

2. נכון שטר זה, על זכויות החברה בנכס ברחוב ז'בוטינסקי ראשון לציון רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום לפי שטר מס' 16538/2017/1 מיום 19.04.2017 לטובת הרמטיק, הרשומה בספרי רשם החברות של החברה כשעבוד מספר 30 (להלן: "**המשכנתא לטובת הרמטיק בנכס ברחוב ז'בוטינסקי ראשון לציון**"); יצירת ורישום השעבודים האמורים בסעיף (ב) לעיל יעשו לאחר הסרת המשכנתא לטובת הרמטיק בנכס ברחוב ז'בוטינסקי ראשון לציון.

7.1.1.1.5 ~~7.1.1.1.6~~ הנכס בשכונה ג', אשדוד

א. זכות החברה להירשם כבעלים של נכס הידוע כחלק מחלקה 104 בגוש 2462, בשדרות הפלמ"ח 20, אשדוד, על פי הסכם רכישה אשר נחתם בין אלון רבוע כחול בע"מ[9] (להלן: "**אלון רבוע כחול**") לבין עיוש רפאל יזמות (1993) בע"מ ביום 15.7.1996 ומכח הסכם אלון (כהגדרת המונח להלן) (להלן: "**הנכס באשדוד ג'**").

נכון למועד שטר זה, הנכס באשדוד ג' רשום בספרי חברת עיוש רפאל יזמות (1993) בע"מ באמצעות משרד פיינטוך, מגאל ושות' משרד עורכי דין (להלן: "**עיוש יזמות**"), המשמשת כחברה משכנת.

בהתאם להסכם מיום 2.4.2006 בין אלון רבוע כחול לבין החברה, אלון רבוע כחול העבירה את הזכויות שלה בנכס באשדוד ג' לחברה ומכח העברה זו החברה נרשמה בחברה המשכנת כבעלת הזכויות בנכס באשדוד ג'.

הנכס באשדוד ג' הינו חלק ממבנה מסחרי המשמש לסופרמרקט, בשטח של כ- 935 מ"ר בקומת הקרקע וכ- 410 מ"ר בקומת המרתף, ומושכר בשכירות חופשית בלתי מוגנת לשוכר יחיד.

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

1. שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של החברה בנכס באשדוד ג', שיירשם במרשמי רשם החברות;

2. שעבוד שוטף[10] ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת הפירות הנובעים מהנכס באשדוד ג';

[9] אלון רבוע כחול ישראל בע"מ הינה בעלת השליטה בחברה.

[10] ראו הערת שוליים 1 לעיל.

3. שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת תגמולי ביטוח רכוש בגין הנכס באשדוד ג' כמפורט בסעיף 7.3.5 לשטר הנאמנות;

4. החברה תגרום לכך שינתן על ידי עיוש יזמות, המשמשת כחברה משכנת של הנכס באשדוד ג' כתב התחייבות לרישום משכנתא בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן וכן שתירשם הערת אזהרה לטובת הנאמן בגין ההתחייבות הנ"ל בכפוף לנוהלי עיוש יזמות;

5. החברה מתחייבת כי בד בבד עם רישום זכות הבעלות בנכס באשדוד ג' על שם החברה בפנקס הבתים המשותפים, תירשם משכנתא בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב על הזכויות האמורות.

החברה מבהירה כי הנכס באשדוד ג' טרם נרשם כבית משותף. הנאמן מתחייב בזאת לפעול בהתאם לדרישת החברה ולחתום על כל מסמך ו/או אישור שיהיו נחוצים או מועילים לצורך רישום הבית המשותף, כאמור לעיל, ורישום הזכויות על שם החברה.

ג. בקשר עם הנכס באשדוד ג' מבהירה החברה כדלקמן:

1. בפנקס הזכויות רשומה הערת אזהרה לטובת החברה לפי שטר מס' 5024/2020/1 מיום 26.05.2020.

2. בפנקס הזכויות רשומה הערת אזהרה לטובת הרמטיק, בהתאם לשטר מס' 5024/2020/2 מיום 26.05.2020. יצוין כי ההערה הנ"ל נרשמה בגין הסכם שעבוד זכויות במסגרתו שיעבדה החברה את מלוא זכויותיה בנכס באשדוד ג' בשעבוד ראשון ללא הגבלה בסכום לטובת הרמטיק ובנוסף, נרשם שעבוד בספרי רשם החברות של החברה כשעבוד מספר 78 (להלן: "**שעבוד לטובת הרמטיק בנכס באשדוד ג'**"). יצירת ורישום השעבודים האמורים בסעיף (ב) לעיל יעשו לאחר הסרת השעבוד לטובת הרמטיק בנכס באשדוד ג'.

3. בפנקס הזכויות רשומה זיקת הנאה לפיה חלקה 104 בגוש 2462 הינה חלקה נהנית מזכות מעבר להולכי רגל וכלי רכב לאיזור הפריקה והחניה התפעולית במפלס הקרקע בלבד, בשטח של 619 מ"ר בתנאים המפורטים בשטר מס' 36912/2011/24 מיום 11.8.2011.

7.1.1.1.6 ~~7.1.1.1.7~~ **הנכס ברחוב קפלן, פתח תקווה**

א. זכות בעלות רשומה בפנקסי המקרקעין על שם החברה בנכס הידוע כתת חלקה 103, בחלקה 911, בגוש 6373 בשטח רשום של 800.90 מ"ר בתוספת הצמדות כדלקמן: (1) שטח פריקה וטעינה; (2) חדר אשפה; (3) משטח מקורה; (4) גג; (5) גג; (6) גג; (7) כניסה לחניון (יחד עם תתי חלקות 1-103); (8) מדרכה; (9) גג; (10) קיר חיצוני; (11) 99/1010 חלקים ברכוש המשותף, ברחוב אליעזר קפלן 13, פתח תקווה.

הנכס האמור הינו יחידה המהווה חלק מקומת הקרקע של מבנה בן 8 קומות מעל קומת קרקע המשמשת לסופרמרקט (להלן: "**הנכס ברחוב קפלן, פתח תקווה**").

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

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

2. שעבוד שוטף[11] ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת הפירות הנובעים מהנכס ברחוב קפלן, פתח תקווה;

3. שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת תגמולי ביטוח רכוש בגין הנכס ברחוב קפלן, פתח תקווה, כמפורט בסעיף 7.3.5 לשטר הנאמנות.

ג. בקשר עם הנכס ברחוב קפלן, פתח תקווה מבהירה החברה כדלקמן:

1. נכון למועד שטר זה, הנכס ברחוב קפלן, פתח תקווה מושכר במלואו למגה לפי הסכם שכירות מיום 13.09.2009 על תיקוניו ותוספותיו.

2. נכון למועד חתימת שטר זה, על זכויות החברה בנכס ברחוב קפלן, פתח תקווה רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום לפי שטר מס' 18916/2018/4 מיום 14.05.2018 לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ (להלן: "**בנק לאומי**"), הרשומה בספרי רשם החברות של החברה כשעבודים מספר 16, 98, 101 ו-114 (להלן: "**המשכנתא לטובת בל"ל בנכס ברחוב קפלן, פתח תקווה**"); יצירת ורישום השעבודים האמורים בסעיף (ב) לעיל יעשו לאחר הסרת המשכנתא לטובת בל"ל בנכס ברחוב קפלן, פתח תקווה.

7.1.1.1.8~~7.1.1.1.8~~ **הנכס בתל כביר, תל אביב**

א. זכות בעלות רשומה בפנקסי המקרקעין על שם החברה בנכס הידוע כתת כחלקה 19, בחלקה 67, בגוש 6993 בשטח רשום של כ- 861 מ"ר בתוספת הצמדות כדלקמן: (1) משטח לתעלות אוורור; (2) יציאת חרום (יחד עם תתי חלקות 18-20); (3) חדר מדרגות (יחד עם תתי חלקות 18-20); (4) מקלט (יחד עם תתי חלקות 18-20); (5) משטח לגנרטור (יחד עם תתי חלקות 18-20); (6) חדר מדרגות (יחד עם תתי חלקות 18-20); (7) יציאת חרום (יחד עם תתי חלקות 18-20); (8) חדר אשפה (יחד עם תתי חלקות 18-20); (9) חדר אשפה; (10) משטח לפריקה; (11) מעלית (יחד עם תתי חלקות 18-28); (12) חניה; (13) משטח (יחד עם תתי חלקות 18-20); (14) חדר מכונות + חדר מעלית (יחד

[11] ראו הערת שוליים 1 לעיל.

עם תתי חלקות 1-20 ; (15) יציאת חרום (יחד עם תתי חלקות 1-20) ; (16) משטח (יחד עם תתי חלקות 1-20) ; (17) יציאת חרום (יחד עם תתי חלקות 1-20) ; (18) משטח (יחד עם תתי חלקות 1-20) ; (19) חדר מדרגות (יחד עם תתי חלקות 1-20) ; (20) חדר מדרגות (יחד עם תתי חלקות 1-20) ; (21) חדר מדרגות (יחד עם תתי חלקות 1-20) ; (22) חדר מדרגות (יחד עם תתי חלקות 1-20) ; (23) חדר מדרגות (יחד עם תתי חלקות 1-20) ; (24) 56/291 חלקים ברכוש המשותף, ברחוב גרינבוים 41, פינת רחוב שקד, תל כביר, תל אביב.

הנכס האמור הינו יחידה המהווה קומת הקרקע וחלק מקומת הביניים של מבנה בן שלוש קומות עיקריות המשמשת לסופרמרקט (להלן: "**הנכס בתל כביר, תל אביב**").

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

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

2. שעבוד שוטף[12] ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת הפירות הנובעים מהנכס בתל כביר, תל אביב ;

3. שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת תגמולי ביטוח רכוש בגין הנכס בתל כביר, תל אביב כמפורט בסעיף 7.3.5 לשטר הנאמנות.

ג. בקשר עם הנכס בתל כביר, תל אביב מבהירה החברה כדלקמן :

1. ביום 01.04.2024, הוגשה על ידי עיריית תל אביב – יפו נגד בעלי הזכויות בבית המשותף במקרקעין הידועים כתת חלקה 19 בחלקה 67, בגוש 6993 תביעה מכוח חוק העזר לתל אביב-יפו (שמירה ושיפוץ חזיתות בתים), התשע"ב 2011 בגין דרישה לשיפוץ חזיתות הבית המשותף.

2. נכון למועד חתימת שטר זה, על זכויות החברה בנכס בתל כביר, תל אביב רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום לפי שטר מס' 2156/2021/1 מיום 19.01.2021 לטובת בנק לאומי, הרשומה בספרי רשם החברות של החברה כשעבודים מספר 16, 99, 104 ו-105 (להלן: "**המשכנתא לטובת בל"ל בנכס בתל כביר, תל אביב**") ; יצירת ורישום השעבודים האמורים בסעיף (ב) לעיל יעשו לאחר הסרת המשכנתא לטובת בל"ל בנכס בתל כביר, תל אביב.

[12] ראו הערת שוליים 1 לעיל.

~~7.1.1.1.9~~7.1.1.1.8 הנכס ברחוב האורזים, נתניה

א. זכות בעלות רשומה בפנקסי המקרקעין על שם החברה בנכס הידוע כחלקה 39, בגוש 8234 בשטח רשום של 9,694 מ"ר, ברחוב האורזים 4, נתניה (להלן: "**מקרקעי הנכס ברחוב אורזים, נתניה**").

על מקרקעי הנכס ברחוב האורזים, נתניה, בנוי מבנה הכולל קומת קרקע, קומת גלריה חלקית וקומת גג חלקית, ששטחו הכולל הינו כ- 3,679 המשמש לסופרמרקט (להלן: "**הנכס ברחוב האורזים, נתניה**").

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

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

2. שעבוד שוטף[13] ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת הפירות הנובעים מהנכס ברחוב האורזים, נתניה;

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

ג. בקשר עם הנכס ברחוב האורזים, נתניה מבהירה החברה כדלקמן:

1. בפנקס בזכויות, רשומה על מקרקעי הנכס ברחוב האורזים, נתניה, הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943, בהתאם לשטר מס' 4976/1985 מיום 08.07.1985[14]. למיטב ידיעת החברה, נכון למועד שטר זה אין בהערה או בהפקעה מכוחה כדי לפגוע או לגרוע מזכויות החברה בקשר עם הנכס ברחוב האורזים, נתניה.

2. על פי תכנית נת/7/400, יעוד מקרקעי הנכס ברחוב האורזים, נתניה הינו "אזור בית אריזה". ואלום, התכנית הנ"ל מאפשרת שימושים מסחריים בכפוף להכנת תב"ע נקודתית (להלן בס"ק זה: "**התב"ע הנקודתית**"). ביום 07.02.2022, ניתן לחברה היתר לשימוש חורג ביחס לנכס ברחוב האורזים, נתניה, על פיו הותר לעשות שימוש בנכס ברחוב האורזים, נתניה, למטרת מסחר לתקופה בת 5 שנים, היינו עד ליום 07.02.2027 (להלן: "**ההיתר לשימוש חורג של הנכס ברחוב האורזים**"). החברה מתחייבת לפעול לכך

[13] ראו הערת שוליים 1 לעיל.

[14] על פי חוות דעת שמאית שקיבלה החברה בקשר לנכס ברחוב האורזים, נתניה, מבדיקה שנערכה במחלקת ההנדסה בעיריית נתניה, לא ידוע מהות ההפקעה. כמו כן, בתוכניות היתר הבניה שניתנו אחרי רישום ההפקעה, לא סומנה ההפקעה משטח החלקה. באומדן השווי נלקחה בחשבון הפקעה אפשרית של עד 40% משטחה הרשום של החלקה, כשיעור המותר להפקעה ללא תמורה וכן בהתאם להסכם עם עיריית נתניה משנת 1996.

שתוקפו של ההיתר לשימוש חורג של הנכס ברוחב האורזים יוארך ו/או תאושר התב"ע הנקודתית כך שהשימוש הנעשה בנכס ברחוב האורזים, נתניה יהיה מותר על פי הדין וזאת עד לפירעון המלא והסופי של אגרות החוב (סדרה י').

3. נכון למועד חתימת שטר זה, על זכויות החברה בנכס ברחוב האורזים, נתניה רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום לפי שטר מס' 3013/2018/4 מיום 04.02.2018 לטובת בנק לאומי, הרשומה בספרי רשם החברות של החברה כשעבודים מספר 16, 110, 111 ו-113 (להלן: "**המשכנתא לטובת בל"ל בנכס ברחוב האורזים, נתניה**"); יצירת ורישום השעבודים האמורים בסעיף (ב) לעיל יעשו לאחר הסרת המשכנתא לטובת בל"ל בנכס ברחוב הארזים, נתניה.

7.1.1.1.9~~7.1.1.1.10~~ הנכס בראש העין

א. זכות חכירה רשומה בפנקסי המקרקעין על שם החברה, בנכס הידוע כחלקה 4, בגוש 8738, ברחוב העמל 2, ראש העין (להלן: "**מקרקעי הנכס באזור התעשיה, ראש העין**"), לפי חוזה חכירה מיום 05.11.2006 עם רשות מקרקעי ישראל.

לחברה זכות חכירה מהוונת לתקופה בת 49 שנים שסיומם ביום 11.09.2055 וכן זכות להארכת תקופת החכירה ב 49 שנים נוספות.

מקרקעי הנכס באזור התעשיה, ראש העין הינם בשטח רשום של 13,770 מ"ר, עליהם בנוי בניין משרדים בן 2 קומות מעל קומת קרקע המשמשת לסופרמרקט ותחנת דלק בשטח כולל של כ- 12,743 מ"ר וכן שטחי חניה ושטח פריקה וטעינה (להלן: "**הנכס בראש העין**").

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

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

2. שעבוד שוטף[15] ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת הפירות הנובעים מהנכס בראש העין;

3. שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת תגמולי ביטוח רכוש בגין הנכס בראש העין כמפורט בסעיף 7.3.5 לשטר הנאמנות.

ג. בקשר עם נכס בראש העין מבהירה החברה כדלקמן:

1. בפנקס הזכויות רשומה הערה בדבר אתר עתיקות לפי שטר מס' 1753/2001/1064 מיום 21.01.2001.

[15] ראו הערת שוליים 1 לעיל.

2. על פי חוות דעת שמאית שקיבלה החברה בקשר לנכס בראש העין, בנכס בראש העין, קיימות חריגות בניה בגין שטח של כ- 1,636 מ״ר בקומת המרתף בקומת הביניים ובגג. לנכס בראש העין קיימות זכויות בניה בלתי מנוצלות, ולכן, החברה עמלה על הסדרת חריגות בניה אלו ואף שילמה בגינן היטלי פיתוח.

3. בגין חריגות הבניה הנזכרות בס״ק 2 לעיל, בפנקס הזכויות נרשמה הערה על אי התאמה על פי תקנה 29 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע״ב-2011, לפי שטר מספר 7947/2021/1.

4. נכון למועד חתימת שטר זה, על זכויות החברה בנכס בראש העין רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום לפי שטר מס׳ 19388/2021/3 מיום 12.04.2021 לטובת בנק לאומי, הרשומה בספרי רשם החברות של החברה כשעבודים מספר 16, 102, 103 ו-122 (להלן: ״**המשכנתא לטובת בל״ל בנכס בראש העין**״); יצירת ורישום השעבודים האמורים בסעיף (ב) לעיל יעשו לאחר הסרת המשכנתא לטובת בל״ל בנכס בראש העין.

7.1.1.1.10~~7.1.1.1.11~~ הנכס בקניון רב שפע, ירושלים

א. זכות החברה להירשם כחוכרת של נכס הידוע כחלק מחלקה 178 (לשעבר חלקה 135) בגוש 30079, ברחוב שמגר 16, ירושלים, על פי הסכם חכירה מיום 18.01.1998 עם רשות מקרקעי ישראל ומכוח הסכם מגה (להלן: ״**בקניון רב שפע, ירושלים**״). לחברה זכות חכירה מהוונת לתקופה בת 49 שנים שסיומה ביום 12.05.2042 וכן זכות להארכת תקופת החכירה ב 49 שנים נוספות

נכון למועד שטר זה, הנכס בקניון רב שפע, ירושלים רשום בספרי חברת קניון רב שפע (1993) בע״מ ח.פ. 511811697 (להלן: ״**חברת קניון רב שפע**״), המשמשת כחברה משכנת.

בהתאם להסכם מיום 31.03.2009 בין מגה לבין החברה, מגה העבירה את הזכויות שלה בנכס בקניון רב שפע, ירושלים לחברה ומכח העברה זו החברה נרשמה בחברה המשכנת ובספרי רשות מקרקעי ישראל כבעלת הזכויות של הנכס בקניון רב שפע, ירושלים.

הנכס בקניון רב שפע, ירושלים הינו יחידה מסחרית המשמש לסופרמרקט בשטח של כ- 2,470 מ״ר בתוספת חצר פריקה בשטח של כ- 368 מ״ר, המצויה במבנה מסחרי המשמש כקניון שמעליו 2 בנייני מגורים.

ב. החברה תיצור ותרשום לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה י׳):

1. שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של החברה בנכס בקניון רב שפע, ירושלים, שיירשם במרשמי רשם החברות;

2. שעבוד שוטף[16] ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת הפירות הנובעים מהנכס בקניון רב שפע, ירושלים;

3. שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת תגמולי ביטוח רכוש בגין הנכס בקניון רב שפע, ירושלים כמפורט בסעיף 7.3.5 לשטר הנאמנות;

4. החברה תגרום לכך שינתן על ידי חברת קניון רב שפע, המשמשת כחברה משכנת של הנכס בקניון רב שפע, ירושלים כתב התחייבות לרישום משכנתא בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן, והכל בכפוף לנוהלי חברת קניון רב שפע;

5. החברה מתחייבת כי בד בבד עם רישום זכות החכירה בנכס בקניון רב שפע, ירושלים על שם החברה בפנקס הבתים המשותפים, תירשם משכנתא בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב על הזכויות האמורות.

החברה מבהירה, כי הנכס בקניון רב שפע, ירושלים טרם נרשם כבית משותף. הנאמן מתחייב בזאת לפעול בהתאם לדרישת החברה ולחתום על כל מסמך ו/או אישור שיהיו נחוצים או מועילים לצורך רישום הבית המשותף, כאמור לעיל, ורישום הזכויות על שם החברה.

ג. בקשר עם הנכס בקניון רב שפע, ירושלים מבהירה החברה כדלקמן:

1. בפנקס הזכויות רשומה הערה לפי תקנה על יעוד מקרקעין לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011. החברה מאשרת כי ההערה הנ"ל אינה חלה על הנכס בקניון רב שפע, ירושלים.

2. ביום 09.05.2024 ניתנה על ידי חברת קניון רב שפע התחייבות לרישום משכנתה לטובת בנק לאומי ובנוסף, נרשמו שעבודים מספר 16, 95 ו- 96 בספרי רשם החברות של החברה (להלן: "**שעבוד לטובת בנק לאומי בנכס בקניון רב שפע, ירושלים**"). יצירת ורישום השעבודים האמורים בסעיף (ב) לעיל יעשו לאחר הסרת השעבוד לטובת בנק לאומי בנכס בקניון רב שפע, ירושלים.

7.1.1.1.11 ~~7.1.1.1.12~~ הנכס ברחוב הצורן, נתניה

א. זכות החברה להירשם כחוכרת של נכס הידוע כתת חלקה 2, חלק מחלקה 97 בגוש 7934 (לשעבר חלקה 90, בגוש 7934), ברחוב הצורן 2, נתניה, על פי הסכם חכירה מיום 09.04.2006 עם רשות מקרקעי ישראל ומכח הסכם מגה (להלן: "**הנכס ברחוב הצורן, נתניה**"). ~~למגה~~לחברה זכות חכירה מהוונת בנכס ברחוב הצורן, נתניה לתקופה בת 49 שנים שסיומם ביום 06.02.2044 וכן זכות להארכת תקופת החכירה ב 49 שנים נוספות.

[16] ראו הערת שוליים 1 לעיל.

נכון למועד שטר זה, הנכס ברחוב הצורן, נתניה רשום בספרי החברה המשכנת וספרי רשות מקרקעי ישראל על שם מגה.

בהתאם להסכם מיום 31.03.2009 בין מגה לבין החברה, לחברה זכות חוזית להירשם כחוכרת של הנכס ברחוב הצורן, נתניה.

נכון למועד שטר זה, הנכס ברחוב הצורן, נתניה, רשום בספרי עם רם פיתוח דרום נתניה בע"מ (להלן: "**חברת עם רם פיתוח**"), המשמשת כחברה משכנת.

הנכס ברחוב הצורן, נתניה הינו יחידה מסחרית המשמש לסופרמרקט בשטח של כ- 4,~~0401.4~~401 מ"ר[17] בתוספת הצמדות וכן זכות שימוש ללא תשלום בכ- 300 מקומות חניה, המהווה חלק מקומת הקרקע וקומת גלריה במבנה בן 3 קומות מעל קומת מרתף.

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

1. שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של החברה בנכס ברחוב הצורן, נתניה, שיירשם במרשמי רשם החברות ;
2. שעבוד שוטף[18] ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת הפירות הנובעים מהנכס ברחוב הצורן, נתניה ;
3. שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת תגמולי ביטוח רכוש בגין הנכס ברחוב הצורן, נתניה כמפורט בסעיף 7.3.5 לשטר הנאמנות ;
4. החברה תגרום לכך שינתן על ידי חברת עם רם פיתוח, המשמשת כחברה משכנת של הנכס ברחוב הצורן, נתניה כתב התחייבות לרישום משכנתא בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן והכל בכפוף לנוהלי חברת עם רם פיתוח ;
5. החברה מתחייבת כי בד בבד עם רישום זכות החכירה בנכס ברחוב הצורן, נתניה על שם החברה בפנקס הבתים המשותפים, תירשם משכנתא בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב על הזכויות האמורות.

החברה מבהירה, כי הנכס ברחוב הצורן, נתניה טרם נרשם כבית משותף. הנאמן מתחייב בזאת לפעול בהתאם לדרישת החברה ולחתום על כל מסמך ו/או אישור שיהיו נחוצים או מועילים לצורך רישום הבית המשותף, כאמור לעיל, ורישום הזכויות על שם החברה.

---

[17] על פי חוות דעת שמאית שקיבלה החברה ביחס לנכס ברחוב הצורן, נתניה, שטח הנכס לשיווק הינו כ- 4,744 מ"ר. פער השטחים נובע מכך שתשריט החכירה שצורף להסכם החכירה אינו כולל את הגלריה שבנכס ברחוב הצורן, נתניה, ואולם שטח הגלריה מופיע בטבלת השטחים הנלווית לתשריט החכירה, היתר הבניה והמצב בפועל. בכל מקרה, על פי חוות הדעת הנ"ל, הנ"ל זניח לאומת השווי.

[18] ראו הערת שוליים 1 לעיל.

ג. בקשר עם הנכס ברחוב הצורן, נתניה מבהירה החברה כדלקמן:

1. בפנקס הזכויות רשומות הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943, בהתאם לשטר מס' 11/2018/3 מיום 15.01.2018. למיטב ידיעת החברה, נכון למועד שטר זה אין בהערה או בהפקעה מכוחה כדי לפגוע או לגרוע מזכויות החברה בקשר עם הנכס ברחוב הצורן, נתניה.

2. בפנקס הזכויות רשומות הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943, בהתאם לשטר מס' 11/2018/4 מיום 15.01.2018 לטובת מדינת ישראל. למיטב ידיעת החברה, נכון למועד שטר זה אין בהערה או בהפקעה מכוחה כדי לפגוע או לגרוע מזכויות החברה בקשר עם הנכס ברחוב הצורן, נתניה.

3. בפנקס הזכויות רשומה הערה על הפקעה לפי סעיף 19 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943, בהתאם לשטר מס' 11/2018/5 מיום 15.01.2018. למיטב ידיעת החברה, נכון למועד שטר זה אין בהערה או בהפקעה מכוחה כדי לפגוע או לגרוע מזכויות החברה בקשר עם הנכס ברחוב הצורן, נתניה.

4. בפנקס הזכויות רשומות הערה על הפקעה לפי סעיף 19 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943, בהתאם לשטר מס' 11/2018/6 מיום 15.01.2018 לטובת מדינת ישראל למיטב ידיעת החברה, נכון למועד שטר זה אין בהערה או בהפקעה מכוחה כדי לפגוע או לגרוע מזכויות החברה בקשר עם הנכס ברחוב הצורן, נתניה.

5. בפנקס הזכויות רשומה הערה על יעוד מקרקעין לפי תקנה 27 לטובת עיריית נתניה, בהתאם לשטר מס' 11/2018/7 מיום 15.01.2018.

6. בפנקס הזכויות רשומה הערה על יעוד מקרקעין לפי תקנה 27 לטובת עיריית נתניה, בהתאם לשטר מס' 11/2018/8 מיום 15.01.2018.

7. בפנקס הזכויות רשומה הערה על יעוד מקרקעין לפי תקנה 27 לטובת עיריית נתניה, בהתאם לשטר מס' 11/2018/9 מיום 15.01.2018.

8. בפנקס הזכויות רשומה הערה על יעוד מקרקעין לפי תקנה 27 לטובת עיריית נתניה, בהתאם לשטר מס' 11/2018/10 מיום 15.01.2018.

9. בפנקס הזכויות רשומה הערה על יעוד מקרקעין לפי תקנה 27 לטובת עיריית נתניה, בהתאם לשטר מס' 11/2018/11 מיום 15.01.2018.

10. בפנקס הזכויות רשומה הערה על הפקעה לפי סעיף 19 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943, בהתאם לשטר מס' 11/2018/12 מיום 15.01.2018 לטובת עיריית נתניה. למיטב ידיעת החברה, נכון למועד שטר זה אין בהערה או בהפקעה מכוחה כדי לפגוע או

לגרוע מזכויות החברה בקשר עם הנכס ברחוב הצורן, נתניה.

11. בפנקס הזכויות רשומה הערה על הפקעה לפי סעיף 19 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943, בהתאם לשטר מס׳ 11/2018/13 מיום 15.01.2018 לטובת עיריית נתניה. למיטב ידיעת החברה, נכון למועד שטר זה אין בהערה או בהפקעה מכוחה כדי לפגוע או לגרוע מזכויות החברה בקשר עם הנכס ברחוב הצורן, נתניה.

12. בפנקס הזכויות רשומה הערה על הפקעה לפי סעיף 19 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943, בהתאם לשטר מס׳ 11/2018/14 מיום 15.01.2018 לטובת עיריית נתניה. למיטב ידיעת החברה, נכון למועד שטר זה אין בהערה או בהפקעה מכוחה כדי לפגוע או לגרוע מזכויות החברה בקשר עם הנכס ברחוב הצורן, נתניה.

13. בפנקס הזכויות רשומה הערה על יעוד מקרקעין לפי תקנה 27 לטובת עיריית נתניה, בהתאם לשטר מס׳ 11/2018/15 מיום 15.01.2018.

14. בפנקס הזכויות רשומה הערה על יעוד מקרקעין לפי תקנה 27 לטובת עיריית נתניה, בהתאם לשטר מס׳ 11/2018/16 מיום 15.01.2018.

15. בפנקס הזכויות רשומה הערה על יעוד מקרקעין לפי תקנה 27 לטובת עיריית נתניה, בהתאם לשטר מס׳ 11/2018/17 מיום 15.01.2018.

16. בפנקס הזכויות רשומה הערה על יעוד מקרקעין לפי תקנה 27 לטובת עיריית נתניה, בהתאם לשטר מס׳ 11/2018/18 מיום 15.01.2018.

17. בפנקס הזכויות רשומות הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943, בהתאם לשטר מס׳ 31975/2020/1 מיום 08.12.2020 לטובת מדינת ישראל/משרד התחבורה למיטב ידיעת החברה, נכון למועד שטר זה אין בהערה או בהפקעה מכוחה כדי לפגוע או לגרוע מזכויות החברה בקשר עם הנכס ברחוב הצורן, נתניה.

18. בפנקס הזכויות רשומות הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943, בהתאם לשטר מס׳ 26444/2021/1 מיום 26.07.2021 לטובת מדינת ישראל/משרד התחבורה. למיטב ידיעת החברה, נכון למועד שטר זה אין בהערה או בהפקעה מכוחה כדי לפגוע או לגרוע מזכויות החברה בקשר עם הנכס ברחוב הצורן, נתניה.

19. בפנקס הזכויות רשומה הערה על יעוד מקרקעין לפי תקנה 27 לטובת עיריית נתניה, בהתאם לשטר מס׳ 11219/2022/1 מיום 21.03.2022 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה.

20. בפנקס הזכויות רשומה הערה על יעוד מקרקעין לפי תקנה 27 לטובת עיריית נתניה, בהתאם לשטר מס' 18513/2022/1 מיום 19.05.2022 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה.

21. בפנקס הזכויות רשומות הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943, בהתאם לשטר מס' 7822/2024/1 מיום 11.03.2024 לטובת רכבת ישראל בע"מ למיטב ידיעת החברה, נכון למועד שטר זה אין בהערה או בהפקעה מכוחה כדי לפגוע או לגרוע מזכויות החברה בקשר עם הנכס ברחוב הצורן, נתניה.

22. ביום 08.04.2012 ניתנה על ידי חברת עם רם, התחייבות לרישום משכנתה לטובת בנק לאומי ובנוסף, נרשמו שעבודים מספר 16, 100 ו- 107 בספרי רשם החברות של החברה (להלן: "**שעבוד לטובת בנק לאומי בנכס ברחוב הצורן, נתניה**").

יצירת ורישום השעבודים האמורים בסעיף (ב) לעיל יעשו לאחר ובכפוף להשלמת הליך העברת הזכויות בנכס ברחוב הצורן, נתניה ורישומן בספרי חברת עם רם ובספרי רשות מקרקעי ישראל על שם החברה והסרת השעבוד לטובת בנק לאומי בנכס ברחוב הצורן, נתניה (להלן יחד: "**התנאים לשעבוד הנכס ברחוב הצורן, נתניה**"). להערכת החברה, התנאים לשעבוד הנכס ברחוב הצורן, נתניה ~~ישולמו~~יושלמו, לכל המוקדם, בחלוף מספר חודשים ממועד חתימת שטר זה, זאת מבלי שיהיה בהערכה זו כדי לחייב את החברה ובכלל זה (אך לא רק) לעניין המועד בו יושלמו התנאים לשעבוד הנכס ברחוב הצורן, נתניה (אל וככל יושלמו). הערכת החברה כאמור, מתבססת על מידע המצוי בידי החברה במועד שטר זה ויכול שלא יתממש, בין היתר, מאחר שהשלמת התנאים לשעבוד הנכס ברחוב הצורן, נתניה כרוכים בקבלת אישורים מרשויות שונות אשר לחברה אין שליטה על עיתוי קבלתם. בהתאם, אם וככל שהחברה תבקש לשעבד את הנכס ברחוב הצורן, נתניה במסגרת שטר זה, הרי שרק לאחר השלמת התנאים לשעבוד הנכס ברחוב הצורן, נתניה וקבלת המסמכים הנדרשים בקשר עם שעבוד הנכס זה, כנדרש בסעיף 7.8.2 לשטר הנאמנות, יעביר הנאמן לחברה את אותו חלק מתמורת ההנפקה בגין הנכס ברחוב הצורן, נתניה – בסכום השווה לשווי הבטוחתי של הנכס כאמור בסעיף 7.2.3 לשטר הנאמנות (בהתאם לאמור בסעיף 7.1.4 לשטר הנאמנות). עד להעברת הכספים על ידי הנאמן לחברה יוותרו כספי תמורת ההנפקה בגין הנכס ברחוב צורן, נתניה, בחשבון הנאמנות.

~~7.1.1.1.13~~7.1.1.1.12 הנכס בויצמן, רעננה

א. זכות בעלות הרשומה על שם החברה במקרקעין הידועים כחלקה 167, בגוש 7657 (להלן: "**מקרקעי הנכס ברעננה**"), ברח' ויצמן פינת רח' השיזף, אזור התעשייה, רעננה. מקרקעי הנכס ברעננה הינם בשטח רשום של

11,059 מ״ר, על חלק מהם בנוי מבנה משרדים בשטח של כ-49,471 מ״ר (כולל שטחים תת קרקעיים) (להלן: "**הנכס בויצמן, רעננה**").

ב. החברה תיצור ותרשום לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה י׳):

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

2. שעבוד שוטף[19] ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת הפירות הנובעים מהנכס בויצמן, רעננה;

3. שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת תגמולי ביטוח רכוש בגין הנכס בויצמן, רעננה כמפורט בסעיף 7.3.5 לשטר הנאמנות.

ג. בקשר עם הנכס בויצמן, רעננה מבהירה החברה כדלקמן:

1. בפנקס הזכויות רשומה הערה לפי סעיף 16 (ז)(1) לחוק מיסוי מקרקעין בגין חוב/חובות מס רכישה לטובת מס רכישה נתניה. בשנת 2024, רכשה החברה 1/2 מהזכויות בנכס בויצמן, רעננה כך שלאחר הרכישה החברה הינה בעלת מלוא זכויות הבעלות בנכס בויצמן, נתניה. החברה קיבלה מאת רשויות המס אישור המופנה לרשם המקרקעין, לפיו היא שילמה את מס הרכישה על פי שומה עצמית שהוגשה על ידי החברה למיסוי מקרקעין, המאפשר את רישום עסקת הרכישה. יחד עם זאת, מאחר ומיסוי מקרקעין, טרם השלים את הליך הבדיקה של השומה העצמית, בד בבד לרישום הזכויות של החברה, נרשמה ההערה המפורטת לעיל על חלק מהזכויות של החברה במקרקעין (1/2 בלתי מסוים), כאשר ההערה הנ״ל, עתידה להימחק עם סגירת שומת מס הרכישה.

7.1.1.1.13 הנכס בנאות שושנים, חולון

א. זכות בעלות רשומה בפנקסי המקרקעין על שם החברה בנכס הידוע כתת חלקה 1 בחלקה 1012, בגוש 6021, ברחוב ההסתדרות 104, חולון, בשטח רשום של 734.14 מ״ר בתוספת הצמדות כדלקמן: (1) שטח קרקע חצר; (2) קיר חיצוני; (3) 92/125 חלקים ברכוש המשותף. הנכס האמור הינו יחידה מסחרית המשמשת לסופרמרקט (להלן: "**הנכס בנאות שושנים**").

ב. החברה תיצור ותרשום לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה י׳):

1. משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של החברה בנכס בנאות שושנים

[19] ראו הערת שוליים 1 לעיל.

אשר תירשם בפנקסי המקרקעין, ובנוסף תירשם במרשמי רשם החברות;

2. שעבוד שוטף[20] ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת הפירות הנובעים מהנכס בנאות שושנים;

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

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

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

2. על זכויות החברה בנכס בנאות שושנים, רושמה הערה בדבר העברה לזרים – סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ד-1960. למיטב ידיעת החברה, נכון למועד שטר זה אין בהערה כדי לפגוע או לגרוע מזכויות החברה בקשר עם הנכס בנאות שושנים, חולון.

3. נכון למועד שטר זה, הנכס בנאות שושנים חולון מושכר במלואו למגה לפי הסכם שכירות מיום 13.8.2006 על תיקוניו ותוספותיו.

4. נכון למועד שטר זה, על זכויות החברה בנכס בנאות שושנים, רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום לפי שטר מס' 11813/2024/1 מיום 02.05.2024 לטובת הנאמן (כנאמן עבור מחזיקי אגרות חוב (סדרה ח') של החברה), הרשומה בספרי רשם החברות של החברה כשעבוד מספר 156 (להלן: "**המשכנתא לטובת הנאמן בנכס בנאות שושנים**"); יצירת ורישום השעבודים האמורים בסעיף (ב) לעיל יעשו לאחר הסרת המשכנתא לטובת הנאמן בנכס בנאות שושנים.

7.1.1.1.14 **הנכס במגדלי כרמל, חיפה**

א. זכות בעלות רשומה בפנקסי המקרקעין על שם החברה בנכס הידוע כחת חלקה 121, בחלקה 80, בגוש 10870, ברחוב חנה סנש 20, חיפה. הנכס האמור הינו יחידה בשטח רשום של 522 מ"ר[21] בתוספת הצמדות כדלקמן: (1) 18 מקומות חניה; (2) קרקע; (3) קרקע (4) מקלט + מדרגות; (5) 56/993 חלקים ברכוש המשותף.

הנכס האמור הינו חלק מקומת הקרקע באגף המחבר בין 2 מגדלי מגורים המשמש לסופרמרקט (להלן: "**הנכס במגדלי כרמל, חיפה**").

[20] ראו הערת שוליים 1 לעיל.

[21] בהתאם לשומת מקרקעין שנמסרה לחברה השטח לשיווק של הנכס במגדלי כרמל, חיפה הינו 613 מ"ר.

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

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

2. שעבוד שוטף[22] ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת הפירות הנובעים מהנכס במגדלי כרמל, חיפה;

3. שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת תגמולי ביטוח רכוש בגין הנכס במגדלי כרמל, חיפה כמפורט בסעיף 7.3.5 להלן.

ג. בקשר עם הנכס במגדלי כרמל, חיפה מבהירה החברה כי:

1. בסעיף 7.2 לתקנון הבית המשותף ישנה טעות סופר. לפי הסעיף הנ"ל, קיימות הוראות לעניין פריקה וטעינה אשר מתייחסות לשטחים המסומנים באותיות "קלט" ו- "קמ", אולם הוראות אלו אמורות להתייחס לשטחים המסומנים באותיות "קעח" ו- "קעט" המוצמדים לנכס במגדלי כרמל, חיפה. החברה תפעל לתיקון טעות הסופר. לצורך תיקון טעות הסופר כאמור, הנאמן מתחייב בזאת לפעול בהתאם לדרישת החברה ולחתום על כל מסמך ו/או אישור שיהיו נחוצים או מועילים לצורך תיקון תקנון הבית המשותף של הנכס במגדלי כרמל, חיפה, ובלבד שזכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') מכח המשכנתא אשר תירשם לטובת הנאמן לא תיפגענה.

2. נכון למועד שטר זה, הנכס במגדלי כרמל, חיפה מושכר במלואו למגה לפי הסכם מיום 13.8.2006 על תיקוניו ותוספותיו.

3. נכון למועד שטר זה, על זכויות החברה בנכס במגדלי כרמל, חיפה, רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום לפי שטר מס' 711/2022/1 מיום 03.01.2022 לטובת הנאמן (כנאמן עבור מחזיקי אגרות חוב (סדרה ח') של החברה), הרשומה בספרי רשם החברות של החברה כשעבוד מספר 133 (להלן: "**המשכנתא לטובת הנאמן בנכס במגדלי כרמל, חיפה**"); יצירת ורישום השעבודים האמורים בסעיף (ב) לעיל יעשו לאחר הסרת המשכנתא לטובת הנאמן בנכס במגדלי כרמל, חיפה.

7.1.1.2. זכויות החברה בחשבון הנאמנות

שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה בחשבון הנאמנות (על תתי חשבונותיו), ככל שישנן, ועל כל ~~המפוקד~~המופקד בו לרבות כל הכספים, הפיקדונות וניירות

[22] ראו הערת שוליים 21 לעיל.

הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון הנאמנות (על תתי חשבונותיו) והתמורה שתתקבל בגינם ו/או ממכירתם, לרבות פירותיהם.

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

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

~~7.1.2.~~ מובהר, כי החברה אינה מתחייבת לשעבד את כל הנכסים המפורטים בסעיף 7.1.1.1 לעיל במועד ההנפקה הראשונה (או בכלל), כי אם מתחייבת לשעבד מספר נכסים אשר השווי הבטוחתי שלהם (כאמור בסעיף 7.2 להלן), יהיה שווה לפחות לסך הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה י') שתונפקנה בפועל במסגרת ההנפקה הראשונה כאמור. ~~הנכסים שישועבדו מבין אלו המנויים בסעיף 7.1.1.1 לעיל כאמור, יהיו על פי שיקול דעתה של הבלעדי של החברה (ללא סדר מסוים), וזאת עד לעמידה בשווי הבטוחתי הנדרש כאמור. על אף האמור לעיל, ככל וההנפקה הראשונה של אגרות החוב תהיה בסכום של למעלה מ- [___] מיליון ש"ח, מתחייבת החברה שבמסגרת הנכסים שישועבדו לראשונה לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב במועד ההנפקה לראשונה יכללו (ללא סדר מסוים, אלא אם ייקבע אחרת בדוח ההצעה) הנכסים המצוינים בסעיפים 7.1.1.1.1 עד 7.1.1.1.13 לעיל (להלן: "**הנכסים המשועבדים בראשונה**").~~

~~7.1.3. מבלי לגרוע מסעיף 7.4 להלן, החברה תהא רשאית לשעבד נכסים מבין הנכסים המותרים לשעבוד כבטוחה (כהגדרתם בסעיף 1.4 לעיל), לפי שיקול דעתה הבלעדי, בכל עת, לרבות עם הנפקתן לראשונה של אגרות החוב, וזאת בין אם שועבדו כלל הנכסים המפורטים בסעיף 7.1.1.1 לעיל והחברה נדרשת להעמיד נכסים נוספים (על מנת שהשווי הבטוחתי של כלל הנכסים המשועבדים לא יפחת מהערך המתואם כאמור) ובין אם החברה לא שעבדה אילו מהנכסים המפורטים בסעיף 7.1.1.1 לעיל והכל בהתאם להוראות הרלוונטיות בשטר זה לעניין הוספת נכסים משועבדים.~~

7.1.2 ~~7.1.4.~~ , וזאת בהתאם לסדר שעבוד נכסים אשר המנגנון שלו מפורט ב**נספח ג'** לשטר זה (להלן: "**הנכסים המשועבדים בראשונה**"). כמו כן, לצורך הרחבת סדרה כאמור בסעיף 7.6 להלן, תהיה החברה רשאית לשעבד את הנכסים מבין הנכסים המנויים בסעיף 7.1.1.1 לעיל אשר אינם משועבדים אותה עת עבור הנאמן לטובת מחזיקי אגרות החוב, ו/או נכסים מבין הנכסים המותרים לשעבוד כבטוחה, לפי שיקול דעתה הבלעדי. למען הסר ספק, ~~ההתחייבות~~ התחייבות החברה לשעבד את הנכסים המשועבדים ~~בראשונה~~ בסדר המפורט בנספח ג' לשטר זה תחול במועד ההנפקה לראשונה בלבד ולא במועד הרחבה כלשהי של הסדרה, ככל שיידרש שעבודים על נכסים נוספים כבטוחה, אז יחולו הוראות סעיף 7.6 להלן.

7.1.3 ~~7.1.5.~~ הביטחונות האמורים לעיל יועמדו לנאמן וכן יומצאו לו כל המסמכים המפורטים בסעיף 7.8.2 להלן בתוך תקופה בת 150 ~~180~~ ימים ממועד הרישום למסחר של אגרות החוב (סדרה י'). ~~החברה תהיה רשאית להאריך את התקופה האמורה ב-90 ימים נוספים (היינו להאריכה ל- 270 ימים סך הכל) וזאת ללא צורך בקבלת אישור הנאמן~~

~~או מחזיקי אגרות החוב (סדרה י')~~. הארכת התקופה ליצירת ורישום שעבודים ב-~~90~~60 ימים נוספים תהא באישור הנאמן והארכת התקופה מעבר ל-~~360~~210 יום תתאפשר בהחלטה רגילה של מחזיקי אגרות החוב (סדרה י'), ובלבד שהתקופה כאמור תהא תחומה בזמן ("**התקופה להעמדת הביטחונות**").

למען הסר ספק מובהר, כי במקרה של שביתה ו/או עיצומים במשרדי הממשלה ו/או ברשויות הרלוונטיות אשר ימנעו את רישום הנכסים המשועבדים האמורים לעיל, ידחה מניין הימים הקבוע בתקופה להעמדת הביטחונות לפרק זמן נוסף, -עד לתום כל שביתה ו/או עיצום כאמור במשך זמן זהה לימים בהם חלה שביתה ו/או עיצום.

7.1.4 ~~7.1.6.~~ שחרור תמורת ההנפקה (כמשמעה בסעיף 7.8.1 להלן), מחשבון הנאמנות לידי החברה, כאמור בסעיף 7.8 להלן, ייעשה באופן הדרגתי בהתאם למועד רישום השעבוד על כל נכס משועבד מבין הנכסים המשועבדים כאמור בסעיף 7.1.1.1 לעיל, קרי, עם קבלת כל המסמכים הנדרשים בקשר עם רישום השעבוד הרלבנטי כאמור בסעיף 7.8.2 להלן בקשר עם אותו נכס משועבד, יעביר הנאמן לחברה את אותו חלק מתמורת ההנפקה (כמשמעה בסעיף 7.8.1 להלן) בגין אותו נכס - בסכום השווה לשווי הבטוחתי של אותו נכס (כאמור בסעיף 7.2.3 להלן) שרישום השעבוד בגינו הושלם או של אותם נכסים שרישום השעבודים בגינם הושלם, לפי העניין. עם המצאת המסמכים הנדרשים בקשר עם רישום השעבוד ועובר להעברת התמורה לחברה כאמור, תמציא החברה לנאמן אישור של נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה, שאליו יצורף תחשיב בנוסח לשביעות רצון הנאמן, בדבר השווי הבטוחתי של הנכס ששועבד במועד ההנפקה לראשונה (כאמור בסעיף 7.2.3 להלן) והסכום מתוך תמורת ההנפקה אותו ניתן לשחרר לחברה.

7.1.5 ~~7.1.7.~~ ככל שעד לתום התקופה להעמדת הביטחונות כאמור לעיל, לא יועמדו מתוך בטחונות אשר שוויים הבטוחתי שווה לפחות לערך המתואם במועד ההנפקה לראשונה (כאמור בסעיף 7.2.3 להלן) (לרבות בדרך של העמדת הנכס המחליף כהגדרתו בסעיף 7.4 להלן במקום נכס מבין הנכסים המפורטים בסעיף 7.1.1.1 לעיל), או לא ~~הועמדו~~הועמדו בטחונות כלל, תפעל החברה לביצוע פדיון מוקדם חלקי או מלא, לפי העניין, ומחיקה מן המסחר בבורסה של אותו חלק מסך קרן אגרות החוב (סדרה י') שכנגדו לא הועמדו בטחונות או של כלל אגרות החוב (~~ככל שלא~~ככללא הועמדו בטחונות כלל), וזאת בהתאם למנגנון המפורט להלן בשינויים המחויבים, ובכל מקרה, לא לפני חלוף 60 יום ממועד הרישום למסחר. יובהר כי החברה לא תבצע פדיון חלקי אשר כתוצאה ממנו יפחת התשלום האחרון למחזיקי אגרות החוב מ-3.2 מיליון ₪, ~~ככל~~כל שסכום הפדיון האחרון יפחת מהסכום כאמור תבצע החברה פדיון מלא.

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

במקרה כאמור, קרן אגרות החוב (סדרה י') שעומדת לפדיון מוקדם (מלא או חלקי) בצירוף הריבית ~~שנצברה~~והפרשי הצמדה שנצברו עבור התקופה המתחילה ביום המסחר הראשון שלאחר מועד סגירת רשימת החתימות ועד למועד הפדיון המוקדם הכפוי ~~והפרשי הצמדה לתקופה האמורה~~, תשולם למחזיקי אגרות החוב (סדרה י') בניכוי מס כדין (דהיינו, הערך ההתחייבותי של אגרות החוב). במועד פדיון מוקדם חלקי, החברה תשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה י') את הריבית שנצברה והפרשי

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

7.2. <u>שוויים הבטוחתי של הנכסים המשועבדים</u>

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

א. השווי הבטוחתי של אילו מנכסי המקרקעין המשועבדים, לפי העניין, יהא שווה לשווי הנכס כאמור על פי הערכת שווי (כאמור בסעיף 7.2.2 להלן), כשהוא מוכפל ב-0.8 (למעט אם נקבע אחרת כגון בסעיפים 6.3.3 ו-7.7 לשטר זה).

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

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

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

א. הערכת השווי תיערך על-ידי מעריך שווי בלתי תלוי אשר ייבחר על ידי החברה,

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

ב. תאריך חתימת הערכת השווי יהיה לכל היותר 12 חודשים קודם למועד בחינת השווי. על אף האמור, ביחס לנכס מחליף או נוסף במסגרת החלפת או הוספת נכסים משועבדים כאמור בסעיף 7.4 להלן וביחס לשחרור נכס משעבוד כאמור בסעיף 7.7 להלן, תאריך חתימת הערכת השווי יהיה לכל היותר 3 חודשים קודם למועד בחינת השווי. מובהר כי מכתבי עדכון להערכת השווי אשר יתקבלו ממעריך השווי ייחשבו כנכללים בהגדרת הערכת שווי לצורכי שטר הנאמנות.

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

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

להסרת ספק יובהר, כי הערכת שווי אשר שימשה לצורך דוחותיהן הכספיים המבוקרים או הסקורים הרלוונטיים של החברה ו/או חברה קשורה משעבדת, לפי העניין, יכול ותשמש גם לצורכי שטר זה, ובלבד שעמדה בכל התנאים המפורטים בסעיף 7.2.2 זה לעיל.

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

7.3. **<u>תנאים נוספים בקשר עם נכסי מקרקעין משועבדים</u>**

ביחס לנכסי מקרקעין משועבדים, יתקיימו התנאים הבאים, כדלקמן:

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

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

ב. פעילויות השבחה, תכנון, ייזום, בנייה, פיצול (לרבות ניצול זכויות הקיימות למועד שטר הנאמנות או ניצול זכויות שלמועד שטר הנאמנות טרם קיימות) וכל הכרוך בביצוע פעולות כאלו לרבות הוצאת היתרי בניה, ביצוע תשלומים, לרבות תשלומים לרשות מקרקעי ישראל, מתן התחייבויות לרשויות וכל פעולה הדרושה והמקובלת לביצוע הפעולות המפורטות לעיל (מובהר כי פעילויות כאמור בס"ק זה, עשויות לפגוע באופן זמני בהכנסות מנכסי מקרקעין משועבדים) ולא תחול על החברה כל מגבלה בקשר לביצוע עבודות בניה וייזום לרבות התקשרויות עם צדדים שלישיים בהסכמים שונים לצורך זה, שינוי הסכמים עימם, ביטולם, התקשרות בהסכמים חדשים עימם או עם אחרים וכיו"ב;

ג. רישום הערות אזהרה לטובת רשויות מקומיות ו/או ממשלתיות ו/או חברות תשתית כאמור בסעיף קטן א' ;

ד. השכרה בשכירות חופשית ו/או בשכירות כלשהי שאינה שכירות מוגנת על-פי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), התשל"ב-1972, ו/או מתן רשות שימוש ו/או זכות חזקה לתקופה או לתקופות ובתנאים בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של החברה (אשר אין בה כדי למנוע ו/או להגביל את רישום השעבוד על נכס המקרקעין המשועבד ו/או את מימושו ו/או להידרש לקבלת הסכמה ו/או אישור כלשהו מאותם שוכרים בקשר יצירת השעבוד ו/או מימושו לרבות העברת הזכויות בו לרוכש בהליך של מימוש) לתקופה ו/או לתקופות בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של החברה ו/או רשות שימוש ו/או זכות חזקה לתקופות קצובות;

להסרת הספק יובהר כי השעבודים שייווצרו על פי שטר נאמנות זה יהיו כפופים לזכויות הצדדים השלישיים עמם התקשרה ו/או תתקשר החברה, כמפורט ס"ק ד' זה לעיל והן לא תפגענה עקב יצירת ורישום השעבודים.

ה. פעילויות שדרוג זכויות חכירה בנכסים ו/או רכישת ו/או הקניית בעלות (מכוח הליך הקניית בעלות ו/או כל הליך אחר) וכן - ניהול והקניית זכויות שונות, לרבות מתן זיקת הנאה או קבלתה ו/או ביטולן של השכרות ו/או של זכויות אלו;

ו. מכירה מלאה או חלקית ו/או או שחרור ו/או החלפה של נכס משועבד על-פי הוראות שטר הנאמנות. במקרה של מכירה חלקית לשותף, התקשרות בהסכם שיתוף כמפורט בס"ק ח' להלן;

ז. כל פעולת רישום והסדרה ביחס לנכסי המקרקעין המשועבדים, לרבות פרצלציה, רה-פרצלציה, איחוד וחלוקה מחדש, רישום בית משותף, רישום חכירות, רישום זכויות על שם החברה המשעבדת וכיו"ב;

עם השלמת ביצוע פעולות כנ"ל יתוקנו הסכמי השעבוד ו/או שטרי המשכנתא באופן המשקף את השינויים הנ"ל, ככל שיידרש תיקון כאמור כך שלא תהא פגיעה במשכנתאות ו/או בשעבודים שנרשמו לטובת מחזיקי אגרות החוב כמפורט בסעיף 7.1.1 לעיל.

ח. התקשרות בהסכמי שיתוף ו/או איחוד ו/או חלוקה עם בעלי זכויות במקרקעין סמוכים (להלן בסעיף זה: "**הסכם השיתוף**"), ובלבד שלא יהיה בו (1) כדי להפחית מערכן הכלכלי של הזכויות המשועבדות בהתאם להערכת שווי שתומצא לנאמן; (2) לא יהיה בהסכם השיתוף כדי לעכב את מימוש הזכויות במקרקעין ביחס למצב קודם להסכם השיתוף למעט מתן זכות סירוב ראשון ו/או זכות הצטרפות לצד האחר בכל תנאי, בהתאם לשיקול דעתה של החברה; (3) לא תידרש כל הסכמה מאת הצד האחר להסכם השיתוף לשעבוד או למימושו וכן לא יוקנו לצד האחר זכויות ראשונים במקרקעין כלפי הנאמן למעט מתן זכות סירוב ראשון ו/או זכות הצטרפות לצד האחר כאמור לעיל (ומבלי לפגוע באמור בסעיף 7.10 להלן).

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

והכל מעת לעת, במהלך העסקים הרגיל של החברה ביחס לנכסי המקרקעין המשועבדים, במלואם או בחלקם, באופן שבו עצם ביצוע הפעולות המותרות לא יטיל מגבלות על האכיפה והמימוש של השעבודים הרלוונטיים שאינן נזכרות בשטר זה וכן שלא יפגע השעבוד שנרשם לטובת הנאמן ומחזיקי אגרות החוב (סדרה י') בגין נכסי המקרקעין המשועבדים כאמור ו/או יכולת מימושו.

יובהר כי נקיטת פעולה אשר אינה מצוינת לעיל במפורש כפעולה מותרת, תתאפשר ובלבד שהחברה תמציא לידי הנאמן, קודם נטילת הפעולה, חוות דעת עו"ד חיצוני, בנוסח לשביעות רצון הנאמן שלפיה אין בפעולה כאמור כדי להטיל מגבלות על האכיפה והמימוש שאינן נזכרות בשטר זה ו/או לפגוע בתוקף השעבוד שנרשם לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב בגין נכסי המקרקעין המשועבדים הרלוונטיים כאמור.

מובהר כי הנכסים המשועבדים מושכרים ו/או יושכרו מעת לעת לצדדים שלישיים ו/או הוקנו ביחס אליהם ו/או יוקנו ביחס אליהם זכויות הנכנסות בגדר הפעולות המותרות, והכל – בהתאם לתנאי הסכמי השכירות ו/או כל הסכם או מסמך אחר, שנחתמו ו/או ייחתמו בין החברה ו/או החברה הקשורה המשעבדת, לבין צדדים שלישיים שונים וכי המשכנתאות ו/או המשכונים שיירשמו לטובת הנאמן בגין הנכסים המשועבדים יהיו כפופים לזכויות השוכרים ו/או לזכויות צדדים שלישיים להם הוקנו ו/או יוקנו זכויות הנכנסות לגדר הפעולות המותרות, בהתאמה.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הנאמן מתחייב בזאת, כי בכל מקרה בו תבקש זאת החברה וכפוף להמצאת האישורים והאסמכתאות אשר יידרשו לו (ובכלל זה חוות דעת של עו"ד) לשביעות רצונו, ימציא (תוך 5 ימי עסקים ממועד הבקשה) מכתב המופנה לחברה ואשר מציין את הסכמת הנאמן לביצוע פעולה מהפעולות המותרות כאמור לעיל וכן יחתום וימציא לכל רשות את המסמך הדרוש בנוסח המקובל באותה רשות לביצוע איזו מהפעולות המותרות כאמור לעיל.

7.3.2. השעבוד לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב על נכסי מקרקעין משועבדים, בהתאם לשטר זה, לא יחול לגבי מיטלטלין ו/או לגבי כל ציוד ו/או מתקן הקיים בנכס המשועבד ואשר אינו בגדר מחוברים של קבע, בין שאלה בבעלות החברה ו/או בבעלות כל צד ג', לרבות שוכר של יחידה או שטח בנכס המקרקעין המשועבד ו/או ספק של החברה, ו/או מחוברים של קבע ו/או כאלו אשר בהתאם להסכם השכירות הרלוונטי רשאי השוכר לפרקם בתום תקופת השכירות, (כל אלה – "**המיטלטלין**"). למען הסר ספק מודגש כי השעבוד כאמור לא יחול על מתקני ניצול חשמל המותקנים (ככל שמותקנים) על גגות הנכסים המשועבדים או בחלקים אחרים

שלהם והללו נכללים בגדר המיטלטלין. החברה מתחייבת כי ככל שבאיזה מנכסי המקרקעין המשועבדים קיימים מיטלטלין שבבעלות החברה, לא יילקחו מיטלטלין אלו בחשבון לצורך קביעת שווי נכס המקרקעין המשועבד. ככל שהנאמן יתבקש לעשות כן, על ידי החברה, הוא יחתום על מכתב כלפי החברה לפיו המשכון והשעבוד לטובתו אינם חלים ביחס למיטלטלין.

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

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

מבלי לגרוע מכלליות האמור, מובהר כי, עד למועד מימוש הנכס המשועבד: (א) השעבוד יחול, ממועד יצירתו, הן על הנכס המשועבד והן על הפירות אך לא על המיטלטלין; (ב) לא תחול על החברה ו/או חברה קשורה משעבדת כל מגבלה בקשר לפירות והן תהינה רשאיות לעשות בהם כרצונם לרבות העברתם לבעלות החברה או לחשבונות של החברה שאינם משועבדים לטובת הנאמן. עם זאת מוסכם כי החברה ו/או החברה הקשורה המשעבדת לא תהיינה רשאיות למשכן או לשעבד או להמחות את זכויותיהן בפירות לצד ג' כלשהו אלא בהתאם לסעיף 7.10 לשטר הנאמנות; (ג) לא תחול על החברה ו/או חברה קשורה משעבדת מכוח שטר זה כל מגבלה לגבי התקשרות עם צדדים שלישיים שמכוחם קמה הזכות לפירות, לרבות על שינוי ההסכמים עמם, ביטולם, התקשרות בהסכמים אחרים עם אותם צדדים שלישיים או עם צדדים שלישיים אחרים וזאת בכפוף לאמור בסעיף 7.3.1ד לעיל; (ד) לא תהיה על החברה ו/או חברה קשורה משעבדת כל חובה להודיע לשוכרים או לצד שלישי כלשהו על שעבוד נכס על פי שטר הנאמנות; (ה) החל ממועד מימוש הנכס המשועבד, לא יחולו הויתורים האמורים בסעיפים (ב) עד (ד) בפסקה זו לעיל, באופן, שבין היתר, ~~ישמשו~~ הפירות יופקדו בחשבון הנאמנות וישמשו לפירעון הסכומים המובטחים.

לעניין שטר זה "**מועד מימוש הנכס המשועבד**" - ייחשב המועד בו התקבלה בהתאם להוראות שטר הנאמנות החלטה להעמיד את אגרות החוב (סדרה י') לפירעון מיידי ו/או לממש בטוחות.

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

"במקרה של אובדן או נזק למבנה הנכס המשועבד, שאינו מהותי, ישולמו כל תגמולי הביטוח במישרין לחברה או לפקודתה, ללא צורך באישור מוקדם של הנאמן. על אף האמור, במקרים בהם הנזק למבנה הנכס המשועבד הינו מהותי, ישולמו תגמולי הביטוח לנאמן עד שיעור טובת הנאתו ברכוש המבוטח כפי שיהיה במועד קבלת תגמולי הביטוח ועד גובה הסכומים המובטחים. לעניין זה, נזק מהותי הינו נזק בו תגמולים בגין מקרה ביטוח אחד יעלו על סך המהווה 5% משווי הנכס או מעל לסך של 5 מיליון ש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע ביום חתימת שטר זה, לפי

הגבוה מביניהם ("**סך מהותי**"). וזאת בכפוף להתחייבות הנאמן כי תגמולי ביטוח שהנאמן יקבל כאמור בגין נזקים למבנה הנכס המשועבד, ישמשו לשם קימום האובדן או הנזק למבנה הנכס המשועבד בלבד והם יועברו על-ידי הנאמן לידי החברה לשם ו/או כנגד ביצוע התשלומים בגין קימום האובדן או הנזק למבנה הנכס המשועבד, באופן שיבטיח את ביצוע הקימום כאמור (ולמען הסר ספק תגמולי ביטוח בגין אובדן תוצאתי בקשר עם הפוליסה לא יכללו בשעבוד האמור לטובת הנאמן). כל זאת עד למועד מימוש הנכס המשועבד כהגדרתו לעיל, אז ישולמו כל תגמולי הביטוח עד שיעור טובת הנאתו ברכוש המבוטח כפי שיהיה במועד קבלת תגמולי הביטוח ועד גובה הסכומים המובטחים (לרבות סך שאינו מהותי) לידי הנאמן ~~וכן לא תהא חובה לעשות שימוש בסכומים אלו לשם קימום האובדן או הנזק למבנה הנכס המשועבד~~."

התחייבות הנאמן כאמור בסעיף זה לעיל תיקרא להלן: "**התחייבות הנאמן**". בהתאם לאמור לעיל, בקרות אובדן או נזק למבנה הנכס המשועבד ולצורך קבלת תגמולי הביטוח לידיו (בהתאם למפורט לעיל), ימסור הנאמן את התחייבות הנאמן למבטח הרלוונטי. כמו כן, לשם שימוש בתגמולי הביטוח שיתקבלו בידי הנאמן לשם קימום האובדן או הנזק למבנה הנכס המשועבד (עד למועד מימוש הנכס המשועבד כאמור לעיל) החברה תמציא לנאמן אסמכתא בדבר גובה הכספים ששולמו בפועל על ידי החברה ו/או החברה הקשורה המשעבדת לקבלן המבצע אשר ביצע את עבודות הקימום (להלן: "**הקבלן המבצע**") ו/או הודעה בדבר הסכום שיש לשלם ישירות לקבלן המבצע בתשלום אחד או במספר תשלומים בהתאם לשלבי הבנייה והכל כפי שיסוכם בין החברה ו/או החברה הקשורה המשעבדת לבין הקבלן המבצע כאמור. למען הסר ספק מובהר בזאת כי תצהיר של סמנכ"ל ההנדסה של החברה או של 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 החברה הקשורה המשעבדת ו/או לידי הקבלן המבצע ישירות, לפי העניין.

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

פוליסת הביטוח כאמור, תכלול סעיף לפיו המבטח יודיע לנאמן, בכתב, לפחות 30 יום מראש על: (1) שינוי לרעה בהיקף הכיסוי הביטוחי על פי פוליסת הביטוח, או - (2) ביטולה של פוליסת הביטוח. לעניין זה, מוסכם בזה כי לביטול הפוליסה (שאינה מוחלפת בפוליסה אחרת) יהיה תוקף רק ביום הנקוב בהודעה של המבטח, אשר לא יקדם מ- 30 ימים לאחר מועד מסירת ההודעה לנאמן כאמור.

החברה תמציא אישור ביטוח בחתימת המבטח, מדי תקופת ביטוח, בדבר תוקף הפוליסה לביטוח "אש מורחב", לרבות הכללת הסעיפים המפורטים לעיל בפוליסה.

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

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

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

7.3.9. להסרת ספק מובהר, כי החברה וכן חברה קשורה משעבדת תהא רשאית לשעבד את רכושה שאינו משועבד בפועל אותה שעה לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב, כולו או מקצתו, בכל שיעבוד ובכל דרך שהיא, לטובת צד שלישי כלשהו, ללא צורך בהסכמה כלשהי מהנאמן או ממחזיקי אגרות החוב (סדרה י').

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

7.3.11. לנאמן תהא הסמכות להסכים לכל שינוי הסכמי השעבוד, באותם התנאים בהם רשאי הנאמן להסכים לשינויים בשטר הנאמנות גופו, כמפורט בסעיף 28 לשטר, בשינויים המחויבים.

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

7.3.13. בנוסף, מובהר, כי ככל שישועבדו נכסים על ידי חברה קשורה משעבדת, מובהר בזה, למרות כל דבר אחר האמור בתנאי שטר נאמנות זה, כדלקמן:

א. השעבודים על נכסים משועבדים אשר ישועבדו על ידי חברה קשורה משעבדת ייווצרו אך ורק להבטחת חיובי החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם וכי אין בשעבוד כאמור להטיל עליה אחריות כלשהי לחובות ו/או להתחייבויות מכל מין וסוג שהוא של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם, למעט הוראות שטר הנאמנות הנוגעות ספציפית לשעבוד נכס על ידי חברה קשורה משעבדת והעמדת השעבודים בגין הנכס הרלוונטי כבטוחה לפירעון חובות והתחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם, וכי מעבר לתמורה שתתקבל אצל הנאמן ו/או מי מטעמו בגין מימוש השעבודים כאמור, לא יחולו על חברה קשורה משעבדת כל עלות ו/או הוצאה ו/או תשלום כלשהו לרבות מסים ו/או אגרות ו/או היטלים (למעט אלו החלים כתוצאה ממימוש הנכס המשועבד הרלוונטי ואשר מנוכים מהתמורה שתתקבל בגין המימוש), מכל סיבה שהיא ומכל מין וסוג כלפי מחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם.

ב. אך ורק הסכום שמחזיקי אגרות החוב יקבלו ממימוש השעבודים על הנכס המשועבד אשר שועבד על ידי חברה קשורה משעבדת ישמש למילוי כל התחייבויות של אותה חברה קשורה משעבדת על פי שטר הנאמנות, ומחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם לא יוכלו לבוא בדרישות נוספות כלשהן כלפי חברה קשורה משעבדת מכוח שטר זו.

ג. לפיכך, במקרה של אי כיבוד התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם יהיה מימוש השעבודים על הנכס המשועבד אשר שועבד על ידי חברה קשורה משעבדת לעיל הסעד ו/או התרופה היחידים לו יהיו זכאים מחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם כלפי חברה קשורה משעבדת (nonrecourse), ואם לא יהיה די בתמורת מימוש השעבודים על הנכס המשועבד האמור לפירעון כל חובות והתחייבויות החברה - מחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם לא יתבעו ו/או ידרשו מחברה קשורה משעבדת לשלם להם סכום כלשהו ולא תהינה להם כלפי החברה הקשורה המשעבדת תביעות ו/או דרישות כלשהן, כספיות או אחרות, לרבות בכל הנוגע להוצאות ולתשלומים הנוגעים למימוש השעבודים על הנכס המשועבד האמור.

~~ג~~ד. מובהר, כי אין באמור בסעיף 7.3.13 (על סעיפי המשנה בו) כדי לשחרר את החברה מחבותה לעמוד בכל התחייבויותיה בהתאם לשטר ובכלל זה לשאת במלוא התשלומים המגיעים למחזיקי אגרות החוב ועל פי שטר זה.

7.3.14. עד ל-"מועד מימוש הנכס המשועבד", החברה תהיה רשאית בכל עת, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לעשות שימוש בכספים שיופקדו (מכל סיבה שהיא, לרבות כנדרש על פי הוראות שטר נאמנות זה), בחשבון הנאמנות, לרבות פירותיהם, לצורך פרעון קרן ו/או ריבית אגרות חוב (סדרה י'), לרבות בדרך של פדיון מוקדם (מלא או חלקי, לפי שיקול דעת החברה) ובלבד שלאחר תשלום הקרן ו/או הריבית כאמור השווי הבטוחתי של הנכסים המשועבדים לא יפחת מיתרת הערך המתואם של אגרות החוב (סדרה י') כפי שיהיה לאחר הפירעון כאמור והנאמן יהא חייב לחתום על כל מסמך ו/או אישור שיהיו נחוצים או מועילים לביצוע התשלום.

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

7.4. **<u>החלפת ו/או הוספת נכסים משועבדים</u>**

החברה תהיה זכאית, בכל עת (למעט בטרם העברת תמורת ההנפקה הראשונה לחשבון החברה, כאמור בסעיף 7.1.2 לעיל) וללא הגבלה במספר הפעמים, להחליף את הנכסים המשועבדים ו/או איזה מהם, כפי שיהיו מעת לעת, המפורטים בסעיף 7.1.1 לעיל ("**הנכס המוחלף**"), בשעבוד, משכנתא או משכון, בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום (למעט ביחס לנכסים שהינם בטוחות פיננסיות, שלגביהם יחול האמור בסעיף 7.4.3 להלן), של נכסים המותרים לשעבוד כבטוחה, מסוג אחד או מכמה סוגים וכל שילוב ביניהם, הכל – לפי שיקול דעתה של החברה ("**הנכס המחליף**") ו/או להוסיף נכסים המותרים לשעבוד כבטוחה שלא משועבדים לנאמן במועד ההוספה ("**הנכס הנוסף**") ובלבד שהחברה ~~אישרה~~מסרה לנאמן במועד ההחלפה או ההוספה ~~כ~~, אישור חתום על-ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה או מנכ"ל החברה, לפיו במועד ההחלפה או ההוספה לא מתקיימת עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות, וכן בתנאי שיתקיימו כל התנאים המפורטים בסעיף 7.4.1 או 7.4.2 להלן, לפי העניין:

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

החלטה על החלפה או הוספת נכסים–

(1) תתקבל מראש הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') באסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה י'), בהחלטה ברוב הקבוע בסעיף 28.3 להלן.

(2) לחילופין, ועל אף האמור בסעיף קטן (1) לעיל והתנאים המנויים שם, החברה תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להחליף את הנכס המוחלף מסוג של נכס מקרקעין משועבד (כמשמעו לעיל) בנכס מחליף ו/או להוסיף את הנכס הנוסף (או בשילוב ביניהם), **מבלי להידרש לאישור הנאמן ו/או אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה י')**, ובלבד שהשווי הבטוחתי של כלל הנכסים המשועבדים אותה עת (בניכוי הנכס המוחלף ולאחר הוספת הנכס המחליף ו/או לאחר הוספת הנכס הנוסף) לא יפחת מהערך המתואם של אגרות החוב כפי שיהיה במועד ההחלפה או ההוספה, לפי העניין, ואישור על כך יימסר לנאמן בהתאם להוראות סעיף 7.2.3 לעיל וכן, ~~כפל שלא מדובר באילו מהנכסים~~לרבות אילו מבין הנכסים המפורטים בסעיף 7.1.1.1 לעיל, בלבד שרמת הסיכון של הנכס המחליף אינה גבוהה באופן מהותי מרמת הסיכון של הנכס המוחלף נכון למועד ההחלפה[23] ו/או רמת הסיכון של הנכס הנוסף אינה גבוהה באופן מהותי מזו של בטוחה קיימת שהיא מסוג נכס מקרקעין משועבד[24], לפי העניין, וזאת בהתאם לאישור דירקטוריון החברה, לאחר שבחן את הנכס המחליף ו/או הנכס הנוסף וקבע כי האמור מתקיים וכן כי החברה תמסור מידע בקשר עם ההחלפה או ההוספה כמפורט בסעיף קטן (3) להלן. **לעמדת החברה, המנגנון הקבוע בסעיף קטן (2) זה לעיל נקבע כמנגנון לפי סעיף 1ז35 לחוק ניירות ערך**.

~~למען הסר ספק, מובהר כי החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להוסיף נכס נוסף מכל אחד מהנכסים המפורטים בסעיף 7.1.1.1 אשר לא יהיו משועבדים באותה עת לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב או להחליף את הנכס המוחלף בכל אחד מהנכסים המפורטים בסעיף 7.1.1.1 אשר לא יהיו משועבדים באותה עת לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב או בשילוב ביניהם בהתאם למנגנון המפורט בס"ק (2) לעיל, אך מבלי להידרש לאישור הדירקטוריון לעניין רמת הסיכון כמפורט לעיל ו/או לאישור הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה י'). לעמדת החברה, המנגנון הקבוע בסעיף (2) זה נקבע כמנגנון לפי סעיף 1ז35 לחוק ניירות ערך.~~

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

(3) במקרים כאמור בסעיפים קטנים (1) עד (2) לעיל, ההחלפה ו/או ההוספה תאושר כאמור לעיל והחברה תמסור מידע אודות הנכס המחליף או הנכס הנוסף במסגרת דיווח מיידי שתפרסם החברה 30 יום לפחות קודם לביצוע ההחלפה או ההוספה בפועל אודות כוונתה להחליף את הנכס המוחלף או להוסיף נכס נוסף כאמור לעיל, אשר יכלול את הגילוי הנדרש כפי שנמסר

[23] יובהר, כי הבחינה בדבר רמת הסיכון תיעשה ביחס לנכס המוחלף עצמו לעומת הנכס המחליף.

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

במסגרת נספח ב' ו/או נספח ג' לדוח ההצעה, לפי העניין, בשינויים המחויבים, נכון למועד ההחלפה או ההוספה (ועל פי השווי ההוגן של הנכס המחליף או הנוסף).

הומצאו לנאמן כל המסמכים המפורטים בסעיף 7.8.2 להלן בקשר עם שעבוד הנכס המחליף ו/או הנכס הנוסף, לפי העניין.

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

7.4.2. <u>במידה שהנכס המחליף או הנכס הנוסף הינו נכס שאינו "נכס מקרקעין משועבד" (כלומר, הינו בטוחות פיננסיות, ערבויות בנקאיות)</u> – על אף האמור בסעיף 7.4 זה לעיל, תהא רשאית החברה להחליף את הנכס המוחלף בנכס מחליף מסוג בטוחה פיננסית ו/או להוסיף נכס נוסף מסוג בטוחה פיננסית (או בשילוב ביניהם) מבלי שתידרש לאישור הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב ומבלי שתידרש לעמוד בתנאי סעיף 7.4.1.1 לעיל, ובלבד ש: (1) החברה פרסמה דיווח מיידי בדבר כוונתה לבצע החלפה או הוספה כאמור לפחות 14 ימים טרם ביצוע ההחלפה בפועל; (2) השווי הבטוחתי של כלל הנכסים המשועבדים אותה עת (בניכוי הנכס המוחלף ולאחר הוספת הנכס המחליף ו/או לאחר הוספת הנכס הנוסף) כמפורט בסעיף 7.2 לעיל לא יפחת מהערך המתואם של אגרות החוב כפי שיהיה במועד ההחלפה או ההוספה, לפי העניין ואישור על כך יימסר לנאמן על ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה כמפורט בסעיף 7.2.3 לעיל; ו-(3) הנכס המחליף ו/או הנכס הנוסף יופקד בחשבון הנאמנות וככל שמדובר בערבות בנקאית זו תופקד בידי הנאמן.

7.4.3. <u>ביחס להחלפת נכס מקרקעין משועבד בבטוחה פיננסית כאמור, מובהר, כי החברה תודיע מראש</u> – קודם לביצוע ההחלפה בפועל, אם הבטוחה הפיננסית תועמד עד למועד הפירעון הסופי של אגרות החוב וככל שלא – מה הוא פרק הזמן הצפוי שבמסגרתו תועמד הבטוחה הפיננסית כבטוחה למחזיקי אגרות החוב, שיהא זמן סביר בנסיבות העניין ואשר בסיומו יועמד כבטוחה נכס מחליף או נכס נוסף מסוג נכס מקרקעין משועבד וכן תפרט מה הוא נכס המקרקעין המשועבד שבכוונת החברה לשעבד (חלף הבטוחה הפיננסית) ותיתן את הגילוי הנדרש בדבר אותו נכס בהתאם לסעיף 7.4.1.1(3) לעיל. הודיעה החברה כי בטוחה פיננסית תועמד עד למועד הפירעון הסופי של אגרות החוב, החברה לא תהא רשאית להחליף את הבטוחה הפיננסית בנכס מקרקעין משועבד.

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

7.4.5. הנאמן יהיה חייב לחתום תוך זמן סביר על כל מסמך או אישור שיהיו נחוצים או מועילים לביצועה של ההחלפה או ההוספה, וזאת בתנאי שהתקיימו כל התנאים המפורטים בסעיף 7.4 זה לעיל, לרבות לצורך הסרת השעבוד מעל הנכס המוחלף, ולאחר שהחברה השלימה את הליכי השעבוד של הנכס המחליף או הנכס הנוסף, להנחת דעתו של הנאמן והציגה בפניו את כל המסמכים המפורטים בסעיף 7.4 זה

בקשר עם שעבוד הנכס המחליף ו/או הנכס הנוסף, וכן כל מסמך סביר אחר שיידרש בהתאם לשיקול דעתו הסביר של הנאמן לצורך יצירת ו/או רישום השעבוד על הנכס המחליף ו/או הנכס הנוסף.

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

7.5. <u>מכירת נכסי מקרקעין משועבדים</u>

החברה או כל חברה קשורה משעבדת (כפוף לקבלת אישור האורגנים המוסמכים שלה) תהיה רשאית למכור לצדדים שלישיים את הנכסים המשועבדים (כפי שיהיו מעת לעת), כולם או מקצתם, **ללא קבלת אישור הנאמן ו/או אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') לכך**, ובלבד שתפעל כדלקמן:

7.5.1. השווי הבטוחתי של הנכסים המשועבדים בצירוף התמורה נטו (כהגדרתה להלן) לא יפחת מיתרת הערך המתואם כפי שיהא במועד מכירת הנכס המשועבד.

7.5.2. התמורה בגין מכירת הנכס המשועבד נטו, היינו בניכוי (שיבוצע לפני ההעברה לנאמן) המס או כספים להבטחת הוצאות המס, אגרות והיטלים וכן הוצאות ישירות אחרות שיחולו על מכירת הנכס ("**התמורה נטו**"), תופקד ישירות על ידי הרוכש בחשבון הנאמנות. החברה מתחייבת לדאוג לכך כי הסכם המכר יכלול הוראה בלתי חוזרת לפיה התמורה נטו כהגדרתה לעיל, תופקד ישירות בחשבון הנאמנות וכי היא תאכוף ביצוע הוראה זו.

7.5.3. קודם להעברת התמורה נטו לחשבון הנאמנות, החברה תמציא לנאמן לשביעות רצונו: (1) אישור חתום על ידי נושא משרה בכיר בתחום הכספים בחברה בקשר עם התמורה נטו הצפויה להתקבל בעסקה ובקשר עם השווי הבטוחתי של הנכסים המשועבדים שיוותרו לאחר המכירה (לרבות התמורה נטו) והערך המתואם של אגרות החוב כאמור בסעיף 7.5.1 לעיל, בצירוף תחשיב; (2) אישור מאת נושא משרה בכירה בחברה כי לא מתקיימת עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי; (3) אסמכתא ו/או כל אישור או מסמך רלוונטיים אחרים שידרוש הנאמן בקשר עם התחייבות החברה לפעול להפקדת התמורה נטו בחשבון הנאמנות כאמור בסעיף 7.5.2 לעיל. יובהר, כי החברה תהא רשאית להשתמש בתמורה נטו שתופקד בחשבון הנאמנות כאמור, בהתאם להוראות סעיף 7.3.14 לעיל. החברה והנאמן יסכימו על מנגנון קלוזינג במסגרתו כנגד הפקדה בפועל של התמורה נטו בחשבון הנאמנות, ישחרר הנאמן את השעבוד על נכס הנמכר.

7.5.4. בכפוף לפעילות החברה כאמור בסעיף 7.5 זה לעיל, לאחר ביצוע מכירה כאמור, ולאחר קבלת כל האמור בסעיף 7.5.3 לעיל לשביעות רצון הנאמן, הנאמן יהא חייב לחתום על כל מסמך ו/או אישור שיהיו נחוצים או מועילים לביצועה של המכירה, לרבות על כתב התחייבות לפיו הוא יסכים לסילוק השעבוד הרשום לטובתו בגין אותו נכס משועבד שנמכר כנגד ובמועד ביצוע העברת תמורת המכירה נטו לחשבון הנאמנות כקבוע בסעיף 7.5.2 לעיל.

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

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

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

7.6. <u>הוראות להרחבת סדרה</u>

7.6.1. בנוסף לעמידה בהוראות הנוגעת להרחבת הסדרה על-פי סעיף 3.3 לשטר הנאמנות, החברה תהיה רשאית להרחיב את סדרת אגרות החוב אם השווי הבטוחתי של כלל הנכסים המשועבדים במועד הרחבת הסדרה בתוספת השווי הבטוחתי של הנכסים שיתווספו כבטוחה (ככל שנדרש לצורך עמידה בהוראות סעיף 7.6 זה), לא יפחת מהערך המתואם במועד הרחבת הסדרה (לרבות אגרות החוב הנוספות שתונפקנה). לצורך עמידה בשווי הבטוחתי לאחר הרחבת הסדרה, תהא החברה רשאית, ככל שנדרש **וזאת ללא צורך בקבלת אישור הנאמן ו/או מהמחזיקים באגרות החוב (סדרה י') הקיימים באותה עת**, לשעבד אילו מהנכסים המפורטים בסעיף 7.1.1.1 אשר לא יהיו משועבדים באותה עת לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב ו/או נכסים המותרים לשעבוד כבטוחה, או בשילוב ביניהם, בהתאם להוראות סעיף 7.4 לעיל.

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

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

7.6.2.2. החברה תפעל לרישום משכנתא שנייה בדרגה ו/או שעבוד שני בדרגה ללא הגבלה בסכום, לפי העניין, על זכויות החברה או חברה קשורה משעבדת, לפי העניין, בנכס המשועבד לטובת חוב מובטח בשעבוד קודם לרבות זכויות החברה או חברה קשורה משעבדת, לפי העניין, לקבלת תגמולי ביטוח בקשר עם הנכס הרלוונטי וכן את פירות הנכס הרלוונטי (להלן: "**השעבוד הנחות**") ולשם כך תפעל בין היתר לקבלת הסכמות בעלי השעבוד הקודם בדרגה.

השעבוד הנחות יהיה כפוף לתנאים שלהלן: (1) השעבוד הנחות לא יהיה ניתן למימוש אלא בכפוף לקבלת הסכמת השעבוד הקודם; (2) השעבוד הנחות יהיה נחות לשעבוד הקודם באופן שכל תמורה שתתקבל במסגרת מימוש הנכס המשועבד תשולם קודם לבעל השעבוד הקודם עד לפירעון המלא של כל התחייבויות החברה או חברה קשורה משעבדת, לפי העניין, בקשר עם החוב המובטח בשעבוד הקודם, ורק לאחר פירעון מלוא התחייבויות החברה או חברה קשורה משעבדת, לפי העניין, בקשר עם החוב המובטח בשעבוד הקודם, יהיו מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') זכאים לקבל כל יתרה שתיוותר, ככל שתיוותר, עד לסילוק מלוא הסכומים המובטחים; (3) מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') או מי מטעמם, בין

במישרין ובין בעקיפין, לא יהיו רשאים להתנגד ו/או למנוע ו/או לעכב ו/או להגביל את מימוש השעבוד הקודם והם לא יהיו רשאים להתערב בשום צורה ואופן בהליכי מימוש השעבוד הקודם. מסמכי השעבוד יכללו הוראות לפיהן עם הסרת השעבודים והמשכנתא מדרגה ראשונה, יהפכו השעבודים והמשכנתא מדרגה שניה שניתנו לטובת הנאמן, לכאלו מדרגה ראשונה.

7.6.2.3~~7.6.2.2~~..... החברה
תמסור לנאמן הוראה בכתב לעשות שימוש בכספים שיופקדו בחשבון הנאמנות כאמור בסעיף 7.6.2 זה, לצורך פירעון החוב המובטח בשעבוד הקודם אשר תכלול את פירוט הסכום הנדרש לצורך ביצוע פירעון כאמור וכן יצורף אליו אישור בעל החוב המובטח בשעבוד הקודם לפיו עם העברת סכום שיפורט באישור (אשר יהא תואם לסכום שפורט בהוראת החברה) ייפרע מלוא החוב המובטח בשעבוד קודם כאמור ויוסרו השעבודים שנרשמו לטובתו בקשר עם הנכס הרלוונטי ואליו יצורף נוסח כל המסמכים הדרושים לשם הסרת השעבודים מעל הנכס הרלוונטי כאמור. הנאמן יפעל בהתאם להוראת החברה כאמור.

7.6.2.4~~7.6.2.3~~..... בד בבד עם העברת הכספים שיופקדו בחשבון הנאמנות כאמור, בהתאם להוראת החברה, לצורך פירעון החוב המובטח בשעבוד קודם ימסרו לנאמן כל המסמכים לצורך הסרת השעבודים מעל הנכס הרלוונטי כשהם חתומים במקור. החברה תפעל להגשת מסמכים אלו לכל המרשמים הרלוונטיים באופן מיידי וללא דיחוי וזאת כתנאי לפירעון החוב הקיים בגין הנכס.

7.6.2.5~~7.6.2.4~~..... עם
פירעון החוב המובטח בשעבוד קודם והסרת השעבודים לטובת החוב המובטח בשעבוד הקודם יהפוך השעבוד הנחות כאמור בסעיף 7.6.2.2 לעיל לשעבוד בדרגה ראשונה (לרבות על הפירות ועל הזכויות לקבלת תגמולי הביטוח). החברה מתחייבת, במקרה כאמור, לפעול לרישומו של השעבוד כשעבוד בדרגה ראשונה באופן מיידי וללא דיחוי.

7.6.3. יובהר, כי במידה שבמועד הרחבת הסדרה הוסיפה החברה בטוחות נוספות, תידרש המצאת המסמכים הנדרשים בסעיף 7.8.2 להלן, בשינויים המחוייבים, לשביעות רצונו של הנאמן, ולעניין העברת התמורה לחברה יחול האמור בסעיף 7.8 להלן, בשינויים המחויבים, לשביעות רצונו של הנאמן, כאשר הבטוחות הנוספות יועמדו לנאמן לטובת מחזיקי אגרות החוב במועדים הקבועים בסעיף 7.1.3 לעיל ממועד הנפקת אגרות החוב הנוספות ויחולו ההוראות הקבועות שם ובסעיף 7.1.5 לעיל, בשינויים המחויבים (למען הסר ספק, ככל שבמועד ההרחבה החברה לא נדרשה להוסיף בטוחות נוספות כאמור, תועבר תמורת ההנפקה שתתקבל בידי רכז ההנפקה בגין הנפקת אגרות החוב הנוספות במלואה על פירותיה לחשבון על פי הוראת החברה).

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

7.7. שחרור נכסים

7.7.1. מבלי לגרוע מהאמור בשטר נאמנות זה ובכפוף להוראותיו ולסעיף 7.7.2 להלן, החברה תהא רשאית, בכל מועד, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי (לרבות במקרה של פירעון תשלום כלשהו על חשבון קרן אגרות החוב), ובכפוף לאמור בסעיף זה להלן, לדרוש מהנאמן להסיר שעבודים מהנכסים המשועבדים, כולם או חלקם, כפי שיהיו במועד הרלוונטי, או לשנות את רישום השעבוד כך שיחול רק על חלק מהנכסים המשועבדים, לפי שיקול דעתה, מבלי שתידרש לשם כך לאישור הנאמן ו/או לאישור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ~~י~~יי) (לרבות אישורם ביחס לזהות הנכסים שיוותרו משועבדים והנכסים שישוחררו כאמור), והנאמן מתחייב בזאת לפעול בהתאם לדרישת החברה כאמור ולחתום על כל מסמך ו/או אישור שיהיו נחוצים או מועילים להסרת השעבודים. מובהר כי החברה לא תהיה רשאית להסיר חלק מהשעבוד על נכס משועבד אלא רק להסיר את השעבוד במלואו.

7.7.2. שחרור נכס משעבוד כאמור, ייעשה בכפוף להתקיימות מלוא התנאים המפורטים להלן: (1) כל עוד החברה עמדה בהתניות הפיננסיות כאמור בסעיף 6.3 לעיל וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה המנויות באותו סעיף; (2) כל עוד לא קמה עילה להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי; (3) השווי הבטוחתי של כלל הנכסים המשועבדים באותה עת (לא כולל הנכסים אותם מבקשת החברה לשחרר) לא יפחת מהערך המתואם של אגרות החוב; (4) החברה אינה מפרה איזו מהתחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב לפי שטר זה; (5) החברה תמציא לנאמן אישור בדבר עמידת החברה בתנאים האמורים בס"ק (1)-(4), לרבות תחשיב מפורט חתום על ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בדבר עמידת החברה בהתחייבות שבס"ק (1) ו- (4) והכל בנוסח לשביעות רצון הנאמן. ואולם, על אף האמור בסעיף 7.2.1(א) לעיל, לעניין סעיף 7.7.2 זה, השווי הבטוחתי של אילו מנכסי המקרקעין המשועבדים, לפי העניין, יהא שווה לשווי הנכס כאמור על פי הערכת שווי בהתאם לתנאים המתוארים בסעיף 7.2.2 לעיל, כשהוא מוכפל פי 0.75. במקרה כאמור, יחתום הנאמן על כל מסמך, ככל שיידרש לצורך סילוק השעבוד או השעבודים כאמור, לפי העניין.

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

7.8. העברת התמורה לחברה

7.8.1. תמורת ההנפקה שתתקבל בידי רכז ההנפקה בגין הנפקת אגרות החוב (סדרה י"), בניכוי עמלת התחייבות מוקדמת, ככל שייקבע שתשולם ("**תמורת ההנפקה**"), תועבר על ידי רכז ההנפקה, במלואה, על פירותיה, לחשבון הנאמנות, כהגדרתו לעיל.

החברה רואה בקבלת תמורת ההנפקה אצל רכז ההנפקה, כקבלת התמורה בחברה ולאור זאת תבקש את רישום איגרות החוב (סדרה י") למסחר בבורסה עם קבלת מלוא התמורה אצל הרכז כאמור.

החברה תעביר לנאמן הוראות בכתב באשר לאופן השקעות הכספים המופקדים בחשבון הנאמנות והנאמן יפעל בהתאם להוראות אלה ובלבד שיושקעו הכספים כאמור בסעיף 18 לשטר. הנאמן לא יהיה אחראי לבחון את טיב השקעות הכספים בחשבון הנאמנות ולא יהיה אחראי לתוצאות ההשקעה. החברה תישא בהוצאות ובעמלות הכרוכות בפתיחת חשבון הנאמנות ניהולו וסגירתו.

7.8.2. הנאמן יעביר את תמורת ההנפקה שהתקבלה בחשבון הנאמנות לחשבון בנק על שם החברה או לחשבון בנק אחר עליו תורה החברה בכתב ("**חשבון החברה**") במלואה או באופן מדורג (לפי העניין וכאמור בסעיף 7.1.4 לעיל) וזאת בתוך יום עסקים אחד לאחר שהתקיימו כל התנאים ונמסרו לנאמן כל המסמכים המפורטים להלן ביחס לאותו נכס, כדלקמן:

א. במקרה של שעבוד נכס מקרקעין הרשום בלשכת רישום המקרקעין על שם החברה או חברה קשורה משעבדת - כל מסמך הנדרש לצורך רישום המשכנתא בלשכת רישום המקרקעין ובכל מרשם אחר על-פי דין, לפי העניין, בצירוף חותמת מקורית מלשכת רישום המקרקעין או אישור בדבר ביצוע פעולה מאת רשם המקרקעין ופלט רישום מקרקעין לפיו נרשמה המשכנתא האמורה. מובהר כי במקרה של שעבוד נכס מקרקעין שאינו רשום בלשכת רישום המקרקעין - ישועבדו זכויותיה של החברה או חברה קשורה משעבדת בנכס בהתאם להוראות סעיף 7 זה ברשם החברות, כאשר ביחס לנכסים הרשומים על שם החברה ברשות מקרקעי ישראל או בחברה משכנת - תומצא לנאמן התחייבות לרישום משכנתא וכן אישור זכויות עדכני, מקורי לאחר הרישום.

ב. עותק ממסמכי רישום השעבוד לפיהם נרשם השעבוד לטובת הנאמן - הסכם שעבוד ואגרת חוב חתומים במקור בידי הצדדים ו/או תנאים מיוחדים לשטר משכנתא בצירוף שטר משכנתא חתומים במקור על ידי הצדדים ועל ידי רשם המקרקעין (או לחלופין אישור בדבר ביצוע פעולה מאת רשם המקרקעין), לפי העניין בנוסח המקובל על הנאמן, כשהם נושאים חתימה מקורית על ידי החברה ומוחתמים בחותמת "נתקבל"/"הוגש לבדיקה" מקורית מרשם החברות או לחלופין – אישור על הגשת מסמכים כאמור באופן מקוון או העתק מהדואר האלקטרוני אשר נשלח לרשם החברות (לתאריך שלא עולה על 21 ימים מחתימת המסמכים המפורטים בסעיף זה, או מיום רישום המשכנתא בלשכת רישום המקרקעין, לפי העניין).

ג. הודעת פרטי משכנתאות ושעבודים (טופס 10), כשהיא חתומה בחותמת "נתקבל"/"הוגש לבדיקה" מקורית של רשם החברות או לחלופין – אישור על הגשת מסמכים כאמור באופן מקוון או העתק מהדואר האלקטרוני אשר נשלח לרשם החברות (לתאריך שלא עולה על 21 ימים מחתימת המסמכים המפורטים בסעיף זה, או מיום רישום המשכנתא בלשכת רישום המקרקעין, לפי העניין).

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

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

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

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

עומדים בסתירה או בניגוד להתחייבויות אחרות של החברה או של חברה קשורה משעבדת, לפי העניין.

ח. אישור (מקורי או העתק נאמן למקור) מאת המבטח כי רשם לפניו את דבר השעבוד על זכויות החברה בפוליסת הביטוח לטובת הנאמן בהתאם למפורט סעיף 7.3.5 לעיל. ככל שהביטוח ביחס לנכס מקרקעין משועבד אינו מסוג "אש מורחב" ייכלל באישור המבטח אישור כי היקף הכיסוי במסגרת הפוליסה הרלוונטית אינו נופל מביטוח מסוג "אש מורחב".

~~ט. 1. בקשר עם המניות המשועבדות~~

~~תעודת מניה על שם החברה בגין המניות המשועבדות, בה יצוין מספרן של המניות המשועבדות, בתוספת שטר העברת מניות חתום על החלק על-ידי החברה לטובת הנאמן בגין המניות המשועבדות האמורות. הנאמן יעשה שימוש בשטר כאמור בקשר עם מימוש השעבוד על המניות המשועבדות, ככל שיידרש;~~

~~העתק נאמן למקור של הודעה והוראות בלתי חוזרות של החברה לחברת הניהול של הנכס בקניין הדר בקשר עם שעבוד המניות המשועבדות ואישור במקור של חברת הניהול של הנכס בקניין הדר לכתב ההוראות;~~

~~העתק נאמן למקור ממרשם בעלי המניות של חברת הניהול של הנכס בקניין הדר, הכולל הערה בדבר שעבוד המניות המשועבדות לטובת הנאמן, מאושר וחתום על-ידי נושא משרה בכירה בחברה;~~

כל המסמכים והאישורים לעיל יהיו בנוסח המקובל על הנאמן ביחס לבטוחות, לרבות בהתאם להוראות הרלוונטיות לשעבוד המפורטות בשטר זה.

7.9. <u>הצהרות והתחייבויות בקשר עם הנכסים המשועבדים והחברה</u>

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

7.9.1. הזכויות בנכסים המפורטים בסעיף 7.1.1.1 הן כמפורט בסעיף האמור.

<u>7.9.2</u>. ~~7.9.1.~~ ביום 2.4.2006 נחתם הסכם בין החברה לבין אלון רבוע כחול (להלן: "**הסכם אלון**") במסגרתו העבירה אלון רבוע כחול לחברה את מלוא זכויותיה בנכס הכולל, בין היתר, בסעיף ~~1~~ 7.1.1.1 ~~(להלן: "**נכסי הסכם אלון**")~~ <u>5</u>. החברה מצהירה כי הסכם אלון הושלם, הינו בלתי הדיר ואינו ניתן לביטול.

<u>7.9.3</u>. ~~7.9.2.~~ ביום <u>31.3.2009</u> ~~2.4.2006~~ נחתם הסכם בין החברה לבין מגה (להלן: "**הסכם מגה**") במסגרתו העבירה מגה לחברה את מלוא זכויותיה בנכסים הכוללים, בין היתר, שבסעיפים ~~3~~ 7.1.1.1 <u>10</u>~~,~~ ו- <u>11</u> ~~12~~ 7.1.1.1 (להלן: "**נכסי הסכם מגה**"). החברה מצהירה כי הסכם מגה הושלם, הינו בלתי הדיר ואינו ניתן לביטול וכי אין מניעה מכוח הסכם מגה להעברת הזכויות בנכסי הסכם מגה שרשומים נכון למועד שטר זה על שם מגה כאמור לעיל כך שיירשמו על שם החברה. כמו כן, החברה קיבלה את אישורי מיסוי מקרקעין [שבח ורכישה] הנדרשים לצורך העברת הזכויות בנכסי הסכם מגה (הרלוונטיים) על שם החברה. כמו כן, אין מניעה הנובעת מהחברה להעברת הזכויות בנכסי הסכם מגה על שם החברה במרשמים הרלוונטיים למעט דרישות פרוצדוראליות של הרשויות הרלוונטיות ותשלומים שוטפים המשולמים כעניין שבשגרה.

~~7.9.3.1. בקשר עם הנכס בירושלים, קניון הדר מצהירה ומתחייבת החברה כדלקמן:~~

~~1.1. הסכם השיתוף בנכס בירושלים, קניון הדר קובע בין היתר את המפורט להלן:~~

~~(א) את מערכת היחסים בין השותפים בכל הקשור לניהול, התפעול, חלוקת ההוצאות והשימוש במקרקעין בקניון הדר;~~

(ב)(א) הקמת ועדת היגוי אשר תהיה אמונה על קביעת מדיניות וקבלת החלטות בקשר עם המקרקעין בקניין הדר לרבות בקשר לניהול תחזוקת והשכרת שטחי המקרקעין בקניין הדר והתרכב מארבעה נציגים של הצדדים, כאשר לכל צד זכות למנות 2 חברים לוועדת ההיגוי ("**ועדת ההיגוי**"). על פי הסכם השיתוף נקבע כי הקוורום החוקי לישיבת ועדת ההיגוי יהיה נוכחותם של לפחות נציג אחד שמונה על ידי כלל חברה לביטוח ולפחות נציג אחד שמונה על ידי החברה. כל נציג יהיה רשאי למנות לו חליף מטעמו. בכל מקרה קוורום חוקי יחייב מספר זהה של נציגים של ועדת ההיגוי מטעם כל אחד מהצדדים. במקרה של שינוי ביחס האחזקות של הצדדים במקרקעין בקניין הדר, לא ישתנה הרכב המנהלת מבחינת כמות הנציגים של כל צד, אולם זכות ההצבעה של חבר ההנהלה ישונה באופן שישקף את יחסי האחזקות.

(ג)(א) כל צד רשאי לשעבד את חלקו ו/או זכויותיו והתחייבויותיו במקרקעי קניין הדר, לטובת צד שלישי, ללא צורך בהסכמת הצד השני להסכם השיתוף בנכס בירושלים, קניין הדר, ובלבד ששעבוד כאמור יעשה בכפוף להוראות הסכם השיתוף בנכס בירושלים, קניין הדר ולאמור להלן.

(ד)(א) הסכם השיתוף בנכס בירושלים, קניין הדר כולל מגבלות בקשר עם מכירת זכויות מי מהצדדים (לרבות במקרה של מכירת הזכויות בעקבות מימוש שעבוד), לפיהן כל אחד מהצדדים רשאי למכור מלוא זכויותיו במקרקעי קניין הדר (קרי, מלוא זכויותיו במקרקעי קניין הדר, בפרוייקט ובעסקה המשותפת ולא חלק מהן), בכפוף למגבלות המפורטות בהסכם השיתוף והמובאות להלן בקצרה.

(1) הנעבר יקבל על עצמו בכתב, באופן מלא ובלתי מסויג, את כל התחייבויות המעביר כלפי הצד האחר להסכם השיתוף וכל הסכם אחר שיהיה בתוקף באותה העת.

(2)(1) כל מי שימכור את זכויותיו במקרקעין בקניין הדר, ימכור יחד איתן את המניות בחברת הניהול בקניין הדר. יובהר כי, לא ניתן למכור מניות בחברת הניהול בקניין הדר לצד ג', שאינו בעל זכויות במקרקעין בקניין הדר.

(3)(1) זכות סירוב ראשונה –

במקרה בו צד להסכם השיתוף בנכס בירושלים, קניין הדר יבקש למכור את מלוא חלקו במקרקעי קניין הדר, (להלן: "**המוכר**") לצד שלישי כלשהוא, תינתן לצד השני זכות סירוב ראשונה. במסגרת זו, המוכר ימסור לצד השני להסכם השיתוף בנכס בירושלים, קניין הדר הודעה בכתב בה יפרטו את התנאים המסחריים לפיהם ימכר חלקו (קרי, התמורה, תנאי התשלום וכיוצ"ב) (להלן בסעיף זה: "**ההודעה**"). הצד השני להסכם השיתוף בנכס בירושלים, קניין הדר יוכל להודיע בתוך 30 ימים ממועד קבלת ההודעה על רצונו לרכוש את החלק המוצע למכירה בתנאים המפורטים בהודעה (להלן בסעיף זה: "**הודעת קניה**"). מסר הצד השני הודעת קניה, יחתמו הצדדים על הסכן מכר מחייב בתנאים זהים לאלו שפורטו בהודעה בתוך 60 ימים ממועד שליחת הודעת הקניה. היה ולא תתקבל הודעת קניה או יודיע הצד השני לצד המוכר כי אינו מעוניין לרכוש את חלקו של הצד המוכר, המוכר יהיה זכאי למכור את חלקו לצד שלישי בתנאי ההצעה המקורית תוך 90 ימים ממועד ההודעה. היה והמכירה לא תבוצע בתוך התקופה האמורה, יידרש המוכר לשוב ולהציע, בהתאם לאמור לעיל, את חלקו במקרקעי קניין הדר לצד השני, כתנאי למכירתו לצד שלישי, וחוזר חלילה. מימוש זכות הסירוב יכול להיעשות גם באמצעות עבור צדדים שלישיים ובמקרה זה יישאר הצד השני (המממש באמצעות כאמור) אחראי כלפי המוכר לכל התחייבויות הצדדים השלישיים.

(4)(1) זכות הצטרפות –

מבלי לגרוע מהאמור בסעיף (3) לעיל, במקרה של העברת זכויות/ מכירת זכויות על ידי המוכר, תהא לצד השני הזכות לדרוש לכלול במסגרת המכירה גם את מלוא זכויותיו במקרקעי בקניין הדר (להלן: "**זכות ההצטרפות**"), כאמור להלן:

~~א. המוכר ייתן לצד השני הודעה בכתב (להלן בס"ק זה: "**ההודעה**") ובה יצהיר על כוונתו למכור את חלקו במקרקעי בקניין הדר. בהודעה יפורט תנאי המכירה (לרבות החלק הנמכר, התמורה, תנאי התשלום וכל פרט מהותי נוסף) וכן זהות הרוכש.~~

~~ב. המוכר ייתן לצד השני הודעה בכתב (להלן בס"ק זה: "**ההודעה**") ובה יצהיר על כוונתו למכור את חלקו במקרקעי בקניין הדר. בהודעה יפורט תנאי המכירה (לרבות החלק הנמכר, התמורה, תנאי התשלום וכל פרט מהותי נוסף) וכן זהות הרוכש.~~

~~ג.א. ביקש הצד השני לממש את זכות ההצטרפות, יועיד לכך למוכר בכתב לא יאוחר מ- 45 ימים ממועד קבלת ההודעה (להלן: "**הודעת ההצטרפות**").~~

~~ד.א. לא קיבל המוכר את הודעת ההצטרפות במועד כאמור, יהיה רשאי המוכר למכור את זכויותיו לצד ג' האמור, בתוך 30 ימים מתום 45 הימים האמורים ובלבד שהמחיר ותנאי המכירה לא יעלו, מבחינת המוכר, על אלו שפורטו בהודעה. לאחר 30 הימים האמורים תחזור העברת הזכויות כאמור כפופה מחדש לזכות ההצטרפות.~~

~~ה.א. התקבלה הודעת ההצטרפות במועד האמור, ימכור צד ג' את מלוא זכויותיו במקרקעי קניין הדר.~~

~~(5)~~(1) בהסכם השיתוף בנכס בירושלים, קניין הדר נקבע מנגנון הכרעה בין הצדדים על ידי פוסק, אשר הכרעתו לא תהא כפופה להליכי ערעור כלשהם.

~~(6)~~(1) לא נרשמה הערה בפנקסי המקרקעין בגין הסכם השיתוף בנכס בירושלים, קניין הדר.

~~(7)~~(1) לאור האמור, ככל והנכס בירושלים, קניין הדר, ימומש על ידי הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה י'), המימוש ייעשה בכפוף להסכם השיתוף בנכס בירושלים, קניין הדר ולזכויות הצדדים לו על פיו, לרבות זכות הסירוב הראשונה וזכות ההצטרפות. לבקשת החברה, הנאמן יחתום על אישור בדבר הסכמה כאמור במועד החתימה על מסמכי השעבוד.

7.9.4 ~~7.9.2.~~ הזכויות בנכסים המשועבדים כפופות להוראות הסכמי שכירות בלתי מוגנת שנחתמו, וככל שיחתמו הסכמים אחרים או נוספים ביחס לאיזה מהנכסים המשועבדים, מתחייבת החברה כי לא תקנה זכויות לשכירות מוגנת ו/או תמנע ו/או תגביל את רישום השעבוד ו/או את מימושו ו/או יכללו תנאי לפיו תידרש קבלת הסכמה ו/או אישור כלשהו מאותם שוכרים לשם מימוש השעבוד ובלבד שמימוש השעבוד יעשה בכפוף לזכויות השוכרים מכוח הסכם השכירות.

7.9.5 ~~7.9.3.~~ נכון למועד חתימת שטר זה הנכסים המשועבדים (לרבות הפירות בגינם ותגמולי הביטוח בקשר איתם) נקיים וחופשיים מכל שעבוד, משכון, עיקול וזכות קיזוז וכן מזכויות צד שלישי, למעט כמפורט בסעיף 7.~~9~~.6 ~~לעיל, למעט כמפורט בסעיף~~ 7.1.1 ~~7.~~ לעיל, למעט זכויות השוכרים מכוח הסכמי השכירות בקשר עם הנכסים המשועבדים ולמעט זכויות רשות מקרקעי ישראל מכוח חוזי חכירה ביחס לנכסים הרלוונטיים.

7.9.6 ~~7.9.4.~~ למעט כמפורט ~~בסעיפים~~בסעיף 7.1.1 ~~ו- 7.9.6~~ לעיל, אין כל מניעה ו/או הגבלה ו/או תנאי החלים על פי דין ו/או הסכם ו/או התחייבות על יצירת השעבודים בהתאם לשטר זה ו/או מתן תוקף לשעבודים בהתאם לשטר זה. כמו כן, למעט כמפורט ~~בסעיפים~~בסעיף 7.1.1 ~~ו- 7.9.6~~ לעיל, אין כל מניעה ו/או הגבלה ו/או תנאי החלים, על פי דין ו/או הסכם ו/או התחייבות על מימוש השעבודים בהתאם לשטר זה ו/או העברת הבעלות בנכסים המשועבדים ולא נדרשת הסכמה ו/או אישור

לעניין זה מצד ג' כלשהו. החברה מתחייבת להודיע לנאמן בכתב ובאופן מיידי במקרה בו ייוודע לה כי חל שינוי באמור בסעיף זה.

7.9.7 ~~7.9.5.~~ נכון למועד חתימת שטר זה, החברה לא יצרה ולא התחייבה ליצור שעבוד צף על כלל נכסיה.

7.9.8 ~~7.9.6.~~ במועד חתימת שטר זה, למיטב ידיעת החברה, לא הוגשה לבית-משפט נגדה ועדיין תלויה ועומדת או נגד איזו מהחברות הקשורה המשעבדות בקשה למינוי כונס נכסים או לפירוק או למינוי מפרק ו/או כל הליך אחר בהתאם לחוק חדלות פירעון, וכן למיטב ידיעתה נכון למועד חתימת שטר זה לא עומדת להיות מוגשת שום בקשה כאמור.

7.9.9 ~~7.9.7.~~ במועד חתימת שטר זה, למיטב ידיעת החברה, לא קיים צו תקף כלשהו למינוי כונס נכסים ו/או מפרק ו/או צו תקף כלשהו לפירוק החברה . כמו כן, מצהירה החברה, כי לא קיבלה החלטת פירוק וכי אינה מתעתדת לקבל החלטה כזו.

7.9.10 ~~7.9.8.~~ במועד חתימת שטר זה, לא נתקבלה אצל החברה דרישה בכתב ו/או תביעה ו/או צו כלשהם של רשות מוסמכת לטפל במפגעים סביבתיים שמקורם באיזה מהנכסים המשועבדים.

7.9.11 ~~7.9.9.~~ כי התקבלו בכל מוסדותיה הרלוונטיים של החברה ההחלטות הנדרשות על פי כל דין לשם יצירת השעבודים על הנכסים המשועבדים לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה י').

7.9.12 ~~7.9.10.~~ כי אין אצל החברה הודעה תקפה כלשהי על תביעות כלשהן ביחס לתוקף זכויותיה של החברה ו/או של אלון רבוע כחול ו/או ביכולת לשעבדן כאמור בשטר זה. החברה מתחייבת להודיע לנאמן בכתב בתוך לא יותר מחמישה ימי עסקים ממועד שנודע לחברה על כל מקרה בו יחול שינוי באמור בסעיף זה, או במקרה של הטלת עיקול מעל סך של 5,000,000 ₪ ביחס לאיזה מהנכסים המשועבדים ו/או נקיטת פעולה של הוצאה לפועל ו/או הגשה לבית משפט של הליכי מימוש אחרים כנגד איזה מהנכסים המשועבדים ו/או מינוי כונס נכסים לאיזה מהנכסים המשועבדים. החברה מתחייבת להודיע לכל גורם אשר נקט באיזו מהפעולות המפורטות בסעיף ~~14~~ 7.9.~~זה~~11זה כי הנכס המשועבד הרלוונטי, משועבד לטובת הנאמן להבטחת זכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') ולנקוט ללא דיחוי בכל הפעולות הנדרשות על מנת להסיר אותו עיקול ו/או תביעה ו/או טענה בקשר עם אותו נכס משועבד.

7.9.13 ~~7.9.11.~~ החברה תחזיק ותשמור את הנכסים המשועבדים במצב טוב ותקין, ומבלי לגרוע מכלליות האמור, תשלם בעצמה או באמצעות השוכרים מטעמה, במועדם את כל המיסים המוטלים ושיוטלו כדין על בעלים של הנכסים המשועבדים, על ידי הממשלה או על ידי הרשויות המקומיות וזאת מבלי לגרוע מזכותה של החברה לנקוט בכל הליך אל מול הרשויות בקשר לדרישות כאמור, שאז תקום חובת התשלום רק עם מיצוי ההליכים כאמור.

7.9.14 ~~7.9.12.~~ למעט בהתאם להוראות סעיפים 7.4, 7.5, ו- 7.7 לשטר הנאמנות לעניין זכות החברה לבצע החלפה ו/או מכירה ו/או שחרור של נכס משועבד, ולמעט בהתאם לסעיף 7.3 לעיל, החברה לא תבצע כל דיספוזיציה בנכסים המשועבדים כל עוד לא נפרעו אגרות החוב (סדרה י') ולא מולאו כל התחייבויות החברה בגינן ללא קבלת אישור מראש של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') לביצוע הדיספוזיציה בהחלטה מיוחדת.

7.9.15 ~~7.9.13~~. לעניין סעיף 7.9.14 זה בלבד – "**דיספוזיציה**" משמע לרבות כל העברה, המחאה, משכון, מכירה, שעבוד, מתן זכות, התחייבות להעביר, למכור או לשעבד או לתת זכות, או מתן אופציה לכל אחד מאלה, והכל למעט הפעולות המותרות כהגדרתן לעיל. למעט בהתאם להוראות סעיף 7.10 לשטר הנאמנות, החברה לא תמשכן ולא תשעבד את הנכס המשועבד או כל חלק ממנו לטובת צד שלישי כלשהו באיזה אופן שהוא.

7.9.16 ~~7.9.14~~. החברה תמסור לנאמן פרטים בקשר עם הנכסים המשועבדים, ככל שידרוש על פי שיקול דעתו ובאופן סביר לרבות לצורך מימוש זכויותיו מכוח שטר זה.

7.10. אי הגבלה על יצירת שעבודים נוספים

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

7.10.2. החברה ו/או כל חברה קשורה משעבדת אחרת תהיה רשאית ליצור שעבודים מדרגה שנייה על הנכסים המשועבדים, ללא צורך בהסכמת הנאמן או מחזיקי אגרות החוב (סדרה י'), בכפוף לתנאים שלהלן: (1) השעבוד מדרגה שנייה יהיה נחות לשעבודים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה י'), באופן שכל תמורה שתתקבל במסגרת מימוש הנכסים המשועבדים תשולם קודם למחזיקי אגרות החוב (סדרה י') עד לפירעון המלא של כל התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה י'), ורק לאחר פירעון מלוא התחייבויות החברה כלפיהם יהיו בעלי השעבוד מדרגה שנייה זכאים לקבל כל יתרה שתיוותר, ככל שתיוותר; (2) בעל השעבוד מדרגה שנייה לא יהיה זכאי להעמיד את החוב כלפיו לפירעון מיידי והשעבוד מדרגה שנייה האמור לא יהיה ניתן למימוש, אלא בכפוף לקבלת הסכמת הנאמן מראש (מובהר כי בכל מקרה כזה רשאי הנאמן להשהות את תשובתו עד לקבלת החלטה רגילה באסיפה של מחזיקי אגרות החוב שתזומן לצורך זה ולא תהיה לנאמן ו/או למחזיקי אגרות החוב אחריות כלשהי בגין נזקים - ככל שייגרמו - למאן דהוא, בגין השיהוי שדרוש היה לשם כינוס האסיפה), וזאת כל עוד לא מומש השעבוד לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב; (3) בעת מימוש השעבוד, לנאמן בלבד תהיה הסמכות לקבוע את זהות כונס הנכסים או בעל התפקיד מטעם בית המשפט אשר ימונה לשם מימוש השעבודים ובעל השעבוד מדרגה שנייה ייתן את הסכמתו מראש לזהות כונס הנכסים או בעל התפקיד מטעם בית המשפט שימונה על ידי הנאמן; (4) החברה תודיע על השעבוד מדרגה שנייה בכתב לנאמן עובר ליצירת השעבוד מדרגה שנייה תוך התייחסות לעמידה בתנאים הנקובים בסעיף זה לעיל ותדווח על כך למחזיקי אגרות החוב (סדרה י') בדוח מיידי. בנוסף, תכלול החברה במפורש במסמכי השעבוד בגין השעבוד מדרגה שנייה את ההוראות שבסעיף זה לעיל; (5) החברה תמסור לנאמן אישור מאת עורך הדין החיצוני של החברה ו/או החברה הקשורה המשעבדת, לפי העניין, כי תנאי השעבוד מדרגה שנייה שנוצר כוללים את התנאים המפורטים (1) - (4) בסעיף זה לעיל.

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

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

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

8. <u>פדיון מוקדם של אגרות החוב</u>

8.1. <u>פדיון מוקדם ביוזמת הבורסה</u>

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

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

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

8.1.3. במועד הפדיון המוקדם תפדה החברה את אגרות החוב (סדרה י') שהמחזיקים בהן ביקשו לפדותן. תמורת הפדיון לא תפחת מסכום הערך נקוב של אגרות החוב בתוספת הפרשי ~~הצמדה וריבית~~<u>ריבית והצמדה</u> שנצברו עד יום התשלום בפועל כקבוע בתנאי אגרות החוב (סדרה י'~~)~~<u>)</u>.

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

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

8.2. **<u>פדיון מוקדם ביוזמת החברה</u>**

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

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

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

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

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

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

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

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

8.2.8. במועד פדיון מוקדם חלקי, ככל שיהיה, החברה תודיע בדיווח מיידי על: (1) שיעור הפדיון החלקי במונחי היתרה הבלתי מסולקת; (2) שיעור הפדיון החלקי במונחי הסדרה המקורית; (3) שיעור הריבית בפדיון החלקי על החלק הנפדה; (4) שיעור הריבית שישולם בפדיון החלקי, מחושב לגבי היתרה הבלתי מסולקת; (5) עדכון שיעורי הפדיונות החלקיים שנותרו, במונחי הסדרה המקורית; (6) המועד הקובע לזכאות לקבלת הפדיון המוקדם של קרן אגרות החוב שיהיה שישה (6) ימים לפני המועד שנקבע לפדיון המוקדם.

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

8.2.10. הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב (סדרה י') במקרה של פדיון מוקדם יהיה הסכום הגבוה מבין:

(1) שווי שוק של אגרות החוב (סדרה י') העומדות לפדיון מוקדם שבמחזור, אשר ייקבע על- פי מחיר הסגירה הממוצע של אגרות החוב (סדרה י') בשלושים (30) ימי המסחר שקדמו למועד קבלת החלטת דירקטוריון החברה בדבר ביצוע

הפדיון המוקדם (בסעיף זה להלן: "**תקופת הדגימה**" ו-"**~~שווקי~~שווי השוק של אגרות החוב**", ~~בהאתמה~~בהתאמה), וזאת בהתאם לאמור בסעיף זה מטה להלן;

לעניין חלופת שווי השוק של אגרות החוב (סדרה יא'), כמפורט בס"ק (1) זה לעיל יחולו ההוראות הבאות –

(א) במקרה של פידיון מוקדם חלקי שווי השוק של אגרות החוב, יוכפל בשיעור הפדיון המוקדם החלקי של אגרות החוב (סדרה יא').

(ב) במידה והפדיון המוקדם (החלקי או המלא) יקבע ברבעון שקבוע בו גם מועד לתשלום ריבית, או מועד לתשלום פדיון חלקי של אגרות החוב (קרן), והפדיון המוקדם יבוצע באותו הרבעון (ביחד עם תשלום הריבית ו/או הפדיון החלקי), הרי שבמקרה זה, לצורך חישוב שווי השוק של אגרות החוב אשר ישולם למחזיקים על פי סעיף זה, יופחת משווי השוק של אגרות החוב העומדות לפדיון מוקדם, הסכום אשר משולם באותו המועד על חשבון תשלום הריבית או הקרן כאמור ("**הסכום שישולם ברבעון**"), ויתרת הסכום, לאחר הפחתת הסכום שישולם ברבעון, תוכפל בשיעור הפדיון המוקדם.

(ג) במקרה שבמהלך תקופת הדגימה חל יום אקס של תשלום ריבית, אזי הסכום ששולם על חשבון הריבית יופחת ממחיר הנעילה שנקבע בימי המסחר הכלולים בתקופת הדגימה ואשר חלו טרם יום האקס לתשלום הריבית ששולמה כאמור (היינו – שער נעילה מתואם).

(2) הערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה י'), העומדות לפדיון מוקדם, דהיינו, קרן בתוספת ריבית (לרבות ריבית פיגורים, ככל שתהיה) והפרשי הצמדה (ככל שישנם), עד למועד הפדיון המוקדם בפועל;

(3) יתרת תזרים המזומנים של אגרות החוב (סדרה י') העומדות לפדיון מוקדם (קרן בתוספת ריבית) כשהיא מהוונת לפי תשואת האג"ח הממשלתי (כהגדרתה להלן) בתוספת ריבית בשיעור של 1.~~5~~%. היוון איגרות החוב (סדרה י') העומדות לפדיון מוקדם יחושב החל ממועד הפדיון המוקדם ועד למועד הפירעון האחרון שנקבע ביחס לאגרות החוב (סדרה י') העומדות לפדיון מוקדם.

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

במקרה ולא תהיה במחזור סדרת אגרות חוב ממשלתית ~~בעל~~בעלת מח"מ הנמוך או גבוה ממח"מ אגרות החוב, אזי תשואת האג"ח הממשלתי תחושב לפי ממוצע התשואה של שתי (2) סדרות אגרות החוב הממשלתיות בעלות מאפיינים כמפורט בהגדרה זו לעיל ושמשך חייהן הממוצע הוא הקרוב ביותר למשך החיים הממוצע של אגרות החוב במועד הרלוונטי.

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

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

X = משקל התשואה של אג"ח ממשלתי א'.

1-X = משקל התשואה של אג"ח ממשלתי ב'.

מח"מ = משך חיים ממוצע.

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

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

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

9. <u>פירעון מיידי ומימוש בטוחות</u>

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

9.1.1. אם החברה לא פרעה תשלום כלשהו מהתשלומים אותם היא חייבת למחזיקי אגרות החוב לפי תנאי אגרות החוב (סדרה י') או לפי שטר נאמנות זה, או לא קוימה התחייבות מהותית אחרת שניתנה לטובת המחזיקים, וההפרה כאמור לא תוקנה תוך ארבעה עשר (14) יום ממועד בו הנאמן התריע בפני החברה בכתב על ההפרה (ובמקרה של אי פירעון במועד אם ההפרה לא תוקנה תוך שבעה (7) ימים ממועד ההפרה). יובהר, כי במקרה של אי עמידה של החברה בהתחייבויותיה כאמור בסעיף 6.3 לעיל, יחולו הוראות סעיף 9.1.14 להלן.

9.1.2. אם החברה תקבל החלטת פירוק (למעט פירוק כתוצאה ממיזוג עם חברה אחרת, בכפוף להוראות סעיף 9.1.10 להלן) או אם יינתן צו פירוק קבוע וסופי ביחס לחברה על-ידי בית המשפט, או בוצע הליך בעל משמעות זהה בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון או ימונה לה מפרק קבוע או בעל תפקיד בעל משמעות וסמכויות זהות בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון או מונה לחברה נאמן או ניתן לחברה צו למינוי נאמן, כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון.

9.1.3. אם ניתן צו פירוק זמני על-ידי בית משפט או ימונה לה מפרק זמני או תתקבל כל החלטה שיפוטית בעלת אופי דומה או כל החלטה אחרת או צו אחר או בעל תפקיד בעלי משמעות וסמכויות דומים בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון או מונה נאמן זמני או צו למינוי נאמן זמני כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון, וצו או החלטה כאמור לא בוטלו תוך ארבעים וחמישה (45) ימים מיום מתן הצו או קבלת ההחלטה, לפי העניין. על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.

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

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

9.1.6. אגרות החוב נמחקו מהמסחר בבורסה.

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

9.1.8. אם ~~ימונה~~תוגש בקשה למינוי כונס נכסים זמני ו/או למינוי נאמן זמני על החברה או על עיקר נכסי החברה, ~~התמנו~~ו/או אם ניתן צו למינוי האמור, והבקשה או המינוי, לפי העניין, לא ~~יבוטל~~יוסרו תוך ארבעים וחמישה (45) ימים. על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.

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

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

9.1.11. אם החברה תגיש לבית המשפט בקשה לצו הקפאת הליכים או כל הליך דומה בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון או אם יינתן צו הקפאת הליכים לחברה או כל צו דומה בהתאם לחוק חדלות פירעון כאמור או אם החברה תגיש בקשה לפשרה או להסדר עם נושיה לפי סעיף 350 לחוק החברות או בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון (למעט למטרת מיזוג עם חברה אחרת ו/או שינוי במבנה החברה לרבות פיצול שאינם אסורים לפי תנאי שטר זה, ולמעט הסדרים בין החברה לבין בעלי מניותיה שאינם אסורים לפי תנאי שטר זה ושאין בהם כדי להשפיע על יכולתה של החברה לפרוע את אגרות החוב (סדרה י')), או אם החברה תציע לנושיה בדרך אחרת פשרה או הסדר כאמור, אם פעולה כאמור נעשית על רקע היעדר יכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה במועדן או – אם תוגש בקשה לפי סעיף 350 לחוק החברות כנגד החברה או בקשה בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון (ושלא בהסכמתה) אשר לא נדחתה או בוטלה בתוך 45 ימים ממועד הגשתה.

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

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

9.1.14. החברה לא עמדה באחת או יותר מההתניות הפיננסיות כאמור בסעיפים 6.3.1 עד 6.3.3 לעיל במשך שני רבעונים עוקבים רצופים, על פי הדוחות הכספיים הרלוונטיים לתום כל אחד מהרבעונים האמורים, או אם החברה ביצעה חלוקה בניגוד להוראות מגבלת חלוקת הדיבידנד, כמפורט בסעיף 6.2 לעיל, ובלבד שלא ניתנה לחברה ארכה לתיקון מאת מחזיקי איגרות החוב (סדרה י') במסגרת החלטה מיוחדת או מאת הנציגות הדחופה לפי סעיף 9.2.10 לשטר הנאמנות, או, לא ניתן לחברה ויתור על ההפרה מאת מחזיקי איגרות החוב (סדרה י') במסגרת החלטה מיוחדת.

יובהר, כי ביחס להתניה הפיננסית הקבועה בסעיף 6.3.3 לעיל בלבד, ס"ק 9.1.14 זה לא יחול אם החברה המציאה לידי הנאמן נכסים המותרים לשעבוד כבטוחה, חלופיים או נוספים, בפרק הזמן הקבוע בסעיף 6.3.3 לעיל.

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

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

9.1.17. אם – (1) סדרת אגרות חוב אחרת או סדרת ניירות ערך אחרים שהינם חוב שהונפקה על-ידי החברה ושהינה במחזור הועמדה ~~כדין~~ לפירעון מיידי ; או – (2) אם חוב מהותי סולו של החברה (כהגדרתו להלן) הועמד ~~כדין~~ לפירעון מיידי, וההעמדה לפירעון מיידי כאמור בס"ק (1) ו-(2) לא בוטלה בתוך ארבעים וחמישה (45) ימים.

לעניין זה "**חוב מהותי**" משמעו חוב או חובות של החברה כלפי מוסד או מוסדות פיננסים או גוף מוסדי או גופים מוסדיים או גופים שעיסוקם במתן אשראי (להלן: "**המלווה הפיננסי**") בסכום מצטבר כלפי המלווה הפיננסי ~~העולה~~ המהווה למעלה מ-10% מהתחייבויות החברה על ~~200 מיליון ₪~~ פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו סמוך למועד ההעמדה לפירעון מיידי (ובלבד שאם מדובר בחובות מצטברים למלווה פיננסי – הרי שהם הועמדו לפירעון מיידי בד בבד או סמוך האחד לשני). החברה תגיש לנאמן בנוסח אשר יהא מקובל עליו ולשביעות רצונו הצהרה בכתב חתומה על ידי נושא משרה בכיר בחברה תוך שלושה (3) ימי עסקים מהמועד בו ניתנה לה הודעה על העמדה לפירעון מיידי כאמור, על סך הערך ההתחייבותי של החוב המהותי כאמור למועד ההעמדה לפירעון מיידי.

~~מובהר, כי העמדה לפירעון מיידי של חוב שבגינו הועמדו בטוחות להבטחתו (כאשר במקרה שגובה החוב שהועמד לפירעון מיידי עולה על שווי הבטוחה שהועמדה – יילקח בחשבון לצורך בחינת סכום החוב המהותי רק סכום החוב העולה על שווי הבטוחה (והכל בתנאי שהבטוחה לא משמשת להבטחת חובות אחרים),~~ מובהר, כי חילוט ערבויות, והעמדה לפירעון מיידי של הלוואה ללא יכולת חזרה ללווה (Non-Recourse) לא תיחשבנה לעניין זה כחוב מהותי.

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

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

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

9.1.19. בוצעה מכירה לאחר של נכס או נכסים של החברה, המהווים את עיקר נכסי החברה נכון למועד המכירה (ולמעט מכירה מותרת של נכסים משועבדים בהתאם לסעיף 7.5 לעיל או החלפה של נכס משועבד בהתאם לסעיף 7.3.4 לעיל) ולא התקבלה למכירה

כאמור הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') מראש, ברוב רגיל באסיפה. לעניין סעיף זה, (1) "מכירה לאחר" מכירה לכל צד שלישי שהוא למעט תאגידים בשליטת החברה ו/או חברות מאוחדות ו/או לתאגידים בשליטתם של תאגידים אלו (להסרת ספק - שליטה משותפת לא תיחשב כשליטה לעניין ס"ק 1 ו-ס"ק (2) להלן); ו- (2) מכירה או העברה במסגרת מיזוג עם חברה אחרת או במסגרת שינוי מבנה לא תיחשב "מכירה לאחר" ובהתאם לא יחולו הוראות סעיף 9.1.19 זה. למען הסר ספק, לעניין משמעות "נכס" בסעיף זה, יראו ערך נכס המוחזק על ידי תאגיד לפי שיעור החזקתה של החברה בתאגיד.

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

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

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

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

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

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

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

בסעיף 9.1 זה:

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

"**נכס**" משמעו: נכס של החברה או נכס של תאגיד המוחזק על ידי החברה.

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

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

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

האסיפה יהיה בחלוף 21 ימים ממועד זימונה (או מועד קצר יותר בהתאם להוראות סעיף 9.2.11 להלן).

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

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

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

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

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

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

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

9.2.9. אין באמור בסעיף 9 זה כדי לפגוע או להתנות על זכויות הנאמן או מחזיקי אגרות החוב בהתאם להראות סעיף 35ט1 לחוק ניירות ערך או בהתאם להוראות הדין.

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

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

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

10. **<u>תביעות והליכים בידי הנאמן</u>**

10.1. בנוסף על כל הוראה בשטר זה וכזכות וסמכות עצמאית, יהיה הנאמן רשאי, לפי שיקול דעתו, ויהיה חייב לעשות כן על-ידי החלטה רגילה שנתקבלה באסיפת מחזיקי אגרות החוב, אך בכפוף למתן הודעה מוקדמת בת שבעה (7) ימים, לנקוט בכל אותם הליכים, לרבות הליכים משפטיים ובקשות לבית משפט, כפי שימצא לנכון ובכפוף להוראות כל דין, לשם מימוש והגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב ואכיפת הביצוע על החברה של התחייבויותיה על פי שטר נאמנות זה. למרות האמור לעיל, לנאמן זכות לקיצור תקופת ההודעה המוקדמת אם הנאמן בדעה כי כל דחייה בנקיטת הליכים כאמור מסכנת את זכויות מחזיקי אגרות החוב.

10.2. הנאמן יהיה חייב לעשות כאמור בסעיף 10.1 לעיל על פי החלטה רגילה של אסיפת המחזיקים. פרסום במגנ"א של החלטת אסיפת המחזיקים כאמור לעיל לעניין זה יהווה מתן ההודעה הנדרשת בס' 10.1 לעיל.

10.3. אין באמור לעיל כדי לפגוע ו/או לגרוע מזכותו של הנאמן לפתוח בהליכים משפטיים ו/או אחרים, בין ביוזמתו ובין על פי דרישת מחזיקים אשר תתקבל בהחלטה רגילה של אסיפת המחזיקים, גם אם איגרות החוב לא הועמדו לפירעון מיידי והכל להגנת מחזיקי איגרות החוב ובכפוף להוראות כל דין. על אף האמור בסעיף 10 זה, מובהר, כי זכות העמדה לפירעון מיידי תקום רק בהתאם להוראות סעיף 9 לעיל ולא מכוח סעיף 10 זה.

10.4. הנאמן רשאי, בטרם ינקוט בהליכים כאמור לעיל, לכנס אסיפת מחזיקי איגרות החוב בכדי שיוחלט על ידיהם בהחלטה רגילה אילו הליכים לנקוט למימוש זכויותיהם על פי שטר הנאמנות ואיגרות החוב ובלבד שלא יהיה בכינוס האסיפה להשהות פעולות הנאמן באופן שיפגע בזכויות מחזיקי אגרות חוב. כן יהיה הנאמן רשאי לשוב ולכנס אסיפות מחזיקי איגרות החוב לצורך קבלת הוראות בכל הנוגע לניהול ההליכים כאמור. פעולת הנאמן תתבצע במקרים כאמור ללא שיהוי ובמועד הראשון האפשרי.

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

10.6. הנאמן רשאי, אך לא חייב, על פי שיקול דעתו הבלעדי, לעכב ביצוע של כל פעולה על ידו על פי שטר הנאמנות, לצורך פניה לאסיפה כללית של מחזיקי איגרות החוב ו/או לבית המשפט, עד שיקבל הוראות מאסיפה כללית של מחזיקי איגרות החוב ו/או הוראות מבית המשפט כיצד

לפעול ובלבד שלא יהא בפניה להשהות את פעולות הנאמן באופן שיפגע בזכויות מחזיקי אגרות החוב. הפניה לאסיפה הכללית של מחזיקי איגרות החוב ו/או לבית המשפט יתבצעו במקרים כאמור ללא שיהוי ובמועד הראשון האפשרי. כל עוד לא ניתנה החלטת בית המשפט, יחולו על הנאמן החובות המוטלות עליו על פי שטר הנאמנות ועל פי דין.

10.7. למען הסר כל ספק מובהר בזאת כי אין באיזה מההוראות המפורטות לעיל כדי לפגוע ו/או לגרוע מזכותו של הנאמן המוקנית לו בזאת לפנות על-פי שיקול דעתו הבלעדי לערכאות משפטיות, גם לפני שאגרות החוב (סדרה י') תעמודנה לפירעון מיידי, לצורך מתן כל צו באשר לענייני הנאמנות.

11. **<u>נאמנות על התקבולים</u>**

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

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

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

11.3. שלישית - לתשלום למחזיקים אשר נשאו בתשלומים לפי סעיף 26.4 להלן, ראשית - למחזיקים אשר נשאו בתשלומים מעבר לחלקם היחסי, ולאחר מכן תשלום החזר למחזיקים אשר נשאו בתשלומים כפי חלקם היחסי.

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

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

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

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

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

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

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

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

הנאמן רשאי להורות לחברה בכתב להעביר לחשבון הנאמן, עבור מחזיקי אגרות החוב וחלף ביצוע התשלום להם, חלק או מלוא מן התשלום הבא אותו חייבת החברה למחזיקים ("**התשלום**

הרלוונטי״) וזאת לשם מימון ההליכים ו/או ההוצאות ו/או שכר הנאמן על פי שטר זה (״**סכום המימון**״), ובלבד שהחברה לא נשאה בסכום המימון ו/או הפקידה בידי הנאמן מראש את סכום המימון. החברה תעביר את סכום המימון לידי הנאמן לא יאוחר ממועד ביצוע התשלום הרלוונטי. החברה אינה רשאית לסרב לפעול בהתאם להודעה כאמור ויראו אותה כמי שמילאה אחר התחייבותה כלפי המחזיקים אם תוכיח כי העבירה את מלוא סכום המימון לזכות חשבון הנאמן כאמור. אין באמור כדי לשחרר את החברה מחבותה לשאת בתשלומי סכום המימון כאמור מקום בו היא חייבת לשאת בהם על פי שטר זה או על פי דין.

עד לא יאוחר מיום עסקים אחד לפני המועד הקובע לביצוע התשלום הרלוונטי ממנו יופחת סכום המימון תפורסם הודעה בה יפורטו סכום המימון, מטרתו וסכומי הקרן ו/או הריבית העדכניים שישולמו למחזיקים במסגרת התשלום הרלוונטי.

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

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

13. **<u>סמכות לעכב חלוקת הכספים</u>**

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

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

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

14. **<u>הודעה על חלוקה</u>**

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

14.2. לאחר היום הקבוע בהודעה יהיו מחזיקי איגרות החוב זכאים לריבית בגינן לפי השיעור הקבוע באיגרת החוב, אך ורק על יתרת סכום הקרן (אם תהיה כזו) לאחר ניכוי הסכום ששולם או שהוצע להם לתשלום כאמור (כאמור בסעיף 15 להלן).

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

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

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

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

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

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

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

15.7. החברה תאשר בכתב לנאמן את החזרת הסכומים הנ"ל ואת דבר קבלתם בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב כאמור ותתחייב לשפות את הנאמן בגין נזק מכל סוג שהוא שייגרם לו בשל כך שהכספים הועברו כאמור מהנאמן לחברה, אלא אם כן פעל הנאמן ברשלנות.

16. **<u>קבלה מאת מחזיק אגרת החוב</u>**

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

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

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

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

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

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

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

17. **<u>תחולת חוק ניירות ערך</u>**

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

18. **<u>השקעת כספים</u>**

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

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

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

19.1. להתמיד ולנהל את עסקיה בצורה סדירה ונאותה.

19.2. לנהל פנקסי חשבונות סדירים בהתאם לעקרונות חשבונאיים מקובלים, לשמור את הפנקסים, והמסמכים המשמשים להם כאסמכתאות ולאפשר לכל נציג מורשה של הנאמן לעיין, בכל זמן סביר שיתואם מראש עם החברה, בכל פנקס כאמור ו/או בכל מסמך כאמור שהנאמן יבקש לעיין בו וזאת לא יאוחר מ-5 ימי עסקים ממועד בקשתו של הנאמן. לעניין זה, נציג מורשה של הנאמן פירושו מי שהנאמן ימנה למטרת עיון כאמור, וזאת בהודעה בכתב של הנאמן שתימסר

לחברה לפני העיון כאמור ותכלול גם אישור של הנאמן לפיו הממונה כאמור מחויב כלפי הנאמן בשמירה על סודיות המידע שיגיע לידיעת אותו ממונה בפעולותיו עבור הנאמן. הנאמן ישמור על סודיות כל מידע בו עיין נציג הנאמן כאמור. מובהר כי העברת מידע למחזיקי איגרות החוב לצורך קבלת החלטה הנוגעת לזכויותיהם על-פי איגרת החוב או לצורך מתן דיווח על מצב החברה, אינה מהווה הפרה של התחייבותו לסודיות כאמור.

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

19.4. בכפוף להוראות סעיף 4.13, לתת ולהורות לרואי החשבון שלה וליועציה המשפטיים לתת לנאמן ו/או לאנשים שיצווה, כל הסבר, מסמך, חישוב או מידע בנוגע לחברה, לעסקיה ו/או נכסיה של החברה שיהיה דרוש באופן סביר, על-פי שיקול דעתו של הנאמן, ככל שלדעתו הסבירה של הנאמן הדבר דרוש לשם בדיקות שנעשות על-ידי הנאמן לצורך הגנה על מחזיקי אגרות החוב וזאת לא יאוחר מ-5 ימי עסקים ממועד בקשתו של הנאמן ככל שהאמור נמצא בידי החברה.

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

19.6. למסור לנאמן לא יאוחר מתום 15 ימים ממועד הנפקת אגרות החוב על פי דוח הצעת המדף ו/או ממועד הרחבת סדרת אגרות החוב העתק נאמן למקור של תעודת אגרת החוב.

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

19.8. למסור לנאמן הודעות בדבר רכישת אגרות חוב על-ידי החברה או חברה בת, כאמור בסעיף 5 לשטר זה לעיל. דיווחים של החברה במערכת המגנ"א בדבר רכישת אגרות החוב תחשב כמסירה לנאמן.

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

19.10. אחת לשנה, לא יאוחר מ-10 ימי עסקים לאחר פרסום הדוחות השנתיים, וכל עוד שטר זה בתוקף, תמציא החברה לנאמן אישור חתום על-ידי מנכ"ל החברה או הבכיר בתחום הכספים בחברה, בתקופה שמתאריך הוצאת סדרת אגרות החוב (סדרה י') ו/או מועד מתן האישור הקודם, המאוחר מביניהם, ועד למועד מתן האישור לא קיימת מצד החברה הפרה של שטר זה (לרבות הפרה של תנאי איגרות החוב ולרבות ביחס להוראות בסעיפים ספציפיים בשטר הנאמנות שביחס אליהם יבקש הנאמן התייחסות החברה באישור זה), אלא אם כן צוין בו במפורש אחרת. לאישור האמור תצרף החברה תדפיס רשם החברות אשר יפרט את השעבודים שיצרה החברה ובכלל זאת שעבודים על פי התחייבויותיה בסעיף 7 לשטר נאמנות זה.

19.11. בכפוף להוראות סעיף 4.13, לגרום לכך כי נושא משרה הבכיר בכספים בחברה ייתן, תוך זמן סביר, ולא יאוחר מ-14 ימי עסקים ממועד בקשתו של הנאמן, לנאמן ו/או לאנשים שיורה, כל הסבר, מסמך, חישוב או מידע בנוגע לחברה, עסקיה ו/או נכסיה שיהיו דרושים באופן סביר, על-פי שיקול דעתו של הנאמן, לשם מילוי תפקידיו ולצורך הגנה על מחזיקי איגרות החוב.

19.12. החברה תעביר לנאמן מידע בנוגע לחברה שיהיה חיוני לשם שמירת זכויותיהם של מחזיקי אגרות החוב לפי דרישה סבירה בכתב של הנאמן, וכל מידע שיועבר לנאמן יישמר על ידיו בסודיות, והוא לא יעשה בו שימוש אלא לצורך מילוי תפקידו כנאמן לפי שטר הנאמנות, חוק ניירות ערך, החלטות בית משפט וכל דין, לרבות דיווח למחזיקי אגרות החוב.

19.13. לתת אישור לנאמן בחתימת רואה החשבון המבקר של החברה, על פי דרישתו, כי בוצעו כל התשלומים למחזיקי איגרות החוב במלואם ובמועדם לא יאוחר מ-7 ימי עסקים ממועד בקשתו של הנאמן.

19.14. לזמן את הנאמן להיות נוכח באסיפות בעלי המניות של החברה, ללא זכות השתתפות והצבעה באסיפה. יובהר כי פרסום זימון לאסיפה כללית של בעלי המניות כאמור במגנ"א, יחשב כזימון הנאמן לצורכי שטר זה.

19.15. לתת לנאמן את הדוחות והדיווחים כמפורט בסעיף 31 להלן.

19.16. בנוסף על הדוחות או ההודעות אותם מחויבת החברה למסור על פי סעיף 35י(א) לחוק ניירות ערך, למסור לנאמן, על פי דרישתו, ובהתאם לאמור בסעיף 19.12 לעיל, תצהיר ו/או ההצהרות ו/או מסמכים ו/או פרטים ו/או מידע, כפי שידרשו על ידי הנאמן בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי, בתום לב ובאופן סביר.

19.17. אם החברה תחדל להיות תאגיד מדווח, כמשמעותו בחוק ניירות ערך, תמסור החברה לנאמן למחזיקי אגרות החוב דיווחים כנדרש מתאגיד שאינו תאגיד מדווח בהתאם להוראות פרק 4 שבחלק 2 לחוזר המאוחד של אגף שוק ההון, ביטוח וחסכון במשרד האוצר, כפי שיתוקן מעת לעת, ובמועדים הקבועים בו. כן מובהר כי במקרה של מסירת דיווח בהתאם לאמור, תמסור החברה הודעה לבורסה לשם פרסומה במערכת המאיה על פיה החברה העבירה לנאמן הודעה בהתאם לסעיף זה וכי מחזיק באגרות החוב רשאי לקבל העתק ממנה כנגד הצגת אישור בעלות.

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

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

20. **<u>התחייבויות נוספות</u>**

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

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

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

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

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

21. **<u>באי-כח</u>**

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

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

22. **<u>הסכמים אחרים</u>**

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

23. **<u>שכר הנאמן</u>**

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

23.2. בגין כל שנת נאמנות, וכל עוד אגרות החוב (סדרה י') תהיינה במחזור, החברה תשלם לנאמן עבור שירותיו כנאמן סך של 30,000 ש"ח ("**השכר השנתי**").

23.3. כמו כן, הנאמן יהיה זכאי לתשלום בסך של 600 ש"ח בעבור כל שעת עבודה שיידרש לה בגין תהליך ההנפקה (בהתאם לדוח מפורט שימציא לחברה), לרבות עבודה על שטר הנאמנות ותהליך יצירת ורישום הבטוחות, וזאת עד לתקרה של 15,000 ש"ח.

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

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

23.5. בנוסף, ישולם לנאמן שכר שעתי נוסף בסך של 600 ש"ח בעבור כל שעת עבודה שתידרש לו בגין פעולות מיוחדות אשר יבצע במסגרת תפקידו כנאמן לרבות:

23.5.1. פעולות הנובעות מהפרה של השטר על ידי החברה;

23.5.2. פעולות בקשר להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או פעולות בקשר עם החלטת אסיפת מחזיקי אגרות חוב להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי לרבות כל הנובע מכך;

23.5.3. פעולות מיוחדות שיידרש או שיהא צריך לבצע, לצורך מילוי תפקידיו על פי שטר זה בקשר עם זכויות מחזיקי איגרות החוב ולשם הגנה עליהן, לרבות כינוסן של אסיפות מחזיקי אגרות חוב;

23.5.4. 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 ו/או תקנות ו/או הוראות מחייבות אחרות החלות על הנאמן לפיהם יידרש הנאמן לביצוע פעולות ו/או בדיקות;

23.5.5. פעולות שיבצע הנאמן בקשר עם בטוחות שהועמדו לטובת מחזיקי אגרות החוב לרבות רישומן, החלפתן, מכירתן ועדכונן, במרשם המתנהל על פי כל דין (לרבות בחו"ל), ולמעט רישום השעבודים בקשר עם ההנפקה לראשונה של אגרות החוב.

23.6. בגין כל אסיפת בעלי מניות בה ייטול הנאמן חלק, ישולם לנאמן שכר נוסף של 600 ש"ח לישיבה.

23.7. לכל הסכומים האמורים לעיל יתווסף מע"מ כחוק.

23.8. כל הסכומים האמורים לעיל צמודים למדד המחירים לצרכן הידוע במועד הנפקת הסדרה, אך בכל מקרה לא ישולם סכום הנמוך מהסכומים הנקובים בסעיף 23 זה.

23.9. במקרה של ביטול הנפקת סדרה אגרות החוב (סדרה י') או דחייתה (לתקופה של שלושה חודשים או יותר), לאחר שכבר בוצעה עבודה בקשר עם גיבוש המסמכים הקשורים בנאמנות ו/או השתתפות מצד הנאמן בדיונים עם רשות ניירות ערך, ישולם שכר לנאמן בתעריף של 600 ₪ לשעה, בהתאם לדוח מפורט שימציא לחברה, עם תקרה מקסימאלית של 15,000 ₪ (התשלום על פי סעיף קטן זה לא יהא מותנה בהנפקת אגרות החוב (סדרה י') או בחתימה על שטר הנאמנות.

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

23.11. כל הסכומים הנקובים בסעיף 23 זה, ישולמו לנאמן בתוך 30 ימי עסקים מיום משלוח הדרישה לתשלום בגינם.

23.12. השכר השנתי ישולם לנאמן בתחילת כל שנת נאמנות.

23.13. כל הסכומים האמורים בסעיף 23 זה, ייהנו מעדיפות על פני הכספים המגיעים למחזיקי איגרות החוב.

23.14. 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 מהסדרה הרלוונטית בהתאם לתנאי שטר הנאמנות והעברתו ע"י החברה ישירות לנאמן.

24. **<u>סמכויות הנאמן</u>**

24.1. הנאמן רשאי במסגרת ביצוע עניני הנאמנות לפי שטר הנאמנות להזמין חוות דעת ו/או לשאול לעצתו בכתב של כל עורך דין, רואה חשבון, שמאי, מעריך, מודד, מתווך או מומחה אחר (להלן: "**היועצים**"), ולפעול בהתאם למסקנותיו בין אם חוות דעת או עצה כזו הוכנה לבקשת הנאמן ו/או על ידי החברה, והנאמן לא יידרש לשלם ולא ייערך קיזוז מכספים המגיעים לו בקשר עם כל הפסד או נזק שיגרם כתוצאה מכל פעולה ו/או מחדל שנעשו על ידו על סמך עצה או חוות דעת כאמור, אלא אם כן פעל הנאמן ברשלנות ו/או בחוסר תום לב ו/או בזדון. החברה תישא בשכר סביר בגין העסקת היועצים שימונו כאמור ובלבד שהנאמן ייתן לחברה הודעה מראש על כוונתו לקבל חוות דעת מומחה או עצה כאמור, אלא אם כן תהא בהודעה פגיעה בזכויות המחזיקים שאז תימסר הודעה לחברה בהקדם האפשרי, בצירוף פירוט שכר הטרחה הנדרש

ומטרת חוות הדעת או העצה. הנאמן והחברה יגיעו להסכמה על רשימה של לא יותר משלושה משרדי יועצים כאמור בעלי מוניטין ומומחיות רלוונטיים, אשר אליהם יפנה הנאמן לקבלת הצעות שכר טרחה למינויים כיועצים כאמור. החברה תבחר הצעה אחת מתוך ההצעות שיוגשו, ותהיה רשאית לנהל מו"מ עם המשרדים על הצעתם במשך תקופה של עד 10 ימי עסקים ובלבד שבמקרים דחופים לא יהיה בעיכוב בשל ניהול המשא ומתן כדי לסכן לדעת הנאמן את זכויות מחזיקי אגרות החוב. והכל בכפוף לכך שיועצים כאמור לא מונו כתוצאה מהחלטה שהתקבלה באסיפה של מחזיקי אגרות החוב, באופן שנסיבות העניין לא יאפשרו לנאמן לנהוג תחת המגבלות החלות עליו בס"ק זה לעיל בקשר עם בחירת היועצים האמורים, שאז לא יחול האמור בס"ק זה לעיל בקשר עם המגבלות כאמור

24.2. כל עצה או חוות דעת כזו יכולה להינתן, להישלח או להתקבל על ידי מכתב, מברק, פקסימיליה, או כל אמצעי אלקטרוני אחר להעברת מידע, והנאמן לא יהיה אחראי בגין פעולות שעשה על סמך עצה או חוות דעת או ידיעה שהועברו באחד האופנים המוזכרים לעיל למרות שנפלו בהן שגיאות או שלא היו אותנטיות, אלא אם ניתן היה לגלות השגיאות או חוסר האותנטיות בבדיקה סבירה ובלבד שלא פעל ברשלנות ו/או בחוסר תום לב ו/או בזדון. מובהר, כי המסמכים יהיו ניתנים להעברה, מחד, והנאמן יהיה רשאי להסתמך עליהם, מאידך, רק במקום בו הינם מתקבלים באופן ברור, וכאשר לא מתעורר כל קושי בקריאתם. בכל מקרה אחר, הנאמן יהיה אחראי לדרוש את קבלתם באופן המאפשר כאמור את קריאתם והבנתם, כראוי.

24.3. כפוף להוראות שטר זה, רשאי הנאמן, אך לא חייב, לכנס בכל עת, אסיפת מחזיקי אגרות החוב על מנת לדון ו/או לקבל את הוראותיה בכל עניין הנוגע לשטר זה ורשאי לשוב ולכנסה.

24.4. הנאמן לא יהיה חייב להודיע לצד כלשהו על חתימת שטר זה ולא יהיה רשאי להתערב באיזו צורה שהיא בהנהלת עסקי החברה או ענייניה. אין באמור בסעיף זה בכדי להגביל את הנאמן בפעולות שעליו לבצע בהתאם לשטר הנאמנות.

24.5. בכפוף לכל דין, הנאמן, ישתמש בנאמנות, בכוחות, בהרשאות ובסמכויות שהוקנו לו לפי שטר זה, לפי שיקול דעתו המוחלט ולא יידרש לשלם ולא ייערך קיזוז מכספים המגיעים לו בקשר עם כל נזק שנגרם עקב טעות בשיקול הדעת כנ"ל, אלא אם כן הנאמן פעל ברשלנות ו/או בחוסר תום לב ו/או בזדון.

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

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

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

26. **<u>שיפוי</u>**

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

26.1.1. כל הוצאה ו/או נזק ו/או הפסד ו/או תשלום ו/או חיוב כספי, לרבות על פי פסק דין או פסק בורר (שלא ניתן לגביהם עיכוב ביצוע), או על פי פשרה שנסתיימה (ככל שהפשרה נוגעת לחברה, ניתנה הסכמת החברה לפשרה), אשר עילת מי מהם קשורה לפעולות שביצעו הזכאים לשיפוי (או מחדל) או שעליהם לבצע מכוח הוראות שטר זה, ו/או על פי חוק ו/או הוראה של רשות מוסמכת ו/או כל דין ו/או לפי דרישת מחזיקי אגרות החוב ו/או לפי דרישת החברה ו/או לתפקידם מכוח שטר זה, והכל בקשר לשטר נאמנות זה; **וכן**

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

והכל בתנאי שהתקיימו כל התנאים להלן:

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

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

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

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

26.1.7. לא נקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי הזכאים לשיפוי פעלו בזדון;

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

זכויות השיפוי על פי סעיף 26.1 זה תקראנה "**התחייבות השיפוי**" או "**הזכאות לשיפוי**".

על אף האמור לעיל, גם במקרה בו יטען כנגד הזכאים לשיפוי, כי אינם זכאים לשיפוי בשל האמור בס"ק 26.1.4 עד 26.1.8 לעיל, יהיו הזכאים לשיפוי זכאים לשיפוי מיד עם דרישתם הראשונה לתשלום הסכום המגיע להם בגין 'התחייבות השיפוי'. במקרה כי יקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי לא קמה לזכאים לשיפוי זכות לשיפוי, ישיבו הזכאים לשיפוי את סכומי התחייבות השיפוי ששולמו להם.

26.2. מבלי לגרוע מתוקף התחייבות השיפוי שבסעיף 26.1 לעיל, כל אימת שהנאמן יהיה חייב לפי תנאי שטר הנאמנות ו/או על-פי חוק ו/או הוראה של רשות מוסמכת ו/או כל דין ו/או לפי דרישת מחזיקי אגרות החוב ו/או לפי דרישת החברה, לעשות פעולה כלשהי, לרבות אך לא רק פתיחת הליכים או הגשת תביעות לפי דרישת מחזיקי אגרות החוב, כאמור בשטר זה, יהיה הנאמן רשאי להימנע מלנקוט כל פעולה כאמור, עד שיקבל לשביעות רצונו פיקדון כספי מהחברה לכיסוי התחייבות השיפוי, ובמקרה בו החברה לא תעמיד פיקדון כספי מכל טעם שהוא, מאת

מחזיקי אגרות החוב או ממי מהם, לכיסוי התחייבות השיפוי ("**כרית המימון**") הנאמן יפנה למחזיקי אגרות החוב שהחזיקו במועד הקובע (כאמור בסעיף 26.5 להלן), בבקשה כי יפקידו בידיו את סכום כרית המימון, כל אחד את חלקו היחסי (כהגדרת מונח זה להלן). במקרה בו מחזיקי אגרות החוב לא יפקידו בפועל את מלוא סכום כרית המימון לא תחול על הנאמן חובה לנקוט בפעולה או בהליכים הרלוונטיים. אין באמור כדי לפטור את הנאמן מנקיטת פעולה דחופה הדרושה לשם מניעת פגיעה מהותית לרעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב.

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

ככל שיותקנו תקנות לעניין הפקדת פיקדון על-ידי מנפיק לטובת מחזיקי אגרות חוב בהתאם לסעיף 35 ה1 לחוק ניירות ערך, וככל שיחולו תקנות כאמור על אגרות החוב (סדרה י') ושטר נאמנות זה, ישמש הפיקדון חלף כרית המימון, ויחולו הוראות הדין.

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

26.3. הזכאות לשיפוי:

26.3.1. תחול על החברה בכל מקרה של: **(1)** פעולות שבוצעו ו/או נדרשו להתבצע לפי תנאי שטר הנאמנות או לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב ו/או זכאות לשיפוי שקמה מכח הוראות שטר זה; **וכן (2)** פעולות שבוצעו ו/או נדרשו להתבצע לפי דרישת החברה.

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

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

26.4.1. הכספים יגבו באופן הבא:

<u>ראשית</u> – הסכום ימומן מתוך כספי הריבית ו/או הקרן שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב לאחר תאריך הפעולה הנדרשת, ויחולו הוראות סעיף 12 לעיל. מובהר כי אין בדרישה כאמור לעיל כדי

להקדים ו/או לשנות את מועדי התשלום החלים על החברה בהתאם לשטר זה;

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

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

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 11.3 לשטר זה.

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

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

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

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

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

27. **<u>הודעות</u>**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

28.3.1. הנאמן שוכנע כי השינוי אינו פוגע בזכויות מחזיקי איגרות החוב ולמעט לגבי שינוי הנוגע למועדים והתשלומים וגובה הריבית על פי איגרות החוב, הוראות הנוגעות לשעבודים, מנגנון תוספת ריבית בנוגע להתניות פיננסיות והורדות דירוג, לעילות ההעמדה לפירעון מיידי, להתניות הפיננסיות, מגבלות על הרחבת סדרה, מגבלות חלוקה, והוראות הנוגעות להחלפה, הוספה, שחרור או מכירה של נכסים משועבדים, הוראות סעיף 28.3.1 זה לא יחולו לעניין שינוי של זהות הנאמן או שכרו בשטר

הנאמנות, לשם מינוי נאמן במקומו של נאמן שהסתיימה כהונתו כאמור בסעיף 4.3 לעיל.

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

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

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

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

29. **<u>מרשם מחזיקי אגרות החוב</u>**

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

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

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

30. **<u>אסיפות של המחזיקים</u>**

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

31. **<u>דיווח לנאמן</u>**

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

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

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

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

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

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

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

32. **<u>דיווח על ידי הנאמן</u>**

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

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

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

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

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

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

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

32.8. הנאמן יעדכן את החברה לפני דיווח בהתאם לסעיף 35ח1 לחוק ניירות ערך.

33. **<u>תחולת הדין</u>**

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

34. **<u>סמכות ייחודית</u>**

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

35. **<u>כללי</u>**

מבלי לגרוע מהוראותיו האחרות של שטר זה ושל אגרת החוב, הרי כל ויתור, ארכה, הנחה, שתיקה, הימנעות מפעולה ("**ויתור**") מצד הנאמן לגבי אי קיומה או קיומה החלקי או הבלתי נכון של התחייבות כלשהי מהתחייבות לנאמן על-פי שטר זה ואגרת החוב, לא יחשבו כויתור מצד הנאמן על זכות כלשהי אלא כהסכמה מוגבלת להזדמנות המיוחדת בה ניתנה. מבלי לגרוע מההוראות האחרות של שטר זה ואגרת החוב, הרי כל שינוי בהתחייבויות לנאמן מחייב קבלת הסכמת הנאמן מראש ובכתב בהתאם להוראות השטר. כל הסכמה אחרת, בין בעל פה ובין על דרך של ויתור והימנעות מפעולה או בכל דרך אחרת שאינה בכתב, לא תיחשב כהסכמה כלשהי. זכויות

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

36. **<u>אחריות הנאמן</u>**

36.1. על אף האמור בכל דין ובכל מקום בשטר הנאמנות, ככל שהנאמן פעל לשם מילוי תפקידו בתום לב ובתוך זמן סביר וכן בירר את העובדות שנאמן סביר היה מברר בנסיבות העניין, לא יהא אחראי לנזק שנגרם כתוצאה מכך שהנאמן הפעיל את שיקול דעתו, אא"כ יוכיח התובע כי הנאמן פעל ברשלנות חמורה. מובהר כי ככל שתעורר סתירה בין הוראת סעיף 36 זה להוראה אחרת בשטר הנאמנות, תגבר הוראת סעיף 36 זה.

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

37. **<u>מענים</u>**

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

38. **<u>הסמכה למגנ"א</u>**

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

<u>ולראיה באו הצדדים על החתום</u>:

_____ _____

רבוע כחול נדל"ן בע"מ **רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ**

אני הח"מ,[_____], עו"ד, מאשרת כי שטר נאמנות זה נחתם על ידי ה"ה [_____] ו[_____], וחתימתם בצרוף חותמת החברה או שמה המודפס מחייבת את רבוע כחול נדל"ן בע"מ בקשר עם שטר נאמנות זה.

_____

[____], עו"ד

אני הח"מ, [____], עו"ד, מאשרת כי שטר נאמנות זה נחתם על ידי [____], וחתימתו בצרוף חותמת החברה או שמה המודפס מחייבת את רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ בקשר עם שטר נאמנות זה.

_____

[____], עו"ד

<u>רבוע כחול נדל"ן בע"מ</u>

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

<u>אגרת חוב רשומה על שם</u>

מספר: __

ערך נקוב של תעודה זו: _____ **<u>ש"ח</u>**

המחזיק הרשום של אגרת זו: **<u>חברה לרישומים של הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ</u>**

1. אגרת חוב זו מעידה כי רבוע כחול נדל"ן בע"מ ("החברה") תשלם במועדי הפירעון הקבועים בתנאים הרשומים מעבר לדף, למי שיהיה המחזיק באגרת החוב במועד הקובע, תשלומי קרן וריבית, והכל בכפיפות למפורט בתנאים שמעבר לדף ולשטר הנאמנות.
2. אגרת החוב תהיה צמודה (קרן וריבית), והכל כמפורט בתנאים שמעבר לדף.
3. אגרת חוב זו מונפקת כחלק מסדרה של אגרות חוב בתנאים זהים לתנאי אגרת זו, המונפקת בהתאם לשטר נאמנות מיום [__] בחודש 2024 ("שטר הנאמנות"). מובהר כי הוראות שטר הנאמנות יהוו חלק בלתי נפרד מהוראות אגרת חוב זו, ויחייבו את החברה ואת המחזיקים באגרות החוב (סדרה י').
4. נכון למועד ההקצאה לראשונה של אגרות החוב (סדרה י'), אגרות החוב (סדרה י') מובטחות בשעבוד כמפורט בסעיף 7 לשטר הנאמנות. כל אגרות החוב מהסדרה הנ"ל יעמדו בדרגה שווה בינן לבין עצמן (פרי-פסו), מבלי שתהיה כל זכות עדיפה לאחת על פני האחרת.
5. אגרת חוב זו מונפקת בכפיפות לתנאים המפורטים מעבר לדף ובשטר הנאמנות, המהווים חלק בלתי נפרד מאגרת החוב.

נחתם בחותמת החברה שהוטבעה ביום _____

_____

רבוע כחול נדל"ן בע"מ

התנאים הרשומים מעבר לדף

1. **כללי**

1.1 הגדרות

למונחים המפורטים להלן תהא באיגרת חוב זו המשמעות המצוינת לצידם, אלא אם צוין מפורשות אחרת להלן:

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

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

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

"**התשקיף**" **או** "**תשקיף המדף**" - תשקיף מדף של החברה אשר פורסם בפברואר 2023, אשר נושא תאריך 28 בפברואר 2023.~~.~~

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

"**הנאמן**" - רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ ו/או כל מי שיכהן מדי פעם בפעם כנאמן של מחזיקי אגרות החוב לפי שטר זה.

"**יום עסקים**" - יום בו פתוחים מרבית הבנקים בישראל לביצוע עסקאות.

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

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

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

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

"**המדד היסודי**" - מדד אוגוסט 2024 ~~שיפורסם~~שפורסם ביום 15 בספטמבר 2024.

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

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

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

"**תעודת אגרת החוב**" - תעודת אגרת חוב זו.

1.2 איגרת חוב זו היא אחת מסדרה של אגרות חוב רשומות על שם. אגרות החוב מסדרה זו תעמודנה בדרגת בטחון שווה פרי פסו, 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.

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

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

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

2. **<u>קרן אגרות החוב (סדרה י')</u>**

תעודה זו מעידה כי רבוע כחול נדל"ן בע"מ ("**החברה**") תשלם את הערך הנקוב של אגרת חוב זו, בשלושה תשלומים לא שווים ולא רציפים, באופן הבא: תשלום ראשון שישולם ביום 31 בדצמבר 2027 יהיה בשיעור של 15% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב; תשלום שני שישולם ביום 31 בדצמבר 2028, יהיה בשיעור של 15% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב; תשלום שלישי ואחרון שישולם ביום 31 בדצמבר 2029, יהיה בשיעור של 70% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב , והכל בכפיפות למפורט בתנאים שמעבר לדף ולשטר הנאמנות.

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

3. **<u>הריבית של אגרות החוב (סדרה י')</u>**

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

3.2. הריבית על היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב (סדרה י'), כפי שתהא מעת לעת, תשולם בתשלומים חצי שנתיים, ביום 31 בדצמבר 2024 וכן ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2025 עד 2029 (כולל).

3.3. כל תשלום ריבית ישולם בעד התקופה של שישה (6) חודשים שהסתיימה במועד תשלום הריבית הרלוונטי, למעט תשלום בגין תקופת הריבית הראשונה שישולם ביום 31 בדצמבר 2024, בגין

התקופה המתחילה ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז על אגרות החוב (סדרה י"), והמסתיימת במועד התשלום הראשון של הריבית, היינו ביום 31 בדצמבר 2024 (להלן: "**תקופת הריבית הראשונה**"). הריבית עבור תקופת הריבית הראשונה תחושב לפי מספר הימים בתקופה האמורה ועל בסיס של 365 ימים בשנה. כל תקופת ריבית נוספת של אגרות החוב (סדרה י') תתחיל ביום הראשון שלאחר תום תקופת הריבית הסמוכה לפניה, ותסתיים בתום תקופת הריבית (קרי: במועד התשלום הסמוך אחרי יום תחילתה). שיעור הריבית שישולם בכל מועד תשלום הריבית, יהיה שיעור הריבית ~~שייקבע במכרז על שיעור הריבית על אגרות החוב (סדרה י')~~השנתית כאמור כשהוא מחולק ב-2, היינו – [___]%, וזאת למעט לגבי תשלום הריבית הראשון שיחושב כאמור לעיל (בכפוף להתאמת שיעור הריבית בהתאם להוראות סעיפים 4 ו-4א להלן).

3.4. התשלום האחרון של ריבית אגרות החוב ישולם ביום 31 בדצמבר 2029 ביחד עם התשלום האחרון על חשבון קרן אגרות החוב, וזאת כנגד מסירת תעודות אגרות החוב לידי החברה.

3.5. כל תשלום על חשבון קרן ו/או ריבית ו/או הפרשי הצמדה (ככל שיהיו), אשר ישולם באיחור העולה על שבעה (7) ימי עסקים מהמועד הקבוע לתשלומו על-פי תנאי אגרות החוב, וזאת מסיבות התלויות בחברה, יישא ריבית פיגורים החל מהמועד הקבוע לתשלומו ועד למועד תשלומו בפועל. לעניין זה, "ריבית פיגורים" פירושה תוספת ריבית של 3~~2~~.5% על בסיס שנתי מעבר לריבית שנושאות אגרות החוב במועד הרלוונטי, מחושבת פרו ראטה לתקופה שמהמועד הקבוע לתשלום ועד למועד התשלום בפועל. במקרה שתשולם ריבית פיגורים, תפרסם החברה דיווח מיידי לפחות שני (2) ימי מסחר לפני תשלום כאמור בו תודיע על שיעורה של ריבית הפיגורים ושיעור הריבית שתשולם הכוללת את שיעור הריבית שנושאות אגרות החוב בתוספת ריבית הפיגורים ומועד תשלומה של הריבית הכוללת לאותה תקופה.

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

4. **<u>התאמת שיעור הריבית בגין שינוי בדירוג אגרות החוב</u>**

<u>בסעיף זה:</u>

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

"**דירוג הבסיס**" - דירוג ilAA (בסולם הדירוג של סטנדרד אנד פורס מעלות בע"מ) ו/או דירוג מקביל לו ~~שייבוא~~שיבוא במקומו אשר ייקבע על-ידי חברת דירוג אחרת.

"**ריבית המקור**" - שיעור הריבית ~~שנקבע במכרז, כפי שהחברה תפרסם בדוח מיידי בדבר תוצאות ההנפקה~~.<u>השנתית הקבועה שתישאנה אגרות החוב (סדרה י') כמפורט בסעיף 2.2 לשטר הנאמנות.</u>

4.1. ככל שדירוג אגרות החוב (סדרה ~~י~~<u>י'</u>) על-ידי חברת הדירוג יעודכן במהלך תקופת ריבית כלשהי, כך שהדירוג שייקבע על ידי חברת הדירוג לאגרות החוב יהיה נמוך בשתי (2) דרגות מדירוג הבסיס הרלוונטי לאותה חברת דירוג (או דירוג מקביל לו שייבוא במקומו אשר ייקבע על-ידי חברת דירוג אחרת) (להלן: "**הדירוג המופחת**"), יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב, בשיעור של 0.5% (להלן: "**שיעור הריבית הנוסף**"),

מעל שיעור ריבית המקור בגין התקופה שתתחיל ממועד פרסום הדירוג המופחת על ידי חברת הדירוג ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב למעט במקרים האמורים בסעיפים 4.2 עד 4.5 להלן.

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

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

4.3. לא יאוחר משלושה ימי עסקים ~~אחד~~ מקבלת הודעת חברת הדירוג בדבר הורדת דירוג אגרות החוב לדירוג המופחת כהגדרתו בסעיף 4.1 לעיל (או לדירוג המופחת הנוסף, כאמור בסעיף 4.2 לעיל), תפרסם החברה דיווח מיידי, בו תציין החברה: (א) את דבר הורדת הדירוג, את הדירוג המופחת (או את הדירוג המופחת הנוסף) כאמור בסעיפים 4.1 ו- 4.2 לעיל ואת מועד תחילת דירוג אגרות החוב בדירוג המופחת כאמור **(להלן: "מועד הורדת הדירוג")**; (ב) את שיעור הריבית שתשלם החברה למחזיקי אגרות החוב במועד תשלום הריבית הראשון שבו יתווסף שיעור הריבית הנוסף; (ג) את שיעור הריבית המדויקת שתישא יתרת קרן אגרות החוב לתקופה שמתחילת תקופת הריבית הנוכחית ועד למועד הורדת הדירוג (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) **(להלן: "תקופת ריבית המקור")**; (~~ג~~ד) את שיעור הריבית שתישא יתרת קרן אגרות החוב החל ממועד הורדת הדירוג ועד מועד תשלום הריבית הקרוב בפועל, דהיינו: ריבית המקור בתוספת שיעור הריבית הנוסף לשנה (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) (להלן: "**הריבית המעודכנת**"); (~~ד~~ה) את שיעור הריבית המשוקללת שתשלם החברה למחזיקי אגרות החוב במועד תשלום הריבית הקרוב, הנובעת מן האמור בס"ק (ב) ו- (ג) לעיל; (~~ה~~ו) את שיעור הריבית השנתית המשתקפת משיעור הריבית המשוקללת; (~~ו~~ז) את שיעור הריבית השנתית ואת שיעור הריבית החצי שנתית.

4.4. היה ומועד תחילת דירוג אגרות החוב בדירוג המופחת כאמור יחול במהלך התקופה שתחילתה ארבעה (4) ימי מסחר לפני המועד הקובע לתשלום ריבית כלשהו וסיומם במועד תשלום הריבית הקרוב למועד הקובע הנ"ל (להלן: "**תקופת הדחייה**"), תשלם החברה למחזיקי אגרות החוב, במועד תשלום הריבית הקרוב, את ריבית המקור בלבד (או את שיעור הריבית המחושב לפי סעיפים 4.1 ו- 4.2 לעיל לפני תקופת הדחייה), כאשר שיעור הריבית הנובע מתוספת הריבית בשיעור השווה לשיעור הריבית הנוסף לשנה במשך תקופת הדחייה, ישולם במועד תשלום הריבית הבא. החברה תודיע בדיווח מיידי את הפרטים הנדרשים בסעיף 4.3 לעיל וכן את שיעור הריבית המדויק לתשלום במועד תשלום הריבית הבא.

4.5. יובהר, כי במקרה שלאחר הורדת הדירוג באופן שהשפיע על שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה י') כאמור בסעיף 4 זה, תעדכן חברת הדירוג את הדירוג לאגרות החוב (סדרה י') כלפי מעלה, לדירוג הגבוה מהדירוג המופחת, או לדירוג אשר בו שיעור הריבית הנוסף הינו נמוך יותר, כמפורט לעיל ("**הדירוג הגבוה**"), אזי יקטן שיעור הריבית שישולם על-ידי החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה י'), וזאת בגין התקופה בה אגרות החוב (סדרה י') דורגו בדירוג הגבוה, כך ששיעור הריבית שתישא היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב (סדרה י') יהיה שיעור ריבית המקור (או שיעור הריבית המחושב לפי סעיפים 4.1 ו- 4.2 לעיל עבור הדירוג הגבוה, לפי העניין),ללא כל תוספת כאמור לעיל או תוספת נמוכה יותר, לפי העניין (ובכל מקרה, לא יפחת שיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב (סדרה י') משיעור ריבית המקור). במקרה כאמור תפעל החברה בהתאם לאמור בס"ק 4.3 עד 4.4 לעיל, בשינויים המחויבים הנובעים מהדירוג הגבוה במקום איזה מהדירוגים המופחתים כאמור. על אף האמור, יובהר, כי לעניין קיטון שיעור הריבית כאמור בס"ק זה, חזרה לשיעור ריבית המקור תהיה במקרה של חזרה לדירוג הבסיס, כאשר במקרה של דירוג הנמוך בדרגה אחת משיעור ריבית הבסיס, שיעור הריבית יעמוד על ריבית המקור בתוספת 0.25%.

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

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

4.8. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 9.1.20 לשטר הנאמנות, ככל שאגרות החוב תפסקנה להיות מדורגות מסיבות התלויות בחברה, לתקופה רצופה העולה על שישים (60) יום, לפני פירעונן הסופי, ובלבד שלא הועלה שיעור הריבית כאמור לעיל, תיחשב הפסקת הדירוג כהורדת דירוג של אגרות החוב כאמור בסעיף 4.2. לעיל, וכמזכה את מחזיקי אגרות החוב בתוספת הריבית המירבית על ריבית המקור (1%).

4.9. במקרה בו תוחלף חברת הדירוג או שאגרות החוב תפסקנה להיות מדורגות על ידי חברת דירוג, תפרסם החברה דיווח מיידי, במועד הקבוע בדין ובו תודיע החברה על נסיבות החלפת החברה המדרגת או הפסקת הדירוג, בהתאמה.

4.א. התאמה בשינוי שיעור הריבית כתוצאה מקיטון בהון העצמי

4.א.1. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 9.1.14 לשטר הנאמנות, ככל שההון העצמי המתואם של החברה, כהגדרתו בסעיף 6.3 לשטר הנאמנות, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, יפחת מסך של 1,~~150~~300,000,000 ₪ (מיליארד ~~מאה וחמישים~~שלוש מאות מיליון ₪) (להלן בסעיף זה: "**הקיטון בהון העצמי**"), יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב, בשיעור של 0.25% (להלן: "**שיעור הריבית הנוסף**"),

מעל שיעור הריבית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב באותו מועד, וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד פרסום הדוחות הכספיים האמורים וכל עוד ההון העצמי של החברה יפחת מסך של 1,150300,000,000 ₪ (מיליארד ~~מאה וחמישים~~שלוש מאות מיליון ₪). מובהר, כי העלאת שיעור הריבית כאמור לעיל תיעשה רק פעם אחת, ככל שתהא, ואולם אין באמור לגרוע מהתחייבות החברה לתוספת ריבית במקרה של הורדות דירוג לפי סעיף 4.1 ו- 4.2 לעיל, ובכפוף לכך שבכל מקרה שיעור ריבית המקור לא יעלה ביותר מ- 1% כתוצאה מהקיטון בהון העצמי ו/או הירידה בדירוג כאמור בסעיף 4 לעיל, במצטבר.

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

4.א.4. היה ומועד פרסום הדוחות הכספיים כאמור יחול במהלך הימים שתחילתם ארבעה ימים לפני המועד הקובע לתשלום ריבית כלשהו וסיומם במועד תשלום הריבית הקרוב למועד הקובע הנ"ל (להלן: "**תקופת הדחייה**"), תשלם החברה למחזיקי אגרות החוב, במועד תשלום הריבית הקרוב, את הריבית הנוכחית (כפי שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב) בלבד, כאשר שיעור הריבית הנובע מתוספת הריבית בשיעור השווה לשיעור הריבית הנוסף לשנה במשך תקופת הדחייה, ישולם במועד תשלום הריבית הבא. החברה תודיע בדיווח מיידי את הפרטים הנדרשים בסעיף 3.א.4 לעיל וכן את שיעור הריבית המדויק לתשלום במועד תשלום הריבית הבא.

5.א.4. יובהר, כי במקרה שלאחר הקיטון בהון העצמי באופן שהשפיע על שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב כאמור בסעיף 1.א.4, יגדל ההון העצמי המתואם של החברה מעל ל- 1,150300,000,000 ₪ (מיליארד ~~מאה וחמישים~~שלוש מאות מיליון ₪), על פי הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, אזי יקטן שיעור הריבית שישולם על-ידי החברה למחזיקי אגרות החוב בשיעור של 0.25%, במועד התשלום הרלוונטי של הריבית, וזאת בגין התקופה בה ההון העצמי המתואם כאמור היה גבוה מסך של ~~1,150~~1300,000,000 ₪ (מיליארד ~~מאה וחמישים~~שלוש מאות מיליון ₪), כך ששיעור הריבית שתישא היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב יהיה שיעור הריבית טרם הקיטון בהון העצמי, ובכפוף לשינוי בריבית ככל שיחול עקב שינוי בדירוג כמתואר בסעיף 4 לעיל. במקרה כאמור תפעל החברה בהתאם לאמור בס"ק 3.א.4 עד 4.א.4.לעיל, בשינויים המחויבים.

7.א.4. ככל שאגרות החוב (סדרה י') תועמדנה לפירעון מיידי כאמור בסעיף 9.1.14 לשטר הנאמנות, לא תחול תוספת ריבית כלשהי בגין קיטון בהון העצמי החל ממועד ההעמדה לפירעון מיידי.

מובהר בזאת, כי תשלומי הריבית הנוספת כתוצאה מהורדת דירוג כאמור בסעיף 4 לעיל וכתוצאה מהקיטון בהון העצמי כאמור בסעיף 4א לעיל, אינם תלויים זה בזה, אולם בכל מקרה השיעור הכולל של תוספות הריבית (הן לפי סעיף 4.1 ו-4.2 לעיל והן לפי סעיף 1.א.4 ו- 2.א.4 לעיל) לא יעלה על 1%. לפיכך, במקרה ותחול ירידה בדירוג בארבע דרגות ומעלה, ובנוסף יהיה קיטון בהון העצמי, יהיו זכאים מחזיקי אגרות החוב להגדלה בשיעור הריבית של 1% בלבד במצטבר. יובהר, כי בכל מקרה, לא יפחת שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה י') משיעור ריבית המקור.

5. **תנאי ההצמדה של הקרן והריבית**

קרן אגרות החוב (סדרה י') והריבית על הקרן תהיינה צמודות למדד מחירים לצרכן על בסיס המדד היסודי כדלקמן: אם יתברר במועד תשלום כלשהו על חשבון קרן ו/או ריבית בגין אגרות חוב (סדרה י') כי מדד התשלום גבוה מהמדד היסודי, כי אז תשלם החברה אותו תשלום של קרן ו/או ריבית, כשהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור העלייה במדד התשלום לעומת המדד היסודי .

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

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

6. **תשלומי הקרן והריבית של אגרות החוב**

6.1. התשלומים על חשבון הקרן בגין אגרות החוב (סדרה י') ~~ישלמו~~ישולמו לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם מחזיקי אגרות החוב ביום 25 בדצמבר 2027~~, ביום 25 בדצמבר 2028~~ וביום 25 בדצמבר ~~2029~~2028 (כולל) (לגבי התשלום האחרון של קרן אגרות החוב, יחולו ההוראות המפורטות בסעיף זה להלן). התשלומים על חשבון הריבית בגין אגרות החוב (סדרה י') ישולמו לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם מחזיקי אגרות החוב ביום 25 בדצמבר 2024 וכן ביום 24 ביוני ויום 25 בדצמבר, לפי העניין, הסמוך לפני מועד תשלום הריבית, בשנים 2025 עד 2028 (כולל) וכן ביום 24 ביוני 2029 ("**היום הקובע**"), פרט לתשלום האחרון של קרן אגרות החוב (סדרה י') והתשלום האחרון של הריבית שישולם לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם ביום התשלום האחרון, 31 בדצמבר 2029, (להלן: "**התשלום האחרון**") ושיעשה כנגד מסירת תעודות אגרות החוב (סדרה י') לידי החברה ביום התשלום האחרון במשרדה הרשום של החברה או בכל מקום אחר עליו תודיע החברה. הודעת החברה כאמור תפורסם לא יאוחר מחמישה (5) ימי עסקים לפני מועד התשלום האחרון.

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

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

6.4. התשלום לזכאים ייעשה בשיקים או בהעברה בנקאית לזכות חשבון הבנק של האנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם מחזיקי אגרות החוב ואשר יצוין בפרטים שימסרו בכתב לחברה בעוד מועד, בהתאם לאמור בסעיף 6.5 להלן. אם החברה לא תוכל לשלם סכום כלשהו לזכאים לכך, מסיבה שאינה תלויה בה, יחולו הוראות סעיף 15 לשטר הנאמנות.

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

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

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

7. **<u>החלפת תעודת אגרות החוב</u>**

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

8. **<u>הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה</u>**

להוראות בדבר הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה ראה סעיף 29 לשטר הנאמנות.

9. **<u>מרשם מחזיקי אגרות החוב</u>**

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

10. **<u>העברה ופיצול של אגרות החוב</u>**

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

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

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

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

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

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

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

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

11. **<u>הוראות כלליות</u>**

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

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

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

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

12. **<u>הבטחת אגרות החוב</u>**

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

13. **<u>פדיון מוקדם</u>**

לפרטים אודות פדיון מוקדם של אגרות החוב על-ידי הבורסה ו/או על-ידי החברה, ראה סעיף 8 לשטר הנאמנות.

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

לעניין זה ראו סעיף 5 לשטר הנאמנות.

15. **<u>מגבלות על חלוקת דיבידנד ו/או רכישה עצמית של מניות</u>**

לעניין זה ראו סעיף 6.2 לשטר הנאמנות.

16. **<u>שינויים בתנאי אגרת החוב</u>**

לא יהיה כל תוקף לשינוי, ויתור ו/או פשרה בכל הנוגע לתנאי אגרת החוב והזכויות הנובעות ממנה, אלא אם כן נעשו בהתאם לאמור בסעיף 28 לשטר הנאמנות.

17. **<u>קבלה מאת מחזיקי איגרות החוב</u>**

לעניין סעיף זה יחולו הוראות סעיף 16 לשטר הנאמנות.

18. **<u>הדין החל וסמכות השיפוט</u>**

לבתי המשפט בעיר תל אביב-יפו תהא סמכות ייחודית ובלעדית בכל סכסוך הנוגע לאגרת החוב, לשטר הנאמנות ולהסכמים מכוחם הוקצו אגרות החוב, ויחולו עליהם דיני מדינת ישראל בלבד.

19. **<u>הודעות</u>**

לענין הודעות, יחול האמור בסעיף 27 לשטר הנאמנות.

רבוע כחול נדל"ן בע"מ ("החברה")

<u>תוספת שנייה</u>
<u>אסיפות מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') של החברה</u>

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

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. אסיפה כאמור תזומן למועד שיקבע בהזמנה, ובלבד שמועד הכינוס לא יהיה מוקדם משבעה ימים ולא מאוחר מ- 21 ימים ממועד הזימון.

2. הנאמן יכנס אסיפת מחזיקי אגרות חוב אם ראה בכך צורך או לדרישה בכתב ממחזיק אחד או יותר, באגרות החוב שלו/הם חמישה אחוזים (5%) לפחות מהיתרה הבלתי מסולקת של הערך הנקוב של קרן אגרות החוב שבמחזור. במקרה שהמבקשים את זימון האסיפה הינם מחזיקי אגרות החוב, יהיה הנאמן, רשאי לדרוש מהמבקשים שיפוי, לרבות מראש, עבור ההוצאות הסבירות הכרוכות בכך.

3. הנאמן יזמן אסיפת מחזיקים בתוך עשרים ואחד (21) ימים מיום שהוגשה לו הדרישה לכנסה, למועד שיקבע בהזמנה, ובלבד שמועד הכינוס לא יהיה מוקדם משבעה ימים ולא מאוחר מעשרים ואחד (21) ימים ממועד הזימון; ואולם הנאמן רשאי להקדים את כינוס האסיפה, ליום אחד לפחות לאחר מועד הזימון, אם סבר כי הדבר דרוש לשם הגנה על זכויות המחזיקים ובכפוף להוראות סעיף 15 להלן; (עשה כן, ינמק הנאמן בדוח בדבר זימון האסיפה את הסיבות להקדמת מועד הכינוס). הנאמן רשאי לשנות על פי שיקול דעתו הסביר את מועד כינוס האסיפה שזומנה על ידו וכן לבקשת החברה, במקרה בו זומנה האסיפה על ידי החברה.

4. לא זימן הנאמן אסיפת מחזיקים, לפי דרישת מחזיק, בתוך המועד כאמור בסעיף 3 לעיל, רשאי המחזיק לכנס את האסיפה, ובלבד שמועד הכינוס יהיה בתוך ארבעה עשר (14) ימים, מתום התקופה לזימון האסיפה בידי הנאמן, והנאמן יישא בהוצאות שהוציא המחזיק בקשר עם כינוס האסיפה.

5. כל אסיפת מחזיקי אגרות החוב תתקיים בישראל, במשרדה הרשום של החברה או במקום אחר עליו יודיעו החברה ו/או הנאמן. ככל שהחברה אינה מאפשרת כינוס אסיפה במשרדה הרשום, היא תישא בעלויות סבירות של המקום החלופי כאמור.

6. לא התקיימה אסיפת מחזיקים כאמור בסעיף 1 או 2 לעיל, רשאי בית המשפט, לבקשת מחזיק, להורות על כינוסה.

7. הורה בית המשפט כאמור בסעיף 6 לעיל, יישא הנאמן בהוצאות סבירות שהוציא המבקש בהליך בבית המשפט, כפי שקבע בית המשפט.

8. מקום שאין אפשרות מעשית לכנס אסיפת מחזיקים או לנהלה בדרך שנקבעה לכך בשטר הנאמנות או בחוק ניירות ערך, רשאי בית המשפט, לבקשת החברה, מחזיק אגרות חוב הזכאי להצביע באסיפה או הנאמן, להורות שתכונס ותנוהל אסיפה בדרך שיקבע בית המשפט, ורשאי הוא לתת לשם כך הוראות משלימות ככל שיראה לנכון.

<u>פגמים בכינוס</u>

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

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

<u>הודעה על כינוס אסיפה</u>

11. זימון לאסיפה מטעם הנאמן לשם התייעצות בלבד עם מחזיקי אגרות החוב יפורסם לפחות יום אחד לפני מועד כינוסה ("**אסיפת התייעצות**"). לאסיפת התייעצות לא יפורסם סדר יום ולא יתקבלו בה החלטות.

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

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

14. מחזיק באגרות חוב, אחד או יותר, שלו חמישה אחוזים (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של סדרת אגרות החוב, רשאי לבקש מהנאמן לכלול נושא בסדר היום של אסיפת מחזיקים שתתכנס בעתיד, ובלבד שהנושא מתאים להיות נדון באסיפה כאמור. באסיפת מחזיקים יתקבלו החלטות בנושאים שפורטו בסדר היום בלבד.

<u>המועד הקובע לבעלות באגרות חוב וניהול האסיפה</u>

15. מחזיקים הזכאים להשתתף ולהצביע באסיפת המחזיקים הם מחזיקים באגרות חוב במועד שייקבע בהחלטה לזמן אסיפת מחזיקים.

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

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

18. לא תיפסל החלטה כלשהי שנתקבלה כדין באסיפה שזומנה כאמור לעיל גם אם מחמת שגגה לא ניתנה עליה הודעה לכל מחזיקי אגרות חוב, או שהודעה כאמור לא נתקבלה על-ידי כל מחזיקי אגרות החוב. האמור בסעיף זה יתקיים ככל שההזמנה לאסיפה (או לאסיפה נדחית, לפי העניין) נשלחה במערכת המגנ"א.

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

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

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

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

20.3 לא נכח באסיפת המחזיקים הנדחית כאמור בסעיף 20.2 לעיל, מניין חוקי כעבור מחצית השעה לאחר המועד שנקבע לה, תתקיים האסיפה בכל מספר משתתפים שהוא, אלא אם כן נקבעה דרישה אחרת בחוק ניירות ערך.

20.4 באסיפה שכונסה לקבלת החלטה מיוחדת יהוו מניין חוקי אם נכחו באסיפה מחזיקי אגרות

חוב, הנוכחים בעצמם או על-ידי בא-כוח, המחזיקים או המייצגים יחדיו לפחות חמישים (50%) מהיתרה הבלתי מסולקת של הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור אותה עת, ובאסיפה נדחית - אם נכחו בה מחזיקים כאמור של לפחות עשרים אחוזים (20%) מהערך הנקוב מן היתרה האמורה.

21. אגרות חוב המוחזקות בידי מחזיק קשור, כהגדרתו בסעיף 5.3 לשטר הנאמנות, לא יובאו בחשבון לצורך קביעת המניין החוקי באסיפת מחזיקים, וקולותיו לא יובאו במניין הקולות בהצבעה באסיפה כאמור.

22. כתב הצבעה מלא וחתום כדין שבו ציין מחזיק את אופן הצבעתו, אשר הגיע לנאמן עד למועד האחרון שנקבע לכך, ייחשב כנוכחות באסיפה לעניין קיום המניין החוקי כאמור בסעיף 20 לעיל. בהתאם, יהיה הנאמן רשאי, בהתאם לשיקול דעתו ובכפוף לכל דין, לקיים אסיפות הצבעה בהן יערכו הצבעות באמצעות כתבי הצבעה וללא התכנסות המחזיקים, וכן לקיים הצבעה באמצעות כתבי הצבעה באסיפת הצבעה [לרבות באסיפה נדחית שלה] אשר לא נכח בה עם פתיחתה המניין החוקי הנדרש לצורך קבלת ההחלטה שעל סדר היום, ובלבד שיתקבלו אצל הנאמן, עד למועד נעילת אסיפת ההצבעה, אשר ייקבע בהודעה על כינוס האסיפה או קיום ההצבעה, לפי העניין, כתבי הצבעה מאת מחזיקים המהווים מניין חוקי הדרוש לצורך קבלת ההחלטה באסיפה מקורית או אסיפה נדחית, לפי העניין.

23. על אף האמור בסעיף 20.3 לעיל, כונסה אסיפת המחזיקים על פי דרישת מחזיקים המחזיקים בחמישה אחוז (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור (כאמור בסעיף 2 לעיל), תתקיים אסיפת המחזיקים הנדחית רק אם נכחו בה מחזיקים בתעודות התחייבות לפחות במספר הדרוש לצורך כינוס אסיפה כאמור (קרי: בחמישה אחוז (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור).

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

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

26. נדחה המשך קיומה של אסיפת מחזיקים כאמור בס' 20 לעיל, מבלי לשנות את סדר יומה, יינתנו הזמנות לגבי המועד החדש לאסיפה הנמשכת, מוקדם ככל האפשר, ולא יאוחר משתיים עשרה (12) שעות קודם לאסיפה הנמשכת; ההזמנות כאמור יינתנו לפי סעיף 3 לעיל.

27. החברה וכל אדם אחר למעט הנאמן יהיו מנועים מלהשתתף באסיפת מחזיקי אגרות החוב או בכל חלק ממנה, לפי החלטת הנאמן. על אף האמור בסעיף 27 זה, החברה תוכל להשתתף בפתיחת אסיפה לשם הבעת עמדתה בקשר עם כל נושא שעל סדר היום של האסיפה ו/או הצגת נושא מסוים (לפי העניין).

<u>החלטות</u>

28. כל החלטה תתקבל בהצבעה במניין קולות.

29. 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 יופץ למחזיקים, ויקבע את מועד נעילת ההצבעה שעד אליו על המחזיקים לשלוח לנאמן את כתב ההצבעה מלא וחתום כדין. הנאמן רשאי לדרוש ממחזיק להצהיר במסגרת כתב ההצבעה באשר לקיומו או היעדרו של עניין מנוגד שיש לו. מחזיק אשר לא ימלא את כתב ההצבעה במלואו ו/או אשר לא יוכיח את זכאותו להשתתף ולהצביע באסיפה על פי הוראות התוספת השנייה, ייחשב כמי שלא מסר כתב הצבעה, ולפיכך בחר שלא להצביע על הנושא/ים שבכתב ההצבעה. מחזיק אשר יצהיר כי הינו בעל עניין מנוגד ייחשב כמורה לנאמן שלא לספור את הצבעתו במניין הקולות בהצבעה (אך כן לצורך המניין החוקי). כתב הצבעה מלא וחתום כדין שבו ציין מחזיק את אופן הצבעתו, אשר הגיע לנאמן עד למועד האחרון שנקבע לכך, ייחשב כנוכחות באסיפה לעניין קיום המניין החוקי כאמור בסעיף 20 לעיל.

30. כתב הצבעה יישלח על ידי הנאמן לכל מחזיקי אגרות החוב; מחזיק באגרות חוב רשאי לציין את אופן הצבעתו בכתב ההצבעה ולשולחו לנאמן. כתב הצבעה מלא וחתום כדין שבו ציין מחזיק את אופן

הצבעתו, אשר הגיע לנאמן עד למועד האחרון שנקבע לכך, ייחשב כנוכחות באסיפה לעניין קיום המניין החוקי כאמור בסעיף 20 לעיל.

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.

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

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

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

33. 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.

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

33.2 שלוח אינו חייב להיות בעצמו מחזיק איגרת חוב.

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

34. הנאמן יערוך פרוטוקול של האסיפה של מחזיקי אגרות החוב, 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 כהחלטה שנתקבלה כדין. הנאמן יהיה רשאי לערוך פרוטוקול אסיפה או חלקים ממנו בדרך של הקלטה.

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

36. הכרזת יושב ראש האסיפה בדבר קבלת החלטה או דחייתה והרישום בעניין זה במרשם הפרוטוקולים, ישמשו ראיה לכאורה על עובדה זו.

<u>פניה למחזיקי אגרות חוב</u>

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

38. זומנה אסיפת מחזיקים לפי סעיף 2 לעיל, רשאי מחזיק לפנות לנאמן ולבקשו לפרסם, לפי הוראות פרק ח'1 לחוק ניירות ערך, הודעת עמדה מטעמו למחזיקי אגרות החוב האחרים.

39. הנאמן או החברה רשאים לשלוח הודעת עמדה למחזיקים באגרות החוב, בתגובה על הודעת עמדה שנשלחה כאמור בסעיפים 40 ו-41 לעיל, או בתגובה לפנייה אחרת למחזיקים.

<u>נספח 9.2.10 - נציגות זמנית למחזיקי אגרות החוב (סדרה י')</u>

1. <u>מינוי; תקופת כהונה</u>

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

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

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

1.2.2. במהלך אותה שנה קלנדרית, מחזיק אגרות החוב (סדרה י') לא מכהן בנציגויות דומות של אגרות חוב אחרות ששוויין המצרפי עולה על השיעור מתוך תיק הנכסים המנוהל על ידו, אשר נקבע כשיעור המקסימלי המאפשר כהונה בנציגות דחופה לפי הוראות הממונה על הגבלים עסקיים בקשר עם כינון נציגות דחופה.

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

1.4. בטרם מינוי חברי הנציגות הדחופה, יקבל הנאמן מן המועמדים לכהן כחברי הנציגות הדחופה, הצהרה בדבר קיומם או היעדרם של ניגודי עניינים מהותיים כאמור בסעיף 1.2.1 לעיל ובדבר כהונה בנציגויות נוספות כאמור בסעיף 1.2.2 לעיל. כמו כן, הנאמן יהא רשאי לדרוש הצהרה כאמור מחברי הנציגות הדחופה בכל עת במהלך כהונתה של הנציגות הדחופה. מחזיק שלא ימסור הצהרה כאמור ייחשב כמי שיש לו ניגוד עניינים מהותי או מניעה לכהן מכוח הוראות הממונה על הגבלים עסקיים כאמור לעיל, לפי העניין. ביחס להצהרה בדבר ניגוד עניינים, הנאמן יבחן את קיומם של העניינים המנוגדים, ובמידת הצורך יחליט האם יש בניגודי העניינים בכדי לפסול את אותו המחזיק מכהונה בנציגות. מובהר, כי הנאמן רשאי להסתמך על ההצהרות כאמור ולא יהיה חייב לערוך בדיקה או חקירה עצמאית נוספת. קביעתו של הנאמן בעניינים אלו תהיה סופית.

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

2. <u>סמכות</u>

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

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

3. <u>התחייבויות החברה בקשר לנציגות</u>

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

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

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

4. <u>אחריות</u>

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

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

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

נספח א' - כתב סודיות

__ ב_____

לכבוד

רבוע כחול נדל"ן בע"מ

א.ג.נ.

הנדון: התחייבות לסודיות

1. במסגרת או בקשר למילוי תפקידי כ_____ למחזיקי אגרות החוב (סדרה י') של רבוע כחול נדל"ן בע"מ (להלן: "**החברה**" ו"**העבודה**", בהתאמה), אני עשוי לקבל או להיחשף למידע שאינו נחלת הכלל, לרבות, אך מבלי לגרוע, אינפורמציה, מידע או ידיעות מקצועיות, טכניות, כספיות, טכנולוגיות, מסחריות או אחרות הקשורות במישרין ו/או בעקיפין לחברה, לחברות בנות או קשורות של החברה (כהגדרת מונחים אלה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "**חוק ניירות ערך**")), לתאגידים בקבוצת החברה, ו/או לבעלי עניין בחברה (להלן ביחד: "**הקבוצה**"), נהלי ו/או דרכי עבודה ו/או פעילות של הקבוצה וכן מידע מסחרי ועסקי מכל סוג אחר שאינו נחלת הכלל (להלן ביחד: "**מידע סודי**"). על אף האמור המונח "מידע סודי" לא יכלול מידע כאמור לעיל שאני אוכל להוכיח, כי: (1) הינו נחלת הכלל (ובכלל זה מידע שפורסם ברבים על-ידיכם או על-ידי בעלי עניין בכם) או שיהפוך לנחלת הכלל שלא בשל הפרת הוראות כתב התחייבות זה; או - (2) שהיה ידוע לנו טרם גילויו על ידי החברה ואנו יכולים לספק הוכחה סבירה לכך; או - (3) שנמסר לנו על ידי צד ג', ובלבד שבמועד קבלת המידע כאמור לא היה ידוע לנו, לאחר ששאלנו את נותנו, כי גילוי המידע על ידי אותו צד ג' מהווה הפרה של חובת אמון שחב אותו צד ג' לחברה.

2. ~~1.~~ ידוע לי כי אסור לי לגלות המידע הסודי לכל אדם וכן לא אהיה רשאי לעשות שימוש במידע הסודי לכל מטרה, אלא לשם העבודה.

על אף האמור לעיל, אהיה רשאי (א) למסור מסקנות והערכות המבוססות על המידע הסודי למחזיקי אגרות החוב (סדרה י') (לרבות הצגתו באסיפות מחזיקי אגרות חוב לשם קבלת החלטה הנוגעת לזכויותיהם) ובלבד שההסתמכות על מידע כאמור תצומצם למידה וההיקף המינימאליים הנדרשים כדי לעמוד בדרישות הדין ושנתתי הודעה לחברה בקשר לכך זמן סביר מראש, על מנת להותיר בידי החברה שהות סבירה לפנות לערכאות ולמנוע את העברת המסקנות והערכות כאמור; (ב) לגלות מידע סודי, ככל שאהיה חייב לעשות כן לפי דרישת הדין או לפי דרישת רשות מוסמכת על פי דין ו/או לפי צו שיפוטי ובלבד שהגילוי יצומצם למידה וההיקף המינימאליים הנדרשים כדי לעמוד בדרישות הדין ואתאם עמכם מראש, ככל שניתן ומותר, את תוכן ועיתוי הגילוי כדי להותיר בידיכם שהות סבירה להתגונן בפני דרישה מעין זאת.

3. ~~2.~~ בנוסף למסירה מותרת של מידע סודי כאמור בסעיף 2 לנספח זה ומבלי לגרוע מהאמור שם, גילוי מידע סודי יעשה על ידי אך ורק לעובדים שלי ו/או לנציגים מורשים מטעמי ובכלל זה ליועציי המקצועיים (להלן: "**מקבל מורשה**") לפי הצורך ("need to know basis") בלבד. ידוע לי, כי גילוי או שימוש במידע סודי על ידי מקבל מורשה שלא בהתאם להוראות מכתב זה דינו כדין גילוי או שימוש כאמור על ידי ואנקוט בכל האמצעים הדרושים להבטיח שמירת סודיותו של המידע הסודי.

4. ~~3.~~ ידוע לי, כי גילוי המידע הסודי לכל אדם או גוף עלול להיות בניגוד לחוקי ניירות ערך בישראל. ידוע לי, כי עקב היחשפותי למידע הסודי עלולות לחול עלי הגבלות שונות אם יגיע אלי מידע פנים כמשמעו בחוקי ניירות ערך בישראל ואני נוקט ואנקוט בכל האמצעים הסבירים להבטיח שלא יהיה שימוש אסור במידע פנים בקשר למידע הסודי.

5. ~~4.~~ כל המסמכים שיימסרו לי על ידיכם או שיגיעו לידי כתוצאה ו/או בקשר עם התקשרותי עמכם והקשורים, במישרין או בעקיפין, בקבוצה ו/או פעילותה (לרבות כל העתק או עיבוד שלהם), (להלן ביחד "**המסמכים**") יהיו שייכים לכם בכל עת וייחשבו כרכושכם לכל צורך ועניין והם יוחזרו לכם על ידי לפי דרישתכם מייד עם סיום העבודה, למעט המידע, אשר יישמר אצלי בהתאם להוראות כל דין, ובכלל זה הנחיות של רשות מוסמכת, או בהתאם לנהלים פנימיים, ככל הנדרש לצורך תיעוד תהליכי עבודה.

לצורך האמור בהתחייבותי זו, המונח "מסמכים" יפורש ככולל כל אמצעי אגירת מידע שהוא, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, אמצעי פיזי, מכני, מגנטי, אלקטרוני, אופטי ו/או אלקטרו-אופטי.

6. ~~5.~~ התחייבויותיי לפי כתב זה תעמודנה בתוקפן גם לאחר סיום העבודה מכל סיבה שהיא ועד הפיכת המידע הסודי לפומבי (שלא עקב הפרת ההתחייבות לפי כתב זה, ככל שיהיה). התחייבויותיי לפי כתב סודיות זה הן בלתי חוזרות ובלתי ניתנות לביטול והן באות בנוסף, ולא במקום, כל חובה המוטלת עלי מכוח דין ו/או כל הסכם אחר. חתימת התחייבות זו על ידי אינה מקנה לי זכות לביצוע העבודה ותנאי העבודה יוסדרו במסמכים נפרדים בינינו.

7. ~~6.~~ אני אשמור את המידע בסודיות מוחלטת, לפחות באותה רמת זהירות בה אני שומר מידע סודי שלי, ואנקוט לשם כך לא פחות מרמת זהירות סבירה.

8. ~~7.~~ מובהר, כי בכפוף להוראות חוק ניירות ערך, אין באמור בהתחייבות זו כדי לחייב את החברה לגלות מידע כלשהו, וכל גילוי ומסירה לנו יהיו בשקול דעתה המוחלט של החברה.

9. ~~8.~~ התחייבויותיי במסמך זה הנן כלפי כל אחד ואחד מהתאגידים בקבוצה אשר מידע סודי שלו יימסר לידיי.

10. ~~9.~~ היה וייקבע על ידי ערכאה או רשות כל שהיא כי אין להתחייבות מההתחייבויות מסמך זה תוקף – תצומצם ההתחייבות, כדי השיעור המותר על פי דין באותה עת ולא יהיה בקביעה כאמור כדי לפגוע ביתר ההתחייבויות והזכויות על פי מסמך זה.

בכבוד רב,

_____	_____	_____
שם מלא	**מספר זהות**	**חתימה**

נספח ב - דוגמה, לשם המחשה בלבד, של אופן עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות

להלן תובא דוגמה, לשם המחשה בלבד, של אופן עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות (סדרה י'). יובהר כי הנתונים המספריים אינם משקפים את תוצאות החברה בפועל ליום 30 ביוני 2024 באופן מדויק אלא משמשים לשם דוגמא מספרית בלבד לאופן חישוב אמת המידה.

1. התניית הון עצמי מתואם מינימלי

ההון העצמי של החברה, לפי כללים חשבונאיים מקובלים, ובתוספת זכויות מיעוט, שטר הון והלוואות בעלים הנחותים לזכויות מחזיקי אגרות החוב, והכל בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לא יפחת מ- 1.2 מיליארד ₪.

	30/06/2024 (אלפי ש"ח)
הון עצמי של החברה לפי כללי חשבונאיים מקובלים	3,616,612
בתוספת זכויות מיעוט	769
בתוספת שטר הון והלוואות בעלים הנחותים לזכויות מחזיקי אגרות החוב	-
הון עצמי מתואם	**3,617,381**

2. יחס הון עצמי מתואם למאזן

היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה (הון עצמי לפי כללים חשבונאיים מקובלים, ובתוספת זכויות מיעוט, שטר הון והלוואות בעלים הנחותים לזכויות מחזיקי אגרות החוב) לסך המאזן של החברה, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין לא יפחת מ-21%.

	30/06/2024 (אלפי ש"ח)
הון עצמי מתואם (כפי שחושב בסעיף 1 לעיל)	**3,617,381**
סך המאזן של החברה	**9,963,406**
יחס ההון העצמי למאזן	**36.3%**

3. יחס הלוואה לבטוחה

השווי הבטוחתי של כלל הנכסים המשועבדים (יהא שווה לשווי הנכס על פי הערכת שווי כשהוא מוכפל ב- 0.85) לא יפחת מהערך המתואם של אגרות החוב (יתרת קרן אגרות החוב (סדרה י') שבמחזור, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית שנצברה וטרם שולמה) במועד הבדיקה.

סימול	**סעיף**	**30/06/2024 (אלפי ש"ח)**
A	ערך מתואם של אגרות חוב (דהיינו קרן אגרות החוב בצירוף הריבית והצמדה שנצברו על אגרות החוב עד למועד הבדיקה וטרם שולמו)	250,000 (דוגמא בלבד)
B	שווי הנכסים המשועבדים אשר יהא שוויו כפי שיהא על-פי הערכת שווי (שומה)	1,080,886
C	יחס LTV בשיעור של 85% בכל מועד בדיקה למעט במקרים של הנפקה לראשונה של אגרות החוב, החלפת נכסים משועבדים, מכירת נכסים משועבדים ובעת הרחבת סדרה אגרות החוב או בעת שימוש בכספים	85%

	שבחשבון הנאמנות לצורך פירעון אגרות החוב אז שיעור ה-LTV יעמוד על 80% ובמקרים של שחרור נכס משעבוד אז שיעור ה-LTV יעמוד על 75%	
B*C	שווי הנכסים המשועבדים כפול יחס ה-LTV	918,753
D	בטוחות פיננסיות כהגדרתם בסעיף 1.4 לשטר הנאמנות	-
(B*C)+D	סך הבטוחות	918,753
(B*C)+D>A	עמידה ביחס החוב לבטוחה	918,753>250,000

נספח ג' – סדר הנכסים המשועבדים שישועבדו

סדר הנכסים המשועבדים שישועבדו, במסגרת ההנפקה לראשונה של אגרות החוב (סדרה י'), כבטוחה לטובת הנאמן להבטחת פירעון הסכומים המובטחים במלואם ובמועדם ולהבטחת הקיום המלא והמדויק של כל התחייבויות החברה ויתר תנאי אגרות החוב (סדרה י'), יהיה על פי סדר הנכסים שיפורט להלן, וזאת בהתאם להיקף ההנפקה לראשונה של אגרות החוב (סדרה י'):

1. הנכס בויצמן, רעננה.
2. הנכס בנאות שושנים, חולון.
3. הנכס במגדלי הכרמל, חיפה.
4. הנכס בתל כביר, תל אביב.
5. הנכס ברחוב קפלן, פתח תקווה.
6. הנכס ברחוב האורזים, נתניה.
7. הנכס בקניון רב שפע, ירושלים.
8. הנכס בבית וגן, קרית אתא.
9. הנכס ברחוב ז'בוטינסקי, ראשון לציון.
10. הנכס ברח' השקד 4, בתל מונד.
11. הנכס באשדוד ג'.
12. הנכס ברח' הצורן, נתניה.
13. הנכס בראש העין.
14. הנכס בקרית השרון, נתניה.

בטבלה שלהלן יוצגו תרחישי היקפי הנפקה לראשונה אל מול נכסים שישועבדו:

היקף הנפקה לראשונה (במיליוני ש"ח)	נכסים שישועבדו, על פי מספורם לעיל
עד 300	נכסים המפורטים בסעיף 1 לעיל
עד 313	נכסים המפורטים בסעיפים 1 ו-2 לעיל
עד 321	נכסים המפורטים בסעיפים 1 עד 3 לעיל
עד 331	נכסים המפורטים בסעיפים 1 עד 4 לעיל
עד 347	נכסים המפורטים בסעיפים 1 עד 5 לעיל
עד 374	נכסים המפורטים בסעיפים 1 עד 6 לעיל
עד 415	נכסים המפורטים בסעיפים 1 עד 7 לעיל
עד 425	נכסים המפורטים בסעיפים 1 עד 8 לעיל
עד 438	נכסים המפורטים בסעיפים 1 עד 9 לעיל
עד 454	נכסים המפורטים בסעיפים 1 עד 10 לעיל
עד 471	נכסים המפורטים בסעיפים 1 עד 11 לעיל
עד 520	נכסים המפורטים בסעיפים 1 עד 12 לעיל
עד 646	נכסים המפורטים בסעיפים 1 עד 13 לעיל
עד 864	נכסים המפורטים בסעיפים 1 עד 14 לעיל

יצוין, כי החברה תפרט במסגרת דיווח מיידי בדבר תוצאות ההנפקה לראשונה ("**דוח תוצאות ההנפקה**") אילו נכסים ישועבדו בפועל לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה י').

על אף כל האמור לעיל, עובר למועד החתימה על שטר הנאמנות, דירקטוריון החברה אישר כי נכסים מס' 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, ו-11 לעיל (להלן: "**הנכסים המצרפיים**"; אשר אינם "נכסים מהותיים" או "נכסים מהותיים מאוד" כהגדרת מונחים אלו בעמדת סגל רשות ניירות ערך שמספרה 29-103), הינם נכסים ברמת

סיכון דומה נוכח מאפייניהם, ועל כן החברה תהא רשאית לקבוע במסגרת דוח תוצאות ההנפקה כי היא משעבדת בפועל לטובת המחזיקים כל אחד מנכסים אלו ללא התחייבות לסדר המפורט בנספח זה.

ככל שלאחר פרסום דוח תוצאות ההנפקה, לא ניתן יהיה לשעבד אחד מבין הנכסים המצרפיים , כפי שהחברה פירטה במסגרת דוח תוצאות ההנפקה, בתוך פרק הזמן הקבוע בסעיף 7.1.3 לשטר הנאמנות, תהיה רשאית החברה, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לרשום שיעבוד על נכס אחר מבין הנכסים המצרפיים ומהם בלבד (אף שנכס כאמור לא צוין במסגרת דוח תוצאות ההנפקה).

נספח ד' – תיאור בקשר עם הנכס בקניון הדר, ירושלים

להלן יובאו פרטים על אודות הנכס בקניון הדר, ירושלים:

מובהר כי אין בכוונת החברה לשעבד את הנכס בקניון הדר ירושלים במסגרת ההנפקה לראשונה של אגרות החוב (סדרה י'). החברה שומרת לעצמה את הזכות לשעבד נכס זה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') במסגרת הרחבות סדרה עתידיות.

1. **הנכס בירושלים, קניון הדר**

א. זכות חכירה רשומה (עד ליום 14.04.2021 כמפורט מטה) בפנקסי המקרקעין על שם החברה (50/100 חלקים בלתי מסוימים) במקרקעין הידועים כחתי חלקות 1-39 בחלקה 137, בגוש 30141, ברחוב פייר קינג, אזור התעשייה תלפיות, ירושלים (להלן בהתאמה: "**הנכס בירושלים, קניון הדר**" ו-"**מקרקעי קניון הדר**", בהתאמה).

מקרקעי קניון הדר, הינם בשטח רשום של 16,342 מ"ר, עליהם בנוי מבנה בשטח של כ- 71,519 מ"ר (כולל שטחי שרות) המהווה יחד עם מקרקעי קניון הדר את הנכס בירושלים, קניון הדר. נכון למועד חתימת שטר נאמנות זה, על פי נסח רישום מקרקעין, יתרת הזכויות (50/100 חלקים בלתי מסוימים) במקרקעין הידועים כחתי חלקות 1-39 בחלקה 137, בגוש 30141, ברחוב פייר קינג, אזור התעשייה תלפיות, ירושלים, שייכות לכלל חברה לביטוח בע"מ (להלן: "**חלק השותף בקניון הדר**" ו- "**כלל חברה לביטוח**").

הנכס בירושלים, קניון הדר וחלק השותף בקניון הדר יקראו להלן יחד: "**קניון הדר בכללותו**").

לחברה ולכלל חברה לביטוח, זכות חכירה מהוונת בקניון הדר בכללותו, לתקופה בת 49 שנים, שהסתיימה ביום 14.4.2021, וזכות להארכת תקופת החכירה לתקופת חכירה נוספת בת 49 שנים, בהתאם לנהלי ודרישות רשות מקרקעי ישראל לרבות ביצוע התשלומים הנדרשים, זאת על פי חוזה חכירה מיום 15.2.2007, אשר נחתם עם רשות מקרקעי ישראל.

נכון למועד חתימת שטר נאמנות זה, החברה יחד עם כלל חברה לביטוח, פועלות להסדרת הזכויות בקניון הדר בכללותו, בין בדרך של הארכת תקופת החכירה ובין בדרך של רכישת זכות הבעלות בקניון הדר בכללותו, מאת רשות מקרקעי ישראל (להלן: "**הליך ההסדרה**").[25]

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

(1) שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה בקשר עם הנכס בירושלים, קניון הדר שיירשם במרשמי רשם החברות;

(2) שעבוד שוטף[26] ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת הפירות הנובעים מהנכס בירושלים, קניון הדר;

(3) שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על 50% בלתי מסוימים מהזכויות לקבלת תגמולי ביטוח רכוש בגין הנכס בירושלים, קניון הדר כמפורט בסעיף 7.3.5 לשטר הנאמנות;

(4) שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על 500 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ של חברת הניהול בקניון הדר (כהגדרת מונח זה להלן), אשר למועד החתימה על השטר, מהוות 50% מהונה המונפק והנפרע של חברת הניהול ומזכויות ההצבעה בה, אשר בבעלות החברה לרבות הזכויות הנלוות אליהן (כהגדרתן להלן) ("**המניות המשועבדות**").

"**הזכויות הנלוות**" משמען: כל הזכויות הנובעות ו/או שינבעו מהמניות המשועבדות ו/או הזכויות הגלומות במניות המשועבדות ו/או מכוחן וכן הפירות הנובעים ממניות אלו, לרבות אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל: **(א)** כל המניות, האופציות, הנכסים, הכספים או

[25] ייתכן והחברה ראשית תאריך את תקופת החכירה ולאחר מכן תבצע הקניית/רכישת בעלות של קניון הדר בכללותו.

[26] בהתאם לסעיף 244(א)(2) לחוק חדלות פירעון בין היתר, נושה מובטח בשעבוד צף רשאי להיפרע את החוב המובטח מנכסי השעבוד הצף בסכום שלא יעלה על 75% מהתמורה שהתקבלה ממימוש נכסי השעבוד הצף. האמור הינו גם ביחס לסעיפים 7.1.1.1.2 עד 7.1.1.1.13. אין באמור כדי לגרוע מהאמור בסעיף 7.2 לשטר הנאמנות בדבר אופן קביעת השווי הבטוחתי של הנכסים המשועבדים.

הזכויות וטובות ההנאה והקניין מכל מין וסוג שיגיעו מפעם לפעם בגין המניות המשועבדות ו/או מכוחן ובכלל זאת, מניות הטבה, זכויות קדימה, זכויות לקבלת ניירות ערך אחרים בגינן מכל סוג שהוא, זכויות לשיפוי ו/או לפיצוי, וכן, כל דיבידנדים, בכסף או בעין וכל חלוקה אחרת בגין המניות המשועבדות וכן זכויות לניירות ערך אשר יונפקו בגין ו/או בקשר עם המניות המשועבדות וכל תמורה שתתקבל בגינן; וכל הזכויות, האופציות, הכספים ו/או הנכסים שיגיעו בגין או מכוח המניות המשועבדות ו/או כמניות הטבה, זכויות קדימה, זכויות לקבלת ניירות ערך אחרים בגינן מכל סוג שהוא, וכן התמורה שתתקבל ממכירתן ו/או בגינן או זכויות אחרות לרבות הזכות לקבלת עודפים במקרה של פירוק חברת הניהול בקניון הדר וכל זכות אחרת דומה במהותה; **(ב)** כל הזכויות בחברת הניהול בקניון הדר, לרבות זכויות שהחוק ו/או התקנון של חברת הניהול בקניון הדר ו/או כל הסכם אחר, אם קיים, מקנים ויקנו אותן מפעם לפעם לחברה בגין ו/או מכוח המניות המשועבדות, לרבות, אך לא רק, זכויות הצבעה מכוח המניות המשועבדות, הזכות למינוי דירקטורים, הזכות לקבלת עודפים מפירוק חברת הניהול בקניון הדר וכל זכות אחרת דומה במהותה;

להסרת ספק, כל האמור בס"ק (4) לעיל הינו אך ורק בקשר עם המניות המשועבדות בחברת הניהול בקניון הדר.

יובהר, כי כל עוד לא חל מועד מימוש הנכס המשועבד (כהגדרת מונח זה בסעיף 7.3.4 להלן), תהיה זכאית החברה לקבל לידיה את כל הכספים המשולמים על ידי חברת הניהול בקניון הדר לבעלי המניות לרבות בדרך של חלוקת הדיבידנדים שיחולקו, ככל ויחולקו, במזומן או בעין, בגין המניות המשועבדות ולעשות בהם שימוש על-פי שיקול דעתה.

החל ממועד מימוש הנכס המשועבד, מלוא הכספים המשולמים על ידי חברת הניהול בקניון הדר לבעלי המניות לרבות בדרך של חלוקת הדיבידנדים שיחולקו, ככל שיחולקו, בגין המניות המשועבדות, לרבות מניות הטבה (ככל שתונפקנה), יופקדו ישירות בחשבון הנאמנות ויוחזקו בו וישמשו לפירעון הסכומים המובטחים בהתאם להוראות שטר זה.

בנוסף על האמור, כל עוד לא חל מועד מימוש הנכס המשועבד, תהא החברה רשאית לעשות שימוש בזכויות ההצבעה בקשר עם המניות המשועבדות, ובלבד שלא יהיה באופן הצבעתה כדי לפגוע בשעבוד לפי שטר זה, ולפי דין.

(5) לאחר השלמת הליך ההסדרה, ובמועד הראשון שיתאפשר לחברה, מתחייבת החברה לרשום לטובת הנאמן משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של החברה (חכירה או בעלות, בהתאם להליך ההסדרה) בנכס בירושלים, קניון הדר, בפנקס הבתים המשותפים, ובנוסף תירשם המשכנתה גם במרשמי רשם החברות. מובהר כי יצירת ורישום המשכנתא לא יהוו תנאי לשחרור תמורת ההנפקה (או חלקה) בקשר עם הנכס בירושלים, קניון הדר.

ג. בקשר עם הנכס בירושלים, קניון הדר מבהירה החברה כדלקמן:

(1) ביום 25.04.2022, נחתם בין החברה לבין כלל חברה לביטוח, הסכם שיתוף במקרקעין ועסקה משותפת בקשר לנכס בירושלים, קניון הדר (להלן: "**הסכם השיתוף בנכס בירושלים, קניון הדר**"). לפרטים בדבר הסכם השיתוף בנכס בירושלים, קניון הדר, ראו סעיף 7.9.3 להלן.

לבקשת החברה, הנאמן מתחייב למסור ולאשר לכלל חברה לביטוח: (**1**) מכתב החרגה מוחלט בו יאשר הנאמן לכלל חברה לביטוח כי שעבוד הנכס בירושלים, קניון הדר, אינו חל על חלק השותף בקניון הדר ו/או בפרויקט ו/או בעסקה המשותפת (כהגדרת מונחים אלו בהסכם השיתוף בנכס בירושלים, קניון הדר),[27] לרבות לא על מניות כלל חברה לביטוח בחברת הניהול

[27] משמעו של "הפרויקט" בהסכם השיתוף בנכס בירושלים, קניון הדר הוא - המבנה הבנוי על מקרקעי קניון הדר והפעלתו כמרכז מסחרי פעיל וכנכס מניב. משמעה של "העסקה המשותפת" בהסכם השיתוף בנכס בירושלים, קניון הדר היא – פעילות הצדדים בקשר עם שיתוף וניהול מקרקעי קניון הדר ו/או הפרויקט כנכס מניב, שתבוצע באמצעות העסקה המשותפת וחברת הניהול ו/או כל גוף אחר שייקבע על ידי הצדדים.

- חברה לניהול בית ריבוע – הדר (2001) בע"מ מ.ח. 513096057 (לעיל ולהלן בשטר זה: "**חברת הניהול בקניון הדר**"); **(2)** מימוש השעבוד ייעשה בכפוף להסכם השיתוף ולזכויות הצדדים לו על פיו כמפורט בסעיף 7.9.3 להלן ויבוצע אך ורק מחלקה של החברה בקניון הדר בכללותו, כאשר הנעבר – לו יימכרו הזכויות (כולן בלבד) במקרה של מימוש השעבוד על ידי הנאמן, ייכנס בנעלי החברה בקשר עם הוראות הסכם השיתוף בנכס בירושלים, קניון הדר.

(2) בפנקס הבתים המשותפים, רשומה על הנכס בירושלים, קניון הדר הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943, בהתאם לשטר מס' 17994/2021/3 לטובת דרכים. החברה מאשרת כי אין בהערה או בהפקעה מכוחה כדי לפגוע או לגרוע מזכויות החברה בקשר עם הנכס בירושלים, קניון הדר.

(3) בפנקס הזכויות רשומה הערה על יעוד המקרקעין בקניון הדר לפי תקנה 27 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, בהתאם לשטר מס' 17994/2021/4. יצוין, כי ההערה הנ"ל רשומה על קניון הדר בכללותו ומתייחסת לשימוש במחסנים ולמספר מקומות חניה שניתן לבנות בקניון הדר בכללותו.

הנכס בירושלים, קניון הדר, מנוהל ע"י חברת הניהול בקניון הדר. הון המניות המונפק והנפרע של חברת הניהול בקניון הדר הינו בבעלות של החברה (50%) ושל כלל חברה לביטוח (50%). מובהר כי דמי הניהול המשולמים לחברת הניהול בקניון הדר (לרבות חשבון הבנק של חברת הניהול בקניון הדר), **אינם** מהווים ולא יהוו חלק מהנכסים המשועבדים להבטחת אגרות החוב (סדרה י').

2. הנאמן יעביר את תמורת ההנפקה שהתקבלה בחשבון הנאמנות לחשבון בנק על שם החברה או לחשבון בנק **אחר** עליו תורה החברה בכתב ("**חשבון החברה**") במלואה או באופן מדורג (לפי העניין וכאמור בסעיף 7.1.4 לשטר) וזאת בתוך יום עסקים אחד לאחר שהתקיימו כל התנאים ונמסרו לנאמן כל המסמכים המפורטים להלן ביחס לאותו נכס, כמפורט בסעיף 7.8.2 לשטר הנאמנות וכן, בקשר עם המניות המשועבדות –

תעודת מניה על שם החברה בגין המניות המשועבדות, בה יצוין מספרן של המניות המשועבדות, בתוספת שטר העברת מניות חתום על החלק על-ידי החברה לטובת הנאמן בגין המניות המשועבדות האמורות. הנאמן יעשה שימוש בשטר כאמור בקשר עם מימוש השעבוד על המניות המשועבדות, ככל שיידרש;

העתק נאמן למקור של הודעה והוראות בלתי חוזרות של החברה לחברת הניהול של הנכס בקניון הדר בקשר עם שעבוד המניות המשועבדות ואישור במקור של חברת הניהול של הנכס בקניון הדר לכתב ההוראות;

העתק נאמן למקור ממרשם בעלי המניות של חברת הניהול של הנכס בקניון הדר, הכולל הערה בדבר שעבוד המניות המשועבדות לטובת הנאמן, מאושר וחתום על-ידי נושא משרה בכירה בחברה.

3. בקשר עם הנכס בירושלים, קניון הדר מצהירה ומתחייבת החברה כדלקמן:

3.1. הסכם השיתוף בנכס בירושלים, קניון הדר קובע בין היתר את המפורט להלן:

(א) את מערכת היחסים בין השותפים בכל הקשור לניהול, התפעול, חלוקת ההוצאות והשימוש במקרקעין בקניון הדר.

(ב) הקמת ועדת היגוי אשר תהיה אמונה על קביעת מדיניות וקבלת החלטות בקשר עם המקרקעין בקניון הדר לרבות בקשר לניהול תחזוקת והשכרת שטחי המקרקעין בקניון הדר ותורכב מארבעה נציגים של הצדדים, כאשר לכל צד זכות למנות 2 חברים לוועדת ההיגוי ("**ועדת ההיגוי**"). על פי הסכם השיתוף נקבע כי הקוורום החוקי לישיבת ועדת ההיגוי יהיה נוכחותם של לפחות נציג אחד שמונה על ידי כלל חברה לביטוח ולפחות נציג אחד שמונה על ידי החברה. כל נציג יהיה רשאי למנות לו חליף מטעמו. בכל מקרה קוורום חוקי יחייב מספר זהה של נציגים של ועדת ההיגוי מטעם כל אחד מהצדדים. במקרה של שינוי ביחס האחזקות של הצדדים במקרקעין בקניון הדר, לא ישתנה הרכב המנהלת מבחינת כמות הנציגים של כל צד, אולם זכות ההצבעה של חבר ההנהלה ישונה באופן שישקף את יחסי האחזקות.

(ג) כל צד רשאי לשעבד את חלקו ו/או זכויותיו והתחייבויותיו במקרקעי קניון הדר, לטובת צד שלישי, ללא צורך בהסכמת הצד השני להסכם השיתוף בנכס בירושלים, קניון הדר, ובלבד ששעבוד כאמור יעשה בכפוף להוראות הסכם השיתוף בנכס בירושלים, קניון הדר ולאמור להלן.

(ד) הסכם השיתוף בנכס בירושלים, קניון הדר כולל מגבלות בקשר עם מכירת זכויות מי מהצדדים (לרבות במקרה של מכירת הזכויות בעקבות מימוש שעבוד), לפיהן כל אחד מהצדדים רשאי למכור מלוא זכויותיו במקרקעי קניון הדר (קרי, מלוא זכויותיו במקרקעי קניון הדר, בפרויקט ובעסקה המשותפת ולא חלק מהן), בכפוף למגבלות המפורטות בהסכם השיתוף והמובאת להלן בקצרה:

(1) הנעבר יקבל על עצמו בכתב, באופן מלא ובלתי מסויג, את כל התחייבויות המעביר כלפי הצד האחר להסכם השיתוף וכל הסכם אחר שיהיה בתוקף באותה העת.

(2) כל מי שימכור את זכויותיו במקרקעין בקניון הדר, ימכור יחד איתן את המניות חברת הניהול בקניון הדר. יובהר כי, לא ניתן למכור מניות בחברת הניהול בקניון הדר לצד ג', שאינו בעל זכויות במקרקעין בקניון הדר.

(3) זכות סירוב ראשונה –

במקרה בו צד להסכם השיתוף בנכס בירושלים, קניון הדר יבקש למכור את מלוא חלקו במקרקעי קניון הדר, (להלן: "**המוכר**") לצד שלישי כלשהוא, תינתן לצד השני זכות סירוב ראשונה. במסגרת זו, המוכר ימסור לצד השני להסכם השיתוף בנכס בירושלים, קניון הדר הודעה בכתב בה יפורטו את התנאים המסחריים לפיהם ימכר חלקו (קרי, התמורה, תנאי התשלום וכיוצ"ב) (להלן בסעיף זה: "**ההודעה**"). הצד השני להסכם השיתוף בנכס בירושלים, קניון הדר יוכל להודיע בתוך 30 ימים ממועד קבלת ההודעה על רצונו לרכוש את החלק המוצע למכירה בתנאים המפורטים בהודעה (להלן בסעיף זה: "**הודעת קניה**"). מסר הצד השני הודעת קניה, יחתמו הצדדים על הסכם מכר מחייב בתנאים זהים לאלו שפורטו בהודעה בתוך 60 ימים ממועד שליחת הודעת הקניה. היה ולא תתקבל הודעת קניה או יודיע הצד השני לצד המוכר כי אינו מעוניין לרכוש את חלקו של הצד המוכר, המוכר יהיה זכאי למכור את חלקו לצד שלישי בתנאי ההצעה המקורית תוך 90 ימים ממועד ההודעה. היה והמכירה לא תבוצע בתוך התקופה האמורה, יידרש המוכר לשוב ולהציע, בהתאם לאמור לעיל, את חלקו במקרקעי קניון הדר לצד השני, כתנאי למכירתו לצד שלישי, וחוזר חלילה. מימוש זכות הסירוב יכול להיעשות גם בנאמנות עבור צדדים שלישיים ובמקרה זה יישאר הצד השני (המממש בנאמנות כאמור) אחראי כלפי המוכר לכל התחייבויות הצדדים השלישיים.

(4) זכות הצטרפות –

מבלי לגרוע מהאמור בסעיף (3) לעיל, במקרה של העברת זכויות/ מכירת זכויות על ידי המוכר, תהא לצד השני הזכות לדרוש לכלול במסגרת המכירה גם את מלוא זכויותיו במקרקעי בקניון הדר (להלן: "**זכות ההצטרפות**"), כאמור להלן:

א. המוכר ייתן לצד השני הודעה בכתב (להלן בס"ק זה: "**ההודעה**") ובה יצהיר על כוונתו למכור את חלקו במקרקעי בקניון הדר. בהודעה יפורט תנאי המכירה (לרבות החלק הנמכר, התמורה, תנאי התשלום וכל פרט מהותי נוסף) וכן זהות הרוכש.

ב. ביקש הצד השני לממש את זכות ההצטרפות, יועיד לכך למוכר בכתב לא יאוחר מ- 45 ימים ממועד קבלת ההודעה (להלן: "**הודעת ההצטרפות**").

ג. לא קיבל המוכר את הודעת ההצטרפות במועד כאמור, יהיה רשאי המוכר למכור את זכויותיו לצד ג' האמור, בתוך 30 ימים מתום 45 הימים האמורים ובלבד שהמחיר ותנאי המכירה לא יעלו, מבחינת המוכר, על אלו שפורטו בהודעה. לאחר 30 הימים האמורים תהיה העברת הזכויות כאמור כפופה מחדש לזכות ההצטרפות.

ד. התקבלה הודעת ההצטרפות במועד האמור, ימכור צד ג' את מלוא זכויותיו במקרקעי קניון הדר.

(1) בהסכם השיתוף בנכס בירושלים, קניון הדר נקבע מנגנון הכרעה בין הצדדים על ידי פוסק, אשר הכרעתו לא תהא כפופה להליכי ערעור כלשהם.

(2) לא נרשמה הערה בפנקסי המקרקעין בגין הסכם השיתוף בנכס בירושלים, קניון הדר.

(3) לאור האמור, ככל והנכס בירושלים, קניון הדר, ימומש על ידי הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה י'), המימוש ייעשה בכפוף להסכם השיתוף בנכס בירושלים, קניון הדר ולזכויות הצדדים לו על פיו, לרבות זכות הסירוב הראשונה וזכות ההצטרפות. לבקשת החברה, הנאמן יחתום על אישור בדבר הסכמה כאמור במועד החתימה על מסמכי השעבוד.

נספח ב'

מסמכי השעבוד המעודכנים בקשר עם הבטוחות שיבטיחו את אגרות החוב (סדרה י')

טיוטה מיום 2 בספטמבר 2024 – מסמך זה הינו טיוטה בלבד בקשר עם אגרות החוב (סדרה י'), אשר החברה בוחנת את אפשרות הנפקתן; נוסח זה עשוי להשתנות אף באופן מהותי והנוסח המחייב, אם וככל שאגרות החוב (סדרה י') אכן יונפקו, יהא הנוסח שיצורף לדוח הצעת המדף שתפרסם (אם וככל שתפרסם) החברה מכוח תשקיף המדף של החברה וכניסתו לתוקף תהיה כפופה להנפקת אגרות החוב (סדרה י') על פיו.

<u>הסכם שעבוד ואגרת חוב לשעבוד מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום</u>
שנחתמו ביום ___ בחודש _____ 2024

ב י ן

רבוע כחול נדל"ן בע"מ
מ.ח. 513765859
דרך מנחם בגין 132, מרכז עזריאלי, תל אביב
(להלן: "החברה")

ל ב י ן

רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ
מ.ח. 513683474
מרחוב יד חרוצים 14, תל אביב
(להלן: "הנאמן")

הואיל וביום ___ בחודש ____ בשנת_____ פרסמה החברה תשקיף מדף, אשר ביום ___ בחודש ___ בשנת_____ נתקבל היתר מרשות ניירות ערך להארכת התקופה שניתן להיצע ניירות ערך על פיו עד ליום ___ בחודש ___ בשנת_____ מכוחו פרסמה החברה ביום ___ בחודש ___ בשנת_____ דוח הצעת מדף להנפקה של סדרת אגרות החוב (כהגדרתן להלן) בהתאם לשטר הנאמנות (כהגדרתו להלן) ;

והואיל ועל פי שטר הנאמנות, אגרות החוב מובטחות, בין היתר, בנכס המשועבד (כהגדרת מונח זה להלן), בהתאם לתנאים הקבועים בשטר הנאמנות ולהוראות הסכם שעבוד זה ;

והואיל והחברה התחייבה, כי תיצור ותרשום שעבוד מדרגה הראשונה ללא הגבלה בסכום לטובת הנאמן על הנכס המשועבד לצורך הבטחת כל התחייבויותיה על פי שטר הנאמנות, לרבות להבטחת התשלום המלא והמדויק של כל הסכומים המגיעים ושיגיעו לנאמן מהחברה, בהתאם להוראות שטר הנאמנות וזאת בהתאם ובכפוף להסכם שעבוד זה ;

והואיל וברצון הצדדים לעגן את יחסיהם המשפטיים בכל הקשור לשעבוד הנכס המשועבד לטובת הנאמן מכח שטר הנאמנות והוראות הסכם שעבוד זה והכל כמפורט להלן ;

לפיכך מוסכם, מוצהר ומותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. **<u>כללי</u>**

1.1 המבוא להסכם שעבוד ואגרת חוב אלו ("**הסכם שעבוד זה**") והנספחים לו מהווים חלק בלתי נפרד.

1.2 למונחים המופיעים בהסכם שעבוד זה זה ואשר לא הוגדרו בו במפורש, תהיה המשמעות שניתנה להם בשטר הנאמנות.

1.3 כל שינוי בהסכם שעבוד זה ייעשה במסמך בכתב חתום בידי הצדדים, בהתאם להוראות שטר הנאמנות לעניין זה.

2. **<u>הגדרות</u>**

2.1 **<u>"שטר הנאמנות"</u>**

שטר הנאמנות אשר נחתם בין הממשכנת לבין הנאמן ביום ___ בחודש _____ 2024 על נספחיו, תוספותיו ותיקוניו מעת לעת ("**שטר הנאמנות**").

העתק משטר הנאמנות מצ"ב ומסומן **<u>כנספח "א"</u>** להסכם שעבוד זה ומהווה חלק בלתי נפרד מהסכם שעבוד זה.

2.2 **<u>"אגרות החוב"</u>**

אגרות חוב (סדרה י') שהונפקו על ידי החברה בהתאם להוראות שטר הנאמנות, לרבות כל הרחבה שתעשה לסדרה זו כאמור בשטר הנאמנות.

2.3 **<u>"הסכומים המובטחים"</u>**

יתרת קרן אגרות החוב, בתוספת ריבית והפרשי הצמדה שטרם שולמו, ובתוספת ריבית פיגורים אם וככל שתצטבר ותשלומים נוספים, שיחולו על החברה על פי שטר הנאמנות ואגרת החוב, ככל שטרם שולמו על ידה.

2.4 **<u>"פירות"</u>**

מלוא זכויות החברה לקבלת הפירות הנובעים מנכס המקרקעין המשועבד לרבות לתשלומים כספיים הנובעים ממנו, כגון דמי שכירות ו/או דמי פדיון ו/או דמי הפעלת חניונים ו/או הכנסות מהפעלת חניונים ו/או כל תשלום שמשולם על ידי שוכר/י היחידות ו/או השטחים בנכס המקרקעין המשועבד לרבות הכנסות משלטי פרסומת ומאנטנות סלולאריות המותקנים ו/או שיותקנו בנכס המקרקעין המשועבד וממכירת חשמל בצובר וכן מלוא זכויות החברה מכוח הסכם/מי שכירות קיים/מים ו/או הסכם/מי שכירות עתידי/ים שיתווספו על ההסכם/מים הקיים/מים ו/או יחליפו אותו/ם, על שינוייהם מעת לעת, ו/או מכוח הסכמים אחרים עם משתמשים בנכס המקרקעין המשועבד או כל זכות אחרת הנובעת מהמפורטים לעיל או שתתקבל במקומם ו/או בגינם, לרבות בקשר עם זכויות החברה מכוח הסכם/דמי ניהול בקשר עם נכס המקרקעין המשועבד, לרבות לקבלת דמי ניהול או תשלומים דומים במהותם ככל והחברה או מי מטעמה מעמידה לנכס המקרקעין המשועבד שירותי ניהול ודמי הניהול משולמים לחברה ולמעט תגמולי הביטוח בגין נכס המקרקעין המשועבד הרלוונטי לגביהם יחולו הוראות סעיף 8 להלן.

2.5 **<u>"נכס המקרקעין המשועבד" [יותאם ביחס לנכס הרלוונטי]</u>**

זכות החברה להירשם כבעלים של נכס הידוע כחלק מחלקה ___ בגוש _____ (לשעבר חלקה _____ בגוש _____), שד' _____, ב_____ על פי הסכם הרכישה (כהגדרת מונח זה להלן) ועל פי הסכם אלון (כהגדרתו להלן).
הנכס האמור הינו יחידה מסחרית המשמשת ל_____ בשטח של כ- _____ מ"ר בקומת הקרקע של מרכז מסחרי בתוספת שטח לפריקה וטעינה בשטח של כ- _____ מ"ר וכן שטח של כ- _____ מ"ר;

2.6 **<u>"אלון רבוע כחול"</u>**

אלון רבוע כחול ישראל בע"מ. *[ככל שרלונטי]*

2.7 **<u>"מגה"</u>**

גלובל ריטייל ק.י. (מ.ר.) בע"מ (לשעבר: מגה קמעונאות בע"מ) *[ככל שרלונטי]*

2.8 **<u>"הסכם אלון"</u>**

הסכם שנחתם בין החברה לבין אלון רבוע כחול ביום 2.4.2006 במסגרתו העבירה אלון רבוע כחול לחברה את מלוא זכויותיה בקשר עם, בין היתר, נכס המקרקעין המשועבד ומכח העברה זו החברה נרשמה אצל _____ כבעלת הזכויות בנכס המקרקעין המשועבד. *[ככל שרלונטי]*

2.9 **"הסכם מגה"**

הסכם שנחתם בין החברה לבין מגה ביום 13.09.2009 במסגרתו העבירה מגה לחברה את מלוא זכויותיה בקשר עם, בין היתר, נכס המקרקעין המשועבד ומכח העברה זו החברה נרשמה אצל _____ כבעלת הזכויות בנכס המקרקעין המשועבד. *[ככל שרלונטי]*

2.10 **"הסכם הרכישה"**

הסכם מיום _____, אשר נחתם בין אלון רבוע כחול (לשעבר רבוע כחול – ישראל בע"מ)/ מגה לבין _____, במסגרתו רכשה אלון רבוע כחול _____ את מלוא הזכויות בנכס המקרקעין המשועבד. *[ככל שרלונטי]*

2.11 **"הנכס המשועבד"**

(א) נכס המקרקעין המשועבד.

וכן

(ב) הפירות.

וכן

(ג) הזכות לקבלת תגמולי ביטוח מכוח פוליסות רכוש בגין המקרקעין והכל כמפורט להלן בהסכם שעבוד זה ובהתאם ובכפוף להוראות ס' 8 להלן.

3. **מהות הסכם שעבוד זה**

הסכם שעבוד זה נערך להבטחת הקיום המלא והמדויק של התחייבויות החברה בגין שטר הנאמנות ואגרות החוב, ולהבטחת התשלום המלא והמדויק של הסכומים המובטחים, הכל על פי תנאי אגרות החוב ועל פי תנאי שטר הנאמנות.

4. **השעבוד**

כערובה להבטחת הקיום המלא והמדויק של התחייבויות החברה בגין שטר הנאמנות ואגרות החוב, ולהבטחת התשלום המלא והמדויק של הסכומים המובטחים, הכל על פי תנאי אגרות החוב ועל פי תנאי שטר הנאמנות, משעבדת בזאת החברה לטובת הנאמן, עבור מחזיקי אגרות החוב, כדלקמן:

4.1 בשעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום, את מלוא זכויותיה בנכס המקרקעין המשועבד וכן את מלוא זכויותיה מכח הסכם הרכישה ומכח הסכם אלון/ הסכם מגה בקשר עם נכס המקרקעין המשועבד.*[ככל שרלונטי]*

4.2 בשעבוד שוטף ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום את הפירות.

4.3 בשעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום וכן בהמחאה על דרך שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום, את מלוא זכויותיה בתגמולי הביטוח בקשר עם נכס המקרקעין המשועבד .

4.4 בכל הנוגע לפירות, הרי שהחברה 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, וזאת, עד למועד מימוש הנכס המשועבד, אם וככל שימומש, וזאת בכפוף לאמור בסעיף קטן (ב) סיפא להלן.

מבלי לגרוע מכלליות האמור, מובהר כי, עד למועד מימוש הנכס המשועבד: (א) השעבוד יחול, ממועד יצירתו, הן על נכס המקרקעין המשועבד והן על הפירות אך לא על המיטלטלין; (ב) לא תחול על החברה כל מגבלה בקשר לפירות והיא תהיה רשאית לעשות בהם כרצונה, לרבות העברתם לבעלות

החברה או לחשבונות של החברה שאינם משועבדים לטובת הנאמן. עם זאת מוסכם כי החברה לא תהיה רשאית למשכן או לשעבד או להמחות את זכויותיה בפירות לצד ג' כלשהו, אלא בהתאם לסעיף 7.10 לשטר הנאמנות; (ג) לא תחול על החברה כל מגבלה לגבי התקשרות עם צדדים שלישיים שמכוחם קמה הזכות לפירות, מכוח הסכם שעבוד זה, לרבות על שינוי ההסכמים עמם, ביטולם, התקשרות בהסכמים אחרים עם אותם צדדים שלישיים או עם צדדים שלישיים אחרים וזאת בכפוף לאמור בשטר הנאמנות; (ד) לא תהיה על החברה כל חובה להודיע לשוכרים או לצד שלישי כלשהו על שעבוד נכס המקרקעין המשועבד; (ה) החל ממועד מימוש הנכס המשועבד, לא יחולו הויתורים האמורים בסעיפים (ב) עד (ד) בפסקה זו לעיל, באופן, שבין היתר, ישמשו הפירות לפירעון הסכומים המובטחים.

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

4.5 בכל הנוגע לזכויות בתגמולי ביטוח בקשר למבני החברה כהגדרתם להלן, יחול האמור בסעיף 8 להלן.

5. <u>הצהרות והתחייבויות החברה</u>

החברה מצהירה ומתחייבת בזה כדלקמן:

5.1 נכס המקרקעין המשועבד רשום בספרי החברה המשכנת/ רשות מקרקעי ישראל על שם החברה.

5.2 הסכם הרכישה (כהגדרתו לעיל) וכן הסכם אלון הושלמו, הינם בלתי הדירים ואינם ניתנים לביטול. בהתאם, מלוא הזכויות וההתחייבויות בקשר עם נכס המקרקעין המשועבד הועברו על ידי אלון/ מגה לחברה לפיכך, זכאית החברה להירשם כבעלים של נכס המקרקעין המשועבד. *[ככל שרלונטי]*

5.3 החברה הינה בעלת מלוא הזכויות בנכס המשועבד (לרבות במלוא הפירות וכן לקבלת מלוא תגמולי ביטוח בגין נכס המקרקעין המשועבד).

5.4 נכס המקרקעין המשועבד מושכר לצדדים שלישיים על פי הסכמי שכירות בלתי מוגנת שהחברה חתמה עם השוכרים של נכס המקרקעין המשועבד. במסגרת הסכמי השכירות נקבע כי השוכר אינו דייר מוגן (כהגדרתו בחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב – 1972 וכי הוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב – 1972 אינם חלים על השוכר. במקרה של הוצאה לפועל ו/או מימוש של הסכם שעבוד זה בכל הליך שהוא, החברה לא תהיה זכאית, לקבל לרשותה סידור חלוף וכן לא תהיה מוגנת מכוח חוקי ההוצאה לפועל, לרבות סעיפים 38 ו- 39 לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז- 1967 או לפי כל הוראת דין שתבוא במקום או בנוסף להם, אולם אין באמור לעיל בכדי לגרוע מזכויות השוכרים על פי הסכמי השכירות שנחתמו איתם, לרבות במקרה של מימוש השעבוד על פי הסכם שעבוד זה.

5.5 נכון למועד חתימת הסכם שעבוד זה, הנכס המשועבד (לרבות הפירות ותגמולי הביטוח בקשר עם נכס המקרקעין המשועבד) נקי וחופשי מכל שעבוד, משכון, עיקול וזכות קיזוז וכן מזכויות צד שלישי, למעט זכויות השוכרים על פי הסכמי השכירות וכמפורט בסעיף 5.3 לעיל.

5.6 הזכויות של החברה בנכס המקרקעין המשועבד כפופות להוראות הסכמי שכירות בלתי מוגנת שנחתמו בין החברה לבין השוכר, אין בהסכמי השכירות של הנכס המשועבד (ולא תהיה גם בהסכמי שכירות שייחתמו מעת לעת בעתיד) מניעה מלשעבד את זכויות החברה להכנסות מכוח אותם הסכמים, לטובת הנאמן, כאמור לעיל או מניעה על העברת הזכויות כאמור בעת מימוש השעבוד ככל שימומש וכן לא נדרשת הסכמת השוכרים לשעבוד ו/או העברת הזכויות כאמור בכפוף לכך שזכויות השוכרים על פי הסכם השכירות לא תיפגענה. בנוסף, החברה מתחייבת כי במסגרת הסכמי השכירות בין החברה לבין השוכרים לא יוקנו זכויות לשכירות מוגנת לא יכללו תנאי לפיו תידרש קבלת

הסכמה ו/או אישור כלשהו מאותם שוכרים לשם מימוש השעבוד ובלבד שמימוש השעבוד יעשה בכפוף, לזכויות השוכרים מכוח הסכם השכירות.

5.7 למעט כמפורט בשטר הנאמנות, אין כל מניעה ו/או הגבלה ו/או תנאי החלים על פי דין ו/או הסכם ו/או התחייבות על יצירת השעבוד שבהסכם שעבוד זה ו/או מתן תוקף לשעבוד שבהסכם שעבוד זה. כמו כן, למעט כמפורט בשטר הנאמנות, אין כל מניעה ו/או הגבלה ו/או תנאי החלים, על פי דין ו/או הסכם ו/או התחייבות על מימוש השעבוד בהתאם לשטר הנאמנות ו/או העברת הבעלות בנכס המשועבד ולא נדרשת הסכמה ו/או אישור לעניין זה מצד ג' כלשהו. החברה מתחייבת להודיע לנאמן במקרה בו ייוודע לה כי חל שינוי באמור בסעיף זה.

5.8 נכון למועד חתימת הסכם שעבוד זה, החברה לא יצרה ולא התחייבה ליצור שעבוד צף על כלל נכסיה.

5.9 במועד חתימת הסכם שעבוד זה, למיטב ידיעת החברה, לא הוגשה לבית-משפט ועדיין תלויה ועומדת נגדה בקשה למינוי כונס נכסים או לפירוק או למינוי מפרק ו/או בעל תפקיד בעל משמעות דומה בהתאם לחוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018 ("**חוק חדלות פירעון**"), וכן למיטב ידיעתה נכון למועד חתימת הסכם שעבוד זה לא עומדת להיות מוגשת שום בקשה כאמור.

5.10 במועד חתימת הסכם שעבוד זה, למיטב ידיעת החברה, לא קיים צו תקף כלשהו למינוי כונס נכסים ו/או מפרק ו/או למינוי בעל תפקיד בעל משמעות דומה בהתאם לחוק חדלות פירעון ו/או צו תקף כלשהו לפירוק החברה. כמו כן, מצהירה החברה, כי לא קיבלה החלטת פירוק וכי אינה מתעתדת לקבל החלטה כזו.

5.11 במועד חתימת הסכם שעבוד זה לא נתקבלה אצלה דרישה בכתב ו/או תביעה ו/או צו כלשהם של רשות מוסמכת לטפל במפגעים סביבתיים שמקורם בנכס המשועבד.

5.12 כי לא נתקבלה אצל החברה הודעה תקפה כלשהי על תביעות כלשהן ביחס לתוקף זכויותיה של החברה בנכס המשועבד ו/או ביכולת לשעבדן כאמור בהסכם שעבוד זה. החברה מתחייבת להודיע לנאמן בכתב בתוך לא יותר מחמישה ימי עסקים ממועד שנודע לחברה על כל מקרה בו יחול שינוי באמור בסעיף זה, או במקרה של הטלת עיקול מעל לסך של 1 מיליון ₪ ו/או נקיטת פעולה של הוצאה לפועל ביחס לעיקול ו/או הגשה לבית משפט של הליכי מימוש אחרים כנגד הנכס המשועבד ו/או מינוי כונס נכסים לנכס המשועבד. החברה מתחייבת להודיע לכל גורם אשר נקט באיזו מהפעולות המפורטות לעיל כי הנכס המשועבד, משועבד לטובת הנאמן להבטחת זכויות מחזיקי אגרות החוב ולנקוט ללא דיחוי בכל הפעולות הנדרשות על מנת להסיר אותו עיקול ו/או תביעה ו/או טענה בקשר עם הנכס המשועבד.

5.13 נכון למועד הסכם שעבוד זה, לא ארע אירוע, אשר על פי שטר הנאמנות, מהווה עילה להעמדה לפרעון מיידי של הסכומים המובטחים.

5.14 חתימתה של החברה על הסכם שעבוד זה וביצוע ההתחייבויות הכלולות בו אינם עומדים בסתירה או בניגוד לפסק דין, צו, הנחיות, או הוראות של בית משפט, גוף מעין שיפוטי או רשות מינהלית כלשהי, וכן אינם בניגוד או בסתירה להסכם, התחייבות או הבטחה כלשהם שהחברה צד להם.

5.15 חתימתה של החברה על הסכם שעבוד זה וביצוע ההתחייבויות הכלולות בו אינם עומדים בסתירה או בניגוד למסמכי ההתאגדות של החברה וכי התקבלו בכל מוסדותיה הרלוונטים של החברה ההחלטות הנדרשות, על פי כל דין, לשם יצירת השעבוד על הנכס המשועבד לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב.

5.16 החברה תחזיק ותשמור את הנכס המשועבד במצב טוב ותקין, ומבלי לגרוע מכלליות האמור, תשלם או תחייב את השוכרים לשלם במועדם את כל המיסים המוטלים ושיוטלו כדין על בעלים של הנכס המשועבד, על ידי רשויות המדינה או על ידי הרשויות המקומיות וזאת מבלי לגרוע מזכותה של

החברה לנקוט בכל הליך אל מול הרשויות בקשר לדרישות כאמור, שאז תקום חובת התשלום רק עם מיצוי ההליכים כאמור.

5.17 החברה לא תבצע כל דיספוזיציה בנכס המשועבד, לרבות לא תמשכן ו/או תשעבד ו/או תבצע כל העברה ו/או המחאה ו/או תמכור ו/או תעניק זכות ו/או ו/או אופציה ו/או תתחייב להעביר את הנכס המשועבד, כולו או חלקו, כל עוד לא נפרעו אגרות החוב במלואן ולא מולאו כל התחייבויות החברה בגינן אלא בהתאם ובכפוף להוראות שטר הנאמנות לרבות הזכות לבצע פעולות מותרות, על פי סעיף 7.3.1 לשטר הנאמנות.

5.18 החברה תמסור לנאמן פרטים בקשר עם הנכס המשועבד, ככל שידרוש, על פי שיקול דעתו ובאופן סביר לרבות לצורך מימוש זכויותיו מכוח שטר הנאמנות והסכם שעבוד זה.

5.19 החברה מתחייבת כי בד בבד עם רישום החכירה בנכס המקרקעין המשועבד על שם החברה בלשכת רישום המקרקעין, תירשם משכנתא בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב על הזכויות האמורות.

6. **<u>הפעולות המותרות</u>**

מובהר בזאת, למען הסר כל ספק, כי החברה תהיה רשאית לבצע כל פעולה (משפטית או אחרת) בנכס המשועבד בהתאם להוראות סעיף 7.3.1 לשטר הנאמנות.

7. **<u>מטלטלין המצויים בנכס המקרקעין המשועבד</u>**

השעבוד על נכס המקרקעין המשועבד לא יחול לגבי מיטלטלין ו/או לגבי כל ציוד ו/או מתקן הקיים בנכס המקרקעין המשועבד ואשר אינו בגדר מחוברים של קבע, בין שאלה בבעלות החברה ו/או בבעלות כל צד ג', לרבות שוכר של יחידה או שטח בנכס המקרקעין המשועבד ו/או ספק של החברה ו/או מחוברים של קבע ו/או כאלו אשר בהתאם להסכם השכירות הרלוונטי רשאי השוכר לפרקם בתום תקופת השכירות (כל אלה ייקראו להלן יחדיו: "**המיטלטלין**"). למען הסר ספק מודגש כי השעבוד כאמור לא יחול על מתקני ניצול חשמל המותקנים (ככל שמותקנים) על גגות נכס המקרקעין המשועבד או בחלקים אחרים שלהם והללו נכללים בגדר המיטלטלין.

8. **<u>ביטוח נכס המקרקעין המשועבד</u>**

החברה מתחייבת כי כל עוד הנכס המשועבד משועבד לטובת הנאמן, היא תבטח את נכס המקרקעין המשועבד בביטוח מסוג "אש מורחב", בהתאם לשטר הנאמנות. כמו כן, החברה מתחייבת כי הוראות סעיף השעבוד בהתאם לסעיף 7.3.5 לשטר הנאמנות תיכלל בפוליסת הביטוח של הנכס המשועבד תוך 30 יום, מיום שעבוד הנכס לטובת הנאמן ולהעביר אסמכתא לנאמן.

9. **<u>אי הגבלה על יצירת שעבודים נוספים</u>**

החברה תהא רשאית לשעבד את הנכס המשועבד בשעבוד מדרגה שניה ללא הגבלה בסכום לטובת צדדים שלישיים (כאשר הנאמן הינו ראשון בדרגה), בכפוף לתנאים הקבועים בסעיף 7.10 לשטר הנאמנות.

10. **<u>פקיעת הסכומים המובטחים ומחיקת השעבוד</u>**

10.1 כנגד פירעון מלא של מלוא הסכומים המובטחים, השעבוד לנאמן יהיה בטל ומבוטל.

10.2 מבלי לגרוע מן האמור לעיל, במקרה של פרעון מלוא הסכומים המובטחים, מתחייב הנאמן לחתום על כל המסמכים שיידרש, לשם הסרת השעבוד נשוא הסכם שעבוד זה, בתוך 10 ימים ממועד הפירעון האמור בסעיף 7.3.7 לשטר הנאמנות.

11. **<u>פידיון מוקדם</u>**

11.1 החברה אינה רשאית לפרוע את הסכומים המובטחים, או כל חלק מהם, לפני מועד פרעונם המוסכם, אלא בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

11.2 מוסכם בזאת כי הוראות סעיף 13(ד) לחוק המשכון תשכ"ז – 1967 לא יחולו ביחס לשעבוד נשוא

הסכם שעבוד זה.

12. **<u>מימוש השעבוד</u>**

12.1 מימוש הנכס המשועבד ייעשה בהתאם להוראות שטר הנאמנות, לרבות סעיף 9 לשטר הנאמנות.

12.2 הנאמן יהיה רשאי, לאחר שקמה הזכות לממש את השעבוד על הנכס המשועבד כאמור ובהתאם להוראות הסכם שעבוד זה ובכפוף לשטר הנאמנות, לפנות לבית המשפט ו/או למשרד ההוצאה לפועל ולבקשו לממש את הנכס המשועבד, לרבות על ידי מינוי כונס נכסים על הנכס המשועבד ו/או מנהל מיוחד לשם ניהול הנכס המשועבד ו/או בעל תפקיד אחר לשם מימוש הנכס המשועבד על פי חוק חדלות פרעון ("**בעל התפקיד**"), ולחזור ולפנות לבית המשפט לשם ביטול מינוי כזה או החלפתו. כמו כן, במקרה כאמור, יהא רשאי הנאמן לעשות שימוש בכספים (נטו, לאחר תשלומי מיסים הקשורים במימוש הנכס המשועבד), הנובעים ממימוש הנכס המשועבד בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

12.3 כונס הנכסים שימונה כאמור וכן המנהל המיוחד וכן בעל התפקיד, יהיה רשאי בין היתר, בכפוף להוראות כל דין ובכפוף לאישור בית המשפט, מבלי לגרוע מסמכותו לנקוט בכל הליך על פי הוראות כל דין וכן בלי להיזקק לדרישה כלשהי מטעם בעלי אגרות החוב (ובכל מקרה בלי להיזקק להסכמה נוספת מצד החברה או חליפיה) ובכפוף לאמור בכל דין:

12.3.1 לתפוס ולקבל לרשותו, בכפוף להוראות הדין שתהיינה בתוקף באותה עת ובכפוף להסכמי השכירות עם השוכרים השונים בנכס המקרקעין המשועבד, את הנכס המשועבד ולהחזיק בו, לנהל אותו ולגבות כל הכנסה המופקת ממנו;

12.3.2 לעשות או לגרום לעשיית כל הפעולות, התקשרויות בהסכמים שונים, בנוגע לנכס המשועבד, ובנוגע להפעלתו, לרבות כניסה בנעלי החברה בכל ההסכמים בקשר עם הנכס המשועבד, לרבות הסכמי השכירות (כאשר ביטול הסכמי שכירות קיימים יעשה בכפוף ובהתאם להוראות הסכמי השכירות הקיימים לעניין זה), וכן התקשרות בהסכמי שכירות, והוא לא יישא בכל אחריות לאיזה שהוא הפסד או נזק העלול להיגרם על ידי כך ובלבד שפעל בתום לב, מתוך אינטרס להשיא את הרווחים ולא התרשל, אלא אם יקבע אחרת על ידי ערכאה שיפוטית;

12.3.3 למכור או להסכים למכירת הנכס המשועבד, להעבירו או להסכים להעברתו בכל אופן אחר לפי תנאים שימצא לנכון, ולעשות את כל הנדרש על מנת לקבל פטור, הנחה או החזר מתשלום כל מס, אגרה, ארנונה, היטל וכיו"ב שיחול ו/או המוטל ו/או שיוטל ו/או חל בקשר עם מכירת הנכס המשועבד, בכפוף להוראות המופיעות בשטר הנאמנות.

12.4 מובהר כי כונס הנכסים ו/או המנהל המיוחד ו/או בעל התפקיד ו/או הנאמן, לפי העניין יהיה רשאי בכפוף להוראות כל דין, לפנות לבית המשפט בבקשה כי מתוך הכספים שיתקבלו מניהול הנכס המשועבד כאמור לעיל, ישולמו תחילה כל ההוצאות הסבירות שייגרמו אגב ניהול הנכס המשועבד ו/או בקשר עימו או תוך השימוש בסמכויות אשר ניתנו לנאמן ו/או לבאים מכוחו ו/או מטעמו לרבות כונס הנכסים ו/או המנהל המיוחד ו/או בעל התפקיד. יובהר כי כל עוד החברה או מי מטעמה מנהלת את הנכס המשועבד לא יהיו כונס הנכסים ו/או המנהל המיוחד ו/או בעל התפקיד ו/או הנאמן רשאים לגבות שכר בגין ניהול הנכס המשועבד.

12.5 במקרה של מכירת הנכס המשועבד, אגב מימוש בהתאם לסעיף 12 זה, תמורת המכירה תשמש בהתאם להוראות סעיף 11 לשטר הנאמנות.

13. **<u>הוצאות</u>**

כל ההוצאות הסבירות הקשורות ברישומן של השעבוד, במימושו או בביטולו (בכפוף לכל דין), כולו או מקצתו, או בכל תביעה שתוגש על ידי הנאמן בגין הסכומים המגיעים או שיגיעו לנאמן מאת החברה על

חשבון הסכומים המובטחים, הוצאות סבירות בגין פעולות שהנאמן ינקוט במסגרת סמכויותיו לפי הסכם שעבוד זה, כל ההוצאות הסבירות והתשלומים שהנאמן יוציא בקשר עם שימוש בסמכויותיו על פי הסכם שעבוד זה, וכן הוצאות סבירות בגין הליכים שיינקטו על ידי הנאמן לצורך שמירת זכויותיו לפי הסכם שעבוד זה, ובכלל זה מינויים ושכרם של כונס הנכסים או המנהל ושכר טרחת עורך דין של הנאמן, יחולו על החברה בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

14. **<u>ויתורים</u>**

ויתור של הנאמן לחברה על הפרה או על אי קיום של אחת או יותר מהתחייבויותיו כלפי הנאמן, בין שאותה התחייבות כלולה בהסכם שעבוד זה ובין שהיא כלולה או תיכלל בכל מסמך אחר, לא יחשב כהצדקה או כאמתלא להפרה נוספת או לאי קיום נוסף של איזה תנאי או התחייבות כאמור; והימנעותו של הנאמן משימוש בזכות כלשהי הניתנת על פי הסכם שעבוד זה או על פי כל מסמך אחר או על פי כל דין, לא תפורש כויתור על אותה זכות. שום ויתור מצד הנאמן, פשרה או הסדר אחר כלשהו עם הנאמן לא יחייבו את הנאמן זולת אם נעשו בכתב.

15. **<u>יחס למסמכים אחרים</u>**

אין באמור בהסכם שעבוד זה כדי לפגוע ו/או לגרוע מהתחייבות החברה כלפי הנאמן על פי מסמכים מכל סוג שהוא שהחברה חתמה ו/או תחתום כלפי הנאמן, או מזכויות הנאמן על פי המסמכים כנ"ל.

הוראות הסכם שעבוד זה באות להוסיף על הוראות שטר הנאמנות ולא לגרוע ממנו ובכל מקרה שתתגלה סתירה בין הוראות הסכם שעבוד זה והוראות שטר הנאמנות יגברו הוראות שטר הנאמנות. את שטר הנאמנות ואת הסכם שעבוד זה ייקראו כמשלימים האחד את השני (במקשה אחת).

16. **<u>מהות הבטוחות</u>**

16.1 השעבוד הניתן לנאמן ולמחזיקי אגרות החוב על פי הסכם שעבוד זה הינו בעל אופי מתמיד ויישאר בתוקף עד לסילוק מלוא הסכומים המובטחים.

16.2 ניתנו ו/או תינתנה לנאמן ולמחזיקי אגרות החוב בטוחות נוספות או אחרות לפירעון הסכומים המובטחים, תהיינה כל הבטוחות מצטברות ובלתי תלויות זו בזו והן לא תשפענה על בטוחות אחרות קיימות ו/או שתהיינה קיימות בידי הנאמן או מחזיקי אגרות החוב ולא תושפענה מהן, וכן לא יהיה בקיומן של בטוחות נוספות כדי למנוע או לעכב את מימוש הנכס המשועבד על פי הסכם שעבוד זה.

16.3 היה ויתפשר הנאמן או ייתן ארכה או הקלה לחברה, ישנה הנאמן התחייבות מהתחייבויות החברה בקשר לסכומים המובטחים, היה וישחרר או יוותר על בטוחות אחרות שניתנו לו לטובת המחזיקים – לא ישנו דברים אלה את מהות השעבוד שנוצר על פי הסכם שעבוד זה וכל הבטוחות וההתחייבויות של החברה שהסכם שעבוד זה חל עליהן תשארנה בתוקף מלא.

16.4 בכפוף להוראות שטר הנאמנות, הנאמן רשאי להפקיד את הבטוחות שנמסרו ו/או שתימסרנה על פי הסכם שעבוד זה או חלק מהן בידי שומר שיבחר על ידו ולהחליף את השומר מדי פעם בפעם. כן יהיה הנאמן רשאי לרשום את הבטוחות הנ"ל כולן או חלקן אצל כל רשות מוסמכת על פי כל דין ו/או בכל מרשם ציבורי והכל בכפוף להוראות שטר הנאמנות.

17. **<u>רישום השעבוד</u>**

17.1 החברה מתחייבת לרשום בכל מרשם הנדרש על פי הדין ובהתאם לשטר הנאמנות, כדין ובמועד את השעבוד הנוצר על פי הסכם שעבוד זה וכן למסור לנאמן במועד כאמור מסמכים ואישורים בקשר עם רישום השעבוד שכלולו וכניסתו לתוקף (כמפורט בשטר הנאמנות).

17.2 מבלי לגרוע מהאמור, הנאמן רשאי לרשום את הבטוחות הנ"ל כולן או חלקן אצל כל רשות מוסמכת על פי כל דין ו/או בכל מרשם ציבורי והכל בכפוף להוראות שטר הנאמנות.

18. **<u>מען והודעות</u>**

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

18.2 משלוח התראות או הודעות אחרות לחברה, בקשר עם הסכם שעבוד זה, יעשה בהתאם לקבוע בעניין זה בסעיף 27 לשטר הנאמנות.

19. **<u>הדין החל</u>**

דיני מדינת ישראל יחולו על הסכם שעבוד זה והן יפורשו בהתאם להם.

20. **<u>מקום שיפוט</u>**

הנאמן והחברה מסכימים בזה כי סמכות השיפוט המקומית הייחודית והבלעדית לגבי שטר זה תהיה בבית המשפט המוסמך בעיר תל-אביב-יפו. למען הסר ספק מובהר בזה, כי אין באמור בסעיף זה לעיל כדי לגרוע מזכות הנאמן לנהל הליכי הוצאה לפועל בכל לשכת הוצאה לפועל בה יבחר, בכפוף להוראות חוק ההוצאה לפועל, תשכ"ז-1967.

21. **<u>כותרות</u>**

הכותרות בהסכם שעבוד זה הן לנוחיות בלבד ואין להתחשב בהן לפירוש תנאי כלשהו בהסכם שעבוד זה.

ולראיה באנו על החתום:

_____	_____
רבוע כחול נדל"ן בע"מ	**רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ**

<u>אישור</u>

אני הח"מ, עו"ד _____, מאשר בזאת כי ה"ה _____ ת.ז. _____ ו-_____ת.ז. _____ חתמו בפני על הסכם שעבוד ואגרת חוב לשעבוד אלו בשם **רבוע כחול נדל"ן בע"מ** (להלן: "**הממשכנת**") וכי חתימתם בצירוף חותמת הממשכנת או שמה המודפס מחייבת את הממשכנת הנ"ל. עוד הריני לאשר כי כל ההחלטות הנדרשות לשם חתימה על הסכם שעבוד ואגרת חוב לשעבוד אלו ולשם יצירת ורישום השעבוד נשוא הסכם שעבוד ואגרת חוב לשעבוד דלעיל, התקבלו כדין בהתאם למסמכי ההתאגדות של הממשכנת.

תאריך: _____ _____

____, עו"ד

<u>אישור</u>

אני הח"מ, עו"ד _____, מאשרת בזאת כי ה"ה _____ ת.ז. _____, חתמ/ה בפני על הסכם שעבוד ואגרת חוב לשעבוד אלו בשם **רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ** (להלן: "**הנאמן**") וכי חתימתם בצירוף חותמת הנאמן או שמה המודפס מחייבת את הנאמן הנ"ל. עוד הריני לאשר כי כל ההחלטות הנדרשות לשם חתימה על הסכם שעבוד ואגרת חוב לשעבוד אלו ולשם יצירת ורישום השעבוד נשוא הסכם שעבוד ואגרת חוב לשעבוד דלעיל, התקבלו כדין בהתאם למסמכי ההתאגדות של הנאמן.

תאריך: _____ _____

____, עו"ד

רבוע כחול נדל"ן בע"מ

רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ

טיוטה מיום 2 בספטמבר 2024 – מסמך זה הינו טיוטה בלבד בקשר עם אגרות החוב (סדרה י'), אשר החברה בוחנת את אפשרות הנפקתן; נוסח זה עשוי להשתנות אף באופן מהותי והנוסח המחייב, אם וככל שאגרות החוב (סדרה י') אכן יונפקו, יהא הנוסח שיצורף לדוח הצעת המדף שתפרסם (אם וככל שתפרסם) החברה מכוח תשקיף המדף של החברה וכניסתו לתוקף תהיה כפופה להנפקת אגרות החוב (סדרה י') על פיו.

<u>אגרת חוב ותנאים מיוחדים לשטר משכנתה מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום</u>

שנחתמו ביום ___ בחודש _____ 2024

ב י ן

רבוע כחול נדל"ן בע"מ
מ.ח. 513765859
דרך מנחם בגין 132, מרכז עזריאלי, תל אביב
(להלן: "הממשכנת" או "החברה")

<u>מצד אחד</u>;

ל ב י ן

רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ
מ.ח. 513683474
מרחוב יד חרוצים 14, תל אביב
(להלן: "הנאמן")

<u>מצד שני</u>;

הואיל וביום _____, פרסמה הממשכנת תשקיף מדף, אשר ביום _____ נתקבל היתר מרשות ניירות ערך להארכת התקופה שניתן להיצע ניירות ערך על פיו עד ליום _____ מכוחו פרסמה החברה ביום _____ דוח הצעת מדף להנפקה של סדרת אגרות החוב (כהגדרתן להלן) בהתאם לשטר הנאמנות המקורי (כהגדרתו להלן);

והואיל ועל פי שטר הנאמנות (כהגדרתו להלן), אגרות החוב (כהגדרת מונח זה להלן) מובטחות, בין היתר, בנכס המקרקעין המשועבד (כהגדרת מונח זה להלן), בהתאם לתנאים הקבועים בשטר הנאמנות ולהוראות אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו;

והואיל והממשכנת התחייבה, כי תיווצר ותרשם משכנתה מדרגה הראשונה ללא הגבלה בסכום לטובת הנאמן על נכס המקרקעין המשועבד בלשכת רישום המקרקעין וכן שעבודים על הנכס המשועבד (כהגדרתו להלן), לצורך הבטחת כל התחייבויותיה של הממשכנת על פי שטר הנאמנות, לרבות להבטחת התשלום המלא והמדויק של כל הסכומים המגיעים ושיגיעו לנאמן מהממשכנת, בהתאם להוראות שטר הנאמנות והכל בהתאם לאגרת חוב ותנאים המיוחדים אלו;

והואיל וברצון הצדדים לעגן את יחסיהם המשפטיים בכל הקשור לשעבוד הנכס המשועבד לטובת הנאמן מכח שטר הנאמנות והוראות אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו והכל כמפורט להלן;

לפיכך מוסכם, מוצהר ומותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. **<u>כללי</u>**

1.1 אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו מהווים חלק בלתי נפרד משטר המשכנתה אליו הם מצורפים (להלן: "**שטר המשכנתא**"). שטר המשכנתא, בצירוף אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו והנספחים לאגרת חוב ותנאים אלו ביחד מהווים מסמך אחד.

1.2 המבוא לאגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו והנספחים להם מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

1.3 למונחים המופיעים באגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו ואשר לא הוגדרו בהם במפורש, תהיה המשמעות שניתנה להם בשטר הנאמנות.

1.4 כל שינוי באגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו ייעשה במסמך בכתב חתום בידי הצדדים, ובהתאם להוראות שטר הנאמנות לעניין זה.

2. **<u>הגדרות</u>**

2.1 **<u>"אגרות החוב"</u>**

אגרות חוב (סדרה י'), שהונפקו על ידי הממשכנת בהתאם להוראות שטר הנאמנות, לרבות כל הרחבה שתעשה לסדרה זו כאמור בשטר הנאמנות.

2.2 **<u>"שטר הנאמנות"</u>**

שטר הנאמנות אשר נחתם בין הממשכנת לבין הנאמן ביום ___ בחודש _____ שנת _____ על נספחיו, תוספותיו ותיקוניו מעת לעת ("**שטר הנאמנות**").

העתק משטר הנאמנות מצ"ב ומסומן **<u>כנספח "א"</u>** לאגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו ומהווה חלק בלתי נפרד מאגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו.

2.3 **<u>"הסכומים המובטחים"</u>**

יתרת קרן אגרות החוב, בתוספת ריבית והפרשי הצמדה שטרם שולמו, ובתוספת ריבית פיגורים אם וככל שתצטבר ותשלומים נוספים, שיחולו על החברה על פי שטר הנאמנות ואגרת החוב, ככל שטרם שולמו על ידה.

2.4 **<u>"פירות"</u>**

מלוא זכויות הממשכנת לקבלת הפירות הנובעים מנכס המקרקעין המשועבד לרבות לתשלומים כספיים הנובעים ממנו, כגון דמי שכירות ו/או דמי פדיון ו/או דמי הפעלת חניונים ו/או הכנסות מהפעלת חניונים ו/או כל תשלום שמשולם על ידי שוכר/י היחידות ו/או השטחים בנכס המקרקעין המשועבד לרבות הכנסות משלטי פרסומת ומאנטנות סלולאריות המותקנים ו/או שיותקנו בנכס המקרקעין המשועבד וממכירת חשמל בצובר וכן מלוא זכויות הממשכנת מכוח הסכם/מי שכירות קיים/מים ו/או הסכם/מי שכירות עתידי/ים שיתווספו על ההסכם/מים הקיים/מים ו/או יחליפו אותו/ם, על שינוייהם מעת לעת, ו/או מכוח הסכמים אחרים עם משתמשים בנכס המקרקעין המשועבד או כל זכות אחרת הנובעת מהמפורטים לעיל או שתתקבל במקומם ו/או בגינם, לרבות בקשר עם זכויות הממשכנת מכוח הסכם/דמי ניהול בקשר עם נכס המקרקעין המשועבד, לרבות לקבלת דמי ניהול או תשלומים דומים במהותם ככל והממשכנת או מי מטעמה מעמידה לנכס המקרקעין המשועבד שירותי ניהול ודמי הניהול משולמים לממשכנת ולמעט תגמולי הביטוח בגין נכס המקרקעין המשועבד הרלוונטי לגביהם יחולו הוראות סעיף 7 להלן.

2.5 **<u>"נכס המקרקעין המשועבד" [יושלם בהתאם לכל נכס]</u>**

זכות בעלות רשומה בפנקסי המקרקעין על שם החברה, בנכס הידוע כחלקה _____ בגוש _____, בפינת הרחובות _____, בעיר _____. הנכס האמור הינו _____ בשטח רשום של _____ מ"ר (בתוספת הצמדות כמפורט כדלקמן: (1) _____; (2) _____; (3) _____; (4) _____; (5) _____; (6) _____; ו- _____חלקים ברכוש המשותף) בקומת _____ של בניין מסחרי בן ____ קומות.

2.6 **<u>"הנכס המשועבד"</u>**

(א) נכס המקרקעין המשועבד.

וכן

(ב) הפירות.

וכן

(ג) הזכות לקבלת תגמולי ביטוח מכוח פוליסות רכוש בגין המקרקעין והכל כמפורט להלן באגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו ובהתאם ובכפוף להוראות סעיף 7 להלן.

3. **<u>מהות אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו</u>**

אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו נערכו להבטחת הקיום המלא והמדויק של התחייבויות הממשכנת בגין שטר הנאמנות ואגרות החוב, ולהבטחת התשלום המלא והמדויק של הסכומים המובטחים, הכל על פי תנאי אגרות החוב ועל פי תנאי שטר הנאמנות.

4. **<u>השעבוד</u>**

כערובה להבטחת התשלום המלא והמדויק, של כל הסכומים המגיעים או שיגיעו לנאמן ו/או למחזיקי אגרות החוב מאת הממשכנת על חשבון הסכומים המובטחים ובכפוף לכל התנאים הכלולים באגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו משעבדת ו/או ממחה, לפי העניין, בזאת הממשכנת לטובת הנאמן, עבור מחזיקי אגרות החוב, כדלקמן:

4.1 במשכנתא ראשונה בדרגה ללא הגבלה בסכום, את מלוא זכויותיה בנכס המקרקעין המשועבד.

4.2 בשעבוד שוטף ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום את הפירות.

4.3 בשעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום וכן בהמחאה על דרך שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום, את מלוא זכויותיה בתגמולי הביטוח בקשר עם נכס המקרקעין המשועבד (בהתאם לאמור בסעיפים 5.2 ו- 5.3 להלן).

4.4 בכל הנוגע לפירות, הרי שהממשכנת 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, וזאת, עד למועד מימוש הנכס המשועבד, אם וככל שימומש, וזאת בכפוף לאמור בסעיף קטן (ב) סיפא להלן.

מבלי לגרוע מכלליות האמור, מובהר כי, עד למועד מימוש הנכס המשועבד: (א) השעבוד יחול, ממועד יצירתו, הן על נכס המקרקעין המשועבד והן על הפירות אך לא על המיטלטלין; (ב) לא תחול על הממשכנת כל מגבלה בקשר לפירות והיא תהיה רשאית לעשות בהם כרצונה לרבות העברתם לבעלות הממשכנת או לחשבונות של הממשכנת שאינם משועבדים לטובת הנאמן. עם זאת מוסכם כי הממשכנת לא תהיה רשאית למשכן או לשעבד או להמחות את זכויותיה בפירות לצד ג' כלשהו, אלא בהתאם לסעיף 7.10 לשטר הנאמנות; (ג) לא תחול על הממשכנת כל מגבלה לגבי התקשרות עם צדדים שלישיים שמכוחם קמה הזכות לפירות, מכוח אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו, לרבות על שינוי ההסכמים עמם, ביטולם, התקשרות בהסכמים אחרים עם אותם צדדים שלישיים או עם צדדים שלישיים אחרים וזאת בכפוף לאמור בשטר הנאמנות; (ד) לא תהיה על הממשכנת כל חובה להודיע לשוכרים או לצד שלישי כלשהו על שעבוד נכס המקרקעין המשועבד; (ה) החל ממועד מימוש

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

לעניין סעיף זה "**מועד מימוש הנכס המשועבד**" - ייחשב המועד בו התקבלה בהתאם להוראות שטר הנאמנות החלטה של אסיפת מחזיקי אגרות החוב להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או לממש בטוחות.

4.5 בכל הנוגע לזכויות בתגמולי ביטוח בקשר למבני הממשכנת כהגדרתם להלן, יחול האמור בסעיף 7 להלן.

5. **<u>הצהרות והתחייבויות הממשכנת -</u>**

הממשכנת מצהירה ומתחייבת בזה כדלקמן:

5.1 הממשכנת הינה בעלת מלוא הזכויות בנכס המקרקעין המשועבד כמפורט לעיל והינה רשומה כבעלים של נכס המקרקעין המשועבד בלשכת רישום המקרקעין.

5.2 הממשכנת הינה בעלת הזכות במלוא הפירות וכן לקבלת מלוא תגמולי ביטוח בגין נכס המקרקעין המשועבד.

5.3 נכס המקרקעין המשועבד מושכר לצדדים שלישיים על פי הסכמי שכירות בלתי מוגנת שהממשכנת חתמה עם השוכרים של נכס המקרקעין המשועבד. במסגרת הסכמי השכירות נקבע כי השוכר אינו דייר מוגן (כהגדרתו בחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב – 1972 וכי הוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב – 1972 אינם חלים על השוכר. במקרה של הוצאה לפועל ו/או מימוש של אגרת החוב ותנאים מיוחדים אלו בכל הליך שהוא, הממשכנת לא תהיה זכאית, לקבל לרשותה סידור חלוף וכן לא תהיה מוגנת מכוח חוקי ההוצאה לפועל, לרבות סעיפים 38 ו- 39 לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז- 1967 או לפי כל הוראת דין שתבוא במקום או בנוסף להם, אולם אין באמור לעיל בכדי לגרוע מזכויות השוכרים על פי הסכמי השכירות שנחתמו איתם, לרבות במקרה של מימוש השעבודים על פי אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו;

5.4 נכון למועד חתימת אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו, הנכס המשועבד (לרבות הפירות ותגמולי הביטוח בקשר עם נכס המקרקעין המשועבד) נקי וחופשי מכל שעבוד, משכון, עיקול וזכות קיזוז וכן מזכויות צד שלישי, למעט כמפורט בסעיף 5.3 לעיל.

5.5 כי זכויות הממשכנת בנכס המקרקעין המשועבד כפופות להוראות הסכמי שכירות בלתי מוגנת שנחתמו בין הממשכנת לבין השוכר, אין בהסכמי השכירות של הנכס המשועבד (ולא תהיה גם בהסכמי שכירות שייחתמו מעת לעת בעתיד) מניעה מלשעבד את זכויות הממשכנת להכנסות מכוח אותם הסכמים, לטובת הנאמן, כאמור לעיל או מניעה על עבירות הזכויות כאמור בעת מימוש השעבודים ככל שימומשו וכן לא נדרשת הסכמת השוכרים לשעבודים ו/או העברת הזכויות כאמור כפוף לכך שזכויות השוכרים על פי הסכמי השכירות לא תיפגענה. בנוסף, הממשכנת מתחייבת כי במסגרת הסכמי השכירות בין הממשכנת לבין השוכרים לא יוקנו זכויות לשכירות מוגנת לא יכללו תנאי לפיו תידרש קבלת הסכמה ו/או אישור כלשהו מאותם שוכרים לשם מימוש השעבוד ובלבד שמימוש השעבודים יעשה בכפוף, לזכויות השוכרים מכוח הסכם השכירות.

5.6 למעט כמפורט בשטר הנאמנות, אין כל מניעה ו/או הגבלה ו/או תנאי החלים על פי דין ו/או הסכם ו/או התחייבות על יצירת השעבודים שבאגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו ו/או מתן תוקף לשעבודים האמורים. כמו כן, למעט כמפורט בשטר הנאמנות, אין כל מניעה ו/או הגבלה ו/או תנאי החלים, על פי דין ו/או הסכם ו/או התחייבות על מימוש השעבודים מכוח אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו ו/או העברת הבעלות בנכס המשועבד ולא נדרשת הסכמה ו/או אישור לעניין זה מצד ג' כלשהו. הממשכנת מתחייבת להודיע לנאמן במקרה בו ייוודע לה כי חל שינוי באמור בסעיף זה.

5.7 נכון למועד חתימת אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו, הממשכנת לא יצרה ולא התחייבה ליצור שעבוד צף על כלל נכסיה.

5.8 במועד חתימת אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו למיטב ידיעת הממשכנת, לא הוגשה לבית-משפט ולא תלויה ולא עומדת נגדה בקשה למינוי כונס נכסים או לפירוק או למינוי מפרק ו/או בעל תפקיד בעל משמעות דומה בהתאם לחוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018 ("**חוק חדלות פירעון**"), וכן למיטב ידיעתה נכון למועד חתימת אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו לא עומדת להיות מוגשת שום בקשה כאמור.

5.9 במועד חתימת אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו, למיטב ידיעת הממשכנת, לא קיים צו תקף כלשהו למינוי כונס נכסים ו/או מפרק ו/או למינוי בעל תפקיד בעל משמעות דומה בהתאם לחוק חדלות פירעון ו/או צו תקף כלשהו לפירוק הממשכנת. כמו כן, מצהירה הממשכנת, כי לא קיבלה החלטת פירוק וכי אינה מתעתדת לקבל החלטה כזו.

5.10 במועד חתימת אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו לא נתקבלה אצלה דרישה בכתב ו/או תביעה ו/או צו כלשהם של רשות מוסמכת לטפל במפגעים סביבתיים שמקורם בנכס המשועבד.

5.11 כי אין אצל הממשכנת הודעה תקפה כלשהי על תביעות כלשהן ביחס לתוקף זכויותיה של הממשכנת בנכס המשועבד ו/או ביכולת לשעבדו כאמור באגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו. הממשכנת מתחייבת להודיע לנאמן בכתב בתוך לא יותר מחמישה ימי עסקים ממועד שנודע לממשכנת על כל מקרה בו יחול שינוי באמור בסעיף זה, או במקרה של הטלת עיקול מעל סך של 1,000,000 ₪ ו/או נקיטת פעולה של הוצאה לפועל ו/או הגשה לבית משפט של הליכי מימוש אחרים כנגד הנכס המשועבד ו/או מינוי כונס נכסים לנכס המשועבד. הממשכנת מתחייבת להודיע לכל גורם אשר נקט באיזו מהפעולות המפורטות לעיל כי הנכס המשועבד הרלוונטי, משועבד לטובת הנאמן להבטחת זכויות מחזיקי אגרות החוב ולנקוט ללא דיחוי בכל הפעולות הנדרשות על מנת להסיר אותו עיקול ו/או פעולה ו/או תביעה ו/או טענה בקשר עם אותו נכס משועבד.

5.12 נכון למועד חתימת אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו, לא ארע אירוע, אשר על פי תנאי שטר הנאמנות, מהווה עילה להעמדה לפרעון מיידי של הסכומים המובטחים.

5.13 חתימתה של הממשכנת על אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו וביצוע ההתחייבויות הכלולות בהם אינם עומדים בסתירה או בניגוד לפסק דין, צו, הנחיות, או הוראות של בית משפט, גוף מעין שיפוטי או רשות מינהלית כלשהי, וכן אינם בניגוד או בסתירה להסכם, התחייבות או הבטחה כלשהם שהממשכנת צד להם.

5.14 חתימתה של הממשכנת על אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו וביצוע ההתחייבויות הכלולות בהם אינם עומדים בסתירה או בניגוד למסמכי ההתאגדות של הממשכנת וכי התקבלו בכל מוסדותיה הרלוונטים של הממשכנת ההחלטות הנדרשות, על פי כל דין, לשם יצירת השעבודים על פי אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו על הנכס המשועבד לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב.

5.15 הממשכנת תחזיק ותשמור את נכס המקרקעין המשועבד במצב טוב ותקין, ומבלי לגרוע מכלליות האמור, תשלם או תחייב את השוכרים לשלם במועדם את כל המיסים המוטלים ושיוטלו כדין על בעלים של נכס המקרקעין המשועבד, על ידי רשויות המדינה או על ידי הרשויות המקומיות וזאת מבלי לגרוע מזכותה של הממשכנת לנקוט בכל הליך אל מול הרשויות בקשר לדרישות כאמור, שאז תקום חובת התשלום רק עם מיצוי ההליכים כאמור.

5.16 הממשכנת לא תבצע כל דיספוזיציה בנכס המשועבד, לרבות לא תמשכן ו/או תשעבד ו/או תבצע כל העברה ו/או המחאה ו/או תמכור ו/או תעניק זכות ו/או ו/או אופציה ו/או תתחייב להעביר את הנכס המשועבד, כולו או חלקו, כל עוד לא נפרעו אגרות החוב במלואן ולא מולאו כל התחייבויות הממשכנת בגינן אלא בהתאם ובכפוף להוראות שטר הנאמנות לרבות הזכות לבצע פעולות מותרות, על פי סעיף 7.3.1 לשטר הנאמנות.

5.17 הממשכנת תמסור לנאמן פרטים בקשר עם הנכס המשועבד, ככל שידרוש, על פי שיקול דעתו ובאופן סביר לרבות לצורך מימוש זכויותיו מכוח שטר הנאמנות ואגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו.

6. **<u>הפעולות המותרות</u>**

מובהר בזאת, למען הסר כל ספק, כי הממשכנת תהיה רשאית לבצע כל פעולה (משפטית או אחרת) בנכס המשועבד בהתאם להוראות סעיף 7.3.1 לשטר הנאמנות.

7. **<u>מטלטלין המצויים בנכס המקרקעין המשועבד</u>**

השעבוד על נכס המקרקעין המשועבד לא יחול לגבי מיטלטלין ו/או לגבי כל ציוד ו/או מתקן הקיים בנכס המקרקעין המשועבד ואשר אינו בגדר מחוברים של קבע, בין שאלה בבעלות הממשכנת ו/או בבעלות כל צד ג', לרבות שוכר של יחידה או שטח בנכס המקרקעין המשועבד ו/או ספק של הממשכנת, ו/או מחוברים של קבע ו/או כאלו אשר בהתאם להסכם השכירות הרלוונטי רשאי השוכר לפרקם בתום תקופת השכירות (כל אלה ייקראו להלן יחדיו: "**המיטלטלין**"). למען הסר ספק מודגש כי השעבוד כאמור לא יחול על מתקני ניצול חשמל המותקנים (ככל שמותקנים) על גגות נכס המקרקעין המשועבד או בחלקים אחרים שלהם והללו נכללים בגדר המיטלטלין.

8. **<u>ביטוח נכס המקרקעין המשועבד</u>**

הממשכנת מתחייבת כי כל עוד נכס המקרקעין המשועבד משועבד לטובת הנאמן, היא תבטח את נכס המקרקעין המשועבד בביטוח מסוג "אש מורחב", בהתאם לשטר הנאמנות. כמו כן, הממשכנת מתחייבת כי הוראות סעיף השעבוד בהתאם לסעיף 7.3.5 לשטר הנאמנות תיכלל בפוליסת הביטוח של הנכס המשועבד תוך 30 יום, מיום שעבוד הנכס לטובת הנאמן ולהעביר אסמכתא לנאמן.

9. **<u>אי הגבלה על יצירת שעבודים נוספים</u>**

הממשכנת תהא רשאית לשעבד את הנכס המשועבד בשעבוד מדרגה שניה ללא הגבלה בסכום לטובת צדדים שלישיים (כאשר הנאמן הינו ראשון בדרגה), בכפוף לתנאים הקבועים בסעיף 7.10 לשטר הנאמנות.

10. **<u>פקיעת הסכומים המובטחים ומחיקת השעבוד</u>**

10.1 כנגד פרעון מלא של מלוא הסכומים המובטחים, השעבודים לנאמן יהיו בטלים ומבוטלים.

10.2 מבלי לגרוע מן האמור לעיל, במקרה של פרעון מלוא הסכומים המובטחים, מתחייב הנאמן לחתום על כל המסמכים שיידרש, לשם הסרת השעבוד נשוא אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו, בתוך 10 ימים הפירעון האמור בסעיף 7.3.7 לשטר הנאמנות.

11. **<u>פידיון מוקדם</u>**

11.1 הממשכנת אינה רשאית לפרוע את הסכומים המובטחים, או כל חלק מהם, לפני מועד פרעונם המוסכם, אלא בהתאם להוראות לשטר הנאמנות.

11.2 מוסכם בזאת כי הוראות סעיף 13(ד) לחוק המשכון תשכ"ז – 1967 לא יחולו ביחס לשעבוד נשוא אגרת חוב זו.

12. **<u>מימוש השעבוד</u>**

12.1 מימוש הנכס המשועבד ייעשה בהתאם להוראות שטר הנאמנות, לרבות סעיף 9 לשטר הנאמנות.

12.2 הנאמן יהיה רשאי, בכל עת לאחר שקמה הזכות לממש את השעבודים על הנכס המשועבד כאמור ובהתאם להוראות אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו ובכפוף לשטר הנאמנות, לפנות לבית המשפט ו/או למשרד ההוצאה לפועל ולבקשו לממש את הנכס המשועבד, לרבות על ידי מינוי כונס נכסים על הנכס המשועבד ו/או מנהל מיוחד לשם ניהול הנכס המשועבד ו/או בעל תפקיד אחר לשם מימוש הנכס המשועבד על פי חוק חדלות פרעון ("**בעל התפקיד**") ולחזור ולפנות לבית המשפט לשם ביטול מינוי כזה או החלפתו. כמו כן, במקרה כאמור, יהא רשאי הנאמן לעשות שימוש בכספים (נטו, לאחר

תשלומי מיסים הקשורים במימוש הנכס המשועבד), הנובעים ממימוש הנכס המשועבד בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

12.3 כונס הנכסים שימונה כאמור וכן המנהל המיוחד וכן בעל התפקיד, יהיה רשאי בין היתר, בכפוף להוראות כל דין ובכפוף לאישור בית המשפט, מבלי לגרוע מסמכותו, לנקוט בכל הליך על פי הוראות כל דין וכן מבלי להיזקק לדרישה כלשהי מטעם בעלי אגרות החוב (ובכל מקרה בלי להיזקק להסכמה נוספת מצד הממשכנת או חליפיה) ובכפוף לאמור בכל דין:

12.3.1 לתפוס ולקבל לרשותו, בכפוף להוראות הדין שתהיינה בתוקף באותה עת ובכפוף להסכמי השכירות עם השוכרים השונים בנכס המקרקעין המשועבד, את הנכס המשועבד ולהחזיק בו, לנהל אותו ולגבות כל הכנסה המופקת ממנו;

12.3.2 לעשות או לגרום לעשיית כל הפעולות, התקשרויות בהסכמים שונים, בנוגע לנכס המשועבד, ובנוגע להפעלתו, לרבות כניסה בנעלי החברה בכל ההסכמים בקשר עם הנכס המשועבד, לרבות הסכמי השכירות (כאשר ביטול הסכמי שכירות קיימים יעשה בכפוף ובהתאם להוראות הסכמי השכירות הקיימים לעניין זה), וכן התקשרות בהסכמי שכירות והוא לא יישא בכל אחריות לאיזה שהוא הפסד או נזק העלול להיגרם על ידי כך ובלבד שפעל בתום לב, מתוך אינטרס להשיא את הרווחים ולא התרשל, אלא אם יקבע אחרת על ידי ערכאה שיפוטית;

12.3.3 למכור או להסכים למכירת הנכס המשועבד, להעבירו או להסכים להעברתו בכל אופן אחר לפי תנאים שימצא לנכון, ולעשות את כל הנדרש על מנת לקבל פטור, הנחה או החזר מתשלום כל מס, אגרה, ארנונה, היטל וכיו"ב שיחול ו/או המוטל ו/או שיוטל ו/או חל בקשר עם מכירת הנכס המשועבד, בכפוף להוראות המופיעות בשטר הנאמנות.

12.4 מובהר כי כונס הנכסים ו/או המנהל המיוחד ו/או בעל התפקיד ו/או הנאמן, לפי העניין יהיה רשאי בכפוף להוראות כל דין, לפנות לבית המשפט בבקשה כי מתוך הכספים שיתקבלו מניהול הנכס המשועבד כאמור לעיל, ישולמו תחילה כל ההוצאות הסבירות שייגרמו אגב ניהול הנכס המשועבד ו/או בקשר עימו או תוך השימוש בסמכויות אשר ניתנו לנאמן ו/או לבאים מכוחו ו/או מטעמו לרבות כונס הנכסים ו/או המנהל המיוחד ו/או בעל התפקיד. יובהר כי כל עוד הממשכנת או מי מטעמה מנהלת את הנכס המשועבד לא יהיו כונס הנכסים ו/או המנהל המיוחד ו/או בעל התפקיד ו/או הנאמן רשאים לגבות שכר בגין ניהול הנכס המשועבד.

12.5 במקרה של מכירת הנכס המשועבד, אגב מימוש בהתאם לסעיף 11 זה, תמורת המכירה תשמש בהתאם להוראות סעיף 11 לשטר הנאמנות.

13. **<u>הוצאות</u>**

כל ההוצאות הסבירות הקשורות ברישומו של שעבודים אלו, במימושם או בביטולם (בכפוף לכל דין), כולם או מקצתם, או בכל תביעה שתוגש על ידי הנאמן בגין הסכומים המגיעים או שיגיעו לנאמן מאת הממשכנת על חשבון הסכומים המובטחים, הוצאות סבירות בגין פעולות שהנאמן ינקוט במסגרת סמכויותיו לפי שעבוד זה, כל ההוצאות הסבירות והתשלומים שהנאמן יוציא בקשר עם שימוש בסמכויותיו על פי שטר זה, וכן הוצאות סבירות בגין הליכים שיינקטו על ידי הנאמן לצורך שמירת זכויותיו לפי שטר זה, ובכלל זה מינויים ושכרם של כונס הנכסים או המנהל ושכר טרחת עורך דין של הנאמן, יחולו על הממשכנת בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

14. **<u>ויתורים</u>**

ויתור של הנאמן לממשכנת על הפרה או על אי קיום של אחת או יותר מהתחייבויותיו כלפי הנאמן, בין שאותה התחייבות כלולה באגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו ובין שהיא כלולה או תיכלל בכל מסמך אחר

שנחתם על ידי הצדדים בקשר עם אגרות החוב, לא יחשב כהצדקה או כאמתלא להפרה נוספת או לאי קיום נוסף של איזה תנאי או התחייבות כאמור; והימנעותו של הנאמן משימוש בזכות כלשהי הניתנת על פי אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו או על פי כל מסמך אחר שנחתם על ידי הצדדים בקשר עם אגרות החוב או על פי כל דין, לא תפורש כויתור על אותה זכות. שום ויתור מצד הנאמן, פשרה או הסדר אחר כלשהו עם הנאמן לא יחייבו את הנאמן זולת אם נעשו בכתב.

15. **<u>יחס למסמכים אחרים</u>**

אין באמור באגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו כדי לפגוע ו/או לגרוע מהתחייבות הממשכנת כלפי הנאמן על פי מסמכים מכל סוג שהוא שהממשכנת חתמה ו/או תחתום כלפי הנאמן, או מזכויות הנאמן על פי המסמכים כנ"ל.

הוראות אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו באות להוסיף על הוראות שטר הנאמנות ולא לגרוע ממנו ובכל מקרה שתתגלה סתירה בין הוראות אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו והוראות שטר הנאמנות יגברו הוראות שטר הנאמנות. את שטר הנאמנות ואת אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו ייקראו כמשלימים האחד את השני (במקשה אחת).

16. **<u>מהות הבטוחות</u>**

16.1 השעבוד הניתן לנאמן ולמחזיקי אגרות החוב על פי אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו הינו בעל אופי מתמיד ויישאר בתוקף עד לסילוק הסכומים המובטחים והכל בהתאם להוראות שטר הנאמנות וזאת לאחר שיקבל אישור כתוב מנושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחייבת, כי מלוא הסכומים המובטחים המגיעים למחזיקי אגרות החוב מהחייבת, נפרעו, והכל בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

16.2 ניתנו ו/או תינתנה לנאמן ולמחזיקי אגרות החוב בטוחות נוספות או אחרות לפירעון הסכומים המובטחים, תהיינה כל הבטוחות מצטברות ובלתי תלויות זו בזו והן לא תשפענה על בטוחות אחרות קיימות ו/או שתהיינה קיימות בידי הנאמן או מחזיקי אגרות החוב ולא תושפענה מהן, וכן לא יהיה בקיומן של בטוחות נוספות כדי למנוע או לעכב את מימוש הנכס המשועבד על פי אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו.

16.3 היה ויתפשר הנאמן או ייתן ארכה או הקלה לממשכנת, ישנה הנאמן התחייבות מהתחייבויות הממשכנת בקשר לסכומים המובטחים, היה וישחרר או יוותר על בטוחות אחרות שניתנו לו לטובת המחזיקים – לא ישנו דברים אלה את מהות השעבוד שנוצר על פי אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו וכל הבטוחות וההתחייבויות של החייבת שאגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו חלות עליהן תשארנה בתוקף מלא.

16.4 בכפוף להוראות שטר הנאמנות, הנאמן רשאי להפקיד את הבטוחות שנמסרו ו/או שתימסרנה על פי אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו או חלק מהן בידי שומר שיבחר על ידו ולהחליף את השומר מדי פעם בפעם. כן יהיה הנאמן רשאי לרשום את הבטוחות הנ"ל כולן או חלקן אצל כל רשות מוסמכת על פי כל דין ו/או בכל מרשם ציבורי והכל בכפוף להוראות שטר הנאמנות.

17. **<u>רישום השעבוד</u>**

17.1 הממשכנת מתחייבת לרשום בכל מרשם הנדרש על פי הדין ובהתאם לשטר הנאמנות, כדין ובמועד את השעבודים על פי אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו.

17.2 מבלי לגרוע מהאמור, הנאמן רשאי לרשום את הבטוחות הנ"ל כולן או חלקן אצל כל רשות מוסמכת על פי כל דין ו/או בכל מרשם ציבורי והכל בכפוף להוראות שטר הנאמנות.

18. **<u>מען והודעות</u>**

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

משלוח התראות או הודעות אחרות לממשכנת, בקשר עם אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו, יעשה בהתאם לקבוע בעניין זה בסעיף 27 לשטר הנאמנות.

19. **<u>הדין החל</u>**

דיני מדינת ישראל יחולו על אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו והן יפורשו בהתאם להם.

20. **<u>מקום שיפוט</u>**

הנאמן והממשכנת מסכימים בזה כי סמכות השיפוט המקומית הייחודית והבלעדית לגבי שטר זה תהיה בבית המשפט המוסמך בעיר תל-אביב-יפו. למען הסר ספק מובהר בזה, כי אין באמור בסעיף זה לעיל כדי לגרוע מזכות הנאמן לנהל הליכי הוצאה לפועל בכל לשכת הוצאה לפועל בה יבחר, בכפוף להוראות חוק ההוצאה לפועל, תשכ"ז-1967.

21. **<u>כותרות</u>**

הכותרות באגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו הן לנוחיות בלבד ואין להתחשב בהן לפירוש תנאי כלשהו באגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו.

ולראיה באנו על החתום:

_____	_____
רבוע כחול נדל"ן בע"מ	**רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ**

<u>אישור</u>

אני הח"מ, עו"ד _____, מאשר בזאת כי ה"ה _____ ת.ז. _____, _____ ת.ז. _____ חתמו בפני על אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו בשם **רבוע כחול נדל"ן בע"מ** (להלן: "**הממשכנת**") וכי חתימתם בצירוף חותמת הממשכנת או שמה המודפס מחייבת את הממשכנת הנ"ל. עוד הריני לאשר כי כל ההחלטות הנדרשות לשם חתימה על אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו ולשם יצירת ורישום השעבודים נשוא אגרת החוב והתנאים המיוחדים דלעיל, התקבלו כדין בהתאם למסמכי ההתאגדות של הממשכנת.

תאריך: _____ _____

_____, עו"ד

<u>אישור</u>

אני הח"מ, עו"ד הגר שאול, מאשרת בזאת כי ה"ה _____ ת.ז. _____, חתמ/ה בפני על אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו בשם **רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ** (להלן: "**הנאמן**") וכי חתימתם בצירוף חותמת הנאמן או שמה המודפס מחייבת את הנאמן הנ"ל. עוד הריני לאשר כי כל ההחלטות הנדרשות לשם חתימה על אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו ולשם יצירת ורישום השעבודים נשוא אגרת החוב והתנאים המיוחדים דלעיל, התקבלו כדין בהתאם למסמכי ההתאגדות של הנאמן.

תאריך: _____ _____

הגר שאול, עו"ד

טיוטה מיום 2 בספטמבר 2024 – מסמך זה הינו טיוטה בלבד בקשר עם אגרות החוב (סדרה י'), אשר החברה בוחנת את אפשרות הנפקתן; נוסח זה עשוי להשתנות אף באופן מהותי והנוסח המחייב, אם וככל שאגרות החוב (סדרה י') אכן יונפקו, יהא הנוסח שיצורף לדוח הצעת המדף שתפרסם (אם וככל שתפרסם) החברה מכוח תשקיף המדף של החברה וכניסתו לתוקף תהיה כפופה להנפקת אגרות החוב (סדרה י') על פיו.

אגרת חוב – שעבוד קבוע ראשון בדרגה

לא מוגבל בסכום

שנחתמה בתל אביב-יפו ביום [_] ב[_] 2024

על ידי: **רבוע כחול נדל"ן בע"מ**
מספר חברה 513765859
מדרך מנחם בגין 132, מרכז עזריאלי, תל אביב ("**החברה**")

לטובת: **רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ**
מס' חברה 51-368347-4
מרחוב יד חרוצים 14, תל אביב-יפו
כנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') של החברה, כפי שיהיו מעת לעת ("**הנאמן**")

ולטובת: מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') של החברה, כפי שיהיו מעת לעת ("**מחזיקי אגרות החוב**");

הואיל: וביום __, התקשרה החברה עם הנאמן, כנאמן של מחזיקי אגרות החוב, בשטר נאמנות, אשר נוסחו הסופי מצורף לאגרת חוב זו **כנספח א'** ומהווה חלק בלתי נפרד הימנה (שטר הנאמנות האמור על כל התוספות והנספחים לו יקראו ביחד: "**שטר הנאמנות**");

והואיל: ועל פי שטר הנאמנות התחייבה החברה לשעבד, בין היתר, את זכויות החברה, ככל שתהיינה, בנכס המשועבד (כהגדרתו להלן) לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב;

והואיל: וביום __, אישר דירקטוריון החברה, כי החברה תשעבד את זכויות החברה, ככל שתהיינה, בנכס המשועבד (כהגדרתו להלן), בהתאם לתנאי אגרת חוב זו לטובת הנאמן;

והואיל: וברצון הצדדים לעגן באגרת חוב זו ("**אגרת חוב זו**") את יחסיהם המשפטיים בכל הקשור לשעבוד חשבון הנאמנות לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב והכל בכפוף וכמפורט להלן;

<u>אשר על כן הוצהר, הותנה והוסכם כדלהלן:</u>

1. **<u>מבוא, פרשנות והגדרות</u>**

המבוא לאגרת חוב זו מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

כותרות סעיפי אגרת חוב זו נועדו לשם הנוחות בלבד, והן לא תשמשנה אף לא לצרכי פרשנות אגרת חוב זו.

לכל המונחים באגרת חוב זו תהיה המשמעות שניתנה להם בשטר הנאמנות.

2. **<u>מהות אגרת החוב</u>**

אגרת חוב זו נערכת להבטחת הקיום המלא והמדויק של מלוא התחייבויות החברה לפי שטר הנאמנות, לרבות פירעונן המלא ובמועד של אגרות החוב (סדרה י'), לרבות קרן וריבית (לרבות ריבית פיגורים), ולהבטחת כל הסכומים הנוספים המגיעים ו/או שיגיעו לנאמן ו/או למחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות שטר הנאמנות (להלן: "**הסכומים המובטחים**").

3. **<u>השעבוד</u>**

כבטוחה להבטחת התשלום המלא והמדויק של כל הסכומים המובטחים משעבדת החברה, לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב, בשעבוד קבוע יחיד, ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום, את מלוא זכויותיה בחשבון הנאמנות (כהגדרתו להלן), ככל שישנן, על תתי חשבונותיו,

וכן על המופקד בו בכל עת לרבות כל הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שבחשבון הנאמנות, על תתי חשבונותיו, לרבות הפירות בגינם. זכויות החתימה בחשבון הנאמנות יהיו של הנאמן בלבד.

"**חשבון הנאמנות**", משמעו- חשבון מס' _, בסניף _ שבבנק _ בע"מ, אשר מתנהל על שם הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב.

הזכויות והנכסים המפורטים בסעיף זה לעיל יכונו ביחד: "**הנכס המשועבד**".

החברה תישא בהוצאות ובעמלות הכרוכות בפתיחת חשבון הנאמנות, ניהולו וסגירתו.

4. **<u>תחולת שטר הנאמנות</u>**

שטר הנאמנות נחשב ככלול באגרת חוב זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה ויראו את כל הוראותיו ככלולים באגרת חוב זו. הוראות אגרת חוב זו באות להוסיף על הוראות שטר הנאמנות, לרבות נספחיו, ולא לגרוע ממנו, ובכל מקרה שתתגלה סתירה בין הוראות אגרת חוב זו והוראות שטר הנאמנות, תגברנה הוראות שטר הנאמנות.

5. **<u>הצהרות החברה</u>**

החברה מצהירה בזה, כדלקמן:

5.1. נכון למועד חתימת אגרת חוב זו, החברה לא יצרה ולא התחייבה ליצור וכן לא רשום שעבוד צף על כלל נכסיה.

5.2. נכון למועד חתימת אגרת חוב זו, הנכס המשועבד, כולו או חלקו, אינו ממושכן, משועבד או מעוקל לזכות אחר.

5.3. אין כל הגבלה או תנאי החלים על פי כל דין ו/או מסמכי ההתאגדות של החברה ו/או התחייבות ו/או הסכם על יצירת השעבוד בהתאם לאגרת חוב זו לטובת הנאמן כך שיהיה תקף, בר מימוש ואכיף, וכן אין כל הגבלה או תנאי החלים על שעבוד הנכס המשועבד ו/או על מימושו ולא נדרשת הסכמה ו/או אישור כלשהם לעניינים אלה.

5.4. לא נעשתה כל המחאת זכות או כל פעולה אחרת הגורעת מערך הנכס המשועבד והחברה לא התקשרה ולא התחייבה, בין בכתב ובין בעל פה, להעביר ו/או למכור ו/או לשעבד ו/או לעשות כל דיספוזיציה ו/או להעניק כל זכות בזכויותיה בנכס המשועבד ו/או לבצע כל עסקה ו/או כל פעולה אחרת שיש בה כדי לגרוע מערך ו/או מתוקף הנכס המשועבד.

5.5. במועד חתימת אגרת חוב זו, החברה אינה מצויה בהליכי פירוק ו/או כינוס נכסים (זמני או קבוע) ו/או הקפאת הליכים, ולא הוגשה נגדה בקשה לפירוק ו/או כינוס נכסים ו/או הקפאת הליכים כאמור ו/או למינוי בעל תפקיד בעל משמעות דומה בהתאם לחוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018 ("חוק חדלות פירעון"), ולא ידוע לחברה על איום בהגשת בקשה או בנקיטת הליכים כאמור. כמו כן, מצהירה החברה, כי היא לא קיבלה החלטת פירוק. החברה מתחייבת להודיע לנאמן בכל מקרה בו יחול שינוי באמור בסעיף זה.

5.6. התקבלו בכל מוסדותיה הרלוונטיים של החברה כל 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 מילוי התחייבויותיה על פי אגרת חוב זו ולצורך שעבוד הנכס המשועבד, וכי שעבוד הנכס המשועבד אינו עומד בסתירה לכל הוראת הסכם כלשהו שהחברה הינה צד לו, ו/או התחייבות כל שהיא החלה על החברה ו/או לזכות של צד ג' כלשהו כלפי החברה, ואינם טעונים מצידה של החברה אישור ו/או הסכמה של צד ג' כלשהו ו/או מתן הודעה לצד שלישי כלשהו.

6. **<u>התחייבויות החברה</u>**

6.1. החברה מתחייבת לא לנקוט בהליכים כלשהם בגין הנכס המשועבד שיש בהם כדי לפגוע בתוקף השעבוד או ביכולתו של הנאמן לממש את הנכס המשועבד.

6.2. החברה מתחייבת לא למשכן ולא לשעבד את הנכס המשועבד או כל חלק ממנו לטובת צד שלישי כלשהו באיזה אופן שהוא.

6.3. החברה מתחייבת, כל עוד הנכס המשועבד יהיה משועבד, לא למכור, לא להעביר ולא להמחות ו/או להקנות לגורם כלשהו באיזה אופן שהוא את הנכס המשועבד או כל חלק ממנו בין בתמורה ובין שלא בתמורה, להמחות, בכל דרך אחרת את הנכס המשועבד, כולו או חלקו, וכן לא תרשה לאחר להשתמש ו/או לעשות בו פעולה מהפעולות המנויות לעיל בכל דרך שהיא בכל דרך שהיא, אלא בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

6.4. סמוך לאחר שייוודע על כך לחברה, להודיע לנאמן על כל מקרה של הטלת עיקול, נקיטת פעולת הוצאה לפועל או הגשת בקשה למינוי כונס נכסים ו/או מפרק ו/או בעל תפקיד על הנכס המשועבד. כמו כן, לאחר שנודע על כך לחברה, להודיע מיד על דבר קיומו של שעבוד לטובת הנאמן לרשות שעיקלה או נקטה פעולת הוצאה לפועל או שנתבקשה למנות כונס נכסים ו/או מפרק ו/או בעל תפקיד כאמור ו/או לצד שלישי שיזם או ביקש את אלה או את חלק מאלה, וכן לנקוט מיד על חשבונה של החברה בכל האמצעים הסבירים הדרושים לשם ביטול העיקול, פעולת ההוצאה לפועל מינוי כונס הנכסים, מפרק או בעל התפקיד כאמור, לפי המקרה.

7. **<u>מימוש השעבוד</u>**

7.1. מימוש הנכס המשועבד ייעשה בהתאם להוראות שטר הנאמנות, לרבות סעיף 9 לשטר הנאמנות.

7.2. הנאמן יהיה רשאי לממש את הנכס המשועבד אם וככל שיחול אירוע מהאירועים הקבועים בעניין זה בשטר הנאמנות להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות, ולעשות שימוש בכספים הנובעים ממימוש הנכס המשועבד בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

7.3. הנאמן רשאי לממש את הנכס המשועבד בכל סדר שימצא לנכון. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי אין במימוש של בטוחה כלשהי כדי לפגוע או לגרוע מזכויותיו של הנאמן בקשר עם כל בטוחה אחרת הקיימת ושתהיה קיימת לטובתו.

7.4. הנאמן יהיה רשאי, בכל עת לאחר שהשעבוד יהיה נתון למימוש, בהתאם להוראות אגרת חוב זו ובכפוף לשטר הנאמנות, לפנות לבית המשפט ו/או למשרד ההוצאה לפועל ולבקשו לממש את הנכס המשועבד, לרבות על ידי מינוי כונס נכסים על הנכס המשועבד ו/או מנהל מיוחד לשם ניהול הנכס המשועבד ו/או כל בעל תפקיד בהתאם לחוק חדלות פירעון (״בעל התפקיד״), ולחזור ולפנות לבית המשפט לשם ביטול מינוי כזה או החלפתו. בעל התפקיד שימונה כאמור יהיה רשאי בין היתר, בכפוף להוראות בית המשפט, מבלי לגרוע מסמכותו לנקוט בכל הליך על פי הוראות כל דין וכן בלי להיזקק לדרישה כלשהי מטעם מחזיקי אגרות החוב ובכפוף לאמור בכל דין.

7.5. כל ההכנסות שתתקבלנה אצל הנאמן ו/או מי מטעמו ו/או אצל בעל התפקיד, מהנכס המשועבד, וכן כל התמורות שתתקבלנה אצל מי מהם בגין (הנכס המשועבד, כולו או חלקו, תיזקפנה בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

7.6. <u>הפעולות המותרות</u>

החברה תהיה רשאית לעשות שימוש בכספים שיופקדו בחשבון הנאמנות בכפוף לאמור בסעיף 7.1.13 לשטר הנאמנות.

8. **<u>רישום והסרת השעבוד</u>**

8.1. החברה מתחייבת בזה לרשום כדין ובמועד את השעבוד הנוצר על פי אגרת חוב זו ברשם החברות וכן בכל מרשם אחר הנדרש על פי דין.

8.2. מבלי לגרוע מהאמור, הנאמן רשאי לרשום את הבטוחות הנ״ל כולן או חלקן אצל כל רשות מוסמכת על פי כל דין ו/או בכל מרשם ציבורי, והכל בכפוף להוראות שטר הנאמנות.

8.3. עם פירעון מלוא הסכומים המובטחים, הנאמן ייתן לחברה, לבקשתה, את הסכמתו להסיר את כלל השעבודים המפורטים בשטר הנאמנות שיהיו תקפים באותו מועד, וכן יחתום על כל מסמך הנדרש לשם הסרת השעבודים כאמור, וזאת בתוך 7 ימים ממועד קבלתו אצל הנאמן של אישור חתום של נושא משרה הבכיר ביותר בתחום הכספים בחברה אודות הפירעון כאמור לעיל, והכל בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

8.4. לאחר פירעונן המלא של אגרות החוב, הנאמן לא יהיה רשאי לסרב ו/או למנוע, במישרין או בעקיפין, את הסרת השעבוד.

9. **<u>מהות הבטוחות</u>**

9.1. הבטוחות הניתנות לטובת מחזיקי אגרות החוב על פי אגרת חוב זו תהיינה בעלות אופי מתמיד ותישארנה בתוקף עד לפירעון הסופי של אגרות החוב וסילוק כל התחייבויות

החברה בהתאם לשטר הנאמנות. בטוחות כאמור לא תפחתנה עקב כל פדיון ו/או תשלום של החברה.

9.2. ניתנו ו/או תינתנה לנאמן ולמחזיקי אגרות החוב בטוחות נוספות או אחרות, תהיינה כל הבטוחות מצטברות ובלתי תלויות זו בזו, והן לא תשפענה על בטוחות אחרות קיימות ו/או שתהיינה קיימות בידי הנאמן או מחזיקי אגרות החוב ולא תושפענה מהן, וכן לא יהיה בקיומן של בטוחות נוספות כדי למנוע או לעכב את מימוש הנכס המשועבד, והכל בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

9.3. יאפשר או ייתן הנאמן ארכה או הקלה לחברה, ישנה הנאמן התחייבות מהתחייבויות החברה בקשר לסכומים המובטחים, ישחרר או יוותר על בטוחות אחרות שניתנו לו - לא ישנו דברים אלה את מהות הבטוחות שאגרת חוב זו חלה עליהן וכל הבטוחות וההתחייבויות של החברה שאגרת חוב זו חלה עליהן תשארנה בתוקף מלא.

9.4. בכפוף להוראות שטר הנאמנות, הנאמן רשאי להפקיד את הבטוחות שנמסרו ו/או שתימסרנה על פי אגרת חוב זו או חלק מהן בידי שומר שיבחר על ידו ולהחליף את השומר מדי פעם בפעם. כן יהיה הנאמן רשאי לרשום את הבטוחות הנ"ל כולן או חלקן אצל כל רשות מוסמכת על פי כל דין ו/או בכל מרשם ציבורי והכל בכפוף להוראות שטר הנאמנות.

10. **<u>שונות</u>**

10.1. הדין הישראלי יחול באופן בלעדי על אגרת חוב זו וכן על כל סכסוך שיתגלע בקשר לאגרת חוב זו מקום השיפוט הבלעדי לצורך אגרת חוב זו נקבע בבית המשפט המוסמך בתל אביב-יפו.

10.2. הוראות אגרת חוב זו באות להוסיף על הוראות שטר הנאמנות ולא לגרוע ממנו ובכל מקרה שתתגלה סתירה או אי התאמה בין הוראות אגרת חוב זו והוראות שטר הנאמנות יגברו הוראות שטר הנאמנות. את שטר הנאמנות ואת אגרת חוב זו ייקראו כמשלימים האחד את השני (במקשה אחת).

10.3. הכתובת של החברה הינה כמפורט במבוא לאגרת חוב זו או כל כתובת אחרת בישראל, שעליה תודיע לנאמן. על משלוח הודעות על-פי אגרת חוב זו יחולו הוראות סעיף 27 לשטר הנאמנות.

10.4. משלוח התראות או הודעות אחרות, בקשר להפרת תנאי הסכם השעבוד יעשה בהתאם לקבוע בעניין זה בשטר הנאמנות.

10.5. כל ההוצאות בקשר לעריכת אגרת חוב זו ובקשר לרישומה והוצאות מימושה (ככל שתידרשנה), תחולנה ותשולמנה על ידי החברה.

10.6. בכל מקרה של חילוף נאמן עפ"י שטר הנאמנות, יהא רשאי הנאמן להעביר אגרת חוב זו לנאמן שיבוא תחתיו מבלי להיזקק להסכמה נוספת מאת החברה. ההעברה תוכל להתבצע באמצעות הסבה על גבי אגרת חוב זו או בכל דרך אחרת שהנאמן ו/או מקבל ההעברה ימצא לנכון. החברה תחתום על כל מסמך שיידרש לצורך ביצוע העברה כאמור.

10.7. החברה והנאמן מצהירים, כי הם רשאים על פי כל דין והסכם להתקשר באגרת חוב זו ולבצעה.

10.8. כל שינוי באגרת זו יהא משולל תוקף ולא ניתן יהא לשנות תנאי כלשהו מתנאי אגרת חוב זו, אלא אם כן השינוי ייעשה במסמך בכתב חתום בידי הצדדים.

10.9. כל ויתור, שינוי, ארכה והימנעות מפעולה ("ויתור") מצד מי מהצדדים לגבי אי קיום התחייבות של מי מהצדדים, לא יחשב כוויתור של אותו צד על זכות כלשהי, אלא אם כן נעשו במפורש ובכתב.

10.10. במקרה והוראה כלשהי באגרת חוב זו הינה או תהפוך להיות חסרת תוקף, בלתי חוקית או בלתי אכיפה מבחינה כלשהי, או שעבוד כלשהו שנועד להיווצר מכוח אגרת חוב זו אינו תקף, לא יהא בכך כדי לפגוע בחוקיותן, תוקפן או אכיפתן של יתר הוראות אגרת חוב זו או יתר השעבודים שנוצרו מכוח אגרת חוב זו, והם יעמדו בתוקפם המלא.

10.11. כל שינוי בהסכם זה ייעשה במסמך בכתב חתום על-ידי הצדדים.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ	**רבוע כחול נדל"ן בע"מ**

<u>אישור עו"ד</u>

אני הח"מ, עו"ד _____, מ_____ מאשר/ת בזאת, כי ה"ה _____ ו-_____, חתמו על אגרת חוב זו בשם __ בע"מ ("**החברה**"), וכי הינם מוסמכים לחייב את החברה בחתימתם. עוד הריני לאשר, כי התקבלו במוסדות החברה כל ההחלטות על פי דין ובהתאם למסמכי ההתאגדות של החברה הנדרשות לשם יצירת השעבודים נשוא אגרת חוב זו.

_____ _____

תאריך _____, עו"ד

נספח ג'

מסמך מעודכן של תמצית תניות בהנפקה ביחס לאגרות החוב (סדרה י')

רבוע כחול נדל"ן בע"מ
("החברה")

תאריך: ~~2 בספטמבר~~2 באוקטובר 2024

תמצית תניות בהנפקה

בהמשך לטיוטה מספר ~~1~~2 של שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה י') מיום ~~2 בספטמבר~~2 באוקטובר 2024 (להלן: "**שטר הנאמנות**"), ובהמשך לתשקיף מדף של החברה נושא תאריך 28 בפברואר 2023, (להלן: "**תשקיף המדף**"), החברה מתכבדת לפרסם להלן תמצית תניות בהנפקה.

יודגש כי עשויים לחול שינויים בנוסח שטר הנאמנות הנ"ל וכי הנוסח המחייב יהיה הנוסח הסופי של שטר הנאמנות, אשר יצורף לדוח הצעת המדף שיפורסם, ככל שיפורסם, מכוח תשקיף המדף של החברה על פיו תוצענה אגרות החוב (סדרה י') לציבור. ככל שתתקיים סתירה בין נוסח הוראות שטר הנאמנות לבין מסמך זה, יגברו הוראות שטר הנאמנות.
יובהר, כי נכון למועד מסמך זה, אין כל ודאות ביחס לביצוע ההנפקה, עיתויה, היקפה ותנאיה ואין באמור במסמך זה בכדי להוות משום הצעה לציבור או הזמנה לרכישת ניירות ערך.

- מסמך זה מתאר בתמצית ובאופן כללי בלבד חלק מתנאי מסמכי ההנפקה. הוא אינו ממצה ואינו מחליף קריאה מלאה של המסמכים המחייבים[1].
- במסמך זה: "**החוזר**" משמעו חוזר גופים מוסדיים 2010-9-3 שעניינו הוראות לעניין השקעת גופים מוסדיים באיגרות חוב לא ממשלתיות (בנוסחו העדכני ביותר, וכולל כל הבהרה שניתנה לו).

מעמד אגרות החוב:

☒ אגרות החוב מובטחות בבטחונות.

אגרות החוב יובטחו במועד ההנפקה בשעבוד על נכסי נדל"ן מניב כמפורט בסעיף 7.1.1.1 לשטר הנאמנות, וכן על זכויות החברה בחשבון הנאמנות כמפורט בסעיף 7.1.1.2 לשטר הנאמנות.

במקרה שקיים בחברה מדרג "בכירות" בין סדרות:

☐ אגרות החוב כוללות הוראות המקנות להן מעמד בכיר ביחס לסדרות אג"ח אחרות של החברה.

☐ אגרות החוב כוללות הוראות המקנות להן מעמד נחות ביחס לסדרות אג"ח אחרות של החברה.

☐ אגרות החוב אינן מובטחות ותנאיהן אינם כוללים הוראות המייצרות מדרג "בכירות" בין סדרות.

רישום למסחר

☒ קיימת קביעה בקשר לרישום אגרות החוב למסחר בבורסה או במערכת המסחר לגופים מוסדיים המופעלת על ידי הבורסה ("רצף מוסדיים").

[1] נכון למועד זה, טרם נתקבלו כל האישורים הנדרשים לצורך הנפקתן של אגרות החוב (סדרה י'), ככל שתונפקנה. מובהר, כי אין כל וודאות שהאישורים כאמור יתקבלו ו/או שאגרות החוב (סדרה י') תונפקנה.

<u>מגבלות על פעולות "מדללות"</u>

☐ קיימות מגבלות על נטילת חוב פיננסי נוסף: **אין.**

יצוין, כי קיימות מגבלות מקובלות על אפשרות לבצע הרחבת אגרות חוב (סדרה י'), וכן דרישה ששווים הבטוחתי של כלל הנכסים המשועבדים במועד הרחבת הסדרה בתוספת השווי הבטוחתי של הנכסים שיתווספו כבטוחה לא יפחת מהערך המתואם במועד הרחבת הסדרה (לרבות אגרות החוב הנוספות שתונפקנה), כמפורט בסעיף 7.6 לשטר הנאמנות. עם זאת, אין מגבלה להנפיק סדרות נוספות של אגרות חוב.

☐ קיימת התחייבות לאי יצירת שעבודים ("שעבוד שלילי"): **אין**

<u>אמות מידה פיננסיות</u>

☒ קיימות התחייבויות לעמידה באמות מידה פיננסיות: **כן. כמפורט בסעיף 6.3 לשטר הנאמנות.**

כל עוד תהיינה אגרות החוב קיימות במחזור, החברה מתחייבת כדלקמן:[2]

<u>הון עצמי מתואם מינימאלי</u> – החברה מתחייבת כי למשך כל שני רבעונים עוקבים רצופים, הונה העצמי המתואם של החברה, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, לא יפחת מ- <u>1.2</u> מיליארד ₪.

<u>יחס הון עצמי מתואם למאזן</u> - החברה מתחייבת כי למשך כל שני רבעונים עוקבים רצופים, היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן של החברה, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין לא יפחת מ-<u>21</u>~~20~~%.

<u>יחס הלוואה לבטוחה</u> - החברה מתחייבת כי למשך כל שני רבעונים עוקבים רצופים השווי הבטוחתי של כלל הנכסים המשועבדים באותה עת לא יפחת מהערך המתואם של אגרות החוב במועד הבדיקה. לעניין סעיף זה, השווי הבטוחתי של כל אחד מנכסי המקרקעין המשועבדים, לפי העניין, יהא שווה לשווי הנכס כאמור על פי הערכת שווי בהתאם לתנאים המתוארים בסעיפים 7.2.2 ו- 7.2.3 לשטר הנאמנות, כשהוא מוכפל ב- 0.85 ("**יחס הלוואה לבטוחה**"). לעניין שווי נכסים משועבדים שהינם בטוחות פיננסיות או ערבויות בנקאיות, יחול האמור בסעיפים 7.2.1(ב) ו- 7.2.1(ג) לשטר הנאמנות.

[2] במקרה שיחול שינוי בתקינה החשבונאית החלה על החברה לעומת התקינה החשבונאית החלה בקשר עם הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 (להלן: "**התקינה הידועה במועד ההנפקה**"), ולשינוי זה השפעה מהותית על תוצאת חישוב איזו מההתניות הפיננסיות לפי סעיף 6.3 זה, החברה תבדוק את אותה התניה פיננסית בהתאם לתקינה הידועה במועד ההנפקה, וחישוב ההתניות הפיננסיות על פי התקינה הידועה במועד ההנפקה הוא אשר ישמש לצורך בחינת עמידת החברה בהתניות הפיננסיות. הבחינה בדבר ההשפעה על שינוי התקינה החשבונאית החלה על החברה לעומת התקינה במועד ההנפקה תבוצע על ידי החברה במועד פרסום הדוחות הכספיים על ידי החברה, ויינתן גילוי בדוח הדירקטוריון, הרבעוני או השנתי (לפי העניין), לעובדה שקיימת השפעה מהותית כאמור וכן ייכלל גילוי בדבר אופן חישוב ההתניות הפיננסיות הכולל את הנתונים לפי התקינה החשבונאית החלה על החברה, ההתאמות בעקבות השינוי בתקינה החשבונאית והנתונים לפי תקינה הידועה במועד ההנפקה. לעניין זה, "השפעה מהותית" משמעה שינוי של 7.5% לפחות בין תוצאת ההתניה הפיננסית לפי התקינה החשבונאית החלה על החברה לבין תוצאת אותה התניה פיננסית לפי התקינה הידועה במועד ההנפקה.

מגבלות על "חלוקה"

☒ קיימת קביעה מפורשת האם קיימות הגבלות על החברה ביחס לחלוקה או רכישה עצמית של מניות

קיימות מגבלות על "חלוקה": **כן.** כמפורט בסעיף 6.2 לשטר הנאמנות.

כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה י') קיימות במחזור (קרי, כל עוד לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם), החברה תהא רשאית לבצע חלוקה כמשמעותה בחוק החברות (לרבות בדרך של רכישה עצמית של מניות החברה) (בסעיף זה: "**חלוקה**"), בכפוף לעמידה בהוראות חוק החברות. סך ההון העצמי המתואם של החברה, כהגדרתו בסעיף 6.3 לשטר הנאמנות, לאחר חלוקה כאמור, לא יפחת מסך של 1,~~050~~250,000,000 ₪ ובכפוף ~~לתנאים~~לקיומם המלא של התנאים הבאים: (1) לא מתקיימת עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה י') לפירעון מיידי, וכי החלוקה לא תביא לקיומה של עילה כאמור; (2) על פי הדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו לפני מועד החלוקה החברה תעמוד בהתניות הפיננסיות המפורטות בסעיף 6.3 לשטר הנאמנות, וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה בקשר עם אותן התניות פיננסיות המנויות בסעיף 6.3 לשטר הנאמנות; (3) החברה אינה מפרה איזו מהתחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב לפי שטר זה.

בטרם ביצוע החלוקה בפועל תעביר החברה לנאמן, אישור חתום על ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה, בדבר עמידת החברה במגבלות לעיל בצירוף תחשיב שיהיה לשביעות רצון הנאמן. ~~הנאמן יסתמך על אישור החברה ולא יידרש לבצע בדיקה נוספת מטעמו.~~

☐ קיימות מגבלות על פירעון הלוואות בעלים: **אין.**

מגבלות על "עסקאות בעלי שליטה"

☐ קיימות מגבלות על "עסקאות בעלי שליטה": **אין.**

שינויי מבנה

☒ קיימות מגבלות על שינוי שליטה: **כן. ראו בטבלת "עילות להעמדה לפירעון מיידי" (סעיף 9.1.18 לשטר הנאמנות).**

☒ קיימות מגבלות על עסקאות מיזוג ורכישה: **כן. ראו בטבלת "עילות להעמדה לפירעון מיידי" (סעיף 9.1.10 לשטר הנאמנות).**

דירוג

☒ אגרות החוב מדורגות: **כן.**

☒ קיימת התחייבות לשמירת רצף דירוג. **כן. ראו סעיף 6.4 לשטר הנאמנות.**

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

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

לעניין זה מובהר, כי העברת אגרות החוב לרשימת מעקב (WATCH LIST) או כל פעולה דומה אחרת המבוצעת על ידי החברה המדרגת, לרבות שינוי אופק דירוג (RATING OUTLOOK), לא ייחשבו כהפסקת דירוג או הורדת דירוג.

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

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

☒ קיימות הוראות התאמה של תנאי אגרות החוב בעת ירידת דירוג: **כן. ראו סעיף 4 למסמך התנאים הרשומים מעבר לדף ("התנאים מעבר לדף").**

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

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

"**ריבית המקור**" - שיעור הריבית ~~שנקבע במכרז, כפי שהחברה תפרסם בדוח מיידי בדבר תוצאות ההנפקה~~השנתית הקבועה שתישאנה אגרות החוב (סדרה י') כמפורט בסעיף 2.2. לשטר הנאמנות.

ככל שדירוג אגרות החוב (סדרה י') על-ידי חברת הדירוג יעודכן במהלך תקופת ריבית כלשהי, כך שהדירוג שייקבע על ידי חברת הדירוג לאגרות החוב יהיה נמוך בשתי (2) דרגות מדירוג הבסיס הרלוונטי לאותה חברת דירוג (או דירוג מקביל לו שייבוא במקומו אשר ייקבע על-ידי חברת דירוג אחרת) (להלן: "הדירוג המופחת"), יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב, בשיעור של 0.5% (להלן: "שיעור הריבית הנוסף"), מעל שיעור ריבית המקור בגין התקופה שתתחיל ממועד פרסום הדירוג המופחת על ידי חברת הדירוג ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב.

בגין כל ירידה נוספת בדירוג מעבר לאמור בסעיף 4.1 בתנאים מעבר לדף - יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה י') בשיעור נוסף של 0.25% בגין כל דרגה, וסך הכל בגין כלל הירידות בדירוג - עד לשיעור שיהא שווה לריבית ~~הבסיס~~השנתית במועד ההנפקה לראשונה של אגרות החוב (היינו –[__]%) בתוספת 1%, בכפוף לאמור בסעיף 4.6 לתנאים מעבר לדף.

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

לא יאוחר משלושה ימי עסקים מקבלת הודעת חברת הדירוג בדבר הורדת דירוג אגרות החוב לדירוג המופחת כהגדרתו בסעיף 4.1 בתנאים מעבר לדף (או לדירוג המופחת הנוסף, כאמור בסעיף 4.2 לתנאים מעבר לדף), תפרסם החברה דיווח מיידי, בו תציין החברה: (א) את דבר הורדת הדירוג, את הדירוג המופחת (או את הדירוג המופחת הנוסף) כאמור בסעיפים 4.1 ו- 4.2 בתנאים מעבר לדף ואת מועד תחילת דירוג אגרות החוב בדירוג המופחת כאמור (להלן: "מועד הורדת הדירוג"); (ב) את שיעור הריבית שתשלם החברה למחזיקי אגרות החוב במועד תשלום הריבית הראשון שבו יתווסף שיעור הריבית הנוסף; (ג) את שיעור הריבית המדויקת שתישא יתרת קרן אגרות החוב לתקופה שמתחילת תקופת

הריבית הנוכחית ועד למועד הורדת הדירוג (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) (להלן: "תקופת ריבית המקור"); (~~ד~~ד) את שיעור הריבית שתישא יתרת קרן אגרות החוב החל ממועד הורדת הדירוג ועד מועד תשלום הריבית הקרוב בפועל, דהיינו: ריבית המקור בתוספת שיעור הריבית הנוסף לשנה (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) (להלן: "הריבית המעודכנת"); (~~ה~~ה) את שיעור הריבית המשוקללת שתשלם החברה למחזיקי אגרות החוב במועד תשלום הריבית הקרוב, הנובעת מן האמור בס"ק (ב) ו- (ג) לעיל; (~~ו~~ו) את שיעור הריבית השנתית המשתקפת משיעור הריבית המשוקללת; (~~ז~~ז) את שיעור הריבית השנתית ואת שיעור הריבית החצי שנתית.

היה ומועד תחילת דירוג אגרות החוב בדירוג המופחת כאמור יחול במהלך התקופה שתחילתה ארבעה (4) ימי מסחר לפני המועד הקובע לתשלום ריבית כלשהו וסיומם במועד תשלום הריבית הקרוב למועד הקובע הנ"ל (להלן: "תקופת הדחייה"), תשלם החברה למחזיקי אגרות החוב, במועד תשלום הריבית הקרוב, את ריבית המקור בלבד (או את שיעור הריבית המחושב לפי סעיפים 4.1 ו- 4.2 בתנאים מעבר לדף לפני תקופת הדחייה), כאשר שיעור הריבית הנובע מתוספת הריבית בשיעור השווה לשיעור הריבית הנוסף לשנה במשך תקופת הדחייה, ישולם במועד תשלום הריבית הבא. החברה תודיע בדיווח מיידי את הפרטים הנדרשים בסעיף 4.3 בתנאים מעבר לדף וכן את שיעור הריבית המדויק לתשלום במועד תשלום הריבית הבא.

יובהר, כי במקרה שלאחר הורדת הדירוג באופן שהשפיע על שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה י') כאמור בסעיף 4 לתנאים מעבר לדף, תעדכן חברת הדירוג את הדירוג לאגרות החוב (סדרה י') כלפי מעלה, לדירוג הגבוה מהדירוג המופחת, או לדירוג אשר בו שיעור הריבית הנוסף הינו נמוך יותר, כמפורט לעיל ("הדירוג הגבוה"), אזי יקטן שיעור הריבית שישולם על-ידי החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה י'), וזאת בגין התקופה בה אגרות החוב (סדרה י') דורגו בדירוג הגבוה, כך ששיעור הריבית שתישא היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב (סדרה י') יהיה שיעור ריבית המקור (או שיעור הריבית המחושב לפי סעיפים 4.1 ו- 4.2 לתנאים מעבר לדף עבור הדירוג הגבוה, לפי העניין), ללא כל תוספת כאמור לעיל או תוספת נמוכה יותר, לפי העניין (ובכל מקרה, לא יפחת שיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב (סדרה י') משיעור ריבית המקור). במקרה כאמור תפעל החברה בהתאם לאמור בס"ק 4.3 עד 4.4 לתנאים מעבר לדף, בשינויים המחויבים הנובעים מהדירוג הגבוה במקום איזה מהדירוגים המופחתים כאמור. על אף האמור, יובהר, כי לעניין קיטון שיעור הריבית כאמור בס"ק זה, חזרה לשיעור ריבית המקור תהיה במקרה של חזרה לדירוג הבסיס, כאשר במקרה של דירוג הנמוך בדרגה אחת משיעור ריבית הבסיס, שיעור הריבית יעמוד על ריבית המקור בתוספת 0.25%.

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

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

מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 9.1.20 לשטר הנאמנות, ככל שאגרות החוב תפסקנה להיות מדורגות מסיבות התלויות בחברה בלבד, לתקופה רצופה העולה על שישים (60) יום, לפני פירעונן הסופי, ובלבד שלא הועלה שיעור הריבית כאמור לעיל, תיחשב הפסקת הדירוג כהורדת דירוג של אגרות החוב כאמור בסעיף 4.2. לתנאים מעבר לדף, וכמזכה את מחזיקי אגרות החוב בתוספת הריבית המירבית על ריבית המקור (1%).

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

☐ קיימת קביעה מפורשת האם החברה מתחייבת שלא להחליף חברה מדרגת ואם שינתה מתחייבת לפרסם סיבות להחלפה. **קיימת התחייבות לפרסום נסיבות ההחלפה בלבד כמפורט בסעיף 6.4 לשטר הנאמנות.**

☒ החברה איננה מתחייבת שלא להחליף החברה המדרגת במשך תקופת איגרות החוב (סדרה י').

מובהר כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותה של החברה להחליף בכל עת חברת דירוג, לפי שיקול דעתה הבלעדי ומכל סיבה שתמצא לנכון. במקרה בו החברה תחליף את חברת הדירוג או במקרה בו אגרות החוב תפסקנה להיות מדורגות על-ידי חברת דירוג, גם במקרה בו אגרות החוב מדורגות על ידי למעלה מחברת דירוג אחת, תפרסם החברה דיווח מיידי, במועדים הקבועים בדין ובו תודיע על נסיבות החלפת החברה המדרגת או הפסקת הדירוג, בהתאמה.

<u>עילות העמדה לפירעון מיידי</u>

<u>העילה</u>	**<u>קיים (מס' סעיף)/לא קיים</u>**	**<u>נוסח העילה/הערות</u>[3]**
אי תשלום	<u>קיים</u> סעיף 9.1.1	
הפרה יסודית או הפרת התחייבויות מהותיות	<u>קיים</u> סעיפים 9.1.1, 9.1.22, 9.1.24	בכפוף לתקופות הבדיקה והריפוי שנקבעו ביחס לכל תנאי או התחייבות כאמור (אם וככל שניתנו).
אי נכונות מצגים	<u>קיים</u> סעיף 9.1.22	בכפוף לתקופות הבדיקה והריפוי שנקבעו ביחס לכל תנאי או התחייבות כאמור (אם וככל שניתנו).
הפרת התחייבויות ספציפיות – מגבלות על גיוס חוב נוסף כולל מגבלות על הרחבת סדרה	<u>קיים</u> סעיף 9.1.15	במקרה שהחברה תבצע הרחבת סדרה לאגרות החוב (סדרה י'), באופן שהרחבת הסדרה לא תעמוד באיזו מהתחייבויות החברה כמפורט בסעיפים 3.3 ו- 7.6 לשטר הנאמנות.
הפרת התחייבות ספציפית – אי יצירת שעבודים (שעבוד שלילי)	-	
הפרת התחייבות ספציפית - אי עמידה באמות המידה הפיננסיות והפרת מגבלות על חלוקה	<u>קיים</u> סעיף 9.1.14	החברה לא עמדה באחת או יותר מההתניות הפיננסיות כאמור בסעיפים 6.3.1 עד 6.3.3 לשטר הנאמנות במשך שני רבעונים עוקבים רצופים, על פי הדוחות הכספיים הרלוונטיים לתום כל אחד מהרבעונים האמורים, או אם החברה ביצעה חלוקה בניגוד להוראות מגבלת חלוקת הדיבידנד, כמפורט בסעיף 6.2 לשטר הנאמנות, ובלבד שלא ניתנה לחברה ארכה לתיקון מאת מחזיקי איגרות החוב (סדרה י') במסגרת החלטה מיוחדת או מאת הנציגות הדחופה לפי סעיף 9.2.10 לשטר הנאמנות, או, לא ניתן לחברה ויתור על ההפרה מאת מחזיקי איגרות החוב (סדרה י') במסגרת החלטה מיוחדת. יובהר, כי ביחס להתניה הפיננסית הקבועה בסעיף 6.3.3 לשטר הנאמנות בלבד, ס"ק 9.1.14 זה לא יחול אם החברה המציאה לידי הנאמן נכסים המותרים לשעבוד כבטוחה, חלופיים או נוספים, בפרק הזמן הקבוע בסעיף 6.3.3 לשטר הנאמנות.
הפרת התחייבות ספציפית – מגבלות על עסקאות בעלי שליטה	-	
הפרת התחייבות ספציפית – הוספת בטוחות	-	
חלה הרעה מהותית בעסקי החברה, וקיים חשש ממשי שהחברה לא תוכל לפרוע את חובותיה למחזיקי אגרות החוב	<u>קיים</u> סעיף 9.1.23	
חשש ממשי שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב	<u>קיים</u> סעיף 9.1.24	
הפרת התחייבות ספציפית - אי פרסום דוחות כספיים במועד הנדרש	<u>קיים</u> סעיף 9.1.5	ניתנה תקופת ריפוי של שלושים (30) ימים מהמועד האחרון שבו החברה חייבת בפרסום הדוחות הכספיים.
השעיה או מחיקה ממסחר בבורסה	<u>קיים</u>	ניתנה תקופת ריפוי של שישים (60) ימים ממועד ההשעייה.

[3] יצוין בתמצית האם ההוראה לא נוסחה באופן מלא, או אם נוספו לה חריגים. יצוין כי לחלק מהעילות לפירעון מיידי קיימות תקופות ריפוי כמפורט בסעיף 9 לשטר הנאמנות.

	סעיפים 9.1.6, 9.1.21	
שינוי שליטה	קיים סעיף 9.1.18	אם מר מוטי בן-משה (במישרין או בעקיפין, לרבות באמצעות תאגידים בשליטתו) יחדל מלהיות בעל השליטה בחברה (למעט במקרה של העברה לנעבר מורשה), מכל סיבה שהיא, אלא אם התקבלה לכך הסכמת אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') ברוב רגיל. בסעיף זה, "שליטה" – כמשמעותה בחוק ניירות ערך, ובלבד שמר מוטי בן-משה יחזיק, במישרין ו/או בעקיפין, ב-30% או יותר מהונה המונפק והנפרע של החברה, ולא יהיה בעל מניות אחר שיחזיק, לבדו או בדרך של החזקה ביחד עם אחרים, בשיעור גבוה ממנו בהון המניות, כאשר במקרה של דבוקת שליטה (כהגדרתה בחוק החברות), מר מוטי בן-משה יחזיק למעלה מ-50% מדבוקת השליטה כאמור. "נעבר מורשה" – בן משפחה, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, של מר מוטי בן-משה.
Cross Default/Cross Acceleration הפרה צולבת (במקרי אי תשלום חובות אחרים או במקרי העמדה לפירעון מיידי של חובות אחרים)	קיים סעיף 9.1.17	אם – (1) סדרת אגרות חוב אחרת או סדרת ניירות ערך אחרים שהינם חוב שהונפקה על-ידי החברה ושהינה במחזור הועמדה ~~כדין~~ לפירעון מיידי; או - (2) אם חוב מהותי סולו של החברה (כהגדרתו להלן) הועמד ~~כדין~~ לפירעון מיידי, וההעמדה לפירעון מיידי כאמור בס"ק (1) ו-(2) לא בוטלה בתוך ארבעים וחמישה (45) ימים. לעניין זה "חוב מהותי" משמעו חוב או חובות של החברה כלפי מוסד או מוסדות פיננסים או גוף מוסדי או גופים מוסדיים או גופים שעיסוקם במתן אשראי (להלן: "המלווה הפיננסי") בסכום מצטבר ~~כלפי המלווה הפיננסי~~ העולה למעלה מ-10% מהתחייבויות החברה על ~~200 מיליון ש"ח~~ פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו סמוך למועד ההעמדה לפירעון מיידי (ובלבד שאם מדובר בחובות מצטברים למלווה פיננסי – הרי שהם הועמדו לפירעון מיידי בד בבד או סמוך האחד לשני). החברה תגיש לנאמן בנוסח אשר יהא מקובל עליו ולשביעות רצונו הצהרה בכתב חתומה על ידי נושא משרה בכיר בחברה תוך שלושה (3) ימי עסקים מהמועד בו ניתנה לה הודעה על העמדה לפירעון מיידי כאמור, על סך הערך ההתחייבותי של החוב המהותי כאמור למועד ההעמדה לפירעון מיידי. ~~מובהר, כי העמדה לפירעון מיידי של חוב שבגינו הועמדו בטוחות להבטחתו (כאשר במקרה שגובה החוב שהועמד לפירעון מיידי עולה על שווי הבטוחה שהועמדה יילקח בחשבון לצורך בחינת סכום החוב המהותי רק סכום החוב העולה על שווי הבטוחה (והכל בתנאי שהבטוחה לא משמשת להבטחת חובות אחרים),~~ מובהר, כי חילוט ערבויות, והעמדה לפירעון מיידי של הלוואה ללא יכולת חזרה ללווה (Non-Recourse) לא תיחשבנה לעניין זה כחוב מהותי.
הפרת התחייבויות בקשר לשינויים מבניים, מיזוגים ורכישות	קיים סעיפים 9.1.10, 9.1.19	סעיף 9.1.10 – אם בוצע מיזוג של החברה עם ישות אחרת, ללא קבלת אישור מוקדם של מחזיקי איגרות החוב (סדרה י') בהחלטה רגילה, אלא אם כן החברה או הישות הקולטת הצהירה, לפחות עשרה (10) ימי עסקים לפני מועד המיזוג, כי לא קיים חשש סביר שעקב המיזוג לא יהא ביכולתה של החברה (או הישות הקולטת, לפי העניין) לקיים את התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה י'). סעיף 9.1.19 – בוצעה מכירה לאחר של נכס או נכסים של החברה, המהווים את "עיקר נכסי החברה" נכון למועד המכירה (ולמעט מכירה מותרת של נכסים משועבדים בהתאם לסעיף 7.5 לשטר הנאמנות או החלפה של נכס משועבד בהתאם לסעיף 7.3.4 לשטר הנאמנות) ולא התקבלה למכירה כאמור הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') מראש, ברוב רגיל באסיפה. לעניין סעיף זה, (1) "מכירה לאחר" מכירה לכל צד שלישי שהוא למעט תאגידים בשליטת החברה ו/או חברות מאוחדות ו/או לתאגידים בשליטתם של תאגידים אלו (להסרת ספק - שליטה משותפת לא תיחשב כשליטה לעניין ס"ק 1 ו-ס"ק (2) להלן); ו-(2) מכירה או העברה במסגרת מיזוג עם חברה אחרת או במסגרת שינוי מבנה לא תיחשב "מכירה לאחר" ובהתאם לא יחולו הוראות סעיף 9.1.19 זה. למען הסר ספק, לעניין משמעות "נכס" בסעיף זה, יראו ערך נכס המוחזק על ידי תאגיד לפי שיעור החזקתה של החברה בתאגיד. בהתאם לסעיף 9.1 לשטר הנאמנות, "עיקר נכסי החברה" משמעו: נכס ו/או נכסים שערכם הכולל מהווה 50% לפחות מסך המאזן של החברה

		בדוחות הכספיים המאוחדים (סקורים או מבוקרים) האחרונים שפרסמה החברה לפני מקרה רלוונטי כאמור.
שינוי מהותי של עיקר פעילות החברה	קיים סעיף 9.1.13	אם החברה תבצע שינוי של עיקר פעילותה, באופן שעיקר הפעילות אינו בתחום הנדל"ן.
החלטת פירוק, צו פירוק קבוע וסופי או הליך בעל משמעות זהה בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון	קיים סעיף 9.1.2	
צו פירוק זמני, מינוי מפרק זמני או כל החלטה שיפוטית בעלת אופי דומה או כל החלטה אחרת או צו אחר בעלי משמעות וסמכויות דומים בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון	קיים סעיף 9.1.3	
הטלת עיקול או ביצוע פעולת הוצל"פ	קיים סעיף 9.1.9	על עיקר נכסי החברה.
בקשות כינוס או מינוי כונס זמני, צו למינוי כונס קבוע	קיים סעיפים 9.1.7, 9.1.8	על עיקר נכסי החברה.
בקשת הקפאת הליכים או כל הליך ; צו הקפאת הליכים ; בקשת החברה לפשרה או להסדר עם נושיה לפי סעיף 350 לחוק החברות או הליכים דומים כאמור בחוק חדלות פירעון	קיים סעיף 9.1.11	
החברה חדלה או הודיעה על כוונתה לחדול מניהול עסקיה, החברה הפסיקה או הודיעה על כוונתה להפסיק את תשלומיה	קיים סעיפים 9.1.4, 9.1.12	
הפסקת דירוג	קיים סעיף 9.1.20	אגרות החוב הפסיקו להיות מדורגות למשך תקופה העולה על שישים (60) ימים רצופים, וזאת עקב סיבות או נסיבות שהינן בשליטת החברה.
ירידת דירוג	קיים סעיף 9.1.16	נקבע דירוג לאגרות החוב הגבוה מ- "BBB-" של סטנדרד את פורס מעלות בע"מ (או הדירוג המקביל לו בסולם הדירוג של החברה המדרגת הרלוונטית~~, והדירוג לא הועלה בתוך 60 ימים ממועד ההודעה בדבר הורדת הדירוג כאמור~~). בסעיף זה, ככל שאגרות החוב (סדרה י') תהיינה מדורגות בו זמנית על ידי יותר מחברת דירוג אחת, הדירוג לעניין סעיף 9.1.16 זה יהיה הגבוה מביניהם.
החברה חדלה מלהיות תאגיד מדווח	קיים 9.1.25	
רישום הערת "עסק חי"	קיים 9.1.26	לתקופה של שני רבעונים עוקבים רצופים.

נציגות דחופה

☒קיימות הוראות המסדירות מינוי של נציגות דחופה: **כן. ראו סעיף 9.2.10 לשטר הנאמנות.**

הדין החל וסמכות השיפוט

☒ נקבע הדין החל: **הדין הישראלי בלבד – סעיף 33 לשטר הנאמנות.**

☒ נקבעה סמכות השיפוט: **בתי המשפט המוסמכים בתל אביב-יפו – סעיף 34 לשטר הנאמנות.**

רבוע כחול נדל"ן בע"מ

נספח ד'

טבלאות גילוי בקשר עם הנכסים המשועבדים שעשויים להוות בטוחה למחזיקי אגרות החוב, וכן הערכות שווי בגין חלק מהם

נכס משועבד מהותי מאוד - מרכז מסחרי "אלון קריית השרון" בנתניה:

1. הצגת הנכס

החברה הינה הבעלים של המקרקעין הידועים כחלקה 6, בגוש 9901, בשד' טום לנטוס, קריית השרון, נתניה (להלן בנספח זה: "**המקרקעין**"). המקרקעין האמורים הינם בשטח רשום של 18,851 מ"ר, ועל חלק מהם בנוי מבנה בשטח של כ-25,000 מ"ר (מתוכם כ-13,100 מ"ר הינם שטחים למסחר ומשרדים והיתרה לחניות) (להלן בנספח זה: "**הנכס בקרית השרון נתניה**" או "**המרכז המסחרי**").

1.1. פירוט תמציתי אודות הנכס

(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס - 100%)	פירוט ליום 30.6.2024
שם הנכס	מרכז מסחרי "אלון קריית השרון"
מיקום הנכס	שד' טום לנטוס, קריית השרון, נתניה
שטחי הנכס	מסחר - 5,041 מ"ר (כולל 415 מ"ר מחסנים) משרדים - 7,592 מ"ר חניון מקורה - 12,000 מ"ר
מבנה ההחזקה בנכס	הנכס מוחזק ישירות על ידי החברה.
חלק התאגיד בפועל בנכס	100%
ציון שמות השותפים לנכס	-ל"ר
תאריך רכישת הנכס	2024(א).
פירוט זכויות משפטיות בנכס	בעלות
מצב רישום זכויות משפטיות	בעלות רשומה
זכויות בניה בלתי מנוצלות משמעותיות	זכויות בנייה למסחר ולמשרדים - 29,283 מ"ר ברוטו
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב)	אין
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	איחוד מלא.
פרטים על נכס שנמכר	-

(א) בשנת 2008 רכשה החברה את מלוא הזכויות בקרקע (100%), בשנת 2011 מכרה החברה 50% מזכויותיה בנכס לצד ג' ובשנת 2024 רכשה החברה זכויות אלה, כך שהחברה מחזיקה ב-100% מהזכויות בנכס. לפרטים נוספים בדבר עסקת הרכישה האמורה ראו בסעיף 1.3.4.6 לדוח הדירקטוריון, פרק ב' בדוח התקופתי לשנת 2023, והאמור בסעיף 1.3.3.4 בדוח הדירקטוריון לרבעון השני 2024.

1.2. נתונים עיקריים אודות הנכס

(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס - 100%)[א]	ליום 30.6.2024	שנת 2023	שנת 2022		בתאריך רכישת הנכס
שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	272,500	267,300[ב]	255,300	**עלות הרכישה/ ההקמה (באלפי ש"ח)**	127,200[ד]
ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)	272,500[ג]	255,600[ב]	255,300	**מועד הרכישה**	2024[ד]
רווחי או הפסדי שערוך (באלפי ש"ח)	17,212[ג]	(481)	14,524	**שיעור תפוסה (%)**	ל"ר
במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)	-	-	-	**NOI**	ל"ר
במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנזקפה בתקופה (באלפי ש"ח)	-	-	-		
שיעור תפוסה ממוצע (%)[ה]	93%	95%	99%		
שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)	11,569	11,735	11,649		
סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)[ו]	7,495	16,464	15,280		
דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש) (ש"ח)	מסחר – 186 משרדים – 69	מסחר – 188 משרדים – 73	מסחר - 182 משרדים - 72		
דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)	מסחר - לא נחתמו בתקופה משרדים – לא נחתמו בתקופה	מסחר - 187 משרדים – לא נחתמו בתקופה	מסחר - 189 משרדים - 59		
NOI (אלפי ש"ח)	7,426	15,292	15,124		
NOI מתואם (אלפי ש"ח)[ז]	7,544	15,351	15,666		
שיעור תשואה בפועל (%)	5.5%	5.7%	5.9%		
שיעור תשואה מותאם (%)[ח]	5.9%	6.2%	6.6%		
מספר שוכרים לתום שנת דיווח (#)	44	44	47		
לגבי מרכז מסחרי מניב הפדיון הממוצע למ"ר (לחודש)[ט]	1,701	1,556	1,553		
שער חליפין	-	-	-		

(א) בהמשך לאמור בסעיף 1.3.4.6 לדוח הדירקטוריון, פרק ב' בדוח התקופתי לשנת 2023, ולאמור בסעיף 1.3.3.4 בדוח הדירקטוריון, פרק ב' לדוח הרבעון השני 2024 וכן האמור בטבלה שבסעיף 1.1 לעיל, הושלמה העסקה לרכישת 50% הנוספים בזכויות בנכס, כך שהחברה מחזיקה ב-100% מהזכויות בנכס. בתקופות שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2023 ו-31 בדצמבר 2022, המוצגות בטבלה לעיל, חלק החברה בנכס היה 50%.

(ב) שווי הנכס בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2023, מבוסס על השווי ההוגן של הנכס לפי שמאי חיצוני כמפורט בטבלה להלן, שהותאם למחיר העסקה לרכישת הזכויות בנכס, הנזכרת בהערת (א) לעיל.

(ג) לעניין שווי הנכס ליום 30 ביוני 2024, התקבלו בידי החברה אינדיקציות לפיהן לא נדרשת התאמת השווי לנכס בקרית השרון. האינדיקציות כאמור הינן – מימוש אופציות על פי הסכמי שכירות על ידי שוכרים לתקופות של 12-5 שנים נוספות. בהתאם, שווי הנכס בקרית השרון, בנתניה, בדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2024, הינו בהתאם לשווי ההוגן שנקבע לנכס על פי הערכת השווי.

(ד) נתון זה הינו ביחס לעלות המקורית של 50% מהזכויות בנכס שנרכשו בשנת 2024 בתוספת תשלום מס הרכישה בגין העסקה לרכישת הזכויות. 50% האחרים שנרכשו כמתואר בהערה (א) לטבלה שבסעיף 1.1 לעיל, רשומים בחברה במונחי עלות שונים.

(ה) שיעור התפוסה מוצג על בסיס הסכמים חתומים עם שוכרים, לרבות הסכמים שנחתמו לאחר מועד הדוח, בנטרול שטחים שאינם ניתנים להשכרה במועד הדוח ובנטרול שטחי אחסנה בתקופה.

(ו) נתון ההכנסות כולל את סך ההכנסות מהנכס לרבות הכנסות מחשמל ברוטו.

(ז) ה-NOI המותאם כולל את ההכנסות בתקופות הרלוונטיות בנטרול שוכרים שעזבו במהלך השנה, גילום שוכרים שהשתכנו במהלך התקופה כאילו שכרו את הנכס שנה שלמה, עדכון בגין שינוי בפועל בדמי השכירות לרבות עדכון בגין מנגנוני הצמדה. בהתאם עודכנו מספרי השוואה בשיעור לא מהותי.

(ח) שיעור התשואה המותאם חושב בנטרול שווי זכויות בנייה. בנכס נכללות זכויות בניה בלתי מנוצלות בשווי של כ- 19 מיליון ש"ח, שווי זכויות בניה לימים 31 בדצמבר 2023 ו- 2022 הינו בסך של כ- 19 מיליון ש"ח.

(ט) הנתונים הם למיטב ידיעת התאגיד, על בסיס מידע שהתקבל משוכרים או מצדדים שלישיים ואין ביכולתו של התאגיד לוודא אמיתות מידע זה. עודכנו מספרי השוואה לשנים 2022 ו- 2023.

1.3. <u>פילוח מבנה הכנסות והוצאות</u>

(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס -100%)	לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2024	שנת 2023	שנת 2022
באלפי ש"ח			
הכנסות :			
מדמי שכירות - קבועות	7,300	14,878	14,354
מדמי שכירות – משתנות	196	567	503
מדמי ניהול	-	-	-
מהפעלת חניונים	-	-	-
אחרות (*)	-	1,019	422
סה"כ הכנסות	**7,495**	**16,464**	**15,280**
עלויות :			
ניהול, אחזקה ותפעול	69	222	156
פחת (ככל שנרשם)	-	-	-
הוצאות אחרות (*)	-	949	-
סה"כ עלויות	**69**	**1,171**	**156**
רווח :	**7,426**	**15,292**	**15,124**
NOI :	**7,426**	**15,292**	**15,124**

(*) למועד הדוח לא מצויים בידי החברה נתונים אלו.

1.4. <u>שוכרים עיקריים בנכס</u>

נכון ליום 30 ביוני 2024, אין לחברה שוכר שההכנסה ממנו מניבה 20% לפחות מהכנסות הנכס.

1.5. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים[א]

(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס - 100%)	לשישה חודשים שיסתיימו ביום 31.12.2024	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2025	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2026	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2027	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2028 ואילך
	אלפי ש"ח (נתונים לפי 100%)				
מרכיבים קבועים	7,383	14,348	13,428	13,006	96,582
מרכיבים משתנים (אומדן)	-	-	-	-	-
סך הכל	7,383	14,348	13,428	13,006	96,582

(א) כולל הנחת מימוש אופציות בהתאם להסכמי שכירות.

הנתונים הנוגעים להכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים בשנים הקרובות מהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח – 1968, המבוסס על הסכמי שכירות עם השוכרים נכון למועד הדוח. נתונים אלה עשויים להשתנות, בין היתר, כתוצאה מביטול או הפרת הסכמי שכירות ו/או שינוי במצבם הכלכלי של השוכרים באופן שלא יוכלו לשאת בדמי השכירות, בין היתר, עקב התפתחות המצב הביטחוני והשלכותיו כמפורט סעיף 7.1 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2023 ובסעיף 1.3.1 בדוח הדירקטוריון, פרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2023, ומבלי לגרוע מיתר גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2023.

1.6. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

נכון למועד זה לא מתוכננות השבחות ושינויים בנכס שחלק מהותי מהם צפוי להתחיל עד לתום שנת 2025. עם זאת, למועד זה קיימות בנכס זכויות בנייה למסחר ולמשרדים בהיקף של כ-29,283 מ"ר ברוטו שהחברה בוחנת את אופן ומועד מימושן. החברה טרם קיבלה החלטה על עיתוי ניצול זכויות אלה.

המידע הנכלל בסעיף זה ביחס להשבחות ושינויים בנכס ובכלל זה ניצול זכויות הבנייה בנכס (אם וככל שינוצלו), הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך ואין כל ודאות כי הזכויות הנזכרות בסעיף זה לעיל ימומשו וכי הליכי התכנון והרישוי ביחס אליהן יקודמו ויאושרו, ומתן אישורים והיתרים בקשר עם הזכויות כאמור והיקפם תלוי, בין היתר, בצדדים שלישיים שמטבע הדברים אינם בשליטת החברה. עוד יובהר, כי החברה טרם קיבלה החלטה על עיתוי ואופן ניצול זכויות בנייה אלה.

1.7. מימון מסוים לנכס

נכון למועד דוח זה, אין מימון מסוים לנכס.

1.8. <u>שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס</u>

סוג		פירוט	הסכום המובטח ע"י השעבוד ליום 30.6.2024 (באלפי ש"ח)
שעבודים	**דרגה ראשונה**	משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה[א] של החברה לרבות זכויותיה מכח הסכם השיתוף אשר נרשמה בפנקסי המקרקעין ומרשמי רשם החברות; שעבוד שוטף ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת הפירות הנובעים מהנכס; שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת תגמולי ביטוח רכוש בגין הנכס, לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ז).	446,932[ב]
אחר		א. בפנקס הזכויות רשומה הערה על יעוד מקרקעין לפי תקנה 27 לטובת עיריית נתניה, בהתאם לשטר מס' 12689/2009/1002 מיום 24/6/2009. ב. בפנקס הזכויות רשומה הערה על יעוד מקרקעין לפי תקנה 27 לטובת עיריית נתניה, בהתאם לשטר מס' 1662/2011/1 מיום 24/1/2011. ג. בפנקס הזכויות רשומה הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות לטובת רכבת ישראל בע"מ, בהתאם לשטר 7823/2024/1.[ג] ד. בפנקס הזכויות רשומה הערה על מס רכישה נתניה, לפי סעיף 16(ז)(1) לחוק מיסוי מקרקעין בגין חוב/חובות מס רכישה.[ד] ה. החלקה כפופה לזיקת הנאה (מעבר לציבור), בהתאם לשטר מס' 21476/2015/1 מיום 11/10/2015, הרשומה בפנקס הזכויות. ו. החלקה כפופה לזיקת הנאה (מעבר לציבור), בהתאם לשטר מס' 21476/2015/2 מיום 11/10/2015, הרשומה בפנקס הזכויות.	

(א) יובהר, כי מלוא זכויות החברה אשר שועבדו לטובת מחזיקי אגרות חוב (סדרה ז') כוללים 50% מזכויות החברה בנכס שהוחזקו על ידה במועד רישום השעבוד כאמור בנספח זה לעיל. ביום 18 באפריל 2024, הושלמה העסקה לרכישת 50% הנוספים בזכויות הנכס על ידי החברה (להלן: "**יתרת הזכויות בנכס**"). נכון למועד זה, יתרת הזכויות בנכס אינן משועבדות עבור מחזיקי אגרות חוב של החברה או גופים פיננסיים אחרים.

(ב) הסכום מהווה יתרת העלות המופחתת וריבית לשלם ללא פרמיה ו/או ניכיון אגרות החוב (סדרה ז'), ליום 30 ביוני 2024.

(ג) המדובר בהפקעה לצורך תפיסה זמנים של כ-2,893 מ"ר ממקרקעי הנכס בקרית השרון, נתניה, לצורך עבודות נדרשות לשדרוג והפלת מסילת הרכבת באזור.[1]

(ד) כאמור בהערה (א) לטבלה שבסעיף 1.2 לעיל, במהלך שנת 2024 רכשה החברה 50% מהזכויות בנכס בקרית השרון, נתניה. החברה קיבלה מאת רשויות המס אישור המופנה לרשם המקרקעין, לפיו היא שילמה את מס הרכישה על פי שומה עצמית שהוגשה על ידי החברה למיסוי מקרקעין, המאפשר את רישום עסקת הרכישה. יחד עם זאת, מאחר ומיסוי מקרקעין טרם השלים את הליך הבדיקה של השומה העצמית, בד בבד לרישום הזכויות של החברה, נרשמה ההערה הנזכרת בטבלה לעיל על חלק מהזכויות של החברה במקרקעין (50% בלתי מסויימים), כאשר ההערה הנ"ל עתידה להימחק עם סגירת שומת מס הרכישה.

1.9. <u>פרטים בדבר הערכות שווי</u>

[1] לפרטים נוספים אודות ההפקעה לתפיסה זמנית, ראו סעיף 4.2 (הסבר להערות ורשומות) להערכת השווי, הנכס בקרית השרון, נתניה, אשר צורפה לדוח הדירקטוריון, פרק ב' לדוח הרבעון השני של החברה לשנת 2024 אשר פורסם ביום 25 באוגוסט 2024 (אסמכתא מספר: 2024-01-093391).

(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס - 100%)[א]		ליום 30.6.2024	שנת 2023	שנת 2022
השווי שנקבע (באלפי ש"ח)		272,500	267,300	255,300
זהות מעריך השווי[ב]		האושנר מלול הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ	האושנר מלול הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ	האושנר מלול הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ
האם המעריך בלתי תלוי?		בלתי תלוי	בלתי תלוי	בלתי תלוי
האם קיים הסכם שיפוי?		כן	כן	כן
תאריך התוקף של הערכת השווי:		30 ביוני 2024	31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2022
שווי נושא ההערכה בספרי החברה סמוך לפני מועד ההערכה(באלפי ש"ח)		ליום 31 במרץ 2024: 256,200[א]	ליום 30 בספטמבר 2023: 260,200	ליום 30 בספטמבר 2022: 249,920
מודל הערכת השווי (השוואה/הכנסה/עלות/אחר):		עבור השטחים הבנויים - היוון הכנסות. ליתרת זכויות הבנייה - שיטת החילוץ.	עבור השטחים הבנויים - היוון הכנסות. ליתרת זכויות הבנייה - שיטת החילוץ.	עבור השטחים הבנויים - היוון הכנסות. ליתרת זכויות הבנייה - שיטת החילוץ.
		הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי		
פרמטרים מרכזיים		שיעור ההיוון שנקבע בשומה: מסחר 6.6%; משרדים 6.5% - 7% חושב שווי הנכס בגישת היוון ההכנסות ובהתבסס על שיעורי ההיוון, כאשר שיעורי ההיוון מתוספת פדיון 7.1%; השמאי מביא בחשבון שווי זכויות בניה בסך של כ- 19 מיליון ש"ח.	שיעור ההיוון שנקבע בשומה: מסחר 6.6%; משרדים 6.5% - 7% חושב שווי הנכס בגישת היוון ההכנסות ובהתבסס על שיעורי ההיוון, כאשר שיעורי ההיוון מתוספת פדיון 7.1%; השמאי מביא בחשבון שווי זכויות בניה בסך של כ- 19 מיליון ש"ח.	שיעור ההיוון שנקבע בשומה: מסחר 6.5%; משרדים 6.5% - 7% חושב שווי הנכס בגישת היוון ההכנסות ובהתבסס על שיעורי ההיוון, כאשר שיעורי ההיוון מתוספת פדיון 7.5%; השמאי מביא בחשבון שווי זכויות בניה בסך של כ- 19 מיליון ש"ח.
ניתוחי רגישות לשווי (לפי הגישה שנבחרה)[ג]		**שינוי בשווי באלפי ש"ח**		
שיעור היוון	**עליה של 0.5%**	(20,400)	(19,800)	(18,160)
	ירידה של 0.5%	24,200	23,400	21,760
דמי שכירות ממוצעים למטר	**עליה של 5%**	12,200	12,000	10,800
	ירידה של 5%	(10,600)	(10,200)	(10,800)

(א) בהמשך לאמור בסעיף 1.3.3.5 לדוח הדירקטוריון לרבעון השני 2024, ביום 18 באפריל 2024 הושלמה העסקה לרכישת חלקו של השותף בכנס, כך שהחברה מחזיקה בכ-100% מהזכויות בנכס. בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר בשנים 2022 ו-2023, המוצגות בטבלה לעיל, חלק החברה בנכס היה 50%. שווי הנכס ליום 31 במרץ 2024 כמצוין בטבלה, הינו ערך הנכס בספרים, אשר מבוסס על שווי הנכס לפי שמאי חיצוני ועומד על סך של 267.8 מיליון ש"ח, אשר הותאם למחיר העסקה לרכישת הזכויות בנכס האמור.

(ב) יצוין כי שווי הנכס הוערך ע"י עודד האושנר, מייסד ומנכ"ל במשרד האושנר מלול הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ. לפרטים נוספים ראו סעיף 8.6.2 בפרק א' בדוח התקופתי לשנת 2023.

(ג) לא נערכו ניתוחי רגישות לשיעורי התפוסה, מאחר שדמי השכירות בשמאות מחושבים לכלל השטחים, כך שלמעשה ניתוחי הרגישות האחרים שחושבו מגלמים את השינויים בשיעורי התפוסה.

נכס משועבד מהותי מאוד – הנכס בויצמן, רעננה:

1. הצגת הנכס

1.1. פירוט תמציתי אודות הנכס

(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס - 100%)	פירוט ליום 30.6.2024
שם הנכס	הנכס בויצמן, רעננה
מיקום הנכס	רח' ויצמן פינת השיזף, אזה"ת רעננה
שטחי הנכס	משרדים (שטחים עיליים ברוטו) - 23,170 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים (כולל שטחי אחסנה) – 5,213 מ"ר שטחי שירות לחניה - 21,088 מ"ר(א)
מבנה ההחזקה בנכס	הנכס מוחזק ישירות על ידי החברה.
חלק התאגיד בפועל בנכס	100%
ציון שמות השותפים לנכס	ל"ר
תאריך רכישת הנכס	2024 (ב)
פירוט זכויות משפטיות בנכס	בעלות
מצב רישום זכויות משפטיות	בעלות רשומה בפנקסי המקרקעין
זכויות בניה בלתי מנוצלות משמעותיות	תעסוקה ומסחר עילי - 26,732 מ"ר
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב)	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	איחוד מלא
פרטים על נכס שנמכר	-

(א) כולל 709 חניות תת קרקעיות.

(ב) בשנת 2008 השלימה החברה את רכישת מלוא הזכויות בקרקע. בשנת 2014 הסתיימה הקמת המבנה על הקרקע. בשנת 2013 מכרה החברה 50% מזכויותיה בנכס לצד ג' ובשנת 2024 רכשה החברה זכויות אלה. לפרטים נוספים בדבר עסקת רכישת הזכויות האמורה ראו בסעיף 1.3.4.6 לדוח הדירקטוריון, פרק ב' בדוח התקופתי לשנת 2023, והאמור בסעיף 1.3.3.4 בדוח הדירקטוריון לרבעון השני 2024.

1.2. נתונים עיקריים אודות הנכס

(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס - 100%)[א]	ליום 30.6.2024	שנת 2023	שנת 2022		בתאריך רכישת הנכס
	באלפי ש"ח				
שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)[ט]	413,820[ב]	408,580[ב][ח]	402,380[ח]	עלות הרכישה/ ההקמה (באלפי ש"ח)	180,200 בהתייחס ל-50% מהזכויות בנכס בעסקה משנת 2024[ג]
ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)[ט]	378,236[ב]	379,480[ב]	402,380[ח]	מועד הרכישה	2024[ד]
רווחי או (הפסדי) שערוך (באלפי ש"ח)	(1,156)[ב]	(25,907)[ב]	11,837	שיעור תפוסה (%)	ל"ר
במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)	-	-	-	NOI	ל"ר
במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנזקפה בתקופה (באלפי ש"ח)	-	-	-		
שיעור תפוסה ממוצע (%)[ה]	91%	100%	98%		
שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)[ה][ו]	25,090	27,712	27,712		
סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)	13,316	28,454	26,473		
דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש) (ש"ח)[ה]	73	72	68		
דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)[ה]	-	-	74.4		
NOI (אלפי ש"ח)	13,007	27,912	26,423		
NOI מתואם (אלפי ש"ח)	13,007	27,912	27,344		
שיעור תשואה בפועל (%)	6.3%	6.8%	6.6%		
שיעור תשואה מותאם (%)[ז]	6.7%	7.1%	7.0%		
מספר שוכרים לתום שנת דיווח (#)	3	4	4		
לגבי מרכז מסחרי מניב הפדיון הממוצע למ"ר (לחודש)	ל"ר	ל"ר	ל"ר		
שער חליפין	ל"ר	ל"ר	ל"ר		

(א) חלק התאגיד בנכס למועד זה הינו 100%. בהמשך לאמור סעיף 1.3.4.6 לדוח הדירקטוריון, פרק ב' בדוח התקופתי לשנת 2023, ולאמור בסעיף 1.3.3.4 בדוח הדירקטוריון לרבעון השני 2024 וכן האמור בטבלה שבסעיף 1.1 לעיל, בשנת 2024 התקשרה החברה בהסכם לרכישת זכויות נוספות בנכס (50%), כך שלאחר השלמת העסקה ביום 18 באפריל 2024 מחזיקה החברה במלוא הזכויות (100%) בנכס. יצוין כי בשנת 2023 ובשנת 2022 החברה החזיקה 50% מהזכויות בנכס (למעט זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות בהן החברה החזיקה 100%).

(ב) ערך הנכס בספרים מבוסס על השווי ההוגן שנקבע בהערכת השווי של הנכס תוך התאמתו למחיר העסקה שהינו נמוך יותר ואינו כולל זכויות בשווי זניח. יצוין כי שווי העסקה שיקלל בין היתר, את העובדה שהשוכר העיקרי כהגדרתו להלן הודיע על כך שלא יאריך את הסכם השכירות בגין כ-20,000 מ"ר מהנכס.

(ג) נתון זה הינו ביחס לעלות המקורית של 50% מהזכויות בנכס שנרכשו בשנת 2024 בתוספת תשלום מס הרכישה בגין העסקה לרכישת הזכויות. 50% האחרים שנרכשו כמתואר בהערה (ב) לטבלה שבסעיף 1.1 לעיל, רשומים בחברה במונחי עלות שונים.

(ד) ראה הערה (ב) בתחתית הטבלה שבסעיף 1.1 לעיל.

(ה) נתונים אלה מתייחסים לשטחי התעסוקה בנכס ואינם כוללים שטחי חניונים. באשר לשטחי החניונים, בשנים 2022, 2023 וששת החודשים הראשונים לשנת 2024, שיעור התפוסה בחניונים עמד על כ-85% בכל אחת מהתקופות, ודמי השכירות הממוצעים למקום חניה, עמדו על 492 ₪, 515 ₪ ו-527 ₪ בהתאמה. יצוין כי הנתונים בקשר עם החניות מוצגים במאוחד, הן ביחס לחניות במתחם עילי בנכס והן ביחס לחניות מקורות.

שיעור התפוסה כולל את נתוני התפוסה של שוכר עיקרי כמפורט בסעיף 1.4 להלן ("**השוכר העיקרי**"), אשר ההתקשרות עמו עתידה להסתיים ביום 30 בנובמבר 2024.

יצוין, כי השוכר העיקרי משכיר בשכירות משנה שטחים בנכס, בהיקף של כ-20,000 מ"ר.

לאחר סיום ההתקשרות עם השוכר העיקרי כאמור שיעור התפוסה בנכס יעמוד על כ-43% (כולל התקשרויות אשר תנאיהן סוכמו, והינן לקראת חתימה), ככל שהמשאים ומתנים שמתקיימים למועד זה יבשילו לכדי הסכמים מחייבים (עוד כ-10%) יעלה שיעור התפוסה לכ-53%.

המידע אודות ניהול משאים ומתנים כאמור לעיל מהווה מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968. יובהר, כי למועד זה, אין כל וודאות כי משאים ומתנים כאמור יבשילו לכדי התקשרויות מחייבות ולגבי תנאי ההתקשרויות כאמור (אם וככל שיבשילו לכדי התקשרויות מחייבות) והדבר תלוי, בין היתר, בגורמים שונים שאינם בשליטת החברה ומושפע, בין השאר, מגורמי הסיכון שפעילות החברה חשופה להם כמפורט בסעיף 21 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2023 (פורסם ביום 31 במרץ 2024; אסמכתא מס': 2024-01-036594), אשר האמור בו מובא על דרך הפניה.

(ו) לסוף תקופה.

(ז) שיעור התשואה המותאם חושב בנטרול שווי זכויות בניה. בשווי ההוגן של הנכס נכלל שווי זכויות בניה בלתי מנוצלות נטו (לאחר הפחתת היטל השבחה חזוי) של כ- 23.92 מיליון ש"ח (כ- 17.38 מיליון ש"ח וכ- 13.78 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023 וליום 31 בדצמבר 2022, בהתאמה).

(ח) נתונים אלה אינם כוללים סכומים לא מהותיים בגין זכויות בנייה לא מנוצלות שהוחזקו על-ידי השותף.

(ט) הפערים בין 30.6.2024 ליום 31.12.2023 בעליה בשווי ההוגן, לעומת הירידה בערך בספרים נובעת בין היתר מפערי העיתוי של ההתאמה למחיר העסקה.

1.3. פילוח מבנה הכנסות והוצאות

(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס -100%)	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2024	שנת 2023	שנת 2022
באלפי ש"ח			
הכנסות :			
מדמי שכירות - קבועות	13,316	28,454	26,267
מדמי שכירות - משתנות	-	-	-
מדמי ניהול	-	-	-
מהפעלת חניונים	-	-	-
אחרות	-	-	205
סה"כ הכנסות	13,316	28,454	26,473
עלויות :			
ניהול, אחזקה ותפעול	309	542	49
פחת (ככל שנרשם)	-	-	-
הוצאות אחרות	-	-	-
סה"כ עלויות	309	542	49
רווח :	**13,007**	**27,912**	**26,423**
NOI :	**13,007**	**27,912**	**26,423**

1.4. שוכרים עיקריים בנכס

להלן פירוט אודות שוכר עיקרי בנכס למועד דוח זה:

(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס - 100%)	שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר (%)	האם אחראי לעשרים אחוזים או יותר מההכנסות בנכס?	שיוך ענפי של השוכר	תקופת ההתקשרות המקורית (והתקופה שנותרה בשנים)	אופציות להארכה (בשנים)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	פירוט ערבויות (אם קיימות)	ציון תלות מיוחדת
שוכר א'	73%	כן	משרדים	תחילת שכירות: 12/2013 תום תקופת השכירות 30 בנובמבר 2024	ההסכם צפוי לבוא לסיומו ביום 30 בנובמבר 2024[ב]	מדד מחירים לצרכן	ערבות בנקאית	

(א) השוכר העיקרי רשאי להשכיר חלקים מהשטחים המושכרים לו בשכירות משנה לצדדים שלישיים, כאשר השוכר העיקרי הינו האחראי כלפי החברה לקיום מלוא התחייבויותיו על פי ההסכם.

(ב) על פי הסכם השכירות, לשוכר עמדו אופציות להארכת תקופת השכירות, אולם השוכר לא מימש את האופציות כאמור, כך שהסכם השכירות יבוא לסיומו ביום 30 בנובמבר 2024.

1.5. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים[א]

(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס - 100%)	לשישה חודשים שיסתיימו ביום 31.12.2024	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2025	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2026	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2027	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2028 ואילך
	אלפי ש"ח (נתונים לפי 100%)				
מרכיבים קבועים	12,641	5,490	5,490	5,236	13,113
מרכיבים משתנים (אומדן)	-	-	-	-	-
סך הכל	12,641	5,490	5,490	5,236	13,113

(א) כולל הנחת מימוש אופציות בהתאם להסכמי שכירות, למעט תקופות האופציה הנכללות בהסכם השכירות עם השוכר העיקרי הנזכר בסעיף 1.4 לעיל (שלא מומשה כאמור).

הנתונים הנוגעים להכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים בשנים הקרובות מהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח – 1968, המבוסס על הסכמי שכירות עם השוכרים נכון למועד הדוח. נתונים אלה עשויים להשתנות, בין היתר, כתוצאה מביטול או הפרת הסכמי שכירות ו/או שינוי במצבם הכלכלי של השוכרים באופן שלא יוכלו לשאת בדמי השכירות, בין היתר, עקב התפתחות המצב הביטחוני והשלכותיו כמפורט סעיף 7.1 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2023 וסעיף 1.3.1 לדוח הדירקטוריון, פרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2023, ומבלי לגרוע מיתר גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2023.

1.6. <u>השבחות ושינויים מתוכננים בנכס</u>

למועד זה, קיימות יתרת זכויות בניה בהיקף של 26,732 מ"ר, שהחברה בוחנת את אופן ומועד ניצולן. יחד עם זאת, נכון למועד זה, לא מתוכננים השבחות ושינויים בנכס שחלק מהותי מהם צפוי להתחיל עד לתום שנת 2025.

המידע הנכלל בסעיף זה בדבר השבחות ושינויים בנכס ובכלל זה ניצול זכויות הבנייה בנכס (אם וככל שינוצלו), הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך ואין כל ודאות כי הזכויות הנזכרות לעיל ימומשו וכי הליכי התכנון והרישוי ביחס אליהן יקודמו ויאושרו, ומתן אישורים והיתרים בקשר עם הזכויות כאמור והיקפם תלוי, בין היתר, בצדדים שלישיים שמטבע הדברים אינם בשליטת החברה. עוד יובהר, כי החברה טרם קיבלה החלטה על עיתוי ואופן ניצול זכויות בנייה אלה.

1.7. <u>מימון מסוים לנכס</u>

נכון למועד דוח זה, אין מימון מסוים לנכס.

1.8. <u>שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס</u>

סוג		פירוט	הסכום המובטח ע"י השעבוד 30.6.2024 (באלפי ש"ח)
שעבודים	**דרגה ראשונה**	-	
	דרגה שנייה	-	
אחר		(1) קיים רישום שעבוד במרשמי החברה ברשם החברות בגין משכנתא על זכויות החברה בנכס, שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום ובאמצעות המחאה ראשונה בדרגה על דך השעבוד על כל זכויות החברה, בקשר עם הלוואה שנפרעה במלואה והמשכנתא בגינה נמחקה מפנקסי המקרקעין והחברה פועלת להשלמת מחיקת השעבודים הרשומים ברשם החברות. (2) בפנקס הזכויות רשומה הערה לפי סעיף 16 (ז)(1) לחוק מיסוי מקרקעין בגין חוב/חובות מס רכישה לטובת מס רכישה נתניה. בהמשך לעסקה לרכישת הזכויות הנוספות בנכס כמפורט בהערה (א) בטבלה שבסעיף 1.1 לעיל, החברה קיבלה מאת רשויות המס אישור המופנה לרשם המקרקעין, לפיו היא שילמה את מס הרכישה על פי שומה עצמית שהוגשה על ידי החברה למיסוי מקרקעין, המאפשר את רישום עסקת הרכישה. יחד עם זאת, מאחר ומיסוי מקרקעין, טרם השלים את הליך הבדיקה של השומה העצמית, בד בבד לרישום הזכויות של החברה, נרשמה ההערה המפורטת לעיל על חלק מהזכויות של החברה במקרקעין (1/2 בלתי מסוים), כאשר ההערה הנ"ל, עתידה להימחק עם סגירת שומת מס הרכישה.	

1.9. פרטים בדבר הערכות שווי

(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס - 100%)[א]	ליום 30.6.2024	שנת 2023	ליום 30.6.2022
השווי שנקבע (באלפי ש"ח)	413,820	408,580	397,540
זהות מעריך השווי[ב]	האושנר מלול הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ	האושנר מלול הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ	האושנר מלול הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ
האם המעריך בלתי תלוי?	בלתי תלוי	בלתי תלוי	בלתי תלוי
האם קיים הסכם שיפוי?	כן	כן	כן
תאריך התוקף של הערכת השווי:	30 ביוני 2024	31 בדצמבר 2023	30 ביוני 2022
שווי נושא ההערכה בספרי החברה סמוך לפני מועד ההערכה בהתאם להערכת שווי (באלפי ש"ח)	ליום 31 במרץ 2024: 379,350[א]	ליום 30 בספטמבר 2023: 408,850	ליום 31 במרץ 2022: 391,380
מודל הערכת השווי (השוואה/הכנסה/עלות/אחר):	עבור השטחים הבנויים - היוון הכנסות וגישת ההשוואה לביקורת ליתרת זכויות הבנייה - שיטת ההשוואה ושיטת החילוץ.	עבור השטחים הבנויים - היוון הכנסות וגישת ההשוואה לביקורת ליתרת זכויות הבנייה - שיטת ההשוואה ושיטת החילוץ.	עבור השטחים הבנויים - היוון הכנסות וגישת ההשוואה לביקורת ליתרת זכויות הבנייה - שיטת ההשוואה ושיטת החילוץ.
	הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי		

(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס - 100%)[א]	30.6.2024	שנת 2023	30.6.2022
פרמטרים מרכזיים	לקביעת שיעור ההיוון השמאי בחן עסקאות שבוצעו על ידי חברות במשק בשנים 2023 – 2024 וכן בחן את סקירת שיעורי ההיוון של השמאי הממשלתי הראשי למחצית הראשונה של שנת 2022. בוצע סקר שוק לבחינת דמי שכירות ראויים למשרדים ולמקום חניה וסקר שוק לבחינת שווי קרקע. השמאי התחשב בסביבת הנכס, במצב ומפרט הנכס, בתקופת השכירות ובדמי השכירות. דמי השכירות ראויים למשרדים למ"ר נקבע כ- 76 ש"ח. דמי שכירות למ"ר במרתפים (שירות - מחסנים/טכניים) נקבע שכ"ד של כ- 34 ₪ למ"ר, דמי שכירות למקום חניה מקורה 500 ₪ ולמקום חניה עילית פתוחה 300 ₪. שיעור ההיוון לשטחים מושכרים - 7.00%; שיעור ההיוון לשטחים פנויים/ עתידים להתפנות 7.50% ושיעור ההיוון לחישוב יתרת זכויות הבניה המאושרות (חילוץ) 7%. שווי זכויות החברה (בניכוי היטל השבחה חזוי) כ- 413.82 מיליון ש"ח.	לקביעת שיעור ההיוון השמאי בחן עסקאות שבוצעו על ידי חברות במשק בשנים 2022 – 2023 וכן בחן את סקירת שיעורי ההיוון של השמאי הממשלתי הראשי למחצית הראשונה של שנת 2022. בוצע סקר שוק לבחינת דמי שכירות ראויים למשרדים ולמקום חניה וסקר שוק לבחינת שווי קרקע. השמאי התחשב בסביבת הנכס, במצב ומפרט הנכס, בתקופת השכירות ובדמי השכירות. דמי השכירות ראויים למשרדים למ"ר נקבע כ- 70 ש"ח. דמי שכירות למ"ר במרתפים (שירות - מחסנים/טכניים) נקבע שכ"ד של כ- 30 ₪ למ"ר, דמי שכירות למקום חניה מקורה 485 ₪ ולמקום חניה עילית פתוחה 300 ₪. שיעור ההיוון לשטחים מושכרים - 7.00%; שיעור ההיוון לשטחים פנויים/ עתידים להתפנות 7.50% ושיעור היוון לחישוב יתרת זכויות הבניה המאושרות (חילוץ) 7%. שווי זכויות החברה (בניכוי היטל השבחה חזוי) כ- 408.58 מיליון ש"ח.	לקביעת שיעור ההיוון השמאי בחן עסקאות שבוצעו על ידי חברות במשק בשנים 2021 – 2022 וכן בחן את סקירת שיעורי ההיוון של השמאי הממשלתי הראשי למחצית הראשונה של שנת 2021. בוצע סקר שוק לבחינת דמי שכירות ראויים למשרדים ולמקום חניה וסקר שוק לבחינת שווי קרקע. השמאי התחשב בסביבת הנכס, במצב ומפרט הנכס, בתקופת השכירות ובדמי השכירות. דמי השכירות ראויים למשרדים למ"ר נקבע כ- 65 ש"ח. דמי שכירות למ"ר במרתפים (שירות - מחסנים/טכניים) נקבע שכ"ד של כ- 30 ₪ למ"ר, דמי שכירות למקום חניה מקורה 485 ₪ ולמקום חניה עילית פתוחה 300 ₪. שיעור ההיוון לשטחים מושכרים - 6.75%; שיעור ההיוון לשטחים פנויים/ עתידים להתפנות 7.25% ושיעור היוון לחישוב יתרת זכויות הבניה המאושרות (חילוץ) 7%. שווי זכויות החברה (בניכוי היטל השבחה חזוי) כ- 432.59 מיליון ש"ח.

ניתוחי רגישות לשווי (לפי הגישה שנבחרה)[ג]		**שינוי בשווי באלפי ש"ח**		
שיעור היוון	**עליה של 0.5%**	(24,560)	(25,000)	(25,280)
	ירידה של 0.5%	39,410	28,660	29,220
דמי שכירות ממוצעים למטר	**עליה של 5%**	16,490	12,380	11,360
	ירידה של 5%	(16,380)	(12,480)	(11,480)

(א) בהמשך לאמור בסעיף 1.3.3.5 לדוח הדירקטוריון לרבעון השני, ביום 18 באפריל 2024 הושלמה העסקה לרכישת חלקו של השותף בכנס, כך שנכון למועד זה, החברה מחזיקה בכ-100% מהזכויות בנכס. יובהר, כי בתקופות שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2023, ו-31 בדצמבר 2022, שנתונים לגביהם מוצגים בטבלה לעיל, חלק החברה בנכס היה 50%. שווי הנכס בספרי החברה ליום 31 במרץ 2024 כמצוין בטבלה, מבוסס על שוויו ההוגן של הנכס כפי שנקבע על ידי שמאי חיצוני בסך של 408.45 מיליון ש"ח, אשר הותאם למחיר העסקה לרכישת הזכויות האמורה בנכס.

(ב) יצוין כי שווי הנכס הוערך ע"י עודד האושנר, מייסד ומנכ"ל במשרד האושנר מלול הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ. לפרטים נוספים ראו סעיף 8.6.2 בפרק א' בדוח התקופתי לשנת 2023.

(ג) יצוין ביום 31 בדצמבר 2023 לא נערכה הערכת שווי מלאה לנכס, אולם התקבל תחשיב מאת מעריך השווי אשר אישר את נתוני הנכס הנזכרים ליום 31 בדצמבר 2023.

(ד) יצוין כי לא נערכו ניתוחי רגישות לשיעורי התפוסה, מאחר שדמי השכירות בשמאות מחושבים לכלל השטחים, כך שלמעשה ניתוחי הרגישות האחרים שחושבו מגלמים את השינויים בשיעורי התפוסה.

גילוי על נכס משועבד מהותי

שם הנכס ומאפייניו [נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס – 100%		תקופה	פריט מידע													נתונים נוספים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה		
			ערך בספרים בסוף שנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	הכנסות בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)[ב]	NOI מותאם בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	NOI בפועל בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שיעור תשואה (%)	שיעור תשואה מותאם (%)	שיעור תשואה על העלות (%)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV)	רווחי (הפסדי) שערוך (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שיעור תפוסה לתום שנה (%)	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)	פידיון ממוצע חודשי למ"ר (בש"ח)	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	הנחות נוספות בבסיס ההערכה - [Cap Rate / שיעור היוון]; [מספר נכסי השוואה, מחיר ממוצע למ"ר של נכסי השוואה]
אזור המשתייך אפק, ראש העין (סעיף 7.1.1.9 לשטר הנאמנות)	אזור	30.6.24	157,900	157,900	5,461	5,088	5,088	6.4%	6.4%	16.5%	ל"ר	1,178	87%	51	ל"ר	האושנר מלול הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ	היוון הכנסות.	שיעור ההיוון שנקבע בשומה: מסחר 6.375%; שיעור ההיוון למשרדים (בגין שטחים מושכרים) - 7.25% ושיעור ההיוון למשרדים (בגין שטחים פנויים) - 7.75%. תחנת דלק 7.5%-8%. חושב שווי הנכס בגישת היוון ההכנסות ובהתבסס על שיעורי ההיוון.
	מטבע המסחרי																	
	שימוש עיקרי	2023	156,600	156,600	8,647	7,787	7,787	5.0%	5.0%	12.6%	ל"ר	34,525	87%	42	ל"ר	האושנר מלול הנדסה ושמאות מקרקעין	היוון הכנסות.	שיעור ההיוון שנקבע בשומה: מסחר 6.375%; שיעור ההיוון למשרדים (בגין
	עלות מקורית/ עלות הקמה																	
ישראל	משרדים ומסחר																	
ש"ח	61,691																	

שם הנכס ומאפייניו [נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס – 100%]		תקופה	פריט מידע													נתונים נוספים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה		
			ערך בספרים בסוף שנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	הכנסות בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)[ב]	NOI בפועל בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	NOI מותאם בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שיעור תשואה (%)	שיעור תשואה מותאם (%)	שיעור תשואה על העלות (%)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV)	רווחי (הפסדי) שערוך (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שיעור תפוסה לתום שנה (%)	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)	פידיון ממוצע חודשי למ"ר (בש"ח)	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	הנחות נוספות בבסיס ההערכה - [Cap Rate / שיעור היוון]; [מספר נכסי השוואה, מחיר ממוצע למ"ר של נכסי השוואה]
מקורית (אלפי ש"ח)[א]																בע"מ		שטחים מושכרים) - 7.25% ושיעור ההיוון למשרדים (בגין שטחים פנויים) - 7.75%. תחנת דלק 7.5%-8%. חושב שווי הנכס בגישת היוון ההכנסות ובהתבסס על שיעורי ההיוון.
חלק התאגיד [%]	100%	**2022**	120,520	120,520	16,126	14,788	8,710[ג]	12.3%	7.2%	14.5%	ל"ר	4,131	86%[ד]	50[ג]	ל"ר	האושנר מלול הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ	היוון הכנסות.	שיעור ההיוון שנקבע בשומה: מסחר 6.50%; משרדים 7.00%[ד] תחנת דלק 7.5%-7.75%. חושב שווי הנכס בגישת היוון ההכנסות ובהתבסס על שיעורי ההיוון.
שטח [מ"ר]	סופרמרקט 3,396- משרדים- 8,888 חניות - 5,670																	

(א) העלות המקורית כוללת השקעות הוניות בנכס עד לתאריך הדוח על המצב הכספי. העלות המקורית בתוספת ההשקעות ההוניות לימים 31 בדצמבר 2023 ו-31 בדצמבר 2022 הינם 61,569 אלפי ש"ח ו-60,015 אלפי ש"ח, בהתאמה.

(ב) נתון ההכנסות כולל את סך ההכנסות מהנכס לרבות הכנסות מחשמל ברוטו.

(ג) הנתון חושב בנטרול הסדר חד פעמי עם שוכר.

(ד) לא ניתן שווי לשטחים הפנויים אשר נלקחו בחשבון לצורך חישוב שיעור התפוסה.

גילוי על נכס משועבד מהותי

שם הנכס ומאפייניו [נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס – 100%]			תקופה	פריט מידע												נתונים נוספים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה		
				ערך בספרים בסוף שנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	הכנסות בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	NOI בפועל בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	NOI מותאם בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שיעור תשואה (%)	שיעור תשואה מותאם (%)	שיעור תשואה על העלות (%)(ב)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV)	רווחי (הפסדי) שערוך (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שיעור תפוסה לתום התקופה (%)	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)	פידיון ממוצע חודשי למ"ר (בש"ח)	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	הנחות נוספות בבסיס ההערכה - [שיעור Cap Rate / היוון]; [מספר נכסי השוואה, מחיר ממוצע למ"ר של נכסי השוואה]
קניון רב שפע, ירושלים (סעיף 7.1.1.1.10 לשטר הנאמנות)	**אזור**	ישראל	**30.6.24**	52,200	52,200	1,461	1,451	1,451	5.6%	5.6%	9.3%	ל.ר.	780	100%	92	ל.ר.	האושנר מלול הנדסה ושמאות מקרקעין	היוון הכנסות	שיעור היוון עיקרי- 6.125% מס' נכסי השוואה - 17
	מטבע המסחרי	ש"ח																	
	שימוש עיקרי	סופרמרקט	**2023**	51,410	51,410	2,870	2,852	2,852	5.5%	5.5%	9.1%	ל.ר.	(341)	100%	90	ל.ר.	האושנר מלול הנדסה ושמאות מקרקעין	היוון הכנסות	שיעור היוון עיקרי- 6.125% מס' נכסי השוואה - 14
	עלות מקורית/ עלות הקמה מקורית (אלפי ש"ח)(א)	31,282																	
	חלק התאגיד [%]	100%	**2022**	51,430	51,430	2,745	2,733	2,733	5.3%	5.3%	8.8%	ל.ר.	1,558	100%	86	ל.ר.	האושנר מלול הנדסה ושמאות מקרקעין	היוון הכנסות	שיעור היוון עיקרי- 6.0% מס' נכסי השוואה - 14
	שטח [מ"ר]	2,646																	

(א) העלות המקורית כוללת השקעות הוניות בנכס עד ליום 30 ביוני 2024.

(ב) שיעור התשואה על העלות מחושב ביחס לעלות המקורית ובתוספת השקעות הוניות למועד החישוב. העלות המקורית בתוספת ההשקעות ההוניות לימים 31 בדצמבר 2023 ו-31 בדצמבר 2022 הינה 31,272 אלפי ש"ח ו-30,951 אלפי ש"ח בהתאמה.

גילוי מצרפי אודות 10 הנכסים המצרפיים[א]

שם הנכס ומאפייניו [ב]		תקופה														
			ערך בספרים בסוף תקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	פריט מידע												
				שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	הכנסות בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	NOI בפועל בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	NOI מותאם בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שיעור תשואה (%)	שיעור תשואה מותאם (%)	שיעור תשואה על העלות (%)[ד]	יחס שווי הנכס לחוב (LTV)	רווחי (הפסדי) שערוך (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שיעור תפוסה לתום שנה (%)	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)	פידיון ממוצע חודשי למ"ר (בש"ח)
אזור	ישראל	**30 ביוני 2024**	220,050	220,050	7,173	7,114	7,114	6.5%	6.5%	12.2%	ל"ר	(5,564)	100%	79	ל"ר
מטבע המסחרי	ש"ח														
שימוש עיקרי	מסחרי	**2023**	225,510	225,510	12,798	12,690	12,690	5.6%	5.6%	10.9%	ל"ר	25,609	100%	70	ל"ר
עלות מקורית/ עלות הקמה מקורית (אלפי ש"ח) [ג]	116,157														
חלק התאגיד [%]	100%	**2022**	197,550	197,550	12,359	12,271	12,271	6.2%	6.2%	10.8%	ל"ר	10,395	100%	68	ל"ר
שטח [מ"ר]	15,142														

(א) שווים של הנכסים הכלולים בטבלה לעיל, הוערך על ידי מעריך השווי מר עודד האושנר, מייסד ומנכ"ל במשרד האושנר מלול הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ (להלן: "עודד האושנר") שיעור ההיוון הינו בטווח של בין 5.750% - 6.750%. שיטת ההערכה בגין הנכסים הינה גישת היוון ההכנסות. נציין כי שיעור ההיוון לשנים 2023 ו- 2022 הינו זהה לטווח שיעור ההיוון ליום 30 ביוני 2024 כאמור.

(ב) בטבלה מוצגים 10 נכסים ששטחו של כל אחד מהם גדול מ-600 מ"ר (הבחנה בין נכסים לפי גודל של 600 מ"ר נבחרה לאור הפוטנציאל הגבוה יותר של נכס עד לגודל כאמור לאכלס פעילות מסחרית מגוונת יותר). הנכסים הינם: בית וגן, קרית אתא (סעיף 7.1.1.1.2 לשטר הנאמנות), רחוב השקד 4, "מרכז תוניר", תל מונד (סעיף 7.1.1.1.3 לשטר הנאמנות), הנכס ברחוב ז'בוטינסקי, ראשון לציון (סעיף 7.1.1.1.4 לשטר הנאמנות), הנכס בשכונה ג', אשדוד (סעיף 7.1.1.1.5 לשטר הנאמנות), הנכס ברחוב קפלן, פתח תקווה (סעיף 7.1.1.1.6 לשטר הנאמנות), הנכס בתל כביר, תל אביב (סעיף 7.1.1.1.7 לשטר הנאמנות), הנכס ברחוב האורזים, נתניה (סעיף 7.1.1.1.8 לשטר הנאמנות),

הנכס ברחוב הצורן, נתניה (סעיף 7.1.1.1.11 לשטר הנאמנות), נאות שושנים, חולון (סעיף 7.1.1.1.13 לשטר הנאמנות) והנכס במגדלי כרמל, חיפה (סעיף 7.1.1.1.14 לשטר הנאמנות). ליום 30 ביוני 2024, 6 מהנכסים, בחלקם או בשלמותם, מושכרים למגה (בשליטת קבוצת אלקטרה).

(ג) העלות המקורית כוללת השקעות הוניות בנכס עד ליום 30 ביוני 2024.

(ד) שיעור התשואה על העלות מחושב ביחס לעלות המקורית ובתוספת השקעות הוניות למועד החישוב. העלות המקורית בתוספת ההשקעות ההוניות לימים 31 בדצמבר 2023 ו-31 בדצמבר 2022 הינה 116,052 אלפי ש"ח ו-113,702 אלפי ש"ח בהתאמה.

Haushner Malul האושנר מלול
eng. & real estate appraisal LTD הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ

עודד האושנר מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין
ירון מלול חשבונאי ושמאי מקרקעין
קארן דישי אלאור כלכלנית ושמאית מקרקעין
גאנם עתילי M.A נדל"ן מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין
אביקם כדורי מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין
אסף ניב שמאי מקרקעין
מוטי בוטבול שמאי מקרקעין
הדס ליטוינסקי עורכת דין ו- B.A. במנהל עסקים
ארנון מרדכי B.sc במדעי החיים ושמאי מקרקעין
עומרי סגל כלכלן ושמאי מקרקעין
פאר אטיאס כלכלן ושמאי מקרקעין
מעין מעוז רדלינגר כלכלנית ושמאית מקרקעין
אייל האושנר כלכלן ושמאי מקרקעין
שירן כהן כלכלנית ושמאית מקרקעין
איתי שליט כלכלן ושמאי מקרקעין
דורון מלמד שמאי מקרקעין

תל-אביב 10/09/2024
סימוכין : 10938.0.10-147

לכבוד
רבוע כחול נדל"ן בע"מ

הנדון: **<u>הערכות שווי נכסי – רבוע כחול נדל"ן בע"מ</u>**

לבקשתכם, אנו הח"מ, נותנים בזאת את הסכמתנו לחברת רבוע כחול נדל"ן בע"מ (להלן: "**החברה**") לצרף בדוח הצעת המדף, שהחברה עתידה לפרסם בחודש ספטמבר 2024, על פי תשקיף המדף של החברה נושא תאריך 28 בפברואר 2023, את הערכות השווי (שומות מקרקעין מקיפות), כמפורט להלן:

שם הנכס	סימוכין	מועד חתימת הערכת השווי	המועד הקובע להערכת השווי
מקרקעי "Aלון קריית השרון", קריית השרון, נתניה	10938.1.101.21-1	18.08.2024	30.06.2024
מקרקעי מגדל "Aלון נדל"ן", אזור התעשייה, רעננה	10938.1.75.24-5	10.09.2024	30.06.2024

בכבוד רב,

עודד האושנר
מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין

תפוצה: 1. החברה.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. בקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

Haushner Malul האושנר מלול
eng. & real estate appraisal LTD הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ

עודד האושנר מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין
ירון מלול חשבונאי ושמאי מקרקעין
קארן דישי אלאור כלכלנית ושמאית מקרקעין
גאנם עתילי M.A נדל"ן מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין
אביקם כדורי מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין
אסף ניב שמאי מקרקעין
מוטי בוטבול שמאי מקרקעין
הדס ליטוינסקי עורכת דין ו- B.A. במנהל עסקים
ארנון מרדכי B.sc במדעי החיים ושמאי מקרקעין
עומרי סגל כלכלן ושמאי מקרקעין
אדם שחר כלכלן ושמאי מקרקעין
פאר אטיאס כלכלן ושמאי מקרקעין
מעין מעוז רדלינגר כלכלנית ושמאית מקרקעין
אייל האושנר כלכלן ושמאי מקרקעין
שירן כהן כלכלנית ושמאית מקרקעין
איתי שליט כלכלן ושמאי מקרקעין
דורון מלמד שמאי מקרקעין

תל-אביב 18/08/2024
סימוכין : 10938.1.101.21-1

שומת מקרקעין מקיפה

מקרקעי "Aלון קריית השרון", קריית השרון, נתניה

מספר נכס במערכת החברה : 328
מספר הנכס **בעודכנית** בטבלה המסכמת - 10938.1.101

זכויות: בעלות רשומה ל"רבוע כחול נדל"ן בע"מ" (להלן : "**החברה**")[1]



[1] לאחרונה השלימה החברה רכישה במחצית הזכויות וכעת בבעלותה 100% .

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. | פקס +9723-6254622 | fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

1. כללי

- 26.07.2024 - ביקור בנכס ובסביבה נערך ע"י מוטי בוטבול, שמאי מקרקעין במשרד.
- ------ - בידינו כלל המידע התכנוני הנדרש לצורך עריכת חוות הדעת.

- המועד הקובע לשומה הינו: **30.06.2024**

לא הובא או הגיע לידיעתנו כי חלו שינויים מהותיים בכלל נתוני הנכס, בין המועד הקובע לשומה, לבין מועד עריכת השומה.

- **רשימת מסמכים**:

11.08.2024	-	נסח רישום מקרקעין, מידע מפנקס הזכויות , גרסת אינטרנט - הופק במשרדנו.
04.03.2024	-	הודעה לפי ס' 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות רכישה לצ"צ מטעם "רכבת ישראל". המדובר בכוונה לתפיסת חזקה **זמנית**, בשטח כ- 2,893 מ"ר מהחלקה, לצורך עבודות הנדרשות לשדרוג והכפלת מסילת החוף בין תחנת חוף הכרמל לשפיים.
שונים	-	הוראות ותשריטי תוכניות בניין עיר + היתרי בנייה ותוכניות היתר - נאסף ע"י עובדי המשרד.
שונים	-	פרוט הסכמי השכירות החופשית - נמסר מהחברה
שונים	-	ריכוז הסכמי שכירות - נמסר מהחברה.

- נתבקשנו על ידיכם בתאריך 08.07.2024, באמצעות הגב' ז'אנה דברי, שמאית החברה, לערוך אומדן שווי כהגדרתו להלן לנכס שבנדון.

ידוע לנו כי ההערכה נדרשת לכם לצורך הכללתה בדוחות הכספיים של החברה.

נמסר לנו כי הנהלת החברה היא זו שהחליטה להתקשר אתנו.

מובא להלן הסבר לגבי מטרת ההערכה, בסיס ההתקשרות, פרטי השמאי, הסכמות הצהרות ויחסי תלות, רקע.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

1. מטרת חוות הדעת, בסיס ההתקשרות והשיפוי, פרטי השמאי

1.1. מטרת חוות הדעת

אומדן "השווי ההוגן" של זכויות החברה בנכס למועד הקובע.

הגדרת "שווי הוגן":

"המחיר שהיה מתקבל ממכירת נכס או שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה".

מטרת חוו"ד הינה לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך ו/או הנפקת אג"ח ו/או הנפקת מניות ו/או לדוחות הכספיים.

1.2. בסיס ההתקשרות והשיפוי

חוות דעתנו ערוכות, בין היתר, על בסיס מידע עובדתי שנמסר לנו מהחברה, בהתאם למכתב כללי לבקשת חומר מ- 26.11.2007 שהעברנו לחברה ושכוחו יפה גם לשערוכים השוטפים ולרבות לעבודת ההערכה הנוכחית.

המידע שנמסר מהחברה עובר על ידינו תהליך של עיבוד בדיקה ואימות לצורך הצגתו ועשיית שימוש בו בדו"חות ההערכה.

התקבל מהחברה, רבוע כחול נדל"ן בע"מ, ב- 20.03.2008 כתב התחייבות לשיפוי, חתום ע"י מר זאב שטיין, מנכ"ל ומר דרור מורן, סמנכ"ל כספים, דאז, לפיו תשפה החברה/רבוע את ע. האושנר הנדסה אזרחית ושמאות מקרקעין בע"מ (שמה שונה ל- "האושנר מלול הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ") ו/או האושנר ושות'[2] ו/או עודד האושנר (להלן: "**האושנר**").
כוחו של כתב התחייבות לשיפוי הנ"ל תקף גם להערכה זו.

[2] שם מסחרי בלבד.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

כוחו של מכתב הבהרה שנשלח לחברה על-ידנו מיום 25.3.2020 בדבר היקף השיפוי בגין עריכת הערכות שווי לנכסי החברה תקף גם לגבי הערכה זו, ולפיו הודענו לחברה, בין היתר, כי אנו מקבלים על עצמנו את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בגילוי הרשות לניירות ערך מיולי 2015.

1.3. פרטי השמאי

שם המומחה : עודד האושנר.
מעונו : רח' אורן מס' 3, שכ' גבעת הברושים, ק. קרניצי ר"ג 5264503.
מקום עבודתו : רח' לינקולן מספר 20, בית רובינשטיין, ת"א 65220.

ואלה פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי:

ב - 12/1976 סיימתי את הפקולטה להנדסה אזרחית בטכניון בחיפה כ"מוסמך למדעים בהנדסה "אזרחית".
החל מ- 1/5/1991 הנני מנהל משרד עצמאי להנדסה אזרחית ושמאות מקרקעין.
אתר המשרד באינטרנט : www.haushner.co.il
המשרד נותן שירותים בכל רחבי הארץ. החל ב- 1998 עובד המשרד לפי תקן איכות ISO 9002 מטעם מכון התקנים הישראלי.

רשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים- מתאריך 18/10/1977, רישיון מספר 23197.
רשום בפנקס שמאי המקרקעין - מתאריך 01/04/1986, רישיון מספר 187.

2. הסכמות והצהרות ויחסי תלות

2.1. הסכמות

אנו מסכימים כי חוות דעתנו תפורסם ותיכלל (לרבות על דרך ההפניה) במסגרת הדוחות הכספיים ו/או דוחות הצעת מדף של רבוע כחול נדל"ן בע"מ ו/או אלון רבוע כחול ישראל בע"מ, אשר יפורסמו לציבור.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

בנוסף, בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (חתימה ודיווח אלקטרוני), התשס"ג-2003, אנו מאשרים בזאת, לגורם המוסמך לכך מטעם החברה, לדווח באופן אלקטרוני לרשות לניירות ערך על הסכמתנו זו.

אני מסכים ומאשר לצרף את חוות דעתי המקצועית שבנדון לדו"ח הדירקטוריון של החברה.

2.2. הצהרות

הנני מצהיר כי חוות דעתי זו נערכה על פי מרבית סעיפי תקן מספר 17.1 "פרוט מזערי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968" שניתן ע"י הועדה לתקינה שמאית במועצת שמאי המקרקעין (להלן: "תקן 17.1").
וכן לפי כללי השמאות הבינלאומיים (International Valuation Application – IVS).

הנני מצהיר כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 226 (א) לחוק החברות, תשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

הנני מצהיר כי בידי הניסיון והידע הרלבנטיים לביצוע הערכת שווי הנכס נשוא השומה וכי אין לי עניין אישי בנכס ו/או בבעליו וההערכה שלהלן נעשתה על פי מיטב ידיעותיי, ניסיוני ושיקול דעתי המקצועיים.

חוות דעת זו ערוכה על פי תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו - 1965.

2.3. יחסי תלות

הנני נותן מדי פעם הערכות מקרקעין לחברה או לחברה אחות בשם דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ.

הערכתי עבור החברה את הנכס, למטרת הדוחות הכספיים וזאת החל ב- 31.12.2007.

לא נוצרה בשל כך תלות של משרדי בחברה או בחברה האחות ו/או בבעליהן.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 | fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

הכנסות משרדי מהחברה או מהחברה האחות לא מהוות סכום מהותי ביחס לסך הכנסות משרדי.

חוות הדעת שלהלן כמו גם חוות הדעת האחרות שניתנו לחברה או לחברה האחות, נערכות ללא כל התניות שהן ולרבות בנושא שכ"ט.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

3. רקע

מרכז מסחרי פעיל בשכונת "קריית השרון", מזרח נתניה.
המרכז בנוי ב- 5 מבנים להם קומת מרתף משותפת. קומת הקרקע מסחרית ופונה בחלקה לרחוב טום לנטוס ובחלקה לשדרה פנימית.

ב- 3 המבנים הידועים כמבנים A -C, קיימות 2 קומות משרדים מעל המסחר.
במבנים D – E קיימת קומת משרדים אחת מעל המסחר.

שטחי הבנייה עפ"י היתרי הבניה הינם בהיקף כולל של כ- **25,602 מ"ר**[3], מהנ"ל כ- 13,756 מ"ר עיליים והיתרה (11,846 מ"ר) שטחים תת קרקעיים בשימושי אחסנה וחנייה.

שטחי הבנייה העיקריים אשר נבנו בפועל הינם בהיקף של כ- **8,449 מ"ר**[4]:

בחלוקה: כ- 5,080 מ"ר משרדים
כ- 3,308 מ"ר מסחר (לא כולל בניין F הקיים בהיתר אולם בפועל **לא** נבנה)
והיתרה של כ- 61 מ"ר לשירותים ציבוריים (כך בהיתר)
סה"כ כ- **8,449** מ"ר

סך השטח לשיווק **12,633** מ"ר. התפוסה במועד קובע כ- **93**%.

הערה:

נמסר מהחברה כי כעת לאחר אישור תכנית האתמ"מ[5] (פורסמה למתן תוקף בתאריך 07.02.2024) תפעל החברה לאורה להכנת תכנית מפורטת נקודתית לשדרוגו של הנכס .

[3] נבנו בפועל **24,978** מ"ר (624 מ"ר ברוטו בבניין F – **לא** נבנו).
[4] עפ"י היתר הבנייה השטח העיקרי הינו כ- 8,908 מ"ר. בניין F בשטח עיקרי של כ- 459, **לא** נבנה.
[5] תכנית מתאר לאזורי התעשיה בנתניה (אזור תעשיה מטרופוליני משני).

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

4. זיהוי ופרטי הנכס

גוש	:	9901
חלקה	:	6
שטח חלקה רשום	:	18,851 מ"ר
מס' מגרש	:	מגרש מס' 350 לפי תב"ע נת/750
שטח מגרש (מ"ר)[6]	:	18,888 מ"ר
סוג הנכס	:	מרכז מסחרי
כתובת	:	רחוב טום לנטוס, שכונת "קריית השרון", מזרח נתניה
מיקום הנכס במבנה	:	המבנים בשלמות
זיהוי הנכס עפ"י תשריט	:	פורטל גיאוגרפי+ תשריטי תכניות בנין עיר + תשריט היתר בנייה
שטח בהיתר	:	**25,602 מ"ר** בחלוקה לכ- 13,756 מ"ר עילי ו- 11,846 מ"ר תת קרקעיים (בפועל נבנו **24,978** מ"ר. ראה/י הערת שוליים מס' 3 לעיל)
שטח בנוי בפועל[7]	:	**24,978 מ"ר** בחלוקה לכ- 13,132 מ"ר עילי ו- 11,846 מ"ר תת קרקעיים
שטח לשיווק	:	**12,633 מ"ר** (מהנ"ל כ- 4,626 מ"ר מסחר + כ- 415 מ"ר מחסנים + כ- 7,592 מ"ר משרדים)
בעלות רשומה	:	**"לחברה"** (ריבוע כחול נדל"ן בע"מ)
שעבודים[8]	:	17.05.2017 - רשומה משכנתא מדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, לטובת "הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ", על הבעלות של רבוע כחול נדל"ן בע"מ. החלק בנכס- 50000/100000

[6] קיים פער של כ- 37 מ"ר בין שטח החלקה, לשטח המגרש. שטח החלקה הינו העדכני.
[7] בניכוי בניין F הקיים בהיתר שלא נבנה בפועל (627 מ"ר ברוטו).
[8] הערכת שוויו של הנכס נעשית תוך התעלמות מכלל השעבודים 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.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

הערות	:	24.06.2009	- רשומה הערה על ייעוד מקרקעין, לפי תקנה 27, לטובת עיריית נתניה.
		24.01.2011	- רשומה הערה על ייעוד מקרקעין, לפי תקנה 27, לטובת עיריית נתניה.
		11.03.2024	- רשומה הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7, לטובת רכבת ישראל, בדבר תשתיות לאומיות. הערות: י.פ 12148 מיום 4.3.2024 עמוד 4296-4346
		16.06.2024	- רשומה הערה לטובת מס רכישה נתניה, על הבעלות של החברה. הערות: לפי סעיף 16 (ז)(1) לחוק מיסוי מקרקעין בגין חוב/חובות מס רכישה.
זיקות הנאה	:	11.10.2015	- רשומה זיקת הנאה, חלקה כפופה, לטובת כלל הציבור. תיאור הזיקה: מעבר לציבור, החלה מגובה מפלס המדרכות ומעלה ברוחב של 6 מ' ובשטח של 516 מ"ר, כמסומן בצבע אדום ובאות A בתשריט.
		11.10.2015	- רשומה זיקת הנאה, חלקה כפופה, לטובת כלל הציבור. תיאור הזיקה: מעבר לציבור, החלה מגובה מפלס המדרכות ומעלה ברוחב של 3 מ' ובשטח של 620 מ"ר, כמסומן בצבע צהוב ובאות B בתשריט.

הסבר להערות הרשומות:

1. **לעניין הערות על ייעוד מקרקעין** - ההערות לפי ס' 27 הינן סטנדרטיות ובאות להסדיר שימוש תקין במבנה בהתאם להיתר הבנייה ובעיקר להבטיח כי השטחים המשותפים ישרתו את כל חלקי הבניין ויישארו משותפים.
2. **לעניין הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו- 7** - בהתאם להודעה מאת "רכבת ישראל", מתאריך 04.03.2024, המדובר בכוונה לתפיסת חזקה **זמנית**, בשטח של כ- 2,893 מ"ר מהחלקה, לצורך עבודות נדרשות לשדרוג והכפלת מסילת החוף בין תחנת חוף הכרמל לשפיים.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

לפי התכנון הקיים, שטח ההפקעה המתוכנן חוסם את הגישה לחניון התת"ק בנכס. בתאריך 17.04.2024 נתקבלה מהרכבת הודעה בכתב בעניין זה. הוצגו לעיוננו תכתובות בין נציגי החברה לבין מנהלת התכנון של הרכבת, משרד וקסמן גוברין, בה נמסר בתאריך 02.07.2024 כי האחרונה בודקת באופן חיובי אפשרות לפתרון כך **שלא** תופרע הכניסה לתחום הגישה לחניון הנכס, אולם המדובר במקרה לא פשוט.

בשלב זה מחפשים פתרונות. מקובל כי במקרים דומים חב' התשתיות מוצאות פתרונות על מנת לא לפגוע בפעילות השוטפת של נכסים קיימים. בכל מקרה, הנחת העבודה שלנו כי אם ובמידה ותהיה פגיעה ישולמו לחברה פיצויים מלאים בשל כך. על פי דוא"ל שקבלנו מהחברה מתאריך 5.8.2024, בשלב זה אין עדכון נוסף והחברה תעדכן במידת הצורך. לפיכך ועד לקבלת החלטת הרכבת, הנ"ל מובא לידיעה בלבד ואנו לא מפחיתים בגין הנ"ל. אנו נמשיך ונעקוב ונגיב במידת הצורך, במסגרת הדו"חות השוטפים.

3. **לעניין הערה לטובת מס רכישה נתניה** - על פי דוא"ל שנשלח מב"כ החברה, נמסר כי בגין רכישת מחצית הזכויות בשנת 2024 שולם מס רכישה לפי שומה עצמית וכי רשות המיסים עדיין דנה בשומה זו. עוד נמסר כי נתקבל כבר מרשות המיסים אישור העברה בטאבו ובוצע הרישום לטובת החברה, מה שמעיד כי אין חוב פתוח בגין מס רכישה.
4. **לעניין זיקות הנאה** - מהוות חלק מהתכנון הכללי ואף מתנאי היתר הבנייה (ראה/י בפרק מצב תכנוני להלן בהיתר מס' 150183 מתארך 15.06.2010) ואין בהן משום השפעה על שווי הנכס.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

5. תיאור הסביבה והקרקע

5.1. תיאור הסביבה

פאתיה המערביים של שכונת קריית השרון במזרח העיר נתניה, בסמוך וממזרח למסילת הרכבת ולכביש מס' 2 (כביש החוף - כביש חיפה ת"א).

בסמוך לנכס מצפון נמצא בשלבי תכנון אזה"ת "קריית יהלום", חלקו ממוקם ממזרח לרח' האורזים, חלקו מצפון לרחוב הארי"י וחלקו ממערב לרחוב האורזים.

מדרום לשכונה אזור התעשייה קריית נורדאו (ידוע גם כא"ת "פולג"/"ספיר") המאופיין במבני תעסוקה ומסחר.

שכונת המגורים קריית השרון הממוקמת ממזרח לנכס הינה שכ' מגורים חדשה יחסית תחילתה לפני כ- 30 שנה – תחילת שנות ה- 90' במאה הקודמת, המאופיינת בבנייה רוויה. הפיתוח הסביבתי בשכונה מלא.

לאחרונה שופרה הנגישות לשכונה באמצעות פתיחת גשר "השרון" בסמוך לאצטדיון נתניה החדש וכעת הגישות הינן:

מצפון (רחוב "הארי"י" באמצעות גשר האחדות).
מדרום (אזה"ת "קריית נורדאו") דרך רחוב האורזים.
ממערב (באמצעות גשר "השרון" הממוקם בסמוך מדרום לאצטדיון נתניה החדש).
באגפו הדרומי של רחוב טום לנטוס, במרחק של כ- 1 ק"מ מדרום, בנוי אך פעיל **חלקית** בלבד, "קניון נעימי" (חדש), בשטח כולל של כ- 30 אלפי מ"ר, לשימושי מסחר ותעשייה נקייה.

תמהיל החנויות ב"קניון נעימי" עם הפעלתו המלאה, עתיד לכלול בין היתר: מרכול ("אושר עד"), מזון מהיר, ג'ימבורי, "ארומה", חדר כושר, רשת פארם, מסעדה ועוד.
אין בידינו כרגע אפשרות לבדיקת השפעת פתיחתו.
על פי כתבות שאיתרנו, הוגש נגד היזם ומנהליו, במהלך חודש 01/2017, כתב **אישום**, בגין עבירות בנייה, בגין בניית 2 קומות חניון תת קרקעי, בהיקף של 24,000 מ"ר, **ללא** היתר.
הקניון **טרם** קיבל טופס 4, אולם על פי כתבה בעיתון "גלובס", מתאריך 08.05.2018, על פי פסיקת בית המשפט לעניינים מקומיים בנתניה, נקבע כי עסקים שכבר נפתחו יוכלו להמשיך לפעול.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

מערכת הסעת המונים:

מרחק הנכס מהרכבת הכבדה, כ- **1.4** ק"מ דרומית (תחנת "נתניה") ו כ- **2.6** ק"מ צפונית לתחנת "ספיר", הממוקמת בא.ת. פולג.

תרשים הסביבה מאתר "מפה" (לא בקנ"מ):



5.2. תיאור החלקה

החלקה בעלת צורה רגולרית דמוית מלבן פונה בחזית מזרחית רחבה לרחוב האורזים.

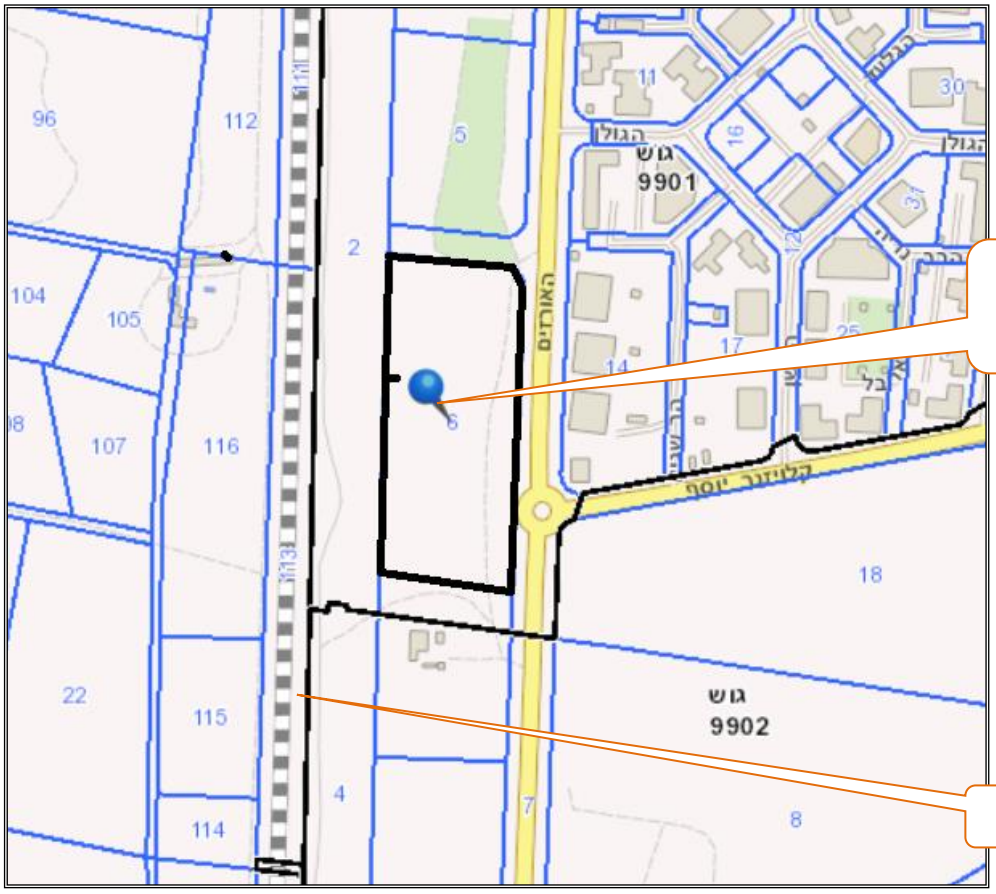
הגישה לחלקה מתבצעת הן מחלקה הצפוני והן מחלקה הדרומי כאשר הכניסה לאגפה הדרומי הינה באמצעות כיכר משדרות טום לנטוס ואילו הכניסה לאגפה הצפוני, לבאים מצפון, הינה באמצעות פנייה מערבה (ימינה).

בחלקה קיים המרכז המסחרי שבנדון.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

באגף הדרומי של החלקה מגרש חנייה עילי, ממנו גישה (מעורף החלקה), לקומת מרתף, לחנייה, אחסנה למסחר ומתקנים טכניים, המשותפת לכלל הבניינים.

תרשים החלקה מהפורטל הגיאוגרפי (ללא קנ"מ):



בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

6. תיאור הנכס

פרויקט למסחר ולמשרדים, הבנוי ב- 5 מבנים (עפ"י היתר הבנייה מתוכננים 6 מבנים, אולם, נכון להיום, אחד הבניינים המוגדר בהיתר כבניין F, **טרם** נבנה).
הבנייה קונבנציונאלית, החיפוי החיצוני משיש, הגגות שטוחים.
קומת הקרקע בשימושי מסחר, חלקה פונה לשדרות טום לנטוס (מבנים D ו- E) וחלקה פונה לשדרה פנימית (מבנים A, B ו- C).

הקומה בחלוקה לשטחי חנויות בגדלים שונים. תמהיל החנויות כולל בין היתר: בנקים, מזון מהיר, מרכול, ביגוד, טיפוח, בתי קפה ועוד.

6.1. השטחים לשיווק

סה"כ השטח המסחרי לשיווק **כ- 4,626 מ"ר**[9]
מהנ"ל מושכרים ופעילים במועד קובע כ- **3,941** מ"ר, אולם יחידה בשטח של כ- 48 מ"ר הודיעה על פינוי ב- 19.10.2024 וממועד זה השטח הפעיל הינו **3,893** מ"ר
שיעור התפוסה במועד הקובע כ- **85.2%** והחל ב- 10/24 **84.2%**

שטחי האחסנה למסחר כ- **415 מ"ר**
מהנ"ל מושכרים כ- 204 מ"ר, שיעור התפוסה כ- **49.2%**

קומות המשרדים בשטח לשיווק כ- **7,592 מ"ר**[10]
מהנ"ל מושכרים ופעילים במועד הקובע כ- **7,541** מ"ר, אולם במועד הקובע מתפנה יחידה בשטח של כ- 69 מ"ר וסה"כ השטח הפעיל החל ב- 01.07.2024 הינו כ- **7,472** מ"ר
שיעור התפוסה במשרדים במועד קובע כ- **99.3%** והחל ב- 01.07 כ- **98.4%**

השטחים הפנויים ברמת גמר קיים (לאחר פינוי שוכר).

[9] השטח אינו כולל אזורי ישיבה נלווים במשטחים החיצוניים, בהיקף של כ- 420 מ"ר.
[10] לא כולל שטחי מרפסות של כ- 931 מ"ר.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

סיכום שטחים לשיווק למועד הקובע 30.06.2024 :

מסחר	-	4,626 מ"ר
אחסנה למסחר	-	415 מ"ר
משרדים	-	7,592 מ"ר
סה"כ השטח לשיווק	-	**12,633 מ"ר**
מהנ"ל מושכרים במועד הקובע	-	11,686 מ"ר (החל ב- 01.07.2024 – **11,617** מ"ר)
מהנ"ל פנויים	-	947 מ"ר[11]
שיעור תפוסה כולל במועד קובע	-	**92.5%**

בנוסף, במספר הסכמי שכירות בשטחי המסחר, נכללים שטחי חצרות, בהיקף של כ- 420 מ"ר ובשטחי המשרדים, נכללים מרפסות בהיקף של כ- 931 מ"ר.

6.2. תיאור המבנים והמרתף :

במבנים A, B ו- C 2 קומות משרדים מעל הקומה המסחרית.

במבנים D ו- E קומת משרדים אחת מעל הקומה המסחרית.

הגישה לקומות המשרדים בכל אחד מהמבנים הינה מהלובי שבק"ק הכולל חדר מדרגות ו- 2 מעליות נוסעים (בכל לובי).

בין מבנים A, B ו- C מתאפשר מעבר בין המשרדים בקומה הראשונה. שטחים אלו לשימושי מרפסות פתוחות (חלק מהמרפסות מושכרות עבור פינות ישיבה לשוכרים צמודים, כחלק מהסכם השכירות).

בין מבנים D ו- E מתאפשר מעבר בין המשרדים בקומה הראשונה. שטחים אלו לשימושי מרפסות כנ"ל.

מתחת לכל המבנים, קומת מרתף משותפת לשימושי חנייה ומתקנים טכניים. בק"ק משטחי גרנוליט נרחבים עם פינות ישיבה ונוי ומשחקי שעשועים לילדים.

כללית המבנים כחדשים, המצב הפיזי והתחזוקתי נראה, ויזואלית בלבד וללא בדיקות שהן, כתקין.

[11] מהנ"ל כ- 685 מ"ר מסחר, 51 מ"ר משרדים ו- 211 מ"ר מחסנים = **947** מ"ר.

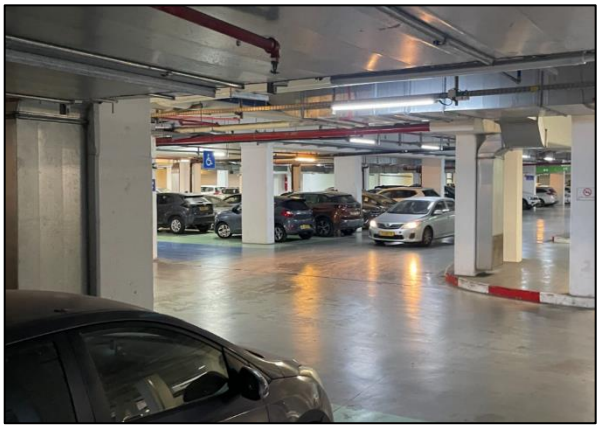
בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

צילומים מייצגים ממועד הביקור:

רחבה מרוצפת בין הבניינים:



חניון תת קרקעי:



שטחי מסחר מושכרים בק"ק:





שטחי משרדים/מרפאות מושכרים בקומות:





בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

7. מצב תכנוני

7.1. תוכניות בניין עיר רלוונטיות בתוקף

❖ תב"ע מס' נת/750 פורסמה למתן תוקף בי.פ 4316 מיום 02.07.1995

מטרות התוכנית:

1. חלוקה חדשה בהתאם לחוק התו"ב, פרק ג' סימן ז'.
2. שינוי ייעוד מאזור חקלאי וקביעת ייעודי קרקע למגורים, לבנייני ציבור, למשרדים ותעשייה נקייה, מסחר ושטחים ציבוריים פתוחים.
3. קביעת הוראות בנייה לכל אזור ואזור, קביעת קווי בניין, עקרונות בינוי ותנאים למתן היתרי בנייה לכל אזור.
4. קביעת אזורי מגורים חדשים עבור סה"כ 3,766 יח"ד על שירותיהם.
5. קביעת שטחי בנייה מרביים לכל אזור מגורים, קביעת מס' קומות מרבי ומספר יח"ד מרבי לכל מגרש.
6. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, מגרשים לבנייני ציבור ומכללה, אזורי מסחר ותעסוקה.
7. לתכנון ולהתוות דרכים חדשות ודרכים משולבות.
8. לשנות בהתאם לכל האמור לעיל את תכנית המתאר מס' נת/7/400.
9. לשנות קו בניין מציר מסילת הברזל מ- 150 מ' ל- 70 מ'. לשנות בהתאם את תכנית המתאר הארצית למסילות ברזל (תמ"א 23).
10. לשנות קו בניין מבית העלמין מ- 100 מ' ל- 40 מ'.
11. שמירה על איכות הסביבה, ערכי טבע ונוף ומניעת מפגעים סביבתיים.

ייעוד : אזור משרדים/תעשייה נקייה.

תכליות : אזור זה יכלול בתי משרדים וחברות ו/או תעשייה מתוחכמת ונקייה בלבד (קווי ייצור קצרים). יותר שימוש מסחרי לשירות אזור התעסוקה בקומת הקרקע עד 50% משטח התכסית.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

זכויות בנייה :

			קווי בניין								
מס' מגרש	שטח (מ"ר)	שטח מגרש מינ'	שטח עיקרי (%)	שטח שירות (%)	תכסית	מס' קומות	גובה (מ')	קדמי	צידי	אחורי	הערות
350	18,888	3,800	150%	15%	40%	5	18	לפי תשריט	8	20	**א.** שטח רצפות לא כולל מרתף חנייה/אחסון/מכונות מתחת לכל שטח המגרש (שטחי שירות שמתחת לקרקע). **ב.** רציפי פריקה/טחינה לא ימוקמות בחזית הרחוב. **ג.** חזית מסחרית: עד 50% מקומת הקרקע.

ביצוע התוכנית: עד 15 שנים מיום אישורה.

חנייה : החנייה תמוקם במרווחים הצידיים בין הבניינים ובמרווח אחורי ותושלם בנטיעות ו/או במרתף חנייה מתחת לכל שטח המגרש.

הערה (ע.ה) : עפ"י מידע תכנוני מיום 18.02.2008 היות וחלק מהמגרש הנישום נכלל בתחום הקו הכחול אין אפשרות בנייה בחלק זה של המגרש.

❖ **תב"ע מס' נת/8/750 פורסמה למתן תוקף בי.פ 5023 מיום 16.10.2001**

מטרת התוכנית: הגדלת שטחי שירות על קרקעיים .

שטחי השירות המותרים במגרש הנישום הינם:

- 50% מסך השטח העיקרי.
- מרתף לחניה/אחסון/מכונות מתחת לכל שטח המגרש (שטחי שירות שמתחת לקרקע).

הערה: בתנאי שלפחות 50% מהשטח יישאר לגינון.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. | פקס +9723-6254622 | fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

❖ **תכנית מפורטת מס' 408-0154810 פורסמה למתן תוקף ב י.פ 7547 מתאריך 19.07.2017**

התכנית קובעת הוראות ותנאים להצבת פרגוד- סגירת חורף, בבתי אוכל בייעוד שאושר בו מסחר, חזית מסחרית או כל ייעוד אחר שהותר בו שימוש לבתי אוכל.

- **תכנית כוללנית מס' 408-0176057, נת/1000** (קרויה גם **אתמ"מ** – ע.ה)**- אזור תעשייה מטרופוליני משני נתניה, פורסמה למתן תוקף בי.פ 12066 מתאריך 07.02.2024**

(זיהוי המסמכים: "מונה תדפיס הוראות מס' 61", "מונה תדפיס תשריט מס' 36")

התוכנית הינה תכנית כוללנית לכלל אזורי התעסוקה בנתניה. התוכנית מחולקת לשישה אזורי תעסוקה מטרופוליניים משניים ונקבע כי לכל אזור תוכן תכנית מתאר מקומית.

התוכנית שמה דגש בין היתר, על נושאים עיקריים אלה:

- פיתוח מואץ של אזור התעסוקה המטרופוליני.
- דגש על גישה תכנונית מקיימת, סביבה עירונית אינטנסיבית עם שימושי קרקע מעורבים.
- פיתוח וטיפוח המרחב הציבורי.
- דגש על קביעת תשתיות תחבורה ומרכיבי פיתוח מוטה תחבורה ציבורית.

מטרת התוכנית, קביעת ייעודים, שימושים ונפחי בניה מרביים שיאפשרו אישור תוכניות מפורטות הנגזרות מהתכנון המתארי.

שיפור ושדרוג הנגישות אל אזור התעסוקה. חיזוק הקשרים בין אזור התעסוקה ובין יתר חלקי העיר ממערב וממזרח. העצמת זכויות בניה בשטחים פנויים והתחדשות עירונית באזורים בנויים. קביעת מתחמים ויחידות תכנון. עיצוב עירוני של נפחי הבניה וחלל המרחב הציבורי.

התוכנית מייעדת את החלקה ל"**אזור תעסוקה**"

החלקה נכללת כחלק **ממתחם 5** - רצועת לנטוס, אזור תכנון **5.1**, תא שטח מס' **137**.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

עקרונות התכנון המוצע למתחם 5 :

המתחם יתוכנן כרצועת תעסוקה בין קריית השרון לתוואי הרכבת בעצימות בנייה נמוכה.

עצימות בנייה עד **300%**

לצרכי ציבור 25%

שטחי בנייה כוללים 304,991 מ"ר בנייה, מהם עד 10% למסחר והיתרה לתעסוקה

גובה עד 40 קומות.

שימושים באזור תעסוקה :

שימושים עיקריים :

תעסוקה מוסדית ועסקית שאינה מהווה לפוטנציאל ליצירת מטרדים סביבתיים משמעותיים, תע"י, משרדים, שירותים עסקיים ופיננסיים, חברות תוכנה, מעבדות רפואיות, מרפאות ושרותי בריאות, מכוני מחקר ופיתוח, שטחים לירידים ותערוכות, מכוני העתקה, לוגיסטיקה ואחסנה, מוסדות לימוד, הסעדה.

שימושים משניים :

א. שטחי ציבור, שטחים ציבורים פתוחים, מתקני תשתית ומתקנים הנדסים, מבני חניה, רחובות ודרכים.

ב. מסחר נלווה לתעסוקה בהיקף של עד 5% מסל הזכויות המוצע, ועד 10% במקומות בהם מופיע סימבול של חזית מסחרית.

ג. מרכזי קונגרסים, אכסון מלונאי, מבני תרבות, בילוי ופנאי, אולמי שמחות.

ד. תחנת משטרה, מגן דוד אדום, כיבוי אש ושירותי חירום אחרים.

הוראות :

א. ייאסרו שימושים דוגמת מלאכה, מוסכי מכונאות כללית, פחחות וצביעה, בתי דפוס, בתי קירור קטנים, ייצור מזון, תחנות מעבר לפסולת מוצקה ושימושים האסורים בייעוד תעשייה ומשרדים.

ב. השימוש למסחר יותר בק"ק במפלס הרחוב ותותר גלריה.

ג. המסחר בקומת קרקע ובמפלס הרחוב ייבנה כחלק בלתי נפרד ובהינף אחד עם הזכויות המוקנות למגרש.

ד. תכנית מפורטת נקודתית באזור תכנון 5.1 נדרש אישור מסמך מדיניות לכל המתחם.

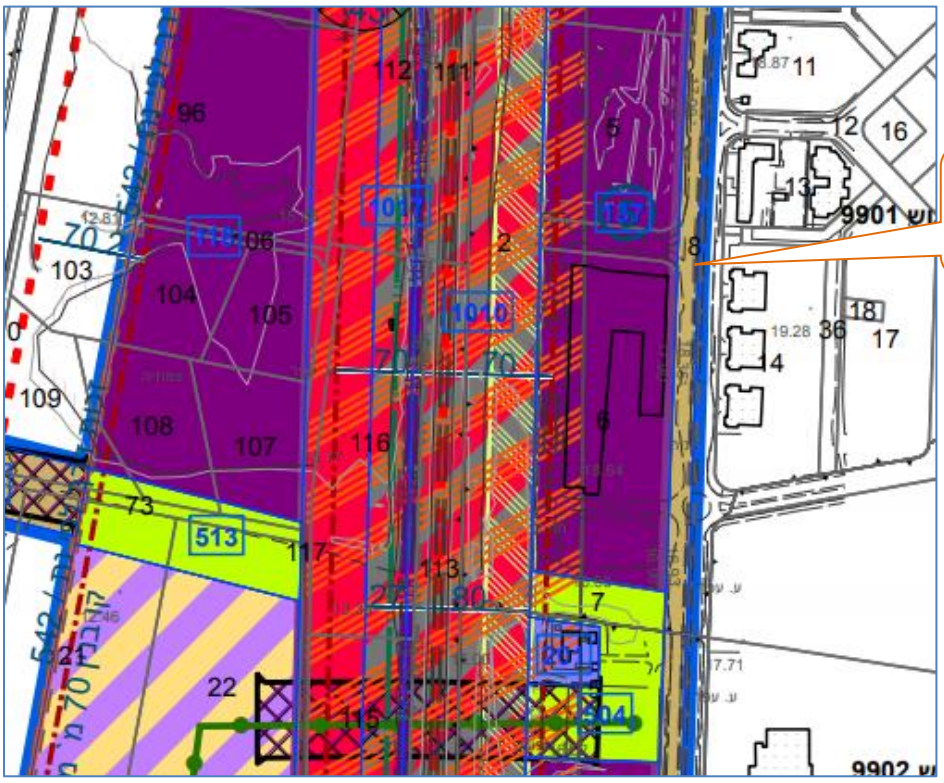
בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

ה. תכנית מפורטת בתאי שטח 141-**133,137** יכללו כתנאי להיתר בנייה:

- ביצוע סקר גיאופיטים והנחיות לאיסוף גיאופיטים.
- איסוף זרעים מהשטח בעונות הרלוונטיות.
- ביצוע סקר בעלי חיים (זוחלים, יונקים וחרקים).
- הכנת תכנית פיתוח שתכלול נספח נוף המחייב שימוש רק בצמחים מקומיים או בצמחים בעלי אופי דומה לצמחים המקומיים.

התוכנית הינה כוללנית, שמכוחה לא ניתן יהיה להוציא היתרי בנייה. מחייבת הכנת **תכנית מפורטת**.

חלק מתשריט התכנית (ללא קנ"מ):



נתונים כמותיים למתחם:

הנכס מהווה חלק מאזור תכנון **5.1**.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

4.3.5.2	נתונים כמותיים למתחם		
אזור תכנון	יעוד שטח (מ"ר)	שטחי בניה כוללים (מ"ר)	הוראות
5.1	תעסוקה	320,460	מהם יוקצה שטח למסחר עפ"י האמור ביעוד הקרקע הרלוונטי סעיף 4.2.7 חזית מסחרית. גובה בניה לפי נספח תבניות בניה
	שטחים ציבוריים משולבים בתעסוקה	3,000	שטחים יכולים להיות משולבים בבניין או בתא שטח נפרד במתחם
סה"כ למתחם בייעודי תעסוקה		*323,460	שהם תוספת של 63,460 מ"ר ל 260,000 מאושרים
---	מתקן הנדסי	1,000	
סה"כ למתחם בייעוד מתקן הנדסי		1,000	
סה"כ למתחם		324,460	

* בנוסף לשטחים שנקבעו בתכנית:
א. יותרו שטחים למרפסות בהיקף של עד 5% משטחי הבנייה העל קרקעיים. תוספת זו הינה אך ורק למרפסות וסטייה מהוראה זו תהווה סטייה לתכנית.
ב. ניתן להוסיף שטחי שירות תת קרקעיים, ובלבד ששטחים אלו ישרתו את השטח העיקרי. שטחים שיתווספו מכוחו של סעיף זה לא יתאפשר ניודם אל מעל לפני הקרקע, סטייה מהוראה זו תהווה סטייה מהוראות התכנית הכוללנית.

התייחסותנו:

- היקפי הבנייה המפורטים במסגרת שלעיל הינם למתחם 5.1 בשלמות, שהינו בשטח כולל של כ- 181 ד' וכולל את תאי שטח 141-137, 133 ו- 319.
- טרם הוצאת היתר/י בניה מחייבת הכנת תכנית מפורטת וקודם לכן גם מסמך מדיניות למתחם כולו.
- לפיכך, נכון למועד הקובע, תכנית זו מובאת עדיין לידיעה בלבד.
- אין בהוראות התוכנית במתכונתה לפגוע בהוראות תכניות קודמות שאושרו לפני תחילתה.
- תכנית זו מהווה למעשה מדיניות כללית לגבי תכניות עתידיות.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

7.2. מצב הרישוי

❖ **היתר בנייה מס' 150051 מתאריך 15.02.2010**

מותר : בקשה לחפירה, דיפון ויסודות.

❖ **היתר מס' 150183 מתאריך 15.06.2010**

מותר : הקמת מבנה משרדים בן 3-1 קומות כולל קומת קרקע מסחרית בגובה כפול + קומת גג טכנית ומרתף חניה המכיל:

מרתף חניה בשטח	10,689.97	מ"ר
שטחי אחסנה ושרות במרתף וק.ק.	1,073.16	מ"ר
שטחי מסחר בק.ק. ב- 4 אגפים		
מחוברים (חנויות, סופרמרקט, בנקים, בתי קפה, מסעדות)		
	3,766.77	מ"ר
ק.ע. מפולשת	229.30	מ"ר
מעברים ציבוריים	1,905.99	מ"ר
שטח משרד בק.ק, ק.א, ק.ב, בשטח	5,079.44	מ"ר
שטחים ציבוריים בק.ק	61.67	מ"ר
מערכות טכניות בכל הקומות	702.85	מ"ר
ממ"דים	474.26	מ"ר
מבואות וחדרי מדרגות	1,618.32	מ"ר

מעליות, פתוח, גדר, פרגולות, הכל בהתאם לתכנית.

להיתר תנאים מיוחדים, בין היתר:

- רישום זיקת הנאה ליצירת נתיב כניסה לחלקה מהצד הצפוני לתכנון מעבר עילי על מסילת הרכבת.
- רישום זיקת הנאה להולכי רגל כפי שמסומן בתכנית.
- רישום זיקת הנאה עילית בדרך שמצפון לחלקה לטובת הרחבת כביש עבור בניית גשר עתידי ברוחב 6 מ' כפי שמסומן בחתך שבנספח התנועה.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

טבלת השטחים מתוכנית ההיתר:

שימושים עיקריים						חלקי שרות (מ"ר)									סה"כ הבניין (מ"ר)	% משטח המגרש	משטחים לא מקורים
משרדים	שרותים ציבוריים	מסחר	סה"כ (מ"ר)	% משטח המגרש	קומה ומפלס בבניין	מקלט	מתקנים ומערכות	אחסנה	חנייה	מבואות וחדרי מדרגות	קומת עמודים מפולשת	מעברים לכלל הציבור	סה"כ	% משטח המגרש			
					מרתף 1-		442.2	352.1	10,690.0	361.6			11,845.9	62.84%	11,845.9	62.84%	
36.1	61.7	3,766.8	3,864.5	20.50%	קרקע	160.51	215.7	721.1		566.8	229.3	603.8	2,497.2	13.25%	6,361.8	33.75%	
					ביניים	119.20				95.5			214.7	1.14%	214.7	1.14%	
3,069.7			3,069.7	16.28%	קומה 1	119.20	26.1			273.9		763.4	1,182.5	6.27%	4,252.2	22.56%	1,406.8
1,973.7			1,973.7	10.47%	קומה 2	75.35	18.9			218.3		538.7	851.3	4.52%	2,825.0	14.99%	
					קומה טכנית					102.2			102.2	0.54%	102.2	0.54%	
5,079.4	**61.7**	**3,766.8**	**8,907.9**	47.25%	**סה"כ**	**474.26**	**702.9**	**1,073.2**	**10,690.0**	**1,618.3**	**229.3**	**1,906.0**	**16,693.9**	**88.56%**	**25,601.7**	**135.81%**	**1,406.8**
5,079.4	61.7	3,766.8	8,907.9	47.25%	עילי	474.26	260.6	721.1		1,256.7	229.3	1,906.0	4,848.0	25.72%	13,755.9	72.97%	1,406.8
					תת קרקעי		442.2	352.1	10,690.0	361.6			11,845.9	62.84%	11,845.9	62.84%	

❖ **היתר בנייה מס' 170114 מתאריך 25.04.2012**

מותר: "שימוש חורג" ל- 5 שנים ממשרדים למרפאות וחדרי טיפולים, חדר כושר, חדרי חוגים ופעילות פנאי ושירותים קהילתיים, ללא תוספת שטח. השטח ל"שימוש החורג" בק"א ו- ק"ב הינו **2,903.83 מ"ר**.

❖ **היתר בנייה מס' 201302 מתאריך 24.01.2013**

מותר: סגירת חורף לבית קפה "אילנס", בשטח 35 מ"ר, מפרופיל אלומיניום ניתן לפירוק.

❖ **היתר בנייה מס' 2020144 מתאריך 02.11.2020**

מותר: מבנה משרדים בן 3 קומות כולל קומת קרקע מסחרית קיים בהיתר מס' 150183 מיום 06.06.2010 מבוקשים שינויים פנימיים וחיצוניים, חידוש לשימוש חורג ממשרדים לחדרי חוגים ומרפאות ל- 5 שנים.

השטח בשימוש החורג הינו **4,555.9 מ"ר**

❖ **בקשה להיתר ברישוי זמין מס' 20210189/4**

תיאור הבקשה:

שינויים פנימיים ושימוש חורג ממשרדים למרפאות למשך 5 שנים למבנה משרדים קיים בהיתר מס' 2020144 מיום 02.11.2020.

הבקשה כוללת הקלה (לגביה בוצע פרסום בתאריך 09.11.2021) ומהותה:

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

שימוש חורג ממשרדים למרפאות ל- 5 שנים- ללא שינוי בשטחים.

הסבר (ע.ה):

בתאריך 02.11.2020 נתקבל היתר מס' 2020144 לשימוש חורג ממשרדים חדרי חוגים ולמרפאות, לשטח כולל של 4,555.9 מ"ר.

במסגרת בקשה זו, אין למעשה שינוי בהיקף השטחים בגינם נתקבל כבר "שימוש חורג" בהיתר מס' 2020144, אולם נעשית "הצרחה" בין השטחים בגינם נתקבל "שימוש חורג" ואינם משמשים למרפאות, לכאלה שהושכרו לאחרונה למטרת מרפאות.

סטטוס הבקשה:

הבקשה נדונה בישיבת וועדת משנה מס' 49 בוועדה המקומית לתכנון ובנייה "נתניה", בתאריך 28.02.2022 והוחלט: "לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים ו"שימוש חורג" ממשרדים למרפאות למשך 5 שנים למבנה משרדים קיים בהיתר מספר 2020144 מיום 2.11.2020."
לבדיקתנו באתר הוועדה המקומית, **טרם** נתקבל ההיתר.

7.2.1. טופסי 4

- **אישור לאספקת חשמל - להפעלת מערכות בלבד מתאריך 30.01.2012**

ניתן אישור לפי סעיף 157 א' לחוק התו"ב ולפי תקנות התו"ב (אישור למתן שירותי חשמל), כי ניתן לספק לבניין בגוש 9901, חלקה 6, מגרש 350, אשר נבנה לפי היתרי בנייה מס' 150183, 150051.

- **אישור לאספקת חשמל מתאריך 19.06.2012**

ניתן אישור לפי סעיף 157 א' לחוק התו"ב ולפי תקנות התו"ב (אישור למתן שירותי חשמל), כי ניתן לספק לבניין מסחר/שירותים/תעשייה, בגוש 9901, חלקה 6, מגרש 350, אשר נבנה לפי היתר בנייה מס' 150183 מתאריך 14.06.2010.

- **אישור לאספקת מים מתאריך 19.06.2012**

ניתן אישור לפי סעיף 157 א' לחוק התו"ב ולפי תקנות התו"ב (אישור למתן שירותי מים), כי ניתן לספק לבניין מסחר/שרותים/תעשייה,

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

בגוש 9901, חלקה 6, מגרש 350, אשר נבנה לפי היתר בנייה מס' 150183 מתאריך 14.06.2010.

7.2.2. חריגות בניה

לא איתרנו חריגות בנייה בעין.

בחלק מהשטחים שאינם "בשימוש חורג" למרפאות נעשה שימוש למרפאות בעוד בגין שטחים אחרים שהינם "בשימוש חורג" למרפאות, לא נעשה שימוש למרפאות.

הנ"ל עתיד להיות מוסדר במסגרת בקשה להיתר מס' 20210189/4 המאושרת בתנאים ומפורטת לעיל.

7.3. זכויות בנייה נוספות לניצול

מפלס	שימוש	זכויות בנייה בתכניות מאושרות			שטח בהיתרי בנייה לרבות הקלות			יתרת זכויות בנייה נישומות		
		עיקרי	שרות	סה"כ	עיקרי	שרות	סה"כ	עיקרי	שרות	סה"כ
תת קרקעי	חנייה		18,851	18,851	-	11,846	11,846	-	7,005	7,005
עילי	מסחר ומשרדים	28,277	14,138	42,415	8,908	4,848	13,756	19,369	9,290	28,659
סה"כ		**28,277**	**32,989**	**61,266**	**8,908**	**16,694**	**25,602**	**19,369**	**16,295**	**35,664**
מהנ"ל עילי		28,277	14,138	42,415	8,908	4,848	13,756	19,369	9,290	28,659
בנוסף שטחי בנייה בגינם נתקבל היתר ולא מומשו הפועל (בניין F), ממדידה גראפית ע"ג תכנית היתר הבנייה								459	165	624
סה"כ יתרת שטחים עיליים לבנייה								**19,828**	**9,455**	**29,283**

בהתאם לתכניות תקפות, קיימת יתרת זכויות בנייה כמפורט בטבלה שלעיל. סיכום השטחים בשורה התחתונה כולל גם את שטחי מבנה F (חד קומתי לשימושי מסחר), הכלול בטבלת שטחי הבנייה בהיתר, אך **לא** נבנה בפועל (כ- 624 מ"ר ברוטו).

בהתאם להיתרי הבנייה, תכסית שטחי המסחר בק"ק מהווים כ – **33.74%** (כולל בניין F), אולם לאור העובדה שבניין F הקיים בהיתר, לא נבנה, שטח זה ניתן לניצול לשימוש מסחרי.
לכאורה קיימת יתרת שטחים לניצול בק"ק להשלמת תכסית לכדי **40%** (בנוסף לבניין F), אולם לאור הבינוי הקיים ולאור העובדה כי הכוונה לבצע שינוי ייעוד, לא מובאים בחשבון שווי זכויות לשטחי מסחר נוספים בק"ק מעבר לקיים.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

חלוקת יתרת זכויות הבנייה עפ"י שימושים (ברוטו):

סיכום יתרת שטחים לניצול:				
שימוש	קומה	שטח עיקרי (מ"ר)	שטח שרות (מ"ר)	סה"כ
קרקע - מבנה F	מסחר	459	165	624
משרדים מעל מבנים קיימים	תוספת קומה מעל מבנים קיימים	3,070	1,183	4,252
יתרת זכויות מתוקף נת/750	מגדל עתידי	16,299	8,108	24,407
סה"כ		**19,828**	**9,455**	**29,283**

אנו אומדים את שווי יתרת הזכויות בסך של כ- **18.839 מ'** ₪. להלן התחשיב:

שווי יתרת זכויות בנייה לניצול:						
קומה	שימוש	שטח עיקרי (מ"ר)	שטח ברוטו (מ"ר)	שווי מ"ר מבונה עיקרי	שווי מ"ר מבונה ברוטו	סה"כ שווי
קרקע	מסחרי	459	624		₪ 12,000	₪ 7,489,560
מס' שנים דחייה/מימוש:	3	שיעור היוון		5.00%	0.86	₪ 6,469,764
קומות עליונות (*)	משרדים מעל מבנים קיימים + מבנה F (טרם הוקם)	3,070	4,252	₪ 1,247	₪ 900	₪ 3,826,980
יתרת זכויות (*)	משרדים	16,299	24,407	₪ 524	₪ 350	₪ 8,542,342
סה"כ		**19,828**	**29,283**			₪ **18,839,085**
(*)	הנ"ל כולל את תשלומי היטלי הפיתוח אשר שולמו בהסכם מול ה- ח.ל.ת (יפורט להלן) בגין מלוא ניצול הזכויות בתב"ע (בהיקף של כ- 9.0 מ' ₪ בגין זכויות מוקנות שטרם נוצלו)					

7.4. היטל השבחה

בגין תוב"ע:

בתאריך 07.04.2011 נמכרה **מחצית** מהנכס מהחברה ל"הראל חברה לביטוח ובע"מ ו- "אי.אם.אי- עזר חברה לביטוח משכנתאות בע"מ" (להלן: "חברות הביטוח").

עפ"י הסכם המכר, היטל השבחה עד ליום חתימת החוזה, יחול על ריבוע כחול.

לא נוצרה חבות במכר זה.

בתאריך 29.02.2024 נמכרה **בחזרה** מחצית מהזכויות מ"חברות הביטוח" ל"חברה" ובכך השלימה החברה בחזרה בעלות ב- **100%** בנכס.

עפ"י הסכם המכר, היטל השבחה עד ליום 01.01.2024, יחול על חברות הביטוח.

לא נוצרה חבות במכר זה.

בתאריך 07.02.2024 אושרה למתן תוקף תכנית "האתמ"מ" שהינה כוללנית.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. | פקס +9723-6254622 | fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

בתיקון 126 לחוק התכנון והבנייה, נקבע כי ההשבחה הנוצרת בשל תכנית כוללנית תתווסף לשומת היטל ההשבחה שתוצא בגין תכנית מתאר מקומית או מפורטת שתאושר לאחר אישורה של התכנית הכוללנית.

בשלב זה טרם אושרה למתחם בו נמצא הנכס הנישום, תכנית מפורטת, המאפשרת הוצאת היתרי בנייה מתוקף התכנית הכוללנית.

לאור האמור לעיל ולהערכתנו לא קיימת כעת חבות בהיטל השבחה בגין תוב"ע.

הנ"ל לדעתנו בלבד ולא סופי. ייקבע סופית ע"י הוו' המקומית לתו"ב בלבד בכפוף למיצוי ההליכים כקבוע בת' השלישית לחוק התו"ב.

בגין "שימושים חורגים":

בתאריך 02.11.2020 התקבל היתר ל"שימוש חורג" ל- 5 שנים, לשטח של 4,559.9 מ"ר, מהנ"ל שטח של 2,882 מ"ר ממשרדים למרפאות ושטח של 1,673 מ"ר ממשרדים לחדרי חוגים, עד לתאריך 29.03.2025.

בגין ההיתר שולם היטל השבחה בסך 567,122 ₪ (משקף היטל בגובה של כ- 125 ₪ למ"ר לתקופה של 5 שנים, לשטח עיקרי).

כעת מבקשת החברה בבקשה להיתר עדכנית לערוך "הצרחה" בין השטחים ולמעשה לאפשר "שימוש חורג" **למרפאות**, בכלל השטח המותר בהיתר זה (4,559.9 מ"ר).

ערכנו לכך תחשיב (עצמאי) לגובה היטל ההשבחה **החזוי** לצמיתות, וזאת על בסיס התשלומים בפועל בהתאם לבסיסי הערכים ששומת ההשבחה האחרונה, בסך של כ- **1,613,000** ₪.

לבדיקתנו, היקף השטחים המושכרים לקופות חולים וגן ילדים, גדול ביחס לאמור בהיתר "לשימוש חורג", בהיקף של כ- 1,000 מ"ר. נמסר מהחברה כי במסגרת הבקשה להיתר, השטחים המשמשים למשרדי קופת חולים **אינם** נכללים במסגרת הבקשה וכי לא נדרש בגינם היתר "שימוש חורג". לפיכך, אנו לא מפחיתים בגין הנ"ל.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

להלן התחשיב:

תקופה	השבחה נומינאלית 10%	מהווין למועד הבקשה	ההיטל
שנה 1	₪ 273,355	₪ 263,036	₪ 131,518
שנה 2	₪ 273,355	₪ 243,552	₪ 121,776
שנה 3	₪ 273,355	₪ 225,511	₪ 112,756
שנה 4	₪ 273,355	₪ 208,807	₪ 104,404
שנה 5	₪ 273,355	₪ 193,339	₪ 96,670
		₪ **1,134,245**	₪ **567,123**

תחשיב היטל השבחה לשימוש חורג לצמיתות:			
ההשבחה בשנה		₪ 273,355	
שיעור היוון שנתי כפי שנקבע בשומת היטל ההשבחה		8.00%	
סה"כ ההשבחה לצמיתות		₪ 3,416,940	
ההיטל	50%	₪ 1,708,470	
דחייה עד תום תקופת השימוש החורג			
מס' שנים	0.7		
שיעור היוון	8.00%	₪ **1,613,243**	

הנ"ל הינו להבנתנו המקצועית בלבד. הסכום הסופי של גובה היטל ההשבחה, ייקבע כאמור אך ורק בגמר מיצוי ההליך מול הוועדה המקומית לתו"ב "נתניה".

7.5. איכות סביבה

הנכס נבנה במקור לשימושי מסחר ומשרדים.
השימושים הנעשים בנכס החל משנת 2012 (מועד קבלת טופס 4) הינם שימושי מסחר/משרדים ומרפאות שאינם מזהמים.
מביקורנו במקום לא איתרנו ממצאים מחשידים שהם (היקוות מים, כתמי קרקע וכד').

מעיון באתר המשרד להגנת הסביבה-, חוק חופש המידע- נתונים סביבתיים, המציג סקרי קרקע שנערכו לאורך השנים, עולה כי לא נערך סקר קרקע בנכס שבנדון.

חלק מהתנאים להיתר בנייה מס' 150183 הינם אישור ותנאי היחידה לאיכות הסביבה.
בגין היתר זה נתקבל בשנת 2012 טופס 4.

לא ביצענו בדיקות פרטניות שהם מעבר ואין לנו הידע בנושא.

לאור האמור, אנו לא מפחיתים בגין הנ"ל.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. | פקס +9723-6254622 | fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

8. מצב משפטי

8.1. נסח רישום מקרקעין, מידע מפנקס הזכויות מתאריך 11.08.2024 - גרסת אינטרנט. הופק במשרדנו.

מפורט בס' 5 לעיל ומצ"ב כנספח לחוו"ד.

8.2. הסכם תשתית מתאריך 09.08.2009

נערך בין ח.ל.ת לבין החברה. הסכומים ששולמו על פי הסכם זה כוללים את **מלוא היטלי הפיתוח** לשטחי הבנייה המותרים לפי תכנית מאושרת נת/750.

8.3. תשלומים חזויים לר.מ.י

אין קרקעות ר.מ.י בנכס.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

9. הפעילות העסקית בנכס

9.1. תמצית הסכמי השכירות (השכירות חופשית וללא מגבלות של דיירות מוגנת[12])

פרטי ההשכרות דווחו לנו מהחברה בתאריך 04.08.2024.

עיינו בחלק מדגמי מייצג של חוזי השכירות ומצאנו כי נתוני השכירות תואמים את הדיווח.

שימוש	סטטוס	שטח לשיווק (מ"ר)		דמ"ש שנתיים חוזיים במועד קובע	דמ"ש למ"ר מושכר בחודש	דמ"ש שנתיים להיוון	דמ"ש למ"ר/בחודש
		מושכר	פנוי				
מסחר	מושכר	2,347.4		₪ 5,958,699	₪ 211.5	₪ 5,969,954	₪ 211.9
עוגן - מרכול	מושכר	1,412.9		₪ 2,460,513	₪ 145.1	₪ 2,561,157	₪ 151.1
מסחר- פדיון	מושכר	132.1		₪ 436,845	₪ 275.6	₪ 436,845	₪ 275.6
מסחר- תוספת מפדיון	מושכר			₪ -		₪ -	
משרדים- קופות חולים	מושכר	5,314.7		₪ 4,437,814	₪ 69.6	₪ 4,542,443	₪ 71.2
משרדים	מושכר	2,157.9		₪ 1,525,476	₪ 58.9	₪ 1,525,476	₪ 58.9
מחסנים	מושכר	203.8		₪ 33,142	₪ 13.6	₪ 33,142	₪ 13.6
רווחי חשמל				₪ 378,380		₪ 389,000	
סה"כ שטחים מניבים		**11,569**		**₪ 15,230,869**		**₪ 15,458,017**	
מסחר - חנויות	פנוי/מתפנה		733.6	₪ 117,348	₪ 13	₪ 1,408,506	₪ 160
משרדים	פנוי/מתפנה		119.3			₪ 95,941	₪ 67
מחסנים	פנוי		211.1	₪ -		₪ 107,260	₪ 42
סה"כ שטחים פנויים			**1,064.1**			**₪ 1,611,707**	**₪ 126**
תוספת/הפחתה מניהול				₪ -4,459		₪ -	
סה"כ		**12,633**		**₪ 15,343,758**		**₪ 17,069,724**	**₪ 113**

- התפוסה במועד הקובע כ- **92.5%**. החל ב- 01.07.2024 יירד שיעור התפוסה לכדי כ- **92.0%** והחל ב- 20.10.2024 ירד לכדי **91.6%**.
- בנוסף לדמ"ש, נגבים מהשוכרים גם דמי ניהול כמקובל (יפורט להלן).

[12] הערה פורמאלית הנפוצה בד"כ בהערכות לבטוחה.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

9.2. השוואה לשנים קודמות

תיאור	30/06/2021	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2023	30/06/2024
שטח מושכר למסחר במ"ר	3,870.33	4,199.56	4,505.39	4,509.99	4,509.99	3,940.86	3,892.39
שיעור תפוסה למסחר	82.1%	89.0%	95.6%	95.7%	95.7%	85.2%	84.1%
שטח מושכר למשרדים במ"ר	6,302.75	6,451.59	7,371.59	7,541.08	7,541.08	7,559.35	7,472.52
שיעור תפוסה למשרדים	83.9%	85.6%	97.8%	99.3%	99.6%	99.6%	98.4%
שטח מושכר למחסנים במ"ר	189.48	208.39	204.39	185.19	185.19	234.95	203.75
שיעור תפוסה למחסנים	60.4%	54.2%	52.7%	50.2%	50.2%	56.6%	49.1%
הכנסה שנתית משטחי מסחר, משרדים ומחסנים, ללא רווחי חשמל והפסדי ניהול	₪ 11,718,447	₪ 13,529,449	₪ 14,994,000	₪ 15,533,885	₪ 15,643,601	₪ 15,365,339	₪ 14,969,837
שינוי בהכנסה השנתית ביחס לשנה קודמת (30.06.2023)					-4.31%	₪ 673,764	₪ 56,147

סה"כ הכנסות שנתיות משטחים מושכרים - ₪ 14,969,837

התאמה לטבלה בסעיף 10.1 לעיל:

תוספת הכנסות מרווחי חשמל - ₪ 378,380

הפסדי ניהול (לא נכללים עדיין בתחשיב השווי) - ₪ (-) 4,459

סה"כ כולל רווחי חשמל וניהול - ₪ 15,343,758

תואם את האמור בטבלה בסעיף 10.1 לעיל (למועד קובע)

ניכרת ירידה לא מהותית בהיקף ההכנסות ביחס ל- 30.06.2023, בשיעור של כ- **4.3%** (-), המהווים כ- **673,764** ₪/בשנה, כ- 56,147 ₪ בחודש (-). עיקר הסיבות לפער:

מחד,

- פינוי שטחי מסחר בהיקף של כ- 48 מ"ר.
- פינוי שטחי משרדים בהיקף של כ- 87 מ"ר.
- פינוי שטחי מחסנים בהיקף של כ- 31 מ"ר.
- סה"כ פינוי שטחים בהיקף של כ- 166 מ"ר.

9.3. השינויים שחלו בשנה האחרונה

פירוט חידושי החוזים/חוזים חדשים שנחתמו/חודשו:

מסחר:

בתקפה שבין 6/23-08/204 נחתם חוזה חדש ביחידה בשטח של כ- 61 מ"ר + כ- 60 מ"ר שטח חיצוני. דמ"ש ביחידה זו כ- **189** ₪/למ"ר בחודש (מגלם כ- 65 מ"ר שטח חיצוני).

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

כמו כן חודשו חוזים/מומשו אופציות ב- 5 יחידות בשטח כולל של כ- 357 מ"ר + 38 מ"ר שטח חיצוני. דמ"ש הממוצעים כ- **214** ₪/למ"ר בחודש (מגלם 38 מ"ר שטח חיצוני).

משרדים:

נחתם חוזה חדש ב- 04/2024 לשטח של כ- 30 מ"ר + כ- 20 מ"ר מרפסת. דמ"ש ביחידה זו כ- **114** ₪/מ"ר (מגלם מרפסת של כ- 20 מ"ר).
בתקופה שבין 08/2024-09-2023 4 שוכרים מימשו/הודיעו על מימוש אופציה.
השטח הכולל 4,728 מ"ר + 240 מ"ר מרפסות.
דמי השכירות הממוצעים, בניכוי הקצב גמרים לשוכר מהותי (מחזיק כ- 1,544 מ"ר + 240 מ"ר מרפסת), הינם בסך של כ- **72.8** ₪/מ"ר בחודש.

מדיניות הנחות:

אין הנחות גורפות ולמעשה אין הנחות כלל. כל מקרה נבדק לגופו.
נמסר ממנהל המתחם כי בחודש 10/2023 (תחילת מלחמת "חרבות ברזל"), ניתנו הנחות ל- 3 שוכרים, בסך כולל של כ- **7,000** ₪. זניח.

9.4. חובות מסופקים

נמסר מהחברה כי אין חובות מסופקים.

9.5. תחזית לשינוי שוכרים בשנה הקרובה

במסגרת ההתנהלות השוטפת, נחתמים הסכמי השכירות לתקופות קצרות ומתחדשים/מתחלפים שוכרים כמהלך שגרתי. לפיכך וכחלק מההתנהלות השוטפת ישנם גם מס' שוכרים אשר החוזים עימם מסתיימים בתקופה שבין 08.05.2025 – 30.06.2024. פירוט לפי שימושים:

שימוש	מס' שוכרים	שטח כולל (מ"ר)	חלק יחסי בשטחים לשיווק	דמ"ש חודשיים להיוון	דמ"ש להיוון למ"ר בחודש	חלק יחסי בדמ"ש להיוון
מסחר	5	280.1	2.22%	₪ 52,333	₪ 186.8	4.17%
משרדים	9	2,279.0	18.04%	₪ 129,350	₪ 56.8	10.30%
מחסנים		41.4	0.33%	₪ -	₪ -	0.00%
סה"כ	**14**	**2,600.5**	**20.59%**	**₪ 181,683**	**₪ 69.9**	**14.47%**

התייחסותנו:

מסחר- מתוך 5 שוכרים: שוכר אחד הודיע על פינוי ב- 19.10.2024 וההתייחסות לשטח זה כפנוי. ל- ¾ שוכרים אופציות להארכה ולשוכר אחד, המסיים חוזה ב- 10/2024 אין אופציה.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

משרדים- מתוך 9 שוכרים: שוכר אחד פינה ב- 30.06.2024 וההתייחסות לשטח זה כפנוי. ל- 6/8 שוכרים אופציות להארכה ול- 2שוכרים, המסיימים חוזים בתקופה שבין 12.03.2025 – 15.12.2024 אין אופציות.

מחסנים- משויכים ל- 2 שוכרי יחידות מסחריות להם אופציות להארכה.

9.6. רווח ממתן שרותי חשמל בנכס

בנכס תחנת מיתוג מתח גבוה מחברת החשמל. אספקת המתח הנמוך מתבצעת שלא על ידי חברת החשמל, מהלך זה כפי שנמסר לנו, מותיר רווח תפעולי בסך של כ - **383,048** ₪ בתקופה שבין 1-12/2023 (כ- 31,921 בחודש בממוצע).

הנ"ל תואם בקירוב טוב את הרווחים בשנים 2021-2022.

פירוט ההכנסות מחשמל לפי שנים:

תקופה	מס' חודשים	רווחי חשמל לתקופה	שנתי מנורמל
2021	12	₪ 397,775	₪ 397,775
2022	12	₪ 399,568	₪ 399,568
2023	12	₪ 383,048	₪ 383,048
ממוצע 2020-2023			**₪ 393,464**
לתחשיב לפי ממוצע 2022-2023, במעוגל			**₪ 391,000**

היוון ההכנסות מחשמל מובא בשווי הנכס, לפי ממוצע 2022-2023.

9.7. תפעול וניהול

הניהול מתבצע ע"י חברה חיצונית "אריאל פרומול ניהול קניונים בע"מ".

דמ"נ הינם בטווח המוכר והסביר.

בהתאם למאזנים שהוצגו לנו על ידי חב' הניהול, עולה כי מאזן הניהול בסוף שנת 2023 הינו **גרעוני** בסך של כ- **4,459** ₪ (-) (כ- 372 ₪ (-) בחודש).

בשנת 2022 הרווח לא מהותי ובשנת 2021 ניכר גרעון לא מהותי.

פירוט הרווח/גרעון לפי שנים:

תקופה	מס' חודשים	הכנסות דמי ניהול	הוצאות ניהול	רווח/הפסד לתקופה	רווח/הפסד שנתי לינארי
2021	12	₪ 3,018,372	₪ 3,060,048	₪ -41,677	₪ -41,677
2022	12	₪ 3,541,343	₪ 3,522,623	₪ 18,720	₪ 18,720
2023	12	₪ 3,507,823	₪ 3,512,283	₪ -4,459	₪ -4,459

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

בשלב זה ועד הוכחת עקביות ברווחי הניהול, לא מובאים בתחשיבנו הפסדי/רווחי ניהול.

9.8. שטחים מושכרים שטרם מניבים/שטחים מניבים שעתידים להתפנות

שטחים מושכרים שטרם מניבים:

אין שטחים מושכרים שטרם מניבים.

שטחים מניבים שעתידים להתפנות:

שוכר יחידה מסחרית, בשטח של כ- 48 מ"ר מפנה את היחידה ב- 19.10.2024 ויחידת משרדים בשטח של כ- 69 מ"ר פינה במועד הקובע.
התייחסותנו ליחידות אלו, כפנויות.

9.9. תוספת הכנסות משטחים פנויים

במועד הקובע ובסמוך לו קיימים שטחים פנויים/מתפנים בהיקף של כ- 1,064 מ"ר (734 מ"ר מסחרי, כ- 119 מ"ר משרדים וכ- 211 מ"ר מחסנים), המהווים כ- **8.4%** מסה"כ השטחים המסחריים לשיווק בנכס.

באומדן השווי מובאים בחשבון בגין שטחים אלו דמ"ש ראויים (יפורט), אך בשיעור היוון גבוה יותר, המשקף את הסיכוי/סיכון ומשך הדחייה עד אכלוסם.

9.10. הפחתות חזויות בגין שיפוץ ושדרוג המתחם

נמסר מהחברה כי במהלך שנת 2024 צפויות השקעות בשיפוץ ושדרוג המתחם, הכוללות בין היתר הצללה, ספסלים וכסאות, תאורה, שיפוץ שירותים, מתקני משחק, החלפת דק והחלפת צ'ילר, בהיקף כולל של כ- **1.838** מ' ש"ח[13].
הנ"ל מופחת מאומדן השווי מאחר ונדרש להמשך קיומו של הנכס במצבו. הפחתה זו נעשתה על דרך הזהירות מאחר ומקובל כי השיפוצים/שדרוגים בכוחם ליצור פעילות עסקית ערה יותר. אנו נעקוב אחר הנושא.

[13] לעומת 2.004 מ' ש"ח במועד 30.06.2023.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

9.11. פדיונות

ערכנו ניתוח של נתוני פדיון לשנת 2023 ולחודשים 1-6/2024 (לגבי מרבית השוכרים דווח על 12 חודשים),

טבלת שיעור העומס לפי קטגוריה:

שימוש	מס' שוכרים	שטח (מ"ר)	מס' חודשי דיווח שנת 2023	פדיון שנתי לשנת 2023	פדיון חודשי ממוצע לשנת 2023	פדיון למ"ר/בחודש לשנת 2023	פדיון למ"ר בחודש 1-6/2024	שינוי בחציון 2024 ראשון לעומת 2023	דמ"ש חודשיים+ דמ"נ חודשיים	שיעור "העומס"	הערות
קטגוריה											
ירקניה	1	55.62	12	₪ 5,509,441	₪ 459,120	₪ 8,255	₪ 9,917	120.1%	₪ 16,370	3.6%	
צעצועים	1	48.47	12	736,012	₪ 61,334	₪ 1,265	₪ 1,338	105.7%	₪ 11,919	19.4%	
כלי בית	1	88.73	12	1,440,956	₪ 120,080	₪ 1,353	₪ 1,444	106.7%	₪ 24,909	20.7%	
חיות	1	105.49	12	1,447,603	₪ 120,634	₪ 1,144	₪ 1,216	106.3%	₪ 24,970	20.7%	
ספרים	1	79.00	12	845,753	₪ 70,479	₪ 892	₪ 853	95.6%	₪ 15,586	22.1%	
סופרמרקט	1	1,413	12	15,471,649	₪ 1,289,304	₪ 913	₪ 1,079	118.2%	₪ 230,281	17.9%	
פארם	1	441.55	12	10,101,113	₪ 841,759	₪ 1,906	₪ 2,036	106.8%	₪ 109,344	13.0%	
הלבשה	2	476	12	5,387,224	₪ 448,935	₪ 1,719	₪ 1,722	100.2%	₪ 104,078	23.2%	סה"כ 2 שוכרים מהנ"ל שוכר אחד החל פעילות ב- 2023
הנעלה	1	63.41	12	1,809,126	₪ 150,761	₪ 2,378	₪ 2,221	93.4%	₪ 14,713	9.8%	
הסעדה ובתי קפה	8	662	12	17,925,708	₪ 1,619,173	₪ 2,301	₪ 2,423	105.3%	₪ 181,542	11.2%	

כללית, שיעור "עומס" **20%** נחשב למקסימלי.

התייחסות פרטנית:

- שוכר בקטגוריית חיות- "העומס", בשיעור 20.7%. סטייה זניחה ונבהיר כי קיימת ירידה ב"עומס" ביחס ל- 2022 (ב- 2022- 21.05%) וניכרת עלייה בפדיון למ"ר בחציון ראשון של שנת 2024.
- ספרים – ה"עומס", בשיעור 22.1%. השוכר מימש אופציה ב- 15.08.2023 ולפיכך, להבנתנו הנ"ל תקין.
- הלבשה – ה"עומס" בשיעור 23.2%. הנ"ל נובע בעיקרו מיחידה אחת שהחלה פעילות בשנת 2023 (תקופת הרצה). לפיכך, הנ"ל תקין.
- "העומס" בסופרמרקט חריג (כ- 17.9%). השוכר וותיק[14] ומימש אופציה ב- 08/22 ל- 10 שנים, מה שאומר יציבות מבחינתו. בשנה האחרונה שונה מיתוג הסופרמרקט ובחודש 01/2024 אף עודכן ההסכם (הארכת תקופת השכירות והעלאת דמי השכירות). לפיכך הנ"ל תקין להערכתנו. נבהיר גם כי במחצית הראשונה של שנת 2024 ניכרת עלייה מהותית בממוצע הפדיון החודשי למ"ר, בשיעור של כ- **118.2%** (+) ביחס לשנת 2023.

[14] מיום פתיחת המתחם.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

10. עסקאות ושומות בנכס

10.1. ערך הנכס בספרים למועד 30.06.2024

ערך הנכס בספרים לפי דיווח החברה הינו **255,288,000** ₪.

10.2. עסקאות שנערכו בנכס הנישום ב - 3 השנים האחרונות

בתאריך 29.02.2024 רכשה החברה מחצית מהזכויות בנכס מ"חברות הביטוח",
בתמורה לסך של **120** מ' ₪.

התייחסותנו לפערים שבין מחיר העסקה (נמוך יותר), לבין "השווי ההוגן" שקבענו למועד 31.12.2023. הנ"ל קיבל פירוט במסמך נפרד ועיקרו נוגע לתנאים מכבידים הנובעים מהסכם השיתוף שהיה בין החברה לבין "חברות הביטוח".

10.3. הערכות שמאיות קודמות שנערכו על ידינו לנכס בשלוש השנים לפני המועד הקובע

מטרת חוו"ד	מועד קובע	שווי		חלק החברה		הערות
דו"חות כספיים	30/06/2021	227,300,000	₪	113,650,000	₪	
	30/09/2021	230,100,000	₪	115,050,000	₪	
	31/12/2021	236,740,000	₪	118,370,000	₪	
	31/03/2022	239,160,000	₪	119,580,000	₪	
	30/06/2022	249,050,000	₪	124,525,000	₪	
	30/09/2022	249,920,000	₪	124,960,000	₪	
	31/12/2022	255,300,000	₪	127,650,000	₪	
	31/03/2023	257,400,000	₪	128,700,000	₪	
	30/06/2023	259,000,000	₪	129,500,000	₪	
	30/09/2023	260,200,000	₪	130,100,000	₪	
	31/12/2023	267,300,000	₪	133,600,000	₪	
	31/03/2024	267,800,000	₪	133,900,000	₪	
	30/06/2024	**272,500,000**	₪	**272,500,000**	₪	השלמה רכישת מלוא הזכויות
שינוי ביחס ל- 31.03.2024		1.8%		4,700,000	₪	
שינוי ביחס ל- 30.06.2023		5.2%		13,500,000	₪	

ניכרת עלייה **לא** מהותית בשווי הנכס (בשלמות) בשיעור של כ- **1.8%**
שהם כ- **4.7** מ' ₪ (+) ביחס למועד 31.03.2024.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

טבלת השוואה ל- 3 השנים האחרונות:

סעיף	יונ-24	מרץ-24	דצמ-23	יונ-23	יונ-22	יונ-21
שטחי מסחר לשיווק	5,046	5,046	5,046	5,036	5,092	5,055
שטחי מסחר מושכרים	4,313	4,361	4,361	4,328	4,246	4,102
שטחי מסחר פנויים/מתפנים	734	685	685	708	846	953
דמ"ש חודשיים להיוון לשטחי מסחר (כולל סופרמ	**₪ 864,705**	**₪ 849,214**	**₪ 846,674**	**₪ 840,297**	**₪ 807,379**	**₪ 702,097**
דמ"ש למ"ר מושכר בחודש	₪ 200.5	₪ 194.7	₪ 194.1	₪ 194.2	₪ 190.2	₪ 171.2
שווי שטחי מסחר (מושכר+ פנוי)	**₪ 157,253,795**	**₪ 155,876,851**	**₪ 155,452,726**	**₪ 151,517,854**	**₪ 144,708,311**	**₪ 128,059,116**
שיעור היוון שנתי	6.63%	6.63%	6.63%	6.63%	6.50%	6.50%
שטחי מחסנים לשיווק	415	415	415	369	388	314
שטחי מחסנים מושכרים	204	235	235	185	204	189
שטחי מחסנים פנויים	211	180	180	184	184	125
דמ"ש חודשיים להיוון לשטחי מחסנים	**₪ 2,762**	**₪ 10,544**	**₪ 10,544**	**₪ 5,227**	**₪ 5,603**	**₪ 4,353**
דמ"ש למ"ר מושכר בחודש	₪ 13.6	₪ 44.9	₪ 44.9	₪ 28.3	₪ 27.5	₪ 23.0
שווי שטחי מחסנים (מושכר+ פנוי)	**₪ 2,005,658**	**₪ 3,269,843**	**₪ 3,269,843**	**₪ 1,819,296**	**₪ 1,839,254**	**₪ 1,245,254**
שטחי משרדים לשיווק	7,592	7,592	7,592	7,574	7,535	7,509
שטחי משרדים מושכרים	7,473	7,559	7,559	7,541	7,372	6,303
שטחי משרדים פנויים	119	33	33	33	163	1,206
דמ"ש חודשיים להיוון שטחי משרדים	**₪ 505,660**	**₪ 472,686**	**₪ 471,341**	**₪ 466,711**	**₪ 453,977**	**₪ 371,736**
דמ"ש למ"ר מושכר בחודש	₪ 67.7	₪ 62.5	₪ 62.4	₪ 61.9	₪ 61.6	₪ 59.0
שווי שטחי משרדים	**₪ 92,955,468**	**₪ 88,543,212**	**₪ 88,405,210**	**₪ 85,300,295**	**₪ 84,877,693**	**₪ 79,478,591**
שיעור היוון שנתי למרפאות בחוזה	6.50%	6.50%	6.50%	6.50%	6.50%	6.50%
שיעור היוון שנתי למרפאות בתום החוזה	6.50%	6.50%	6.50%	6.50%	6.50%	6.50%
שיעור היוון שנתי למשרדים	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%
שיעור תפוסה	91.8%	93.1%	93.1%	93.3%	90.8%	82.3%
סה"כ שווי שטחים בנויים לפני הפחתות	₪ 252,214,921	₪ 247,689,905	₪ 247,127,779	₪ 238,637,445	₪ 231,425,258	₪ 208,782,961
שווי יתרת זכויות בנייה	₪ 18,839,085	₪ 18,839,085	₪ 18,839,085	₪ 18,839,085	₪ 18,839,085	₪ 15,684,246
תוספת רווחי חשמל	₪ 4,862,500	₪ 4,887,500	₪ 4,887,500	₪ 4,987,500	₪ 4,662,500	₪ 4,512,500
סה"כ שווי לפני הפחתות	**₪ 275,916,506**	**₪ 271,416,490**	**₪ 270,854,364**	**₪ 262,464,030**	**₪ 254,926,843**	**₪ 228,979,707**
הפחתות:						
היטל השבחה לשימוש חורג למרפאות לצמיתות	₪ -1,613,243	₪ -1,582,584	₪ -1,552,507	₪ -1,493,429	₪ -1,382,804	₪ -1,660,000
יתרת עלויות התאמה לשוכרים	₪ -					
הפסדי ניהול מהווינים	₪ -				₪ -569,231	
השקעות במתחם	₪ -1,838,000	₪ -2,004,000	₪ -2,004,000	₪ -2,004,000	₪ -3,924,000	
סה"כ הפחתות	₪ -3,451,243	₪ -3,586,584	₪ -3,556,507	₪ -3,497,429	₪ -5,876,035	₪ -1,660,000
סה"כ שווי הנכס	₪ 272,465,263	₪ 267,829,906	₪ 267,297,857	₪ 258,966,601	₪ 249,050,808	₪ 227,319,707
במעוגל	**₪ 272,500,000**	**₪ 267,800,000**	**₪ 267,300,000**	**₪ 259,000,000**	**₪ 249,050,000**	**₪ 227,300,000**

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

11. השומה

11.1. קיימות 3 גישות להערכת שווי של נכסי מקרקעין

גישת ההשוואה

הגישה מבוססת על אומדן שווי השוק של הנכס בהתבסס על נתוני שוק ועסקאות בנכסים הדומים במיקומם, אופיים, רמת הסיכון בהם, מידת סחירותם וכיו"ב.
ההערכה מבוצעת ע"י התאמת מכלול הגורמים בין נכסי ההשוואה לנכס הנישום.

גישת העלויות

בגישה זו הנכס מוערך על בסיס העלות הצפויה בבניית נכס אחר הדומה לנכס הנישום, עפ"י יישום עיקרון התחלופה.
השווי הינו סיכום של ערך הקרקע, בתוספת עלות ההקמה והיזום של מבנה חדש ובניכוי מרכיבי הפחת החל בנכס הנדון, וכן התייחסות להשפעה של מענקי השקעה.

גישת היוון ההכנסות

בגישה זו אומדים את שווי הנכס על ידי היוון זרם הכנסות אשר צפויות להתקבל לאורך יתרת החיים הכלכליים של הנכס. בגישה זו מגולמים גם מרכיבי סיכון לזרם ההכנסות וההוצאות.
גישה זו מתאימה בעיקר לנכסים מניבים ו/ או בעלי פוטנציאל הנבה.

11.2. גורמים ושיקולים

11.2.1. הסביבה

שכונת קריית השרון באגפה המזרחי של העיר, נתניה.

הסביבה מאופיינת בבנייה רוויה למגורים.
הפיתוח הסביבתי מלא.

11.2.1.1. מתחרים

מרכזים מסחריים בעיר, בין היתר:

מתחם "רוגובין פדרמן" הממוקם באזור התעשייה "ברכת חנון", דרומית מערבית לנכס הנישום.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

מתחם "BIG" הממוקם באזור התעשייה הדרומי, רמת פולג.
מתחם "יכין אלכסנדרה" הממוקם באזור התעשייה הדרומי רמת פולג.

קניונים בעיר: "עיר ימים" ו- "קניון השרון".

במרחק של כ- 1.0 ק"מ דרומית לנכס פעיל (בחלקו) "קניון נעימי" (מפורט לגביו בס' 6.1 לעיל).

11.2.2. מאפייני הנכס

מרכז מסחרי לשימושי מסחר ומשרדים.
המרכז כולל 5 מבנים להם קומת מרתף משותפת.
3 מבנים כוללים ק"ק מסחרית + 2 קומות משרדים.
2 מבנים כוללים ק"ק מסחרית + קומת משרדים.

11.2.3. מצב פיזי ותחזוקתי

ניכר כי המצב הפיזי והתחזוקתי של המתחם, מהתרשמות ויזואלית בלבד וללא ביצוע בדיקות שהן, הינו תקין.

11.2.3.1. שנת הקמה

שנת ההקמה של הנכס הינה ככל הנראה בהסתמך על היתר הבניה שנת 2012.

11.2.4. חניה

קיים מרתף חנייה המונה 291 מקומות חנייה בנוסף 85 מקומות חנייה עיליים. לא נגבה תשלום בגין החניות.

11.2.5. מצב תכנוני

ייעוד	-	אזור משרדים תעשייה נקייה.
% בנייה	-	150% עיקרי עילי + 50% שרות עילי מהשטח העיקרי. מרתף מתחת לשטח המגרש.

נתקבלו היתרי בנייה וטופס 4.
נתקבל היתר בנייה "לשימוש חורג" ל- 5 שנים ממשרדים למרפאות, חדר כושר וחדרי פנאי לשטח של כ- 2,904 מ"ר בק"א ו- ק"ב.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

מופחת על ידינו באומדן השווי היטל השבחה חזוי בגין "שימוש חורג" לצמיתות (ראה/י סעיף 8.5 לעיל).
קיימת יתרת זכויות בנייה לניצול (ראה/י סעיף 8.4 לעיל). זכויות אלו מובאות בחשבון אומדן השווי בהתאם לטיבן.

11.2.6. מצב משפטי

הבעלות רשומה **בשלמות** לחברה.

רשומות 2 הערות על ייעוד מקרקעין, לפי תקנה מס' 27, הערת לטובת מס רכישה, הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו- 7 ורישום של 2 זיקות הנאה (מוסבר לעיל בסיפא של סעיף 5 לעיל).

רשומה משכנתא מדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, לטובת "הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ", על הבעלות של החברה.

רכבת ישראל מעוניינת להפקיע זמנית שטחים החוסמים את הגישה לחניון. התייחסנו לנ"ל ב סיפא של סעיף 5 לעיל. בשלב זה איננו מבצעים הפחתות שהן בנושא, כאשר הכוונה למצוא פתרון שניתן יהיה לחיות איתו ללא נזקים.

11.2.7. שימוש, שכר דירה ושימוש מיטבי

להערכתנו, השימוש הנעשה בנכס למטרות מסחריות, הינו השימוש הטוב והמועיל ומתאים ליעוד הקבוע בתב"ע ובהיתרי הבנייה.

סיכום כללי:

שטח לשיווק	-	12,633 מ"ר
שטח מושכר במועד קובע	-	11,686 מ"ר
שיעור תפוסה	-	**92.5%**[15]
דמ"ש למ"ר/בחודש	-	כ- **108** ₪/למ"ר בחודש בממוצע[16].

11.2.8. השימוש הטוב והמועיל

להערכתנו השימוש הקיים בנכס הינו השימוש הטוב והמועיל בו.

[15] החל ב- 01.07.2024 ירד שיעור התפוסה לכדי כ- **92.0%** (פינוי יחידת משרדים בשטח של כ- 69 מ"ר).
החל ב- 20.10.2024 ירד שיעור התפוסה לכדי **91.6%** (פינוי יחידה מסחרית בשטח של כ- 49 מ"ר).

[16] **106.7** ₪/למ"ר בחודש= 11,686 מ"ר מושכר/ 12/ 14,969,837 ₪/שנתי (ללא רווחי חשמל)

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

11.2.9. שימוש מיטבי

הנכס הנדון מהווה מרכז מסחר ומשרדים בלב שכונת מגורים ובסמיכות לאזורי התעשייה בעיר.

לגבי יתרת הזכויות הניתנות לניצול בהתאם לתב"ע, מפורטת התייחסותנו בהרחבה בסעיף 8.4 לעיל.
להערכתנו לא נשקפת סכנה העשויה להשפיע לרעה על שווי הנכס בטווח הזמן הנראה לעין, אלא במסגרת מצב השוק הכללי.

11.2.10.תפעול וניהול

מפורט בהרחבה לעיל. בהתאם לנתוני 2022-2023 קיים לאורך השנים רווח/גרעון ניהולי מינורי
בשלב זה ועד הוכחת עקביות ברווח הניהול, אנו לא מביאים בחשבון רווחי/הפסדי ניהול.

11.2.11.שימוש ביועצים חיצוניים

לא נעשה.

11.2.12.מטרת ההערכה

קביעת השווי ההוגן לנכס שבנדון נכון לתאריך **30.06.2024**, לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך ו/או הנפקת אג"ח ו/או הנפקת מניות ו/או לדוחות הכספיים.

11.2.13.מיסוי

שומתנו איננה כוללת הפחתה למיסוי. היוונו את זרם התקבולים ברוטו לפני מס.
היוון זרם התקבולים ברוטו לצורך אומדן השווי בנכסים מניבים הינו מקובל בנכסים דומים, כאשר שיקול המס הינו סובייקטיבי למוכר ולקונה.
כמו כן לא מובא בחשבון השומה מס רווחי הון/מס שבח מקרקעין הצפוי.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

11.3. עקרונות לתחשיב

11.3.1. גישת השומה

בשומה זו, עשינו שימוש בגישת היוון ההכנסות כגישה המועדפת לנכס מניב ו/או לנכס בעל פוטנציאל הנבה לקביעת השווי ההוגן לנכס.

לא נמצאו על ידינו מספיק דוגמאות השוואה למכירת נכסים מניבים דומים בסביבת הנכס, לפיכך לא השתמשנו בגישת ההשוואה.

לדעתנו, גישת העלויות אינה רלוונטית לנכס שבנדון הואיל ואין בכוחה לשקף תנאי שוק של נכס מניב בעיר.

11.3.2. קביעת שיעורי ההיוון לתחשיב

מועד קובע לחוו"ד		30/06/2024	
שימוש	מושכר / פנוי	שיעור היוון שנתי למועד קובע	שיעור היוון שנתי למועדים 31.12.2023 ו-30.06.2023
מסחר / מחסנים	מושכר	6.625%	6.625%
מסחר - סופרמרקט	מושכר	5.966%	6.404%-5.974%
מסחר פדיון		7.125%	7.125%
מסחר/מחסנים	פנוי	7.125%	7.125%
משרדים - קופות חולים	מושכר	6.500%	6.500%
משרדים	מושכר	7.000%	7.000%
משרדים	פנוי	7.500%	7.500%
רווחי חשמל		8.000%	8.000%

הערות:

א. ללא שינוי ביחס להערכתנו למועד 31.12.2023, למעט ברכיב הסופרמרקט, לגביו יפורט להלן.

ב. סופרמרקט – ירידה בשיעור של **0.014%** (מ- 5.974% ל- 5.966%). שיעור ההיוון זה הינו תוצאתי (משוקלל לאורך כל התקופה).

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

שיעור ההיוון הבסיסי הינו **6.25%**, אך דמי השכירות משתנים מעט בהתאם לחוזה. שיעור ההיוון התוצאתי הנ"ל משקף את גובה דמ"ש השנתיים במועד הקובע, חלקי השווי המצרפי המתקבל לנכס הסופרמרקט.

סקר לשיעורי תשואה כלליים לשטחי מסחר :

תאריך העסקה / הפרסום	מיקום	הנכס	מחיר הרכישה ב-מ' ש"ח	דמ"ש שנתיים ב- מ' ש"ח	שיעור תשואה שנתי	מקור מידע
עסקאות השוואה לקניונים / מרכזים מסחריים:						
07/07/2024	ירכא	מרכז מסחרי	97.00	7.15	**7.10%-7.37%**	מגנא + עיתונות
22/05/2024	מעלות	קניון	121.00	8.55	**7.07%**	מגנא + עיתונות
22/05/2024	צומת הפיל, תל אביב	שטחי מסחר	46.00	3.40	**7.39%**	מגנא + עיתונות
15/10/2023	בילו סנטר, אזה"ת קרית עקרון	שטחי מסחר	45.85	3.10	**6.76%**	מגנא + עיתונות
11/06/2023	אור עקיבא	שטחי מסחר	33.00	2.40	**7.27%**	מגנא + עיתונות
28/05/2023	מודיעין	שטחי מסחר	50.00	3.50	**7.00%**	מגנא + עיתונות
18/05/2023	מודיעין	שטחי מסחר	35.00	2.30	**6.57%**	מגנא + עיתונות
פרסומי אגף שומת מקרקעין - השמאי הממשלתי						
07/02/2023	כללי	שיעורי תשואה - מחצית ראשונה של שנת 2022			מסחר - **6.7%**	אגף שומת מקרקעין

סקר לשיעורי תשואה כלליים לשטחי תעסוקה :

מבני משרדים /תעסוקה / מסחר בשילוב תעסוקה

תאריך העסקה / הפרסום	מיקום	הנכס	מחיר הרכישה ב-מ' ש"ח	דמ"ש שנתיים ב- מ' ש"ח	שיעור תשואה	מקור מידע
עסקאות השוואה לשטחי משרדים:						
22/05/2023	דרך מנחם בגין, ת"א	משרדים מסחר וחניות	230	13	**5.65%**	עיתונות
11/2022	בית הרופאים, רמת החייל, ת"א	משרדים, מסחר, חניות	69.30		**5.60%**	מגנא
31/10/2022	מגדל בהקמה, רח' לבנדה, ת"א	משרדים מסחר חניות	329.80	20.0-26.0	**6.06%-7.88%**	מגנא + עיתונות
07/02/2023	כללי	שיעורי תשואה - מחצית ראשונה של שנת 2022			**משרדים- 6.7%** תעשיה - **6.7%**	אגף שומת מקרקעין

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

11.3.3. סקר שוק

- **סקר מחירים לשימושי מסחר** (הנתונים מהנכס הנישום)

  חוזים חדשים/חידושי חוזים מפורטים בס' 10.3 לעיל.

  הוצגו לעיוננו על ידי החברה, דמי השכירות המבוקשים לכל אחת מהיחידות הפנויות.

  דמי השכירות המבוקשים הממוצעים הינם בגבולות סך של כ- **171** ₪/למ"ר בחודש, לשטח פנוי/שטח שעתיד להתפנות בהיקף של כ- 734 מ"ר.

  קבענו בגין שטחי מסחר פנויים אלו, בהיקף של **685** מ"ר, דמ"ש ראויים ממוצעים של כ- **160** ₪/למ"ר בחודש לעומת ממוצע של **171** ₪ למ"ר בחודש המבוקשים ע"י החברה.

- **סקר מחירים לשימושי משרדים** (הנתונים מהנכס הנישום)

  חוזים חדשים/חידושי חוזים מפורטים בס' 10.3 לעיל.

  קבענו דמ"ש ראויים בסך של **67** ₪/למ"ר בחודש

- **סקר מחירים לשימושי מחסנים**

  דמי השכירות הממוצעים לשטחי מחסנים הינם

  כ- **42.3** ₪ /למ"ר בחודש

  דמ"ש אלו נקבעו על ידינו **כראויים**.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

11.4. תחשיב השווי

שימוש	סטטוס	שטח לשיווק (מ"ר)		דמ"ש שנתיים במועד קובע	דמ"ש למ"ר משכר בחודש	דמ"ש שנתיים להיוון	דמ"ש למ"ר/בחודש	שיעור היוון שנתי	מקדם דחיה/ מקדם היוון	סה"כ שווי		שווי למ"ר (₪)	
		משכר	פנוי										
מסחר	משכר	2,347.4		₪ 5,958,699	₪ 211.5	₪ 5,969,954	₪ 211.9	6.625%		₪ 90,112,514		₪ 38,389	
עוגן - מרכול	משכר	1,412.9		₪ 2,460,513	₪ 145.1	₪ 2,561,157	₪ 151.1	5.966%		₪ 41,241,614		₪ 29,189	
מסחר- פדיון	משכר	132.1		₪ 436,845	₪ 275.6	₪ 436,845	₪ 275.6	7.125%		₪ 6,131,162		₪ 46,420	
מסחר- תוספת מפדיון	משכר			₪ -									
משרדים- קופות חולים	משכר	5,314.7		₪ 4,437,814	₪ 69.6	₪ 4,542,443	₪ 71.2	6.500%		₪ 69,883,732		₪ 13,149	
משרדים	משכר	2,157.9		₪ 1,525,476	₪ 58.9	₪ 1,525,476	₪ 58.9	7.000%		₪ 21,792,518		₪ 10,099	
מחסנים	משכר	203.8		₪ 33,142	₪ 13.6	₪ 33,142	₪ 13.6	6.625%		₪ 500,257		₪ 2,455	
רווחי חשמל				₪ 378,380		₪ 389,000		8.000%		₪ 4,862,500			
סה"כ שטחים מניבים		**11,569**		**₪ 15,230,869**		**₪ 15,458,017**		**6.591%**		**₪ 234,524,297**			
מסחר - חנויות	פנוי/מתפנה		733.6	₪ 117,348	₪ 13	₪ 1,408,506	₪ 160	7.125%		₪ 19,768,505		₪ 26,948	
משרדים	פנוי/מתפנה		119.3			₪ 95,941	₪ 67	7.500%		₪ 1,279,218		₪ 10,720	
מחסנים	פנוי		211.1	₪ -		₪ 107,260	₪ 42	7.125%		₪ 1,505,401		₪ 7,130	
סה"כ שטחים פנויים		**1,064.1**				**₪ 1,611,707**	**₪ 126**	**7.146%**		**₪ 22,553,124**			
תוספת/הפחתה מניהול				₪ -4,459		₪ -		6.625%	-	₪ -			
סה"כ		**12,633**		**₪ 15,343,758**		**₪ 17,069,724**	**₪ 113**	**6.640%**		**₪ 257,077,421**			
תוספת שווי בגין זכויות בניה נוספות										₪ 18,839,085			
תשלומים חזויים לר.מ.י / היטל השבחה (המופחתים מהשווי)										₪ -1,613,243			
השקעות חזויות בשיפוץ ושדרוג המתחם										₪ -1,838,000			
סה"כ שווי										₪ 272,465,263			
במעוגל										**₪ 272,500,000**			

שיעור תשואה כולל (בתפוסה מלאה)	**6.64%**	מחושב מדמ"ש שנתיים להיוון
שיעור תפוסה	**91.6%**	
שיעור תשואה כולל (לנכס במצבו)	**6.05%**	ללא שווי הזכויות הנוספות

₪ 272,500,000

מקרא:
מקדם דחיה = = עד תום תקופת "הגרייס"
מקדם היוון = = היוון גרעון ניהול שנים בממוצע

הפחתות חזויות בעת מכירה:

היטל השבחה	₪ -
תשלומים חזויים לר.מ.י	₪ -

הערה חשובה:

עד להערכתנו למועד 31.03.2024 הובא בחשבון שווי מחצית הזכויות בנכס.

החברה רכשה את המחצית הנותרת מ"חברות הביטוח" בתאריך 29.02.2024 והליך הרכישה והרישום לחברה הושלם.

לפיכך, תחשיבנו כעת הינו **למלוא** (100%) הזכויות בנכס.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

12. קביעת השווי הוגן לנכס

לאור כל האמור לעיל ובהתחשב במכלול הגורמים שהוזכרו ולאחר שגורמים אלו נבחנו על ידינו, הננו קובעים את אומדן "השווי ההוגן" לנכס שבנדון במצבו **בשלמות**, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר ברצון, כשהוא נקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', למעט השוכרים החופשיים, בגבולות הסך של **272,500,000 ₪**

(מאתיים שבעים ושניים מיליון וחמש מאות אלף), **לא** כוללים מע"מ.

12.1. הפחתות מאומדן השווי להיטל השבחה ו/או תשלומים ל- ר.מ.י

הופחת באומדן השווי.

12.2. בדיקת רגישות לתאריך הקובע

להלן ניתוח רגישות לשווי הנכס כמשתנה של שינוי בשיעור ההיוון בנכס:

שווי הנכס		שינוי בדמ"ש
שינוי בשיעור ההיוון	1.0%	₪ 235,900,000
	0.5%	₪ 252,100,000
	0.0%	**₪ 272,500,000**
	-0.5%	₪ 296,700,000
	-1.0%	₪ 324,300,000

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

הערות: המסמכים בהם עשינו שימוש במהלך העבודה כמו גם נספחי התחשיבים, נמצאים במשרדנו ו/או במשרדי החברה ויוצגו לפי דרישה.
נתוני השכירות לצדדי ג' (במידה וקיימים), חברת הניהול (היכן שקיימת), השטחים לשיווק והשטחים הפנויים ניתנו ע"י החברה ובאחריותה בלבד.

מצ"ב :

נסח רישום מקרקעין מתאריך 11.08.2024 - 2 עמודים



בכבוד רב,

עודד האושנר
מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין

תפוצה: 1-2. רבוע כחול נדל"ן בע"מ.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

תאריך 11/08/2024
ז' אב תשפ"ד
שעה: 10:20

נסח מס' 128015

לשכת רישום מקרקעין: נתניה

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 9901 חלקה: 6

הנכס נוצר ע"י שטר:	12689/2009	מיום:	24/06/2009	סוג שטר:	פרצלציה לא רצונית

תיאור הנכס

רשויות		שטח במ"ר					
עיריית נתניה		18,851					

המספרים הישנים של החלקה
9901/1

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
15876/2013/5	22/07/2013	עודף	רבוע כחול נדל"ן בע"מ	חברה	513765859
				החלק בנכס	
					50000 / 100000

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
18204/2024/1	16/06/2024	מכר	רבוע כחול נדל"ן בע"מ	חברה	513765859
				החלק בנכס	
					1 / 2

משכנתאות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
10807/2017/3	17/05/2017	משכנתה	הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ	חברה	510705197
		דרגה	סכום		החלק בנכס
		ראשונה	ללא הגבלת סכום		50000 / 100000
	על הבעלות של:	רבוע כחול נדל"ן בע"מ			

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוסב		
12689/2009/1002	24/06/2009	הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	עיריית נתניה		
				בתנאי שטר מקורי	
				14979/1997/1	

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

תאריך 11/08/2024
ז' אב תשפ"ד
שעה: 10:20

נסח מס' 128015

לשכת רישום מקרקעין: נתניה

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 9901 חלקה: 6

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
1662/2011/1	24/01/2011	הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	עיריית נתניה		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
7823/2024/1	11/03/2024	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו- 7	רכבת ישראל בע"מ	תשתיות לאומיות	520043613
	הערות:	פורסם בילקוט פרסומים מס' 12148 מיום 4.3.2024 עמוד 4296 - 4346			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
18204/2024/2	16/06/2024	הערה	מס רכישה נתניה		
	הערות:	הערה לפי סעיף 16 (ז)(1) לחוק מיסוי מקרקעין בגין חוב/חובות מס רכישה			
	על הבעלות של:	רבוע כחול נדל"ן בע"מ			

זיקות הנאה

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	מהות הזיקה	תיאור הזיקה
21476/2015/1	11/10/2015	זיקת הנאה	חלקה כפופה	מעבר לציבור , החלה מגובה מפלס המדרכות ומעלה ברוחב של 6 מ' ובשטח של 516 מ"ר , כמסומן בצבע אדום ובאות A בתשריט המצ"ב.
	לטובת	שם המוטב		
		כלל הציבור		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	מהות הזיקה	תיאור הזיקה
21476/2015/2	11/10/2015	זיקת הנאה	חלקה כפופה	מעבר לציבור החלה מגובה מפלס המדרכות ומעלה ברוחב של 3 מ' ובשטח של 620 מ"ר, כמסומן בצבע צהוב ובאות B בתשריט המצ"ב.
	לטובת	שם המוטב		
		כלל הציבור		

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח

עמוד 2 מתוך 2

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

Haushner Malul האושנר מלול
eng. & real estate appraisal LTD הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ

עודד האושנר מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין
ירון מלול חשבונאי ושמאי מקרקעין

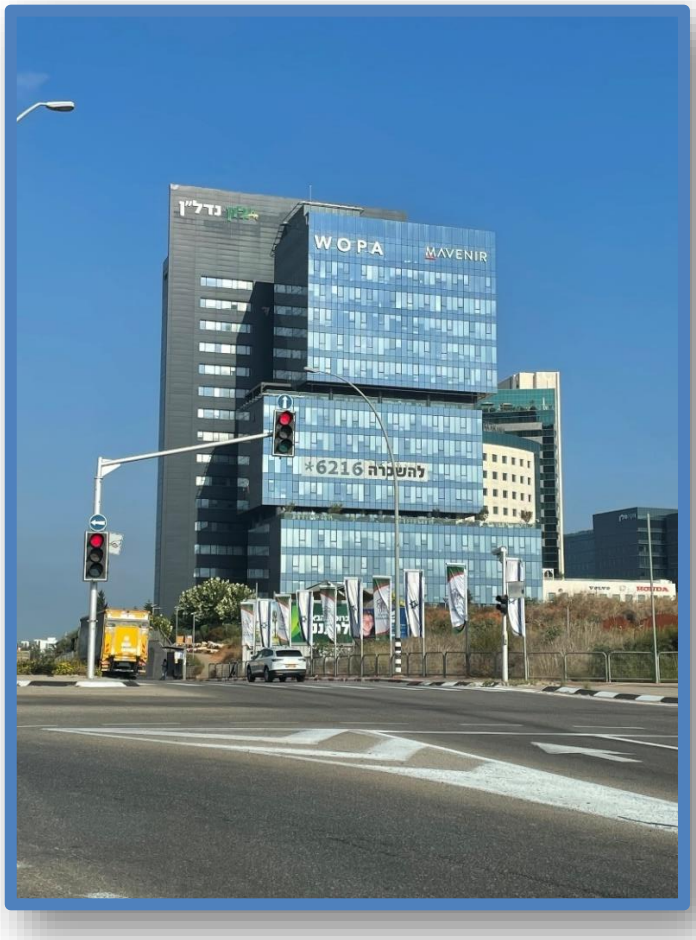
קארן דישי אלאור כלכלנית ושמאית מקרקעין
גאנם עתילי M.A נדל"ן מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין
אביקם כדורי מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין
אסף ניב שמאי מקרקעין
מוטי בוטבול שמאי מקרקעין
הדס ליטוינסקי עורכת דין ו- B.A. במנהל עסקים
ארנון מרדכי B.sc במדעי החיים ושמאי מקרקעין
עומרי סגל כלכלן ושמאי מקרקעין
פאר אטיאס כלכלן ושמאי מקרקעין
מעין מעוז רדלינגר כלכלנית ושמאית מקרקעין
אייל האושנר כלכלן ושמאי מקרקעין
שירן כהן כלכלנית ושמאית מקרקעין
איתי שליט כלכלן ושמאי מקרקעין
דורון מלמד שמאי מקרקעין

תל-אביב 10/09/2024
סימוכין : 10938.1.75.24-5

שומת מקרקעין מקיפה

מקרקעי מגדל "Aלון נדל"ן"[1], אזור התעשייה, רעננה

זכויות: רבוע כחול נדל"ן בע"מ ("החברה"/"הריבוע")
בעלות פרטית לחברה בשלמות



[1] וכן זכויות בנייה נוספות.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. בקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

1. כללי

- ביקור בנכס ובסביבה נערך בתאריך 03.09.2024 ע"י גאנם עתילי, מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין, מנהל מחלקת IFRS – שומות לדוחות הכספיים.
  הנכס מוכר לי מביקורים קודמים (ע.ה.).

- המועד הקובע לשומה הינו: **30.06.2024.**
  לא הובא או הגיע לידיעתנו כי חלו שינויים מהותיים בכלל נתוני הנכס, בין המועד הקובע לשומה, לבין מועד עריכת השומה.

- רשימת מסמכים:
  01.09.2024 - נסח רישום, העתק רישום מפנקס הזכויות, גרסת אינטרנט, נתקבל מהחברה.
  ת. שונים - מסמכים תכנוניים כמפורט בפרק התכנוני.
  ת. שונים - מסמכים משפטיים כמפורט בפרק המשפטי.

- נתבקשנו על ידיכם בתאריך 28.08.2024, באמצעות הגב' ז'אנה דברי, שמאית החברה, לערוך אומדן שווי כהגדרתו להלן לנכס שבנדון.

ידוע לנו כי ההערכה נדרשת לכם לצורך הכללתה בדוחות הכספיים של החברה.

נמסר לנו כי הנהלת החברה החליטה להתקשר איתנו.

מובא להלן הסבר לגבי מטרת ההערכה, נתוני השמאי והצהרותיו, המתודולוגיה ושיטות העבודה בהן נקטנו בביצוע ההערכות.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 | fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

2. מטרת חוות הדעת, בסיס ההתקשרות והשיפוי, פרטי השמאי

2.1. מטרת חוות הדעת

אומדן "השווי ההוגן" של זכויות החברה בנכס למועד הקובע.

הגדרת "שווי הוגן":

"המחיר שהיה מתקבל ממכירת נכס או שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה".

מטרת חוו"ד הינה לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך ו/או הנפקת אג"ח ו/או הנפקת מניות ו/או לדוחות הכספיים.

2.2. בסיס ההתקשרות והשיפוי

חוות דעתנו ערוכות, בין היתר, על בסיס מידע עובדתי שנמסר לנו מהחברה, בהתאם למכתב כללי לבקשת חומר מ- 26.11.2007 שהעברנו לחברה ושכוחו יפה גם לשערוכים השוטפים ולרבות לעבודת ההערכה הנוכחית.

המידע שנמסר מהחברה עובר על ידינו תהליך של עיבוד בדיקה ואימות לצורך הצגתו ועשיית שימוש בו בדו"חות ההערכה.

התקבל מהחברה, רבוע כחול נדל"ן בע"מ, ב- 20.03.2008 כתב התחייבות לשיפוי, חתום ע"י מר זאב שטיין, מנכ"ל ומר דרור מורן, סמנכ"ל כספים, לפיו תשפה החברה/רבוע את ע. האושנר הנדסה אזרחית ושמאות מקרקעין בע"מ (שמה שונה ל- "האושנר מלול הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ") ו/או האושנר ושות'[2] ו/או עודד האושנר (להלן: **"האושנר"**).

[2] שם מסחרי בלבד.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 | fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

כוחו של מכתב הבהרה שנשלח לחברה על-ידנו מיום 25.3.2020 בדבר היקף השיפוי בגין עריכת הערכות שווי לנכסי החברה תקף גם לגבי הערכה זו, ולפיו הודענו לחברה, בין היתר, כי אנו מקבלים על עצמנו את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בגילוי הרשות לניירות ערך מיולי 2015.

2.3. פרטי השמאי

שם המומחה : עודד האושנר.
מעונו : רח' אורן מס' 3, שכ' גבעת הברושים, ק. קרניצי ר"ג 5264503.
מקום עבודתו : רח' לינקולן מספר 20, בית רובינשטיין, ת"א 65220.

ואלה פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי:

ב - 12/1976 סיימתי את הפקולטה להנדסה אזרחית בטכניון בחיפה כ"מוסמך למדעים בהנדסה "אזרחית".
החל מ- 1/5/1991 הנני מנהל משרד עצמאי להנדסה אזרחית ושמאות מקרקעין.
אתר המשרד באינטרנט : www.haushner.co.il
המשרד נותן שירותים בכל רחבי הארץ. החל ב- 1998 עובד המשרד לפי תקן איכות ISO 9002 מטעם מכון התקנים הישראלי.

רשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים- מתאריך 18/10/1977, רישיון מספר 23197.
רשום בפנקס שמאי המקרקעין - מתאריך 01/04/1986, רישיון מספר 187.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

3. הסכמות והצהרות ויחסי תלות

3.1. הסכמות

אני מסכים כי חוות דעתי זו תפורסם בציבור ו/או תיכלל בדוחו"תיה הכספיים של החברה המפורסמים לציבור.

אני מסכים ומאשר לצרף את חוות דעתי המקצועית שבנדון לדו"ח הדירקטוריון של החברה.

3.2. הצהרות

הנני מצהיר כי חוות דעתי זו נערכה על פי מרבית סעיפי תקן מספר 17.1 "פרוט מזערי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968" שניתן ע"י הועדה לתקינה שמאית במועצת שמאי המקרקעין (להלן: "תקן 17.1").
וכן לפי כללי השמאות הבינלאומיים (International Valuation Application – IVS).

הנני מצהיר כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 226 (א) לחוק החברות, תשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

הנני מצהיר כי בידי הניסיון והידע הרלבנטיים לביצוע הערכת שווי הנכס נשוא השומה וכי אין לי עניין אישי בנכס ו/או בבעליו וההערכה שלהלן נעשתה על פי מיטב ידיעותיי, ניסיוני ושיקול דעתי המקצועיים.

חוות דעת זו ערוכה על פי תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו - 1965.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

3.3. יחסי תלות

הנני נותן מדי פעם הערכות מקרקעין לחברה או לחברה אחות בשם דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ.

הערכתי עבור החברה את הנכסים שברשימה, למטרת הדוחות הכספיים וזאת החל ב-31.12.2007.

לא נוצרה בשל כך תלות של משרדי בחברה או בחברה האחות.

הכנסות משרדי מהחברה או מהחברה האחות לא מהוות סכום מהותי ביחס לסך הכנסות משרדי.

חוות הדעת שלהלן כמו גם חוות הדעת האחרות שניתנו לחברה או לחברה האחות, נערכות ללא כל התניות שהן ולרבות בנושא שכ"ט.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

4. רקע

הנכס מהווה את מקרקעי מגדל פעיל לתעשייה עתירת ידע ("תע"י"), הידוע כמגדל "**Aלון נדל"ן**" באיזו"ת הצפוני של רעננה. שטח הקרקע כ- 11 דונם.

הבניין/המגדל בן **17** קומות (16 קומות מעל קומת קרקע) וקומת גג חלקית (טכנית), מעל ארבעה מרתפים שבעיקרם לחניה ובחלקם גם לאחסנה/מעבדות ושטחי שירות (בעיקר במרתף עליון).

שטחי הבנייה בהתאם להיתר הבניה האחרון שניתן ב- 02.11.2014:

סה"כ שטחים עיליים	-	23,170.19 מ"ר
סה"כ שטחים תת קרקעיים	-	26,301.06 מ"ר
סה"כ	-	**49,471.25 מ"ר**

"הרבוע" התקשרה בתאריך 13.05.2012 במסמך הבנות ראשי עם "קומברס/ Mavenir [3]" (להלן: "**השוכר העיקרי**"), להשכרת מרבית שטח המגדל בשכירות חופשית. תקופת השכירות 10 שנים + תקופות אופציה של 5 שנים במצטבר. תקופת השכירות עתידה להסתיים בתאריך **30.11.2024**.

בתאריך 20.01.2013, מכרה "הרבוע" 50% מזכויותיה במקרקעין ל"חברות"[4] ונחתם הסכם שיתוף (לשיתוף פעולה בהקמה והניהול) בין "הרבוע", לבין "החברות".

לאחר ההסכם, נמכרו ל"חברות" גם 50% מיתרת זכויות הבניה המאושרות דאז בנכס, בהתאם למנגנון הקבוע בחוזה הרכישה.

בתאריך 14.08.2014 נחתם "סיכום דברים" בין "הרבוע", "הראל" ו"החברות", לבין "השוכר העיקרי", כהשלמה למסמך ההבנות הראשי הנ"ל.

---

[3] קומברס, חברת טכנולוגיה שנוסדה בישראל, אשר משרדה הראשי ממוקם בוויקפילד, ארצות הברית. החברה עוסקת בפיתוח ושיווק של תוכנות תקשורת. בשנת 2015 שינתה את שמה ל-Xura. במאי 2016 נמכרה XURA לקרן השקעות בארצות הברית בשם סיריל קפיטל ועודכן שמה ל-**Mavenir**.

[4] "הראל" חברה לביטוח בע"מ ועוד מס' חברות קשורות אליה.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

"השוכר העיקרי" מעסיק את חברת הניהול "CBRE - רמות" (חברה חיצונית) המנהלת את המגדל/הנכס. חב' הניהול עתידה להמשיך בניהול המבנה מטעם החברה גם לאחר סיום השכירות עם "השוכר העיקרי" בסוף 11/2024.

בתאריך 07.12.2014, ניתן טופס 4 למגדל עם **החרגת** שטח האודיטוריום בקומה 16 וחדר האוכל בקומת הקרקע (אלו היו אז בשלב עבודות התאמה). עבודות ההתאמה/הגמר בשטחים הנ"ל בוצעו לאחר מכן ע"י "השוכר העיקרי". נתקבל אישור כיבוי אש לחדר האוכל והאודיטוריום (לצורך השלמת טופס 4).

"השוכר העיקרי" שוכר את קומות קרקע, קומות 5 - 16 וכן שטחי שירות במרתף העליון (בשימוש מעבדות) וחלק מהחניות לרכבים במרתפים והחניות העיליות.

"השוכר העיקרי" הנ"ל משתמש בפועל, נכון למועד הקובע לשומה, בקומה 7 וכן בחלק מהמעבדות שבקומת המרתף העליונה ובחלק מהחניות ומשכיר **בשכירות משנה** חלק גדול מהשטחים ששכר (ההשכרה ברמת גמר).
דיירי המשנה משתמשים גם בחלק ניכר מהחניות המושכרות לשוכר העיקרי.
"השוכר העיקרי" עתיד לסיים את השכירות בסוף 11/2024.

בנוסף, קיימים 3 שוכרים נוספים אשר שוכרים את הקומות 1-4.

בתאריך **29.02.2024** רכשה החברה/"הרבוע" את זכויות ה"חברות"/"הראל" בנכס בתמורה ל- **170 מ'** ₪. מועד ההתחשבנות 01.01.2024. ההסכם נכנס לתוקף במהלך Q2 - 2024.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

נתונים כלליים, לנכס בשלמות, למועד קובע 30.06.2024 :

סה"כ שטח בנוי לשיווק	-	27,712 מ"ר
התפוסה בשטחים	-	**100%**
סה"כ חניות (במרתפים/עיליים)	-	861
התפוסה בחניות	-	**85%**
סה"כ שכ"ד שנתי	-	**29,932,593** ₪
סה"כ שכ"ד חודשי	-	2,494,383 ₪
מס' שוכרים[5]	-	4
דמ"ש ממוצעים למ"ר מושכר בממוצע (מגלם חניה)	-	**90** ₪/מ"ר/חודש
דמ"ש ממוצעים למ"ר מושכר בממוצע (ללא חניות)	-	**76** ₪/מ"ר/חודש
דמ"ש ממוצעים למקום חניה	-	**532** ₪/מקום חניה/חודש

הסכומים לפני מע"מ.

[5] השוכר העיקרי משכיר חלק ניכר מהשטחים שלו בדיירות משנה לשוכרים נוספים.
בתום השכירות של השוכר העיקרי, חלק מהשטח שהיה מושכר לו כבר הושכר ל-3 שוכרים.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

5. פרטי זיהוי הנכס

גוש	:	7657
חלקה	:	167
שטח החלקה הרשום	:	11,059 מ"ר
סוג הנכס	:	מגדל "Aלון נדל"ן", לתעשייה עתירת ידע בן 17 קומות וקומת גג חלקית, מעל 4 מרתפים, בשטח בנייה כולל של **49,471 מ"ר** ומהם: כ- 23,170 מ"ר עיליים ו- 26,301 מ"ר תת קרקעיים וכן זכויות בנייה נוספות
כתובת	:	רח' ויצמן/רחוב השיזף, אזור התעשייה רעננה
מיקום הנכס במבנה	:	המבנה בשלמות + זכויות בניה נוספות
זיהוי הנכס	:	עפ"י הפורטל הגיאוגרפי הלאומי, תשריט תב"ע רע/2002/יא, תשריטי היתרי הבניה, מידע תכנוני מאתר ההנדסי של עיריית רעננה
בעלות רשומה	:	רבוע כחול נדל"ן בע"מ, בשלמות
זכויות נישומות	:	הנכס בשלמות
שעבודים[6]	:	לא רשומים

[6] 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.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. | פקס +9723-6254622 | fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

הערות[7] : בתאריך 27.06.2024 נרשמה הערה לטובת מס רכישה נתניה על הבעלות של רבוע כחול נדל"ן בע"מ, הערות: הערה לפי סעיף 16 (ז)(1) לחוק מיסוי מקרקעין בגין חוב/ חובות מס רכישה

השטח לשיווק[8] : **27,712 מ"ר** (*)
861 חניות (709 תת קרקעיות ו- 152 עיליות).

(*) שטח עילי משווק + מחסנים וחלק משטחי השירות הטכניים שבמרתפים.

[7] כמו בהערת שוליים מס' 6.
[8] הנכס בשלמות.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

6. תיאור הסביבה, הקרקע והמגדל

6.1. תיאור הסביבה

הסביבה, אזור התעשייה רעננה, ממוקם בצידה הצפון מזרחי של העיר, ממערב לכביש מס' 4 ומצפון לרחוב ויצמן, אשר מהווה כביש עוקף לרעננה מכיוון צפון.
נציין כי מחלף "רעננה צפון" עבר שדרוג באמצע שנת 2009. הנ"ל שיפר את רמת **התעבורה** באזור.

חלקו הצפוני והמזרחי של אזה"ת מאופיין בבנייה לחברות עתירות ידע, בבניינים רבי קומות רובם חדשים. בנוסף, קיימים באזור מבני מלאכה ותעשיה ותיקים ושימושי מסחר בחלק מקומות הקרקע.

במערב אזור התעשייה קיים "קניון רננים" וכן שימושי מסחר.

רחוב התדהר, כיוונו צפון – דרום, נמצא ממערב לכביש מס' 4 ומהווה את ציר הכניסה המזרחי לאזור התעשייה.

רחוב השיזף, הינו רחוב פנימי, מסתעף מזרחה מרחוב התדהר.

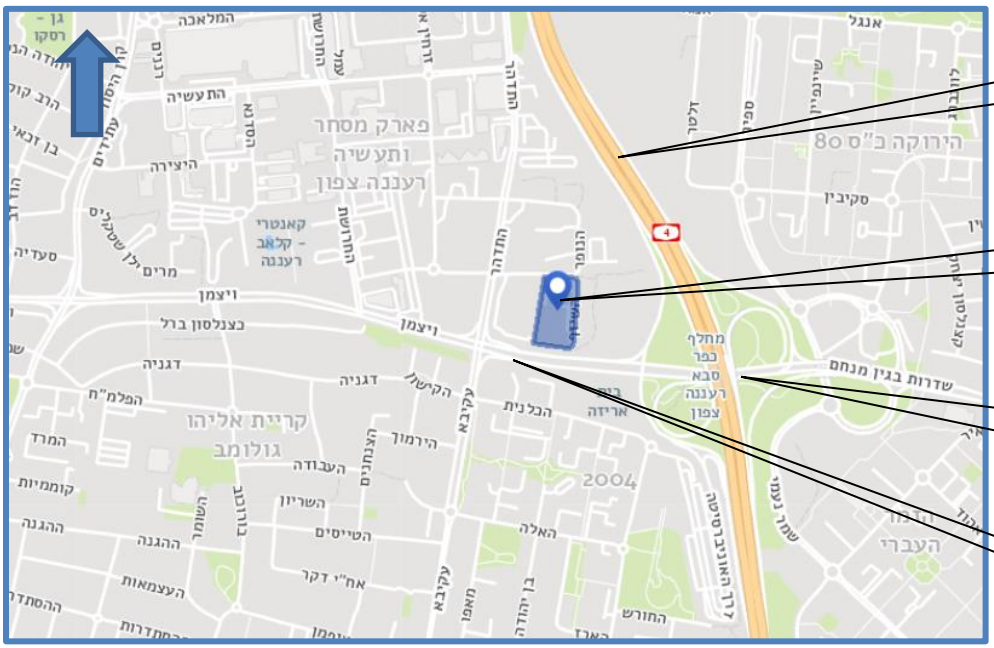
הפיתוח הסביבתי מלא וכולל בין היתר: כבישים סלולים, תאורת רחוב וכד'.

לאורך רח' התדהר/עקיבא, שעובר ממערב לאזור הנכס, מתוכנן לעבור קו מטרו M1.
התחנה הקרובה לאזור הנכס תהיה תחנת "עקיבא".

קו המטרו M1 (קו רכבת תחתית) שעתיד לעבור בציר צפון-דרום ויחבר את הערים הצפוניות והדרומיות במטרופולין למרכז העיר תל אביב. אורכו של הקו הוא 85 ק"מ והוא צפוי לשרת 14 רשויות מקומיות ולכלול 62 תחנות לאורכו.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

תרשים הסביבה, מהפורטל הגיאוגרפי הלאומי (לא בקנ"מ):



6.2. תיאור הקרקע

חלקה 167 (לאחר רישום פרצלציה לחלקה 4) מהווה מגרש 4/1 (עפ"י תב"ע מאושרת רע/2002/יא') דו חזיתי, פונה בחזית דרומית באורך של כ - 80 מ' לרחוב וייצמן, ללא גישה ישירה ובחזית צפונית באורך של כ - 70 מ' לרחוב השיזף, שהינו רחוב פנימי באזור התעשייה. עומקו של המגרש כ - 145 מ' בממוצע.

הגישה לרכבים מרחוב השיזף.

להלן גבולות החלקה/המגרש:

מצפון - רחוב השיזף ומעברו חצר לחניית רכבים ומבנה תעשייה.

ממזרח - מגרש 1001/א' בייעוד לשטח ציבורי פתוח (שצ"פ) ומגרש 1000/א' ביעוד למבנה ציבור, משמש לחניה ציבורית.

מדרום - שצ"פ ולאחריו רחוב וייצמן.

ממערב - חלקה 115 עליה בנוי מבנה תעשיה-הייטק רב - קומות, "בית המילניום".

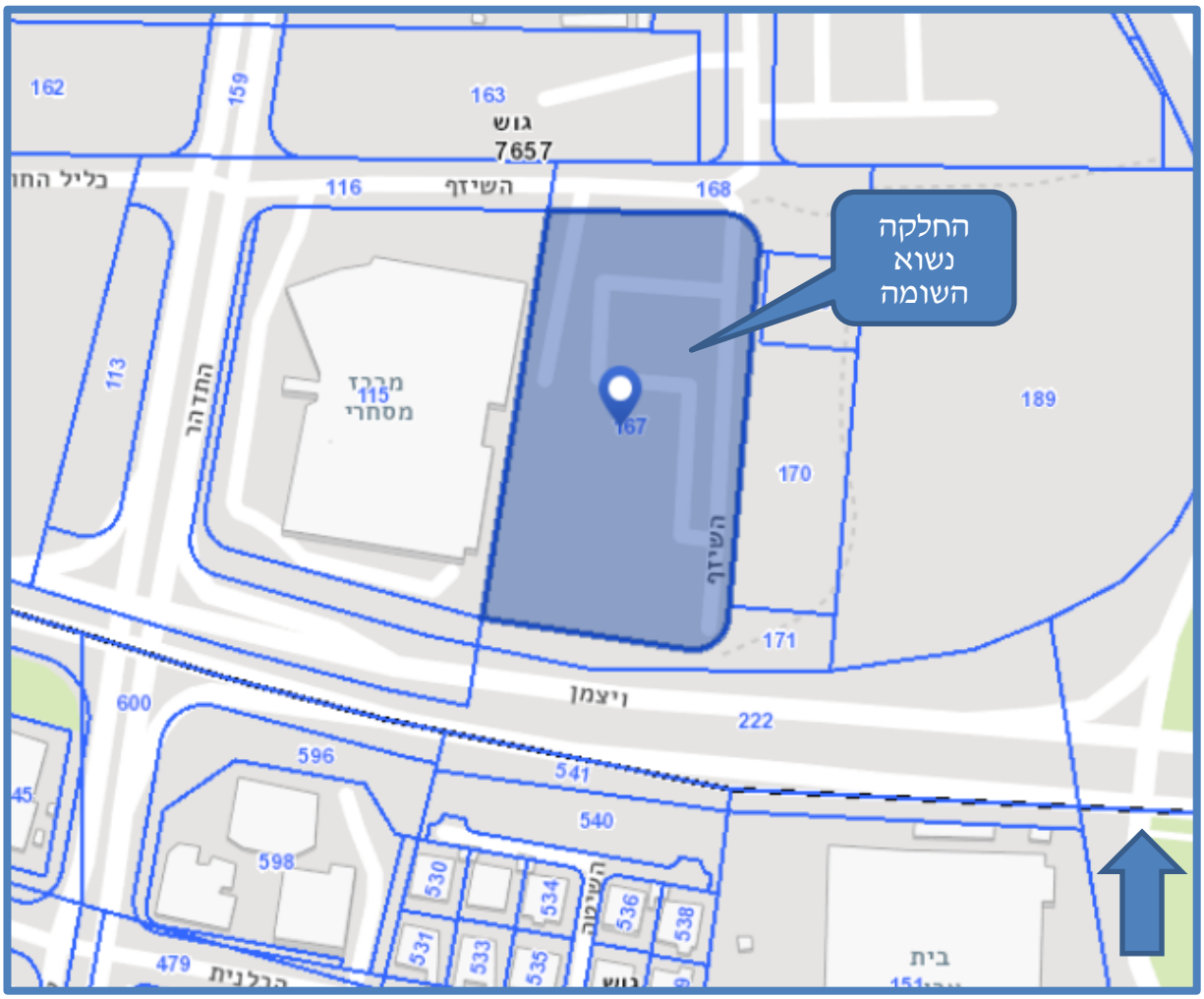
בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

תרשים החלקה 167/המגרש 4/1 (מתוך תב"ע רע /2002 /יא') – ללא קנ"מ :



בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

תשריט החלקה, מתוך הפורטל הגיאוגרפי הלאומי (ללא קנ"מ) :



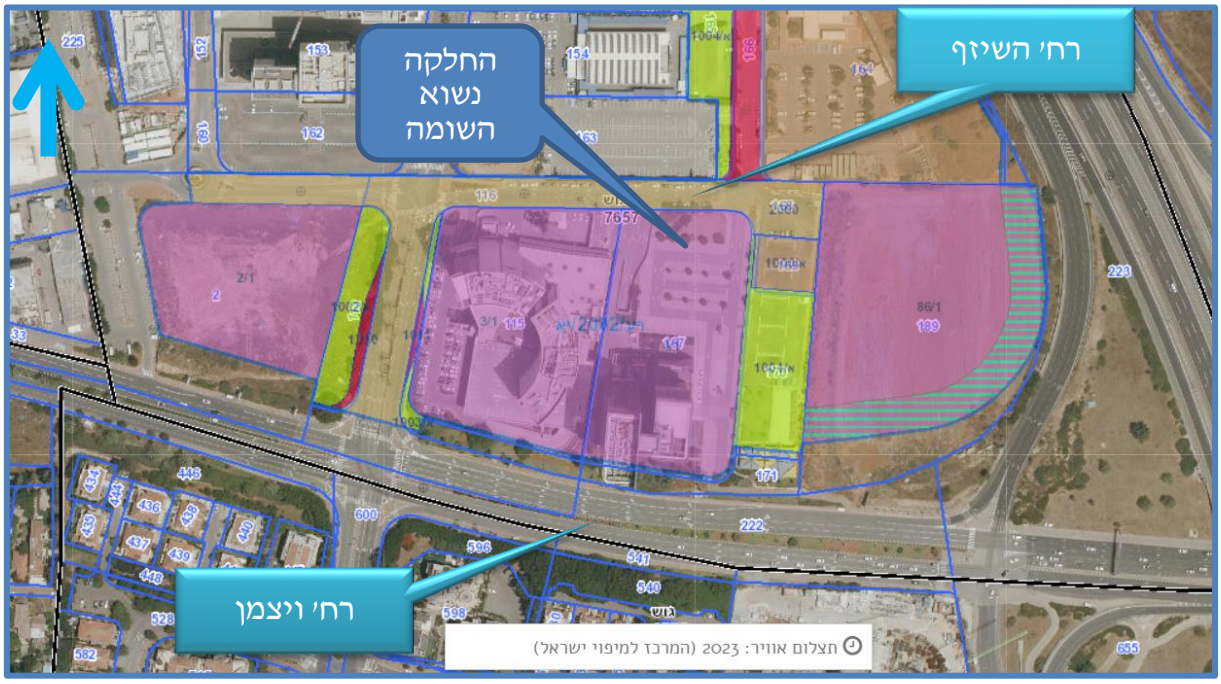
בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

צילום אוויר לחלקה, מתוך הפורטל הגיאוגרפי הלאומי, לשנת 2023 (ללא קנ"מ) :



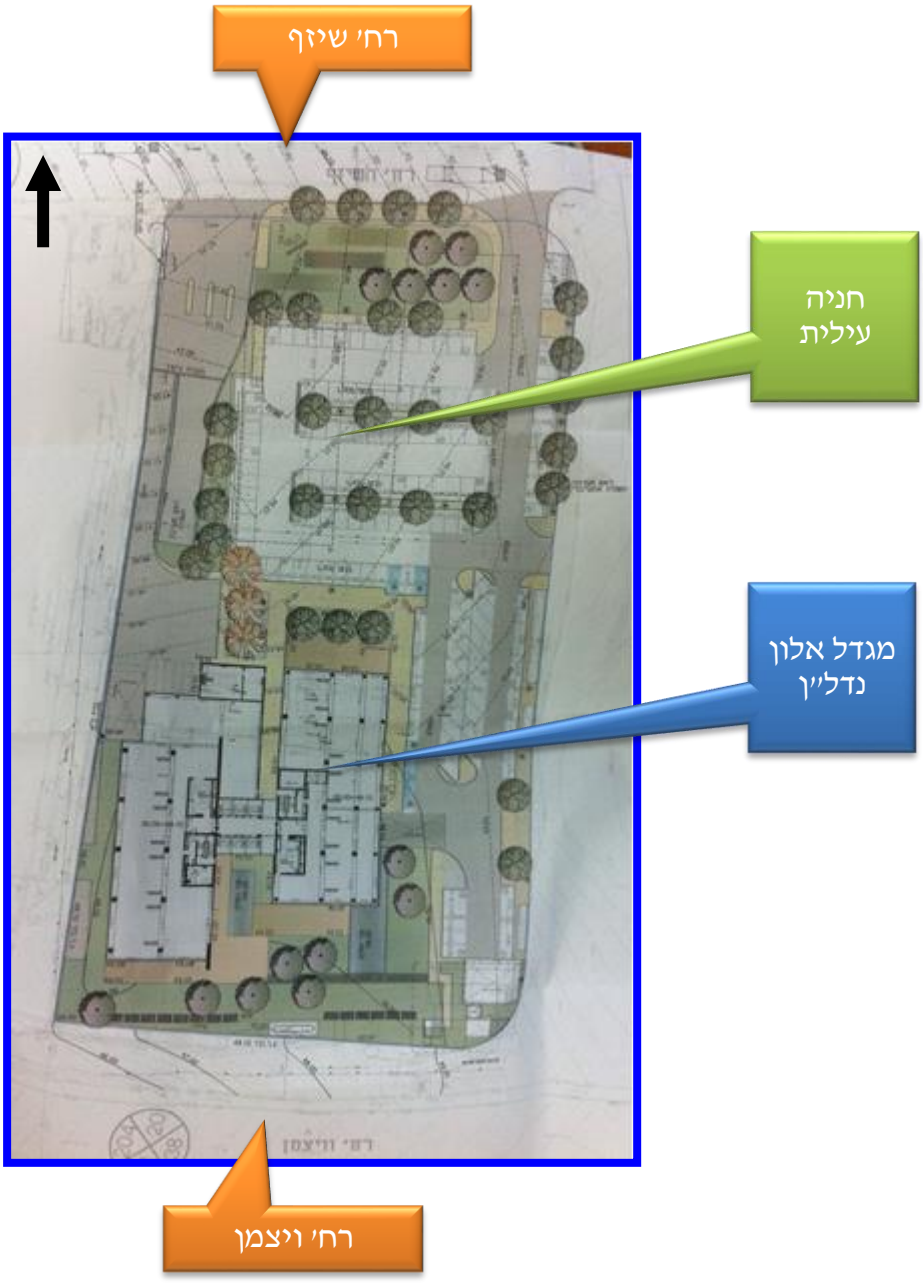
בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

תשריט החלקה/המגרש 4/1 (תב"ע רע /2002/ יא'), צילום אוויר מהפורטל הגיאוגרפי הלאומי (ללא קנ"מ):



בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

תשריט המגרש מהיתר הבניה :



בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

6.3. תיאור מגדל "Aלון נדל"ן"

המגדל הוקם בסוף 2014 (טופס 4 ניתן בסוף 2014) לתעשייה עתירת ידע בן 17 קומות (16 קומות מעל קומת קרקע) וקומת גג חלקית טכנית מעל ארבעה מרתפים מרביתם לחניה וחלקם לאחסנה, חדרי שרתים ושטחי שירות (בעיקר במרתף עליון).

סה"כ שטחים עיליים	-	23,170.19	מ"ר
סה"כ שטחים תת קרקעיים	-	26,301.06	מ"ר
סה"כ שטחים בפרויקט	**-**	**49,471.25**	**מ"ר**

השטחים העיליים לשימושי תעשייה עתירת ידע.
השטחים התת קרקעיים לשימושי חניה (בעיקר), אחסנה, חדרי שרתים, שטחי שירות ושטחים טכניים.

הבינוי כולל שלד בטון, תקרות בטון, מעטפת המבנה מקירות מסך בסטנדרט גבוה במסגרת אלומיניום.
המגדל מושכר **במרביתו** (למעט קומות 1-4) בשכירות חופשית ל"שוכר העיקרי"[9].

המגדל כולל בין היתר:

לובי ראשי עם כניסה נפרדת, מעבדות, חוות שרתים, אודיטוריום ל- 200 מושבים כולל מבואה, חדרי הדרכה, חדר אירועים, חדר כושר, מלתחות, מסעדה/חדר אוכל ל- 350 סועדים בו זמנית- מטבח מבשל, משרדים, גג טכני פתוח המשמש מרכז האנרגיה וציוד טכני, גג/גגות פתוחים לשימוש ארגוני לאירועים.

[9] חלק גדול מהשטחים (כמפורט בס' 1) הושכרו בשכירות משנה לשוכרים צדדי ג', בהסכמת הבעלים לפי מסמך הבנות ראשי. נמסר לנו מחב' הניהול כי בפועל קומות 12, 13, ומחצית הקומות 7 ו- 14 פנויות ללא דיירי משנה. השוכר הראשי מסיים שכירות בסוף 11/2024.

חלק מקומות 1-4 מושכרות לחברות הייטק נוספות. קומה 2 וחלק מקומה 3 מסיימות שכירות בסוף 11/2024.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

החניה:
סה"כ מס' החניות במתחם כ- 861 חניות (152 מקומות עיליות + 709 מקומות חניה במרתפים = 861 מקומות).

טופס 4 ניתן ב- 07.12.2014.

קיימות 6 מעליות (שקופות) לקומות, שתי מעליות מתוכן יורדות גם למרתפים.

בנוסף, קיימות שתי מעליות למרתפים.

קירות החוץ של המגדל מחופים בקירות מסך.

הקיר הדקורטיבי (שבאמצע המגדל) מחופה בפח אלומיניום.

קיימת רמפת ירידה למרתפים. הגישה מרח' השיזף.

שטחי האחסנה והשירות, חדרי שרתים בקומת מרתף (-1) וכן קומת הקרקע וקומות 5-16 נמסרו לשוכר העיקרי ובוצעו בהם עבודות גמר ע"י "השוכר העיקרי".

בגג קיימים 4 "צ'ילרים". כמו כן קיימים 5 שנאים וכן חדר מתח גבוה. הותקן גנרטור של הבעלים וגנרטור מטעם השוכר העיקרי.

עבודות הגמר במבנה:

במרתפים:
רצפת בטון מוחלק מחופה נגד שחיקה עם סימון לחניות, ספרינקלרים, תאורה פלואורסצנטית, תעלות מיזוג אויר ועשן, עבודות חשמל, גנרטור וחדר לחברת החשמל (נמסר לחב' החשמל).
בלובי המעליות ריצוף גרניט וחיפוי קירות אבן דקורטיבית.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

במחסנים/חדרי שרתים של מרתף (1-):

השטח מותחם בקירות גבס וכולל מערכת ספרינקלרים, תאורה פלואורסצנטית/PL/ "לדים", רצפת בטון מוחלק מחופה אפוקסי/רצפה צפה, מיזוג אויר, תקרה אקוסטית.

בחדר המדרגות:

ריצוף שיש, קירות מטויחות.

בקומת קרקע:

דלת כניסה זכוכית במסגרת אלומיניום חשמלית מסתובבת, לובי ראשי (עמדת קבלה, ריצוף גרניט פורצלן/שיש 60X 60 ס"מ, תקרה דקורטיבית, תאורת לדים, גלאי עשן, ספרינקלרים), מחסום כניסה לקומות, שירותים (ריצוף וחיפוי קרמי). מתחם קפטריה לשעבר, כיום לא בשימוש (ריצוף גרניט פורצלן דמוי פרקט, תקרה אקוסטית דקורטיבית מעץ, תאורת "לדים"/ספוטים, מטבחון בעורף), חדר קטן.

אגף צפוני מושכר לדייר משנה, ברמת גמר משרדים (שטיח מקיר לקיר, חלוקה לחדרים, ריצוף פרקט בחדרים, תאורה PL/"לדים"/ספוטים/ תלויה.

קומות 1 עד 4:

גמר מלא בשטח הציבורי (מבואה וממ"ד).

הקומות הושכרו בשכירות חופשית למספר שוכרים.

בשטחי המשרדים השונים בוצעה בין היתר חלוקה בקירות גבס וזכוכית, הרצפה שטיח מקיר לקיר/פרקט/בטון מוחלק דקורטיבי, תקרה אקוסטית, תאורת "לדים"/ספוטים, ספרינקלרים, מטבחון, שירותים, שטח OPEN– SPACE וחדרים מסביב.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

בקומות קרקע, 16-5:
גמר מלא בשטח הציבורי (מבואה וממ"ד), ריצוף גרניט פורצלן, דלת פלדה לממ"ד, תאורה לדים/פלורסנט.

ביתר שטח הקומות (קרקע, 15-5): חלוקה בקירות גבס וזכוכית, שטיח מקיר לקיר/פרקט, תקרה אקוסטית/גבס, תאורת "לדים"/ספוטים, ספרינקלרים, מטבחון, שירותים, שטח OPEN– SPACE וחדרים מסביב, דלתות עץ. ריהוט.

המרפסות בקומות 5, 10 ו- 16 ברמת גמר (רצפת דק).

האודיטוריום בקומה 16: במה וכסאות בשיפוע מדורג בצורת חצי עיגול, הרצפה מחופה שטיח מקיר לקיר, ספרינקלרים, גג קל מפנלים מבודדים עם הגנה נגד אש ותקרה מעוצבת עם קולטי רעשים, תאורת "לדים" ותאורת "ספוטים" במדרגות.

מסעדה/חדר האוכל בקומת הקרקע: ריצוף גרניט פורצלן 1 מ' X 1 מ', תקרה אקוסטית/גבס, תאורה ספוטים/"לדים", מיזוג אויר מרכזי, ספרינקלרים. חדר האוכל מחולק למעשה לשני אגפים: אגף דרומי אולם ישיבה/חדר האוכל ואגף צפני שכולל אולם להגשת אוכל ומטבח.

חדר הכושר: רצפה מחופה משטח גומי, תקרה אקוסטית, מיזוג אוויר, תאורה לדים, גלאי עשן/ספרינקלרים, מצלמות במעגל סגור, מכשירי ספורט.

החצר:
אזור חוץ מגונן ומפותח. החצר משמשת לחניה עילית כוללת מפרצי חניה וסימון חניות פתוחות חיפוי אבנים משתלבות ומגוננת כוללת בריכת נוי, שבילים ודרכי גישה ומשטחים ומוקפת בגדר.

"**השוכר העיקרי**" שוכר קומות קרקע, 16-5, מעבדות במרתף תחתון וחניות במרתפים/ עיליות ומשתמש בפועל בקומה 7 וכן בחלק מהעבדות בקומת מרתף עליונה ומשכיר **בשכירות משנה** ברמת גמר חלק גדול מהשטחים ששכר מהבעלים.
דיירי המשנה משתמשים גם בחלק ניכר מהחניות שמושכרות ע"י השוכר העיקרי.

המדובר, בבניין מודרני בעיצובו וברמת הגמר, הבולט בסביבתו ובכלל ונראה מהתרשמות כללית בלבד וללא בדיקות שהן במצב פיזי תקין.

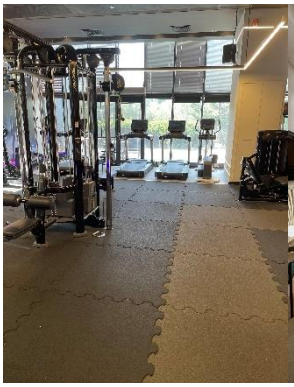
בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

צילומים מיצגים מהנכס (03.09.2024) :



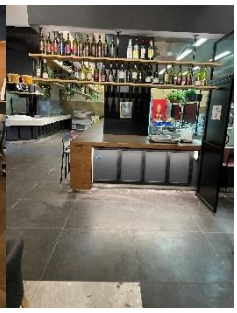












בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

7. מצב תכנוני

עיינו במידע תכנוני בכתב מהאתר ההנדסי של עיריית רעננה מ- 03.09.2024.

7.1. תכניות בניין עיר

- **תכנית בנין עיר מס' רע/1/1 א'** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1482 מיום 31.10.1968.

- **תכנית בנין עיר מס' רע/בת/2000** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3813 מיום 08.11.1990.

- **תכנית בנין עיר מס' רע/בת/2002** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4292 מיום 23.03.1995.

  שטח חלקה 4 בשלמות 22,118 מ"ר, שטח לאחר הפקעה 11,059 מ"ר.

  יעוד : אזור תעשייה.

  שטח מגרש מינימאלי : 3.5 דונם.

  שטח עיקרי : סה"כ עד 120%.

  שטחי שרות : 20%.

  תכסית : 40%

- **תכנית בנין עיר מס' רע/מק/2002** ב' פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4543 מיום 13.07.1997.

- **תכנית בנין עיר מס' רע/ 2002/יא'** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5105 מיום 27.08.2002.

מגרש 4/1 **<u>ביעוד אזור תעשייה</u>**, שטח המגרש 11,059 מ"ר (לאחר הפקעה).

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

זכויות הבניה :

זכויות בניה לכלל שטח החלקה - עפ"י תב"ע רע/2002/יא'							
שטח : 11,059 מ"ר	על קרקעי					תת - קרקעי	
	שטח עיקרי		שטחי שירות (*)		סה"כ עיקרי + שירות	שטחי שירות	
שימוש	%	מ"ר	%	מ"ר	%	%	מ"ר
תעשיה	180.0%	19,906	30.0%	5,972	234.0%	25,878	
תעשיה - העברת זכויות למגרש 2/1 (**)	0.0%	-	0.0%	-	0.0%	-	
יתרה לתעשיה	180.0%	19,906	30.0%	5,972	234.0%	25,878	
מסחר בקומת קרקע (***)	18.0%	1,991	30.0%	597	23.4%	**2,588**	
יתרה לתעשיה (בניכוי שטחי מסחר)	162.0%	17,916	30.0%	5,375	210.6%	**23,290**	
אחסנה ומתקנים טכניים						50.0%	5,529.50

(*) שטחי שירות על קרקעיים מחושבים על השטח העיקרי.

(**) בפועל, לא הועברו זכויות בין המגרשים.

(***) השטח המסחרי לא יעלה על 10% מזכויות הבניה מעל פני הקרקע.

מרתפי חניה : בתחום גבולות המגרש.

תכסית : עד 60% משטח המגרש.

תכליות : על פי תוכנית 2002[10], ובנוסף בין היתר : שימוש למעון יום ופעוטון, שימוש מסחרי – מסעדות, מעדניות, מגדניות, בתי קפה, בנקים, סנפי דואר, משרדי נסיעות, בתי מרקחת, חנויות לצרכי משרד, מוצרי אלקטרוניקה, מכונים להתקות מסמכים, משרדים מעל 500 מ"ר, ספא וכו'. ההתחלה של המשפט לא הכי מובנת לדעתי משהו השתבש שמתי לך נקודתיים תראה אם לזה התכוונת

[10] מפעלי תעשיה לא מזהמים, בתי דפוס והוצ"ל, מוסכים, אזור אחסון ללא מכירה.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

- **תכנית בנין עיר מס' מח/115** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5500 מיום 27.02.2006.
  התוכנית נערכה למחלף "רעננה צפון".
  קו בנין לכביש 4 - 100 מ'.
  קו בנין לרחוב וייצמן - 39 מ'.

- **הנחיות מרחביות פרטניות, מתאריך 29.11.2019**

- **תכנית בנין עיר רע/3000 (תכנית מתאר כוללנית לעיר)** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7237 מיום 30.03.2016.

הקרקע ביעוד תעסוקה, אזור 5א.



בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

26. מתחם התעסוקה הצפוני (מתחם מס' 5א' ו - 5ב' בתשריט)

בנוסף לאמור בסעיף 25 יחולו על תכנית במתחם התעסוקה הצפוני, הכולל אזור מערבי ואזור מזרחי, ההוראות הבאות:

26.1 **שימושים** - במתחם התעסוקה הצפוני ניתן יהיה לקבוע את השימושים הבאים, כולם או מקצתם:

א. שימושים ראשיים – משרדים, תעסוקה 1 ו – 2.

ב. באזור המערבי (5ב')– בנוסף לשימושים לעיל, שימושים ראשיים של תעסוקה 2 לרבות: מלאכה, תעשיה, מתקנים הנדסיים, תשתיות ולוגיסטיקה עירונית.

ג. שימושים משניים – מסחר 1 ו – 2, מלונאות ומתח"מ ובלבד שלא יעלו על 15% מסך זכויות הבניה הכוללות למתחם.

26.2 **מגרש לשימושים משניים** - מוסד תכנון רשאי לאשר תכנית הכוללת מגרש ובו רק זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת לשימושים משניים בכפוף לכך שהיקף זכויות הבניה הכוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת לשימושים המשניים באזור ההתייחסות בו מצוי המגרש לא יעלה על זכויות הבניה הכוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת לשימושים משניים כאמור בס' 26.1 ג' לעיל.

26.3 מוסד תכנון רשאי לאשר תכנית הכוללת מלונאות בהתאם לטבלת השטחים לעיל ובהתאם לתקני משרד התיירות כפי שיעודכנו מעת לעת.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

חלק המזרחי של אזור התעסוקה הצפוני - 5א':

26.4 **זכויות בניה** – זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת בחלק המזרחי של אזור **התעסוקה הצפוני - 5א'**:

גודל מגרש	זכויות בניה כוללות מותרות מעל מפלס הכניסה הקובעת
עד 1 דונם	עד 220% זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת
בין 1 דונם עד 2 דונם	עד 310% זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת
בין 2 דונם עד 3 דונם	עד 400% זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת
מעל 3 דונם	עד 460% זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת

26.5 **גובה** - מספר הקומות לא יעלה על 30 קומות.

26.6 **תכסית** - לא תעלה על 50% מתחום המגרש.

חלק המערבי של אזור התעסוקה הצפוני - 5ב'

26.7 **זכויות בניה** - זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת המותרות **בחלק המערבי של אזור התעסוקה הצפוני - 5ב'**:

גודל מגרש	זכויות בניה כוללות מותרות מעל מפלס הכניסה הקובעת
עד 0.5 דונם	עד 220% זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת
בין 0.5 דונם עד 1.5 דונם	עד 240% זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת
מעל 1.5 דונם	עד 270% זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת

26.8 **גובה** - מספר הקומות לא יעלה על 15 קומות.

26.9 **תכסית** - לא תעלה על 50% מתחום המגרש.

הוראות כלליות לכלל המתחם (5א, 5ב)

26.10 התכנית תכלול הוראות עיצוב כמוגדר בנספח העיצוב העירוני.

26.11 התכנית תכלול הוראות לפיתוח קומת הקרקע בזיקה לרחוב, שיחייבו, במידת האפשר, את פיתוח השטח כהמשכי ונגיש למדרכה ויצירת גישה ישירה להולכי רגל למבנה מהרחוב.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

- **תכנית בנין עיר 416-0746214** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 10091 מיום **28.12.2021.**

מגרש: מס' **100** ביעוד **תעסוקה.**

סיכום זכויות הבניה:

מס' קומות מעל מפלס הכניסה	-	**30**	
מס' קומות מתחת למפלס הכניסה	-	**8**	
גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת	-	123 מ'.	
תכסית	-	**50%**	
שטח עיקרי מעל מפלס הכניסה	-	**39,116**	**מ"ר**
מתוכם:			
תעסוקה	-	37,705	מ"ר
מסחר	-	770	מ"ר
מוסדות ציבור	-	641	מ"ר

מסך שטחים אלו יותרו גם שטחים לשימוש מלונאות, סך שטחי המלונאות והמסחר לא יעלו על 15% מסך השטחים במגרש. יותר ניוד עד 15% משטח בניה עיקרי לתת הקרקע.

שטח שירות מעל מפלס הכניסה	-	**11,755**	**מ"ר**
מתוכם:			
תעסוקה	-	11,312	מ"ר
מסחר	-	230	מ"ר
מוסדות ציבור	-	213	מ"ר
שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה	-	**56,676**	**מ"ר**

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. | פקס +9723-6254622 | fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

השימושים ביעוד תעסוקה:

- משרדים ושירותים עסקיים ופיננסיים כגון משרדי חב' היי-טק, משרדים של בעלי מקצועות חופשים, בנקים, חב' ביטוח, קופ"ח, שירותי בריאות.
- משרדים ועסקים שאינם מזהמים כגון: מעבדות רפואיות, מכוני צילום, אחסנה, מכירת והשכרת כלי רכב, תעשיה עתירת ידע, שירותי תכנון.
- בתי דפוס, עסקי מזון.
- אכסון תיירותי.
- מסחר קמעונאי.
- קניונים, בתי קולנוע, אולמות תצוגה, מועדוני ריקודים, אולמות שמחה וגני אירועים.
- שטחי פריקה וטעינה ואיסוף אשפה.
- מבנים ומוסדות ציבור.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 | fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

תשריט התכנית, ללא קנ"מ:



בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

- **תכנית בנין עיר 416-1232933** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 12091 מיום 14.02.2024
  תכנית רע/מק/300 – תכנית עוגנים.

מטרתה:
התרה של התקנת עוגני קרקע זמניים, לסוגיהם, במקרקעין גובלים במהלך ביצוע עבודות חפירה ודיפון.

- **תכנית מתאר ארצית תמ"א 70, בהפקדה, פורסה להפקדה בתאריך 02.08.2022**
  תכנית מתאר ארצית למרחב מערכת המטרו במטרופולין תל אביב

7.2. היתרי בנייה - רלוונטיים

- **היתר בניה מס' 20120159 ניתן בתאריך 12.06.2012.**

מהות הבקשה: בניין לתעשייה עתירת ידע בן 20 קומות (19 קומות מעל קומת מסחר) ושלושה מרתפי חנייה.

- **היתר בניה מס' 20130041 ניתן בתאריך 19.03.2013.**

הבקשה הינה לתוספת מפלס מרתף רביעי עבור חניות ושטחי שירות, הגדלת שלושת מפלסי החניה המאושרים בהיתר, ביטול קומות 17-21 המאושרות בהיתר, שינויים פנימיים בקומות הכוללים תוספות וקיזוז שטחים.

- **היתר בניה מס' 20130347 ניתן בתאריך 03.12.2013.**

מותר נישה לחדר מיתוג חברת חשמל במפלס מרתף 1.00 (-).

סה"כ שטחים עיליים	-	23,274.20 מ"ר
סה"כ שטחים תת קרקעיים	-	26,285.97 מ"ר
סה"כ שטחים בפרויקט	**-**	**49,560.17 מ"ר**

- היתר **בניה מס' 20140296 ניתן בתאריך 02.11.2014 (לפי תכנית בקשה מס' 20140373)**

היתר לשינוים בקומות הבניין הכוללות הקטנת שטח עיקרי והגדלת שטחי שירות, תוספת מחסנים במרתף 1- והקטנת שטחים ביתר המרתפים.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

סה"כ שטחים עיליים	-	23,170.19	מ"ר
סה"כ שטחים תת קרקעיים	-	26,301.06	מ"ר
סה"כ שטחים בפרויקט	**-**	**49,471.25**	**מ"ר**

טבלת השטחים :

קומה	שטח עיקרי	שטח שירות - כללי	שטח שירות - אחסנה	שטח שירות - חניה	סה"כ	משטחים לא מקורים
	במ"ר	במ"ר	במ"ר	במ"ר	במ"ר	במ"ר
מרתף 4-	-	404.13	107.84	6,048.93	6,560.90	
מרתף 3-	-	260.83	106.74	6,151.26	6,518.83	
מרתף 2-	-	246.43	213.89	6,197.07	6,657.39	
מרתף 1-	-	1,677.26	2,195.99	2,690.69	6,563.94	
קרקע	1,523.69	330.79	-	-	1,854.48	
1	1,236.88	274.05	-	-	1,510.93	320.55
2	1,236.88	274.05	-	-	1,510.93	
3	1,236.88	274.05	-	-	1,510.93	
4	1,236.88	274.05	-	-	1,510.93	
5	771.79	452.17	-	-	1,223.96	287.57
6	995.64	257.89	-	-	1,253.53	
7	995.64	257.89	-	-	1,253.53	
8	995.64	257.89	-	-	1,253.53	
9	995.64	257.89	-	-	1,253.53	
10	776.87	363.42	-	-	1,140.29	113.31
11	985.99	307.76	-	-	1,293.75	
12	985.99	307.76	-	-	1,293.75	
13	985.99	307.76	-	-	1,293.75	
14	985.99	307.76	-	-	1,293.75	
15	967.92	325.83	-	-	1,293.75	
16	874.36	264.48			1,138.84	148.63
17	-	286.03	-	-	286.03	629.14
18	-	-	-	-	-	266.18
סה"כ שטחים	**17,788.67**	**7,970.17**	**2,624.46**	**21,087.95**	**49,471.25**	**1,765.38**
מתוכם עילי	**17,788.67**	**5,381.52**	**-**	**-**	**23,170.19**	**1,765.38**
מתוכם תת קרקעי	**-**	**2,588.65**	**2,624.46**	**21,087.95**	**26,301.06**	**-**

הערה: קומת **הקרקע** מסומנת כחלל רב תכליתי. בפועל השימוש, בהתאם להסכם עם השוכר, יהיה **היי-טק**.

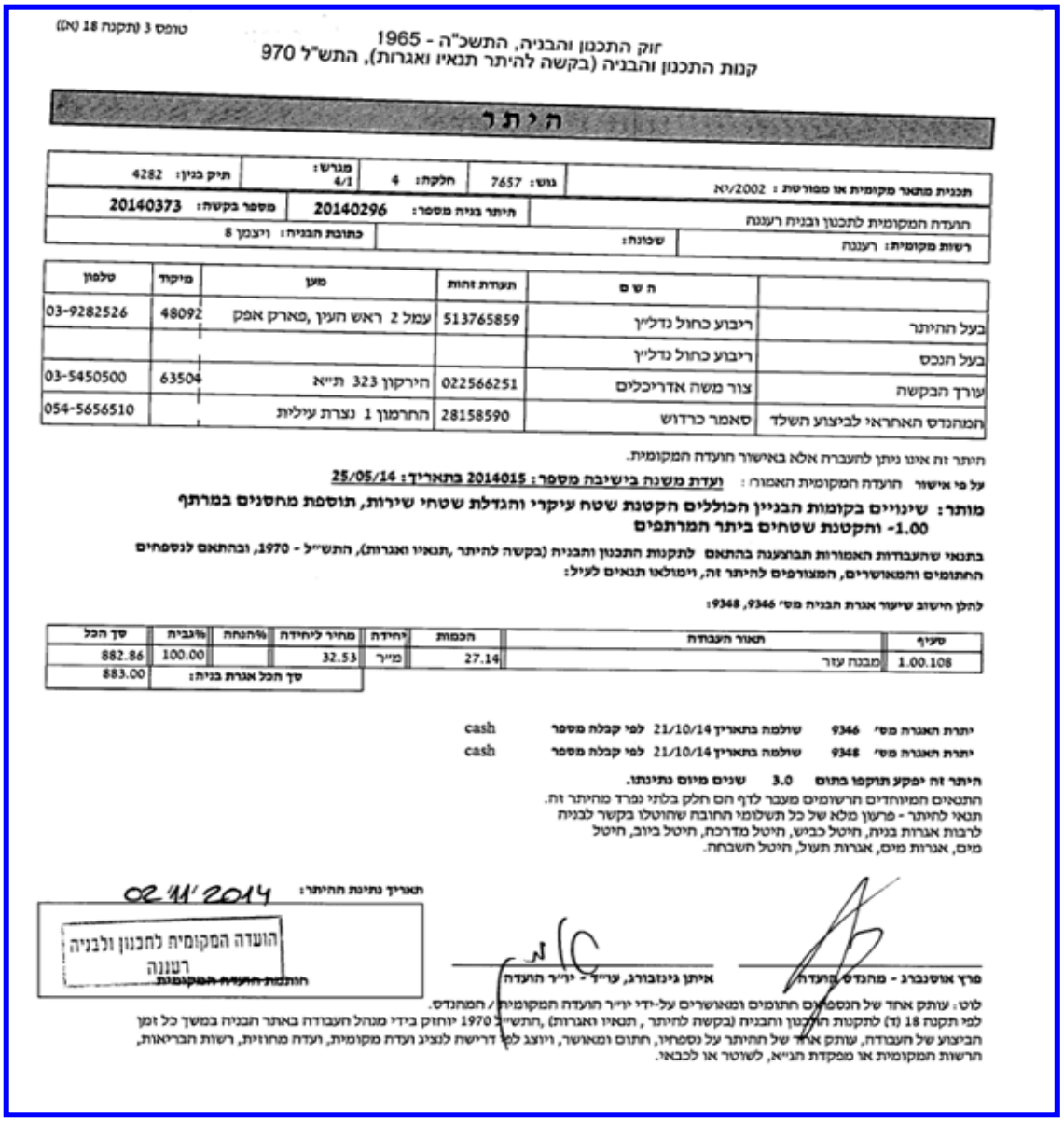
בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

מקומות חניה עדכנית:

חניות:	861	סה"כ חניות
מתוכם	152	עיליות בק"ק
מתוכם	709	רגילות במרתפים

לבדיקתנו, הנ"ל מעל תקן החניות המבוקשות.

דף ההיתר:



טופס 3 (תקנה 18 (א))

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
קנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל 970

ה י ת ר

תכנית מתאר מקומית או מפורטת: 2002/א	גוש: 7657	חלקה: 4	מגרש: 4/1	תיק בנין: 4282	
הועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה	היתר בניה מספר: 20140296			מספר בקשה: 20140373	
רשות מקומית: רעננה	שכונה:			כתובת הבניה: ויצמן 8	

	ת ש ם	תעודת זהות	מען	מיקוד	טלפון
בעל ההיתר	ריבוע כחול נדל"ן	513765859	עמל 2 ראש העין ,פארק אפק	48092	03-9282526
בעל הנכס	ריבוע כחול נדל"ן				
עורך הבקשה	צור משה אדריכלים	022566251	הירקון 323 ת"א	63504	03-5450500
המהנדס האחראי לביצוע השלד	סאמר כרדוש	28158590	החרמון 1 נצרת עילית		054-5656510

היתר זה אינו ניתן להעברה אלא באישור הועדה המקומית.

על פי אישור הועדה המקומית האמורה: ועדת משנה בישיבה מספר: 2014015 בתאריך: 25/05/14

מותר: שינויים בקומות הבניין הכוללים הקטנת שטח עיקרי והגדלת שטחי שירות, תוספת מחסנים במרתף -1.00 והקטנת שטחים ביתר המרתפים

בתנאי שהעבודות האמורות תבוצענה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר ,תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, ובהתאם לנספחים החתומים והמאושרים, המצורפים להיתר זה, וימולאו תנאים לעיל:

להלן חישוב שיעור אגרת הבניה מס' 9346, 9348:

סעיף	תאור העבודה	הכמות	יחידה	מחיר ליחידה	%הנחה	%גבית	סך הכל
1.00.108	מבנה עזר	27.14	מ"ר	32.53		100.00	882.86
					סך הכל אגרת בניה:		883.00

יתרת האגרה מס' 9346 שולמה בתאריך 21/10/14 לפי קבלה מספר cash
יתרת האגרה מס' 9348 שולמה בתאריך 21/10/14 לפי קבלה מספר cash

היתר זה יפקע תוקפו בתום 3.0 שנים מיום נתינתו.
התנאים המיוחדים הרשומים מעבר לדף הם חלק בלתי נפרד מהיתר זה.
תנאי להיתר - פרעון מלא של כל תשלומי החובה שהוטלו בקשר לבניה
לרבות אגרות בניה, חיטל כביש, חיטל מדרכה, חיטל ביוב, חיטל
מים, אגרות מים, אגרות תעל, חיטל השבחה.

תאריך נתינת ההיתר: 02/11/2014

הועדה המקומית לתכנון ולבניה רעננה
חותמת הועדה המקומית

פרץ אוסנברג - מהנדס הועדה | איתן גינזבורג, עו"ד - יו"ר הועדה

לוט: עותק אחד של הנספחים החתומים ומאושרים על-ידי יו"ר הועדה המקומית / המהנדס.
לפי תקנה 18 (ד) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר , תנאיו ואגרות), התשי"ל 1970 יחזיק בידי מנהל העבודה באתר הבניה במשך כל זמן הביצוע של העבודה, עותק אחד של ההיתר על נספחיו, חתום ומאושר, ויוצג לפי דרישת לנציג הועדה המקומית, ועדה מחוזית, רשות הבריאות, הרשות המקומית או מפקדת הנ"א, לשוטר או לכבאי.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

7.3. טופס 4 / תעודת גמר

- טופס 4 מתאריך 30.04.2014 לנכס אשר נבנה לפי היתר בניה מס' 20130347.
- טופס 4 מתאריך 07.12.2014 - בניין לתעשייה עתירת ידע בן 20 קומות (19 קומות מעל קומת מסחר) + ארבעה מרתפי חניה:

חדר אוכל בקומת קרקע ואודיטוריום בקומה 16.

הנ"ל לפי היתר בניה מס' 20120159.



הועדה המקומית לתכנון ובניה, רעננה

רעננה
מניות השרון
אגף הנדסה

טופס 4
(תקנה 5)

6.4.2.10.5
תאריך: 07/12/2014

אישור להספקת שירותים
לפי תקנות התכנון והבניה (אישורים למתן שירותי חשמל, מים וטלפון)
התשמ"א 1981

פרטי המבקש: ריבוע כחול נדל"ן
תיק בנין: 4282 בקשה מספר: 20090666
גוש: 7657 חלקה: 4 מגרש: 4/1
כתובת הבניה: ויצמן 8
אשר נבנו לפי היתר בניה מספר: 20120159

האישור ניתן בזאת לריבוע הכחול נדל"ן, מר יוסי איזנקוט, עבור בנין לתעשיה עתירת ידע בן 20 קומות (19 קומות מעל קומת מסחר) + ארבעה מרתפי חניה, למעט חדר אוכל בקומת הקרקע ואודיטוריום בקומה 16 ברח' ויצמן 8, רעננה

בכתובת: ויצמן 8

אל: חברת החשמל
אל: תאגיד מי רעננה
אל: בזק

ניתן בזה אישור לפי סעיף **157א** לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, ולפי תקנות התכנון והבניה (אישורים למתן שירותי חשמל, מים וטלפון), התשמ"א – 1981, כי ניתן לספק לבנין המצורים / מסחר / שירותים / תעשיתי אשר בגוש 7657 חלקה 4 תת חלקה 4/1 מגרש: ויצמן 8 ואשר נבנה לפי היתר בניה מס' 20120159 מיום 11/06/2012 את השירות המבוקש.

אין לראות באישור זה משום תעודת גמר ו/או אישור כי הבניה נעשתה ללא סטיה מההיתר.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
חותמת הועדה המקומית
לתכנון ולבניה רעננה

איתן גינזבורג, עו"ד -
יו"ר וועדת משנה
לתכנון ולבניה – רעננה

פרץ אוסנברג
מנהל הוועדה המקומית רעננה

נמסר בידי:
נמסר בתאריך: 7/12/2014

רח' השוק 6, רעננה טל. 4360406 09-7610517 פקס: 09-7610703
מוקד עירוני 107 רעננה באינטרנט: www.raanana.muni.il

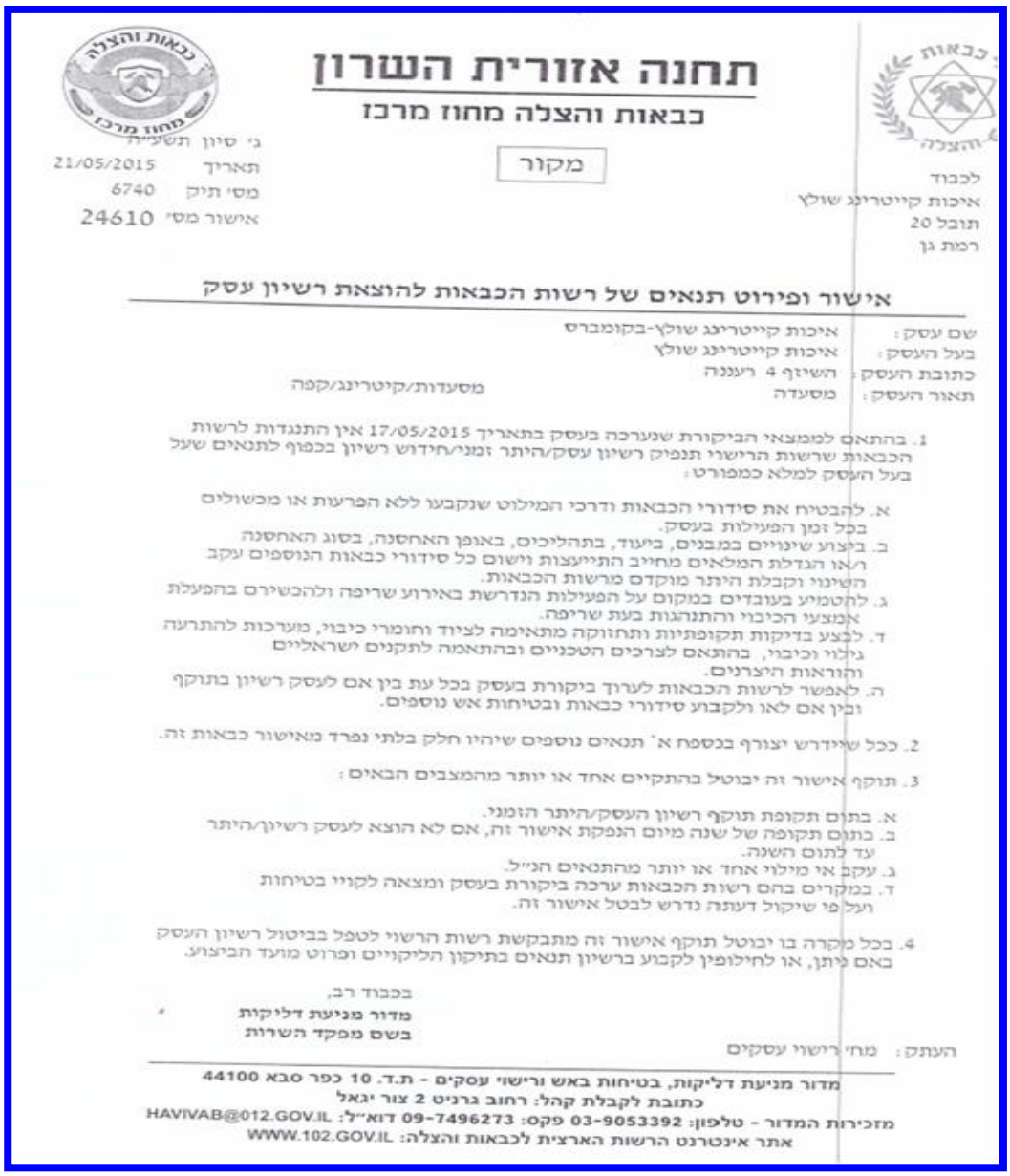
הערה שלנו:

ישנה טעות טכנית/טעות סופר בטופס 4; צריך להיות לפי היתר בניה מס' 20140296.

עבודות הגמר בחדר האוכל והאודיטוריום הושלמו לאחר קבלת טופס 4.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

הובהר ע"י החברה כי לצורך אכלוס השטחים הנ"ל נתקבל אישור כיבוי אש בתאריך 21.05.2015, העתק האישור להלן:



תחנה אזורית השרון
כבאות והצלה מחוז מרכז

מקור

ג' סיון תשע"ה
תאריך 21/05/2015
מס' תיק 6740
אישור מס' 24610

לכבוד
איכות קייטרינג שולץ
תובל 20
רמת גן

אישור ופירוט תנאים של רשות הכבאות להוצאת רשיון עסק

שם עסק: איכות קייטרינג שולץ-בקומברס
בעל העסק: איכות קייטרינג שולץ
כתובת העסק: השיזף 4 רעננה
תאור העסק: מסעדה מסעדות/קיטרינג/קפה

1. בהתאם לממצאי הביקורת שנערכה בעסק בתאריך 17/05/2015 אין התנגדות לרשות הכבאות שרשות הרישוי תנפיק רשיון עסק/היתר זמני/חידוש רשיון בכפוף לתנאים שעל בעל העסק למלא כמפורט:
   א. להבטיח את סידורי הכבאות ודרכי המילוט שנקבעו ללא הפרעות או מכשולים בכל זמן הפעילות בעסק.
   ב. ביצוע שינויים במבנים, ביעוד, בתהליכים, באופן האחסנה, בסוג האחסנה ו/או הגדלת המלאים מחייב התייעצות וישום כל סידורי כבאות הנוספים עקב השינוי וקבלת היתר מוקדם מרשות הכבאות.
   ג. להטמיע בעובדים במקום על הפעילות הנדרשת באירוע שריפה ולהכשירם בהפעלת אמצעי הכיבוי והתנהגות בעת שריפה.
   ד. לבצע בדיקות תקופתיות ותחזוקה מותאימה לציוד וחומרי כיבוי, מערכות להתרעה גילוי וכיבוי, בהתאם לצרכים הטכניים ובהתאמה לתקנים ישראליים והוראות היצרנים.
   ה. לאפשר לרשות הכבאות לערוך ביקורת בעסק בכל עת בין אם לעסק רשיון בתוקף ובין אם לאו ולקבוע סידורי כבאות ובטיחות אש נוספים.
2. ככל שיידרש יצורף בנספח א' תנאים נוספים שיהיו חלק בלתי נפרד מאישור כבאות זה.
3. תוקף אישור זה יבוטל בהתקיים אחד או יותר מהמצבים הבאים:
   א. בתום תקופת תוקף רשיון העסק/היתר הזמני.
   ב. בתום תקופה של שנה מיום הנפקת אישור זה, אם לא הוצא לעסק רשיון/היתר עד לתום השנה.
   ג. עקב אי מילוי אחד או יותר מהתנאים הנ"ל.
   ד. במקרים בהם רשות הכבאות ערכה ביקורת בעסק ומצאה לקויי בטיחות ועל פי שיקול דעתה נדרש לבטל אישור זה.
4. בכל מקרה בו יבוטל תוקף אישור זה מתבקשת רשות הרשוי לטפל בביטול רשיון העסק באם ניתן, או לחילופין לקבוע ברשיון תנאים בתיקון הליקויים ופרוט מועד הביצוע.

בכבוד רב,
מדור מניעת דליקות
בשם מפקד השרות

העתק: מחי רישוי עסקים

מדור מניעת דליקות, בטיחות באש ורישוי עסקים - ת.ד. 10 כפר סבא 44100
כתובת לקבלת קהל: רחוב גרניט 2 צור יגאל
מזכירות המדור - טלפון: 03-9053392 פקס: 09-7496273 דוא"ל: HAVIVAB@012.GOV.IL
אתר אינטרנט הרשות הארצית לכבאות והצלה: WWW.102.GOV.IL

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

7.4. זכויות בניה נוספות

א. בגין אישור תב"ע רע/2002/יא':

מפלס	שימוש	זכויות בנייה בתכניות מאושרות (מ"ר)		שטח בהיתרי הבנייה לרבות הקלות (מ"ר)		יתרת זכויות בניה נישומות (מ"ר)	
		עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות
תת קרקעי	אחסנה וחניה	-	מותר לפי גבולות המגרש. הנחנו 4 קומות 44,236. מתוכם 5,529.5 מ"ר לאחסנה	-	26,301 מתוכם 3,975.13 מ"ר לאחסנה ומתקנים.	-	מותר עד 17,935 (בהנחה של 4 מרתפים) מתוכם 1,554.37 מ"ר לאחסנה ומתקנים
עילי	הייטק/מסחר בק"ק	19,906	5,972	17,789	5,382	2,117	590

שטח המגרש על פי התב"ע : 11,059 מ"ר (לאחר הפקעה).

זכויות בניה לניצול : **19,906 מ"ר מבונה עיקרי.**
מהם עד 10% למסחר בקומת הקרקע.

שטחי שירות (עילי) : 5,972 מ"ר מבונה (30% על השטחים העיקריים)
אחסנה ומתקנים תת קרקעית : 5,529.5 מ"ר מבונה
מרתפי חניה : בתחום גבולות המגרש.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

ניצול הבנייה (לפי היתר בנייה האחרון):

עיקרי - 17,789 מ"ר

שירות עילי - 5,382 מ"ר

מרתפים - 26,301 מ"ר, כוללים אחסנה ומתקנים טכניים כ- 3,975 מ"ר.

יתרת זכויות הבניה:

עיקרי - 2,117 מ"ר.

שירות עילי - 590 מ"ר.

מרתפים - מותרים לפי התב"ע. ישנה יתרת זכויות לאחסנה ומתקנים טכניים כ- 1,554 מ"ר.

יתרת זכויות בניה מאושרות לפי רע/2002/יא

שימוש	עיקרי עילי	שירות עילי	קומות עילי (כולל ק. כניסה)	שטח תת קרקעי (בנוסף)
תעשיה	126.40	589.80	בנייה חלקית בגג + 18	16,381.00
מסחר	1,990.60			
סה"כ	**2,117.00**	**589.80**		

הערה:

השימוש בפועל בקומת קרקע נעשה בהתאם להסכם העקרונות עם השוכר (תעשיה עתירת ידע - היי טק).

בתום השכירות שמורה הזכות לבעלי הנכס להפוך את השטחים לשימוש מסחרי.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

ב. בגין אישור תב"ע 416-0746214:

זכויות הבניה המאושרות לפי 416-0746214

פורסמה למתן תוקף ב"פ 10091 מתאריך 28.12.2021

שימוש	עיקרי עילי	שירות עילי	קומות עילי (כולל ק. כניסה)	שטח תת קרקעי
תעסוקה (*)	37,705.00	11,312.00	30	56,676.00
מסחר (**)	770.00	230		
מבני ציבור (תעסוקה) להפקעה	641.00	213		
סה"כ	**39,116.00**	**11,755.00**		
סה"כ תעסוקה ומסחר	**38,475.00**	**11,542.00**		

(*) יותר שימוש מלונאות. סך שטחי המלונאות והמסחר לא יעלה על 15% מסך השטחים במגרש
(**) ניתן יהיה להמיר עד 30% שטח עיקרי בלבד משטחי מסחר לשימוש עיקרי לתעסוקה.

הפרש בזכויות הבניה בין שתי התכניות הנ"ל (416-0746214 לבין רע/2002/יא)

שימוש	עיקרי עילי	שירות עילי	קומות עילי (כולל ק. כניסה)	שטח תת קרקעי
תעסוקה (*)	19,789.60	10,952.20	30	34,765.50
מסחר (**)	-1,220.60	0		
מבני ציבור (תעסוקה) להפקעה	641.00	213		
סה"כ	**19,210.00**	**11,165.20**		
סה"כ תעסוקה ומסחר	**18,569.00**	**10,952.20**		

יתרת זכויות בניה מאושרות לפי 416-0746214

שימוש	עיקרי עילי	שירות עילי	קומות עילי (כולל ק. כניסה)	שטח תת קרקעי
תעסוקה (*)	19,916.00	5,930.00	30	30,374.92
מסחר (**)	770.00	230		
מבני ציבור (תעסוקה) להפקעה	641.00	213		
סה"כ	**21,327.00**	**6,373.00**		
סה"כ תעסוקה ומסחר	**20,686.00**	**6,160.00**		

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

יתרת זכויות בניה מתוחשבות:

שימוש	עיקרי עילי - מ"ר	שירות עילי - מ"ר	שירות עילי מתוחשב - מ"ר	סה"כ - מ"ר
תעסוקה (*)	19,916.00	5,930.00	5,930.00	25,846.00
מסחר (**)	770.00	230.00	115.50	885.50
מבני ציבור (תעסוקה)- מטלה ציבורית	641.00	213.00	213.00	854.00
סה"כ	**21,327.00**	**6,373.00**	**6,258.50**	**27,585.50**
סה"כ יתרת זכויות בניה / תעסוקה + מסחר	**20,686.00**	**6,160.00**	**6,045.50**	**26,731.50**

7.5. היטל השבחה

ניתן היתר בניה (האחרון) ב- 02.11.2014. טופס 4 ניתן ב- 07.12.2014.

להערכתנו, לאור היתרי הבניה שניתנו מקודם למגדל בגובה 20 קומות (19 קומות מעל קומת מסחר) ולאחר מכן הוקטן ל- 16 קומות וביטול השימוש המסחרי בקומת קרקע), להערכתנו לא יחול תשלום היטל השבחה בגין יתרת זכויות הבניה הנוספות המאושרות מכוח תכנית **רע/2002/יא'**. יחד עם זאת ולמען הזהירות בלבד, הפחתנו תשלום היטל השבחה חזוי.

בגין אישור תכנית כוללנית רע/3000 לא יחול תשלום היטל השבחה (לפי תיקון 126 לחוק התו"ב הנ"ל נדחה למועד אישור התוכנית המפורטת).

להערכתנו, יחול תשלום היטל השבחה בעת מימוש בגין אישור תכנית **416-0746214**.

היטל ההשבחה מפורט בתחשיב שווי יתרת זכויות הבניה ומופחת כחלק מהפחתות חזויות בעת מימוש.

נבהיר רק כי היטל ההשבחה הסופי יקבע אך ורק ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה רעננה בכפוף להוראות החוק וכל האמור הינו לעמדתנו המקצועית בלבד.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

7.6. איכות סביבה

מביקורנו בנכס לא זיהינו ממצאים חריגים בקרקע העלולים להשפיע על זיהום הקרקע.
יחד עם זאת לא ביצענו בדיקות פרטניות שהן ואין זה מסמכותנו לקבוע בנושא.

8. מצב משפטי

8.1. נסח רישום מקרקעין, מידע מפנקס הזכויות, שהופק על ידינו באמצעות האינטרנט מיום 01.09.2024

מפורט בסעיף 5 לעיל.

8.2. מסמך הבנות ראשי מתאריך 13.05.2012

נחתם בין הריבוע, לבין "השוכר העיקרי" - קומברס (לשעבר)/MAVENIR (כיום).

תקופת השכירות הינה **10 שנים** + שלוש תקופות אופציה, כאשר תקופת האופציה הראשונה הינה לשנה אחת ושתי תקופות הנוספות הינן לשנתיים, לכל תקופה. סה"כ תקופות **האופציה 5 שנים**.

שטח עילי	-	22,925	מ"ר.
שטחי שירות במרתף	-	2,267	מ"ר.
מספר חניות	-	868 חניות תקניות שאינן עוקבות/חסומות ולא בשיטת מכפיל חניה. מתוכן לפחות 500 חניות תת קרקעיות והיתר חניות עיליות.	

הקצב/מימון לעבודות הגמר

המשכיר יעמיד לרשות השוכר העיקרי מסגרת מימון/הקצב לעבודות הגמר, בין שתבוצענה על ידי השוכר העיקרי או מי מטעמה ובין אם תבוצענה ע"י המשכיר בסך של עד 3,000 ₪ (צמודים למדד הבסיס) לכל 1 מ"ר במבנה שיושכר לשוכר העיקרי בין עילי ובין תת קרקעי (שטחי שירות במרתף ללא חניות).

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

אופן חישוב החזר ההקצב במסגרת תשלום דמ"ש יהא עפ"י הנוסחה 1.1 ₪ למ"ר לחודש לכל 100 ₪ השקעה ב- 1 מ"ר.
תשלום ההקצב יחול בכל תקופת השכירות ו/או האופציה ולא פחות מ 10 שנים גם במקרה ותום השכירות יהיה לפני חלוף 10 שנים.

ניהול המבנה יעשה לפי אחת מהאופציות שלהלן:

1. אופציה לניהול אחזקות המבנה מלאה באמצעות חברת שירות עצמאית ע"י השוכר העיקרי ללא השטחים הציבוריים של הפרויקט מסביב לבניין.
2. ניהול מלא של המשכיר בעלות של COST + 10%.

היה והשוכר העיקרי יחזיק פחות מ- 70% מהמבנה בלבד, ניהול המבנה יועבר אל המשכיר.
אופציית קיטון/גידול שטחים בפרויקט מפורט בסעיף 17 למסמך העקרונות.

הערה: בהתאם לסעיף 18 למסמך ההבנות, היה ולא ייחתם הסכם ההקמה וההשכרה עד למועד הנקוב במסמך מסיבה כלשהי, מסמך הבנות זה ימשיך לעמוד בתוקפו ויחייב את שני הצדדים לכל דבר ועניין.

8.2.1. הודעה על מימוש אופציה להקטנת שטחים

בתאריך 26.06.2013 הודיע "השוכר העיקרי" ל"הרבוע" על החלטתו לממש את האופציה **להקטנת** שטחים לפי סעיף 17.3.2 למסמך ההבנות הראשי מתאריך 13.05.2012.

השוכר העיקרי בחר **להקטין** את שטח המושכר באמצעות ויתור על קומות 1-3 (כולל) והחזרתן, משמעות הדבר הינה 20.22%.

מאוחר יותר, השוכר העיקרי הודיע כי הוא **מוותר** גם על קומה מס' 4 וחלק יחסי בחניות.
מצד שני בכוונתם לשכור שטח נוסף, בעיקר במרתף העליון, של כ- 1,190 מ"ר לאחסנה.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 | fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

8.2.2. סיכום דברים מתאריך 14.08.2014 (עדכון מסמך ההבנות, שכירות חופשית)

בתאריך 14.08.2014 נחתם הסכם "סיכום דברים" בין הריבוע והראל והחברות לבין "השוכר העיקרי", כהשלמה למסמך הבנות ראשי הנ"ל.

עיקרי ההסכם:

סה"כ השטח העילי חלק מקומת קרקע וקומות 5-16	-	17,151 מ"ר.
שטחי שירות במרתפים (מחסנים ומעבדות)	-	3,458 מ"ר.
סה"כ חניות עיליות	-	17.
סה"כ חניות במרתפים	-	620.

למידע כללי:

"השוכר העיקרי" שוכר שטחים בהיקף גבוה מ- 20% מהשטחים לשיווק ומשלם שכ"ד בהיקף גבוה מ- 20% מסה"כ דמ"ש מהנכס.

8.3. מכירת 50% מהמקרקעין לחברות והסכם שיתוף

בתאריך 20.01.2013, נחתם הסכם מכירה למכירת 50% מזכויות הרבוע במקרקעין, לחברות בתמורה כוללת של 36,227,837 ₪ + מע"מ. החברות ישתתפו גם ב- 50% מעלויות הקמת הפרויקט.

בנוסף, ישלמו החברות גם בעבור רכישת מחצית בלתי מסוימת מזכויות הבניה[11] לפי המנגנון: (הנמוך מבין 8,083,659 ₪ + מע"מ או שווי הזכויות הנוספות שיוערכו ע"י שני שמאי מקרקעין בניכוי 15% מהסכום הממוצע).
בגין זכויות עתידיות[12] (שמקורן תב"ע בהכנה ללא תוקף) תינתן לחברות האופציה לרכוש 50% מהזכויות הנוספות.

המוכרת תמסור לרוכשת הודעה בכתב על פרסום התב"ע העתידית למתן תוקף ברשומות בסמוך למועד הפרסום.

[11] הנ"ל כבר מומש בפועל. שולם נכון ל- 22/05/2017 סך של 7,047,500 ₪ + מע"מ.
[12] אושרה תכנית נקודתית מפורטת לאחר חתימת ההסכם מס' **416-0746214** (מ- 12/2021).

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

מיד יפנו הצדדים לשמאים המוסכמים או לשמאי אחר שיתמנה לשם קבלת שומות שתערכנה את שווי זכויות הבניה העתידיות שיתקבל ממוצע הערכות של שתי שומות שתערכנה נכון למועד עריכת השומה (להלן: "**שומת התב"ע העתידית**").

בתוך 60 ימים ממועד קבלת שומת התב"ע העתידית תעמוד לרוכשת אופציה לרכוש הממכר הנוסף.
התמורה הינה 40% משווי הממכר הנוסף עפ"י הקבוע בשומת התב"ע העתידית.
<u>הסכם שיתוף</u> נחתם בתאריך 20.01.2013 בין הרבוע לבין החברות אשר מעגן בכתב את יחסי השיתוף ביניהן ביחס להיותם בעלים משותפים של המקרקעין והפרויקט. ועיקריו בין היתר:

הרבוע מתחייבת כי היא תנהל את מגדל אלון נדל"ן (באמצעותה או באמצעות צד ג') והיא תשמש כחברת הניהול של הפרויקט ובכפוף לכך שהשוכר העיקרי אינו משמש כחברת ניהול של הפרויקט בהתאם להסכם עם השוכר העיקרי.

הרבוע תנהל בעבור הצדדים את הפרויקט (להבדיל מתפקידה של חברת הניהול) שכולל פיקוח, התנהלות מול חב' הניהול ומול השוכר העיקרי, מול שוכרים אחרים וכו'.

החברות ישלמו לרבוע סך של **10,000** ₪/**חודש** + מע"מ בעבור **שירותי הניהול השוטף. פירוט נוסף בהסכמים הנ"ל.**

בתאריך 10.03.2014 נחתמה תוספת להסכם שיתוף שמטרתו העיקרית העמדת הלוואה מהראל לריבוע.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 | fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

8.4. רכישת זכויות "הראל"/"החברות" בנכס מתאריך 29.02.2024

בין המוכרות:

הראל חברה לביטוח בע"מ
הראל פנסיה וגמל בע"מ
קרן חיסכון לצבא הקבע – חברה לניהול קופות גמל בע"מ
א.אם.אי – עזר חברה לביטוח משכנתאות בע"מ

להלן: ("**הראל**"/"**החברות**").

לבין הקונה:

רבוע כחול נדל"ן בע"מ

הממכר:

מלוא זכויות הבעלות של המוכרות במקרקעין נשוא השומה.

מועד ההתחשבנות:

01.01.2024

התמורה:

170,000,000 ₪ + מע"מ.

היטל השבחה:

היטל השבחה בגין כל תכנית בניין עיר, הקלה ו/או שימוש חורג ביחס לחלקה של המוכרת במקרקעין שאושרו עד מועד ההתחשבנות, יחול על המוכרת וישולם על ידה, למעט היטל השבחה מכח תכנית רע/מק/847א שחל על הקונה. היטל השבחה בגין כל תכנית בניין עיר, הקלה ו/או שימוש חורג ביחס לחלקה של המוכרת במקרקעין שאושרו לאחר מועד ההתחשבנות וכן היטל השבחה מכח תכנית רע/מק/847א - יחול על הקונה וישולם על ידה.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

8.5. שימוש – לנכס בשלמות[13]

<u>השוכר העיקרי</u> (כלל ההשכרות חופשיות וללא מגבלות של דיירות מוגנת[14]):

שטח מושכר	-	20,609 מ"ר
מס' חניות מושכרות	-	637
שכ"ד חודשי	-	1,841,187 ₪

<u>יתר השוכרים</u>:

שטח מושכר	-	7,103 מ"ר
מס' חניות מושכרות	-	92
שכ"ד חודשי	-	653,196 ₪

סיכום:

סה"כ שטח ברוטו לשיווק (היי טק ומחסנים)	:	**27,712 מ"ר**
סה"כ מס' החניות לשיווק (תת קרקעיות ועיליות)	:	**861** חניות
התפוסה בשטחים[15]	:	100%
התפוסה בחניות	:	85%
סה"כ שכ"ד חודשי	:	**2,494,383** ₪
סה"כ שכ"ד שנתי	:	**29,932,593** ₪
מס' שוכרים	:	4[16]
למ"ר מושכר בממוצע (מגלם חניה)	:	**90** ₪/מ"ר/חודש
למ"ר מושכר בממוצע (ללא חניה)	:	**76** ₪/מ"ר/חודש
דמ"ש ממוצעים למקום חניה	:	**532** ₪/חניה/חודש.

הערה: חלק מהשטחים שעתידים להתפנות בסוף 11/2024 הושכרו החל מ- 1/12/20224.

13 עיינו בחוזי השכירות וכן קיבלנו נתוני שכירות עדכניים מהחברה.
14 כיתוב פורמאלי בהמשך לדרישות התקן.
15 לא כולל שכירות משנה של השוכר העיקרי.
16 לא כולל דיירי משנה של השוכר העיקרי. אין לנו מידע מפורט לגבי דיירי המשנה.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. | פקס +9723-6254622 | fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

שוכרים עיקריים :

השוכר העיקרי (**Mavenir**) שוכר שטחים בהיקף גבוה מ- 20% (כ- 74.4%) מהשטחים לשיווק ומשלם שכ"ד בהיקף גבוה מ- 20% (74%) מסה"כ דמ"ש מהנכס.
השוכר העיקרי הנ"ל משכיר בשכירות משנה חלק גדול מהשטחים ששכר (ומשתמש רק בקומה 7 וחלק מהמחסנים/חדרי שרתים במרתף עליון שנשארו בשימושו + חניות).
אין לנו מידע לגבי שכ"ד שמשולם (לשוכר העיקרי) בשכירות המשנה.
קיבלנו דיווח חלקי מחב' הניהול, לגבי התפוסה בפועל – השטחים לשיווק בתפוסה מלאה.
"השוכר העיקרי" עתיד **לסיים** את השכירות בסוף 11/2024.

חוזים שחודשו במהלך השנה האחרונה (אין לנו נתונים לגבי שכירות משנה) :

- 3 חניות עיליות (פתוחות) הושכרו לפי דמ"ש של 350 ₪/מקום/חודש.
- 805 מ"ר בקומה 15 הושכר החל מ- 1/12/2024 לפי דמ"ש של 80 ₪/מ"ר/חודש (ברמת גמר קיים).
- 820 מ"ר בקומה 8 הושכר החל מ- 1/12/2024 לפי דמ"ש של 78 ₪/מ"ר/חודש.
- מחסן בשטח 41 מ"ר הושכר החל מ- 1/12/2024 לפי דמ"ש ל 40 ₪/מ"ר/חודש.
- 4,389 מ"ר בחלק מקומות 7,9,11 הושכרו החל מ- 1/12/2024 ועד 31/3/2025 לפי דמ"ש של 90 ₪/מ"ר/חודש. (המשך השכירות של חברה הקשורה לשוכר העיקרי לתקופה קצרה של **4** חודשים, טרם נחתם מבחינה טכנית, כאשר התנאים העסקיים נסגרו מול השוכר).
- 220 מ"ר מעבדות/חדרי שרת הושכרו החל מ- 1/12/2024 ועד 31/3/2025 לפי דמ"ש של כ- 182 ₪/מ"ר/חודש. (המשך השכירות של חברה הקשורה לשוכר העיקרי לתקופה קצרה של **4** חודשים, טרם נחתם מבחינה טכנית, כאשר התנאים העסקיים נסגרו מול השוכר).
- 100 חניה מקורה הושכרו החל מ- 1/12/2024 ועד 31/3/2025 לפי דמ"ש של 400 ₪/מקום/חודש (המשך השכירות של חברה הקשורה לשוכר העיקרי לתקופה

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | פקס +9723-6254622 | fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

קצרה של **4** חודשים, טרם נחתם מבחינה טכנית, כאשר התנאים העסקיים נסגרו מול השוכר).

- 42 חניות עיליות/פתוחות הושכרו החל מ- 1/12/2024 לפי דמ"ש של 350 ₪/מקום/חודש.
- 25 חניות תת קרקעיות הושכרו החל מ- 1/12/2024 לפי דמ"ש של 500 ₪/מקום/חודש.

8.6. ניהול הנכס

הנכס מנוהל ומתופעל באמצעות חב' CBRE -רמות, חברת ניהול חיצונית **מטעם "השוכר העיקרי"**.

"השוכר העיקרי" מסיים שכירות בסוף 11.2024.
נמסר לנו מהחברה/הרבוע כי חב' הניהול הנ"ל עתידה להמשיך בניהול הנכס/המגדל, לאחר סיום חוזה השכירות עם השוכר העיקרי.

נמסר לנו כי חב' הניהול מאוזנת.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

אישור החברה לעניין הניהול:

BSRE
BLUE SQUARE REAL ESTATE LTD ◆ רבוע כחול נדל"ן בע"מ

8 ספטמבר, 2024

לכבוד מר עתילי גאנם
משרד האושנר מלול-הנדסה ושמאות בע"מ
לינקולן 20, תל אביב

<u>הנדון: יתרות חברת הניהול בנכס "Aלון נדל"ן" אזור התעשיה רעננה</u>

בהמשך לבקשתכם ובקשר עם שומה לפי תקן 17.1 שנערכה למועד 30.06.2024, הרינו לאשר כי למיטב ידיעתי לא התקבלה כל דרישה להשלמות גרעון של חברת הניהול בנכס החברה הידוע כבניין "Aלון נדל"ן" באזור התעשיה, רעננה.

למען הסדר הטוב יצוין, כי לא ידוע על קיומה של התחייבות של החברה להשלמת גרעון של חברת הניהול בנכס "Aלון נדל"ן", רעננה.

בכבוד רב

עופר בן צור
סמנכ"ל שיווק נכסים
רבוע כחול נדל"ן

עזריאלי 1, מגדל עגול, קומה 18, תל אביב, מיקוד: 6701101 טלפון: 03-6082641 פקס: 039282649

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס | fax. +9723-6254622 | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

8.7. פירוט חוות דעת של מומחים שנעזרנו בהם לצורך עריכת חוות דעתנו

לא נעזרנו בחוות דעת מומחים.

9. עסקאות ושומות בנכס

9.1. ערך הנכס בספרים למועד 30.06.2024

ערך הנכס בספרים לפי דיווח החברה הינו **378,236,000** ₪.

9.2. עסקאות שנערכו בנכס הנישום ב – 3 השנים האחרונות

לא נערכו עסקאות **למעט** עסקת רכישת זכויות "הראל"/"החברות" מתאריך 29.02.2024 כמפורט בסעיף 8.4 לעיל.

9.3. הערכות שמאיות קודמות שנערכו על ידינו לנכס בשלוש השנים לפני המועד הקובע

מועד קובע	סה"כ שטח משווק מושכר	סה"כ שטח לשיווק פנוי	סה"כ חניות מושכרות	סה"כ חניות פנויות	שווי המגדל, בשלמות (ללא זכויות בניה נוספות)	שווי חלק הריבוע	שווי חלק הריבוע כולל שווי זכויות בניה נוספות מאושרות (בניכוי היטל השבחה)	שיעור היוון שנתי להיוון (תעשיה היי טק/ משרדים)
30/06/2024	**27,712**	**0**	**732**	**129**	**₪ 389,900,000**	**100%**	**₪ 413,820,000**	**7.00%**
Q1-2024	27,712	0	729	132	₪ 390,900,000	50%	₪ 213,000,000	7.00%
31/12/2023	27,712	0	729	132	₪ 391,200,000	50%	₪ 212,980,000	7.00%
Q3-2023	27,712	0	729	132	₪ 391,600,000	50%	₪ 213,050,000	7.00%
Q2-2023	**27,712**	**0**	**729**	**132**	**₪ 391,100,000**	**50%**	**₪ 212,210,000**	**7.00%**
Q1-2023	27,712	0	729	132	₪ 389,500,000	50%	₪ 208,530,000	6.75%
31/12/2022	27,712	0	729	132	₪ 388,600,000	50%	₪ 208,080,000	6.75%
Q3-2022	27,712	0	729	132	₪ 384,800,000	50%	₪ 206,180,000	6.75%
Q2-2022	**27,712**	**0**	**729**	**132**	**₪ 383,600,000**	**50%**	**₪ 205,580,000**	**6.75%**
Q1-2022	25,900	1,813	728	133	₪ 377,600,000	50%	₪ 202,580,000	6.75%
31/12/2021	25,090	2,623	728	133	₪ 375,500,000	50%	₪ 201,530,000	6.75%
Q3-2021	25,090	2,623	728	133	₪ 375,600,000	50%	₪ 197,650,000	6.75%
Q2-2021	**25,090**	**2,623**	**728**	**133**	**₪ 374,800,000**	**50%**	**₪ 197,250,000**	**6.75%**

ניכרת עליה **מהותית** בשווי הנכס (בניכוי היטל השבחה) בשיעור של כ- **94.28%** ביחס לרבעון הקודם (**31.03.2024**) ו- 95.00% ביחס לשנה הקודמת 30.06.2023.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

החברה רכשה את זכויות הראל/החברות בתחילת 2024 לפי מחיר של **170 מ'** ₪ והפכה לבעלים של 100% בנכס.

העסקה נכנסה לפועל במהלך רבעון Q2 2024.

שווי הנכס בניכוי ה. השבחה (זכויות החברה – **100%**) שהוערך על ידינו למועד **31.03.2024** בצירוף מחיר העסקה (170 מ' ₪) = **383,000,000** ₪ [170,000,000 ₪ + 213,000,000 ₪].

ניכרת ל- **30.06.2024** עליה מהותית בשווי של כ- **30,820,000** ₪ המהווים כ- **8%** ביחס ל- 31.03.2024.

[**30,820,000** ₪ = 383,000,000 ₪ - 413,820,000 ₪].

הנ"ל נובע מהגורמים המצטברים הבאים:

א. עליה בגובה דמ"ש הראויים (בהתאם לסקר שוק עדכני) כדלקמן:

דמ"ש ראויים לחודש	למועד 30.06.2024	למועד 31.12.2023 או 31.03.2024
	₪/מ"ר או מקום חניה/חודש	
דמ"ש למ"ר עילי - גמר (במצבו, בתום ההתקשרות)	76 ₪	70 ₪
דמ"ש למ"ר במרתפים (שירות- מחסנים/טכניים)	34 ₪	30 ₪
דמ"ש למקום חניה תת קרקעי	500 ₪	485 ₪

ב. הערכת הנכס בשלמות, לרבות זכויות בניה נוספות.

ג. רכישת זכויות "הראל"/החברות נעשתה במחיר הנמוך מהערכתנו לזכויות אלו. התייחסותנו לפערים שבין מחיר העסקה (נמוך יותר), לבין "השווי ההוגן" שקבענו למועד 31.12.2023 קיבל פירוט במסמך נפרד ועיקרו נוגע לתנאים מכבידים הנובעים מהסכם השיתוף שהיה בין החברה ל"הראל"/"החברות".

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

מנגד :

ד. השוכר "מביניר" (השוכר העיקרי בנכס) + השוכר "וורק אין" מסיימים את השכירות בסוף 11/2024, חלק מהשטחים כבר שווק להשכרה מחדש החל ב- 01/12/2024.
לגבי השטחים הפנויים/המתפנים ב- 01/12/2024 + לחוזים קצרים עם תקופת שכירות פחות מחצי שנה, **העלינו** את שיעור ההיוון השנתי ב- **0.5%** מ- 7.0% ל- 7.5%.

9.4. הערכות שמאיות קודמות שנערכו על ידי שמאים אחרים בשלוש השנים לפני המועד הקובע

לא ידוע לנו על הערכות שמאיות קודמות שבוצעו על ידי שמאים אחרים בשלוש השנים שקדמו למועד הקובע.

10. השומה

10.1. גישות השומה

קיימות 3 גישות להערכת שווי של נכסי מקרקעין

גישת ההשוואה

הגישה מבוססת על אומדן שווי השוק של הנכס בהתבסס על נתוני שוק ועסקאות בנכסים הדומים במיקומם, אופיים, רמת הסיכון בהם, מידת סחירותם וכיו"ב.
ההערכה מבוצעת ע"י התאמת מכלול הגורמים בין נכסי ההשוואה לנכס הנישום.

גישת העלויות

בגישה זו הנכס מוערך על בסיס העלות הצפויה בבניית נכס אחר הדומה לנכס הנישום, עפ"י יישום עיקרון התחלופה.
השווי הינו סיכום של ערך הקרקע, בתוספת עלות ההקמה והיזום של מבנה חדש ובניכוי מרכיבי הפחת החל בנכס הנדון, וכן התייחסות להשפעה של מענקי השקעה.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

גישת היוון ההכנסות

בגישה זו אומדים את שווי הנכס על ידי היוון זרם הכנסות אשר צפויות להתקבל לאורך יתרת החיים הכלכליים של הנכס. בגישה זו מגולמים גם מרכיבי סיכון לזרם ההכנסות וההוצאות.
גישה זו מתאימה בעיקר לנכסים מניבים ו/ או בעלי פוטנציאל הנבה.

10.2. גורמים ושיקולים

הבאנו בחשבון את כל הגורמים והשיקולים המפורטים לעיל ולהלן.

10.2.1. הסביבה

הסביבה, אזור התעשייה רעננה, ממוקם בצידה הצפון מזרחי של העיר, ממערב לכביש מס' 4 ומצפון לרחוב ויצמן.
הפיתוח הסביבתי מלא.

10.2.2. סביבה נדלנ"ית ומתחרים

בסביבה (איזו"ת ברעננה) מבנים נוספים המשמשים לתעשייה עתירת ידע. למיטב ידיעותינו התפוסה הכללית במקומות אלו סבירה ולכן הם אינם מהווים גורם תחרותי מידי שבכוחו להשפיע על אומדן שוויו של הנכס שבנדון.

סקירה

(מדו"ח מחקר לשוק המשרדים והתעשיה של נת"מ למחצית השנייה של שנת 2023):

הערכים מתייחסים למגדלי משרדים/היי-טק **Class A** (בדומה לנכס הנישום) **באזור רעננה** למחצית השנייה של 2023 ביחס למחצית הראשונה של 2023 (נסקרו 11 בנינים בהיקף שטחים של 274,397 מ"ר).

- התפוסה **ירדה** באופן מהותי בכ- 7.17% מ- 92.93% ל- **85.76%.**
- דמ"ש ממוצעים למ"ר/חודש **עלו** באופן **לא** מהותי בכ- 1.02% מ- 72 ₪ ל- **73.64** ₪.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

הערכים שלהלן מתייחסים למגדלי משרדים/היי-טק **Class A** (בדומה לנכס הנישום) **באזור רעננה דרום, כ"ס-הוד השרון**, למחצית השנייה של 2023 ביחס למחצית הראשונה של 2023 (נסקרו 9 בנינים בהיקף שטחים של 162,956 מ"ר).

- התפוסה **ירדה** באופן **לא** מהותי בכ- 1.53% מ- 94.64% ל- **93.11%.**
- דמ"ש הממוצעים למ"ר/בחודש **ירדו** באופן מהותי בכ- 3.11% מ- 81.11 ₪ ל- **78.00** ₪.

התייחסותנו:

הנכס הנישום נחשב ל- CLASS A, ניכר כי שוק המשרדים/היי-טק בנכסים דומים, שומר על יציבות.

10.2.3. מאפייני הנכס

מגדל מודרני לתעשייה עתירת ידע שהוקם בחלקה 164 בשטח של 11,059 מ"ר. החלקה דו חזיתית, לרחובות וייצמן ורחוב השיזף.

המגדל בן 17 קומות (16 קומות מעל קומת קרקע) וקומת גג חלקית טכנית מעל ארבעה מרתפים.

השטח הבנוי:

סה"כ שטחים עיליים	-	23,170.19 מ"ר
סה"כ שטחים תת קרקעיים	-	26,301.06 מ"ר
סה"כ שטחים במגדל	**-**	**49,471.25 מ"ר**

השטחים והחניות לשיווק:

סה"כ שטחים לשיווק	-	27,712 מ"ר (*)
סה"כ חניות לשיווק	-	861 חניות

(709 תת קרקעיות ו- 152 עיליות).

(*) שטח עילי משווק + מחסנים וחלק משטחי השירות הטכניים שבמרתפים.

בנוסף, יתרת זכויות בניה כמפורט בס' 7.4.

נתוני הפעילות העסקית, כמפורט בס' 8.5.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

10.2.4. מצב פיזי ותחזוקתי

מצבו הפיזי והתחזוקתי של המבנה נראה כתקין.

10.2.4.1. שנת הקמה

שנת ההקמה בהסתמך על טופס 4, הינה סוף 2014.

10.2.5. מצב תכנוני

מפורט בסעיף 7 לעיל.

קיים טופס 4 למבנה.

10.2.6. היטל השבחה

מפורט לעיל.

10.2.7. מצב משפטי ושימוש

בעלות פרטית לחברה/הרבוע לנכס בשלמות.

מגדל "Aלון נדל"ן" מושכר בשכירות חופשית ל"שוכר עיקרי" וכן לשוכרים (צדדי ג') נוספים.

"השוכר העיקרי" וכן שני שוכרים נוספים קיבלו תקצובים עבור התאמות.

"השוכר העיקרי" עתיד לסיים את השכירות בסוף 11/2024.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

סיכום:

סה"כ שטח לשיווק[17] (היי טק)	:	**27,712 מ"ר**
תפוסה[18] בשטחים	-	100%
סה"כ חניות (במרתפים/עיליים)	-	861
תפוסה בחניות	-	85%
סה"כ שכ"ד שנתי	-	₪ 29,932,593
סה"כ שכ"ד חודשי	-	₪ 2,494,383
מס' שוכרים[19]	-	4

למ"ר מושכר בממוצע (מגלם חניה)	-	**90** ₪/מ"ר/חודש
למ"ר מושכר בממוצע (ללא חניות)	-	**76** ₪/מ"ר/חודש
דמ"ש ממוצעים למקום חניה	-	**532** ₪/חניה/חודש

הסכומים לפני מע"מ.

לבדיקתנו, דמי השכירות הנ"ל הינם ראויים.

10.2.8. תפעול וניהול

הניהול ע"י חברת הניהול "CBRE - רמות" מטעם השוכר העיקרי. חב' הניהול עתידה להמשיך בניהול הנכס/המגדל מטעם החברה/ הרבוע לאחר סיום השכירות של השוכר העיקרי בסוף 11/2024.

פירוט נוסף בסעיף 8.6 לעיל.

10.2.9. השימוש הטוב והמועיל

השימוש הקיים בהיתר הבניה ובחוזה השכירות.

ניתן לנצל את יתרת הזכויות הנוספות המאושרות בחצר שמצפון למגדל.

---

17 שטח עיקרי + העמסת שטחי שירות.

18 לא כולל דיירי המשנה של השוכר העיקרי (Mavenir).

19 השוכר העיקרי משכיר את מרבית השטח שבחזקתו בשכירות משנה.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

החברה יזמה תכנית מפורטת תב"ע 416-0746214 (אושרה בסוף 2021) מכוח תכנית מתאר כוללנית רע/3000 להוספת זכויות נוספות על מנת לנצל את יתרת זכויות הבניה ולשלבם במבנה נוסף.

10.2.10.ניתוח סיכויים וסיכונים הגלומים בנכס

הנכס מהווה מגדל תעשיה עתירת ידע (היי-טק), מושכר בשלמות + יתרת זכויות בניה.

השוכר העיקרי משכיר חלק ניכר מהשטחים שבחזקתו לדיירי משנה.

דמ"ש המשולמים הינם בטווח דמ"ש הראויים.

להערכתנו, לא נשקף סיכון עסקי מיוחד העשוי להשפיע על שוויו בטווח הזמן הנראה לעין, אלא במסגרת מצב השוק הכללי.

10.2.11.מטרת ההערכה

קביעת השווי ההוגן לנכס שבנדון נכון לתאריך **30.06.2024**, לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך ו/או הנפקת אג"ח ו/או הנפקת מניות ו/או לדוחות הכספיים.

10.3. עקרונות לתחשיב

10.3.1. גישת השומה

בשומה זו, עשינו שימוש בגישת היוון ההכנסות כגישה המועדפת לנכס מניב ו/או לנכס בעל פוטנציאל הנבה לקביעת שווי הנכס הבנוי.

התחשבנו בחוזי השכירות בנכס.

השתמשנו בגישת ההשוואה לביקורת.

השתמשנו גם בגישת ההשוואה ובשיטת החילוץ לקביעת שווי יתרת זכויות הבניה המאושרות.

10.3.2. שיעור ההיוון השנתי

- שיעור ההיוון השנתי לתחשיב - **7.00%**.
- חניות פנויות/שטחים מתפנים ב- 01.12.2024 ו/או עם תקופת שכירות קצרה (פחות משנה), הוספנו **0.5%**, דהיינו **7.50%**.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

סקר עסקאות תשואה:

קניונים / מרכזים מסחריים

תאריך העסקה / הפרסום	מיקום	הנכס	מחיר הרכישה ב-מ' ש"ח	דמ"ש שנתיים ב- מ' ש"ח	שיעור תשואה שנתי	מקור מידע
עסקאות השוואה לקניונים / מרכזים מסחריים:						
07/07/2024	ירכא	מרכז מסחרי	97.00	7.15	**7.10%-7.37%**	מגנא + עיתונות
22/05/2024	מעלות	קניון	121.00	8.55	**7.07%**	מגנא + עיתונות
22/05/2024	צומת הפיל, תל אביב	שטחי מסחר	46.00	3.40	**7.39%**	מגנא + עיתונות
15/10/2023	בילו סנטר, אזה"ת קרית עקרון	שטחי מסחר	45.85	3.10	**6.76%**	מגנא + עיתונות
11/06/2023	אור עקיבא	שטחי מסחר	33.00	2.40	**7.27%**	מגנא + עיתונות
28/05/2023	מודיעין	שטחי מסחר	50.00	3.50	**7.00%**	מגנא + עיתונות
18/05/2023	מודיעין	שטחי מסחר	35.00	2.30	**6.57%**	מגנא + עיתונות
פרסומי אגף שומת מקרקעין - השמאי הממשלתי						
07/02/2023	כללי	שיעורי תשואה - מחצית ראשונה של שנת 2022			מסחר - **6.7%**	אגף שומת מקרקעין

מבני משרדים /תעסוקה / מסחר בשילוב תעסוקה

תאריך העסקה / הפרסום	מיקום	הנכס	מחיר הרכישה ב-מ' ש"ח	דמ"ש שנתיים ב- מ' ש"ח	שיעור תשואה	מקור מידע
עסקאות השוואה לשטחי משרדים:						
22/05/2023	דרך מנחם בגין, ת"א	משרדים מסחר וחניות	230	13	**5.65%**	עיתונות
11/2022	בית הרופאים, רמת החייל, ת"א	משרדים, מסחר, חניות	69.30		**5.60%**	מגנא
31/10/2022	מגדל בהקמה, רח' לבנדה, ת"א	משרדים מסחר חניות	329.80	20.0-26.0	**6.06%-7.88%**	מגנא + עיתונות
07/02/2023	כללי	שיעורי תשואה - מחצית ראשונה של שנת 2022			**משרדים**- **6.7%** תעשיה - **6.7%**	אגף שומת מקרקעין

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. | פקס +9723-6254622 | fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

10.3.3. סקרי שוק

10.3.3.1. משרדים/היי-טק

- **עסקאות שכירות**

דמ"ש הייטק/משרדים/תעסוקה						
כתובת / מיקום	שטח במ"ר	קומה	דמ"ש למ"ר בחודש	משכר/מוצע	הערות	מקור
אזור התעשייה רעננה, הנכס הנישום	200		80 ₪	משכר - הארכת הסכם שכירות (החל מ - 7/2024)	גמר מלא	חוזים
אזור התעשייה רעננה, הנכס הנישום	805	15	80 ₪	חוזה שכירות החל מ- 1/12/2024	גמר מלא	חוזים
אזור התעשייה רעננה, הנכס הנישום	820	8	78 ₪	חוזה שכירות החל מ- 1/12/2024	גמר מלא	חוזים
אזור התעשייה רעננה, הנכס הנישום	41	מרתפים	40 ₪	חוזה שכירות החל מ- 1/12/2024	אחסנה	חוזים
אזור התעשייה רעננה	3,905	קומות	77 ₪	משכר	גמר מלא	חוזים
מבני משרדים - רח' הפנינה, צומת רעננה מרכז, מגדל פלאזה + אינפיניטי (חדש)	19,040	קומות - פלאזה	69 ₪	משכר	גמר מלא	מגנא - ריט 1- שומה לדוחות כספיים של השמאים גרינברג אולפינר ושות' למועד קובע 31/12/2023
	20,000	קומות -אינפיניטי	96 ₪	משכר	גמר מלא	
	151	שונות - אינפיניטי	37 ₪	משכר	אחסנה	
	428	שונות	34 ₪	משכר	אחסנה	
א"ת רעננה	274,397	שונות	74 ₪	משכר	מעטפת + גימור סטנדרטי של 3,000 ₪/מ"ר ברוטו	דו"ח נת"מ חציון שני 2023, ביקוש למשרדים חדשים CLASS A. נסקרו ב- 11 בנינים, תפוסה 85.76%, דמ"נ 20.68 ₪/מ"ר/חודש.
	93,336	שונות	67 ₪	משכר	גמר סטנדרטי קיים	דו"ח נת"מ חציון שני 2023, ביקוש למשרדים חדשים CLASS B. נסקרו 7 בנינים, תפוסה 94.5%, דמ"נ 17.96 ₪/מ"ר/חודש.
רעננה דרום / כ"ס / הוד השרון	162,956	שונות	78 ₪	משכר	מעטפת + גימור סטנדרטי של 3,000 ₪/מ"ר ברוטו	דו"ח נת"מ חציון שני 2023, ביקוש למשרדים חדשים CLASS A. נסקרו 9 בנינים, תפוסה 93.11%, דמ"נ 17.94 ₪/מ"ר/חודש.
	81,564	שונות	67 ₪	משכר	גמר סטנדרטי קיים	דו"ח נת"מ חציון שני 2023, ביקוש למשרדים חדשים CLASS B. נסקרו 10 בנינים, תפוסה

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

דמ"ש הייטק/משרדים/תעסוקה						
כתובת / מיקום	שטח במ"ר	קומה	דמ"ש למ"ר בחודש	מושכר/מוצע	הערות	מקור
מגדל מניבים - כ"ס	שונים	שונות	₪ 80	מושכר	גמר קיים	מגנא - ריט 1- שומה לדוחות כספיים של השמאים גרינברג אולפינר ושות' למועד קובע 31/12/2023
	שונים	שונות	₪ 37	מושכר	אחסנה	
פרויקט חדש - א"ת עתיר ידע כפר סבא	שונים	שונות	₪ 75	מושכר	גמר מלא	מגנא - ריט 1- שומה לדוחות כספיים של השמאים גרינברג אולפינר ושות' למועד קובע 31/12/2023
	שונים	שונות	₪ 50	מושכר	מעטפת	
אזור התעשייה רעננה	380	1	₪ 54	מוצע אמצע 2024	גמר מלא	תיווך
	650	6	₪ 65	מוצע אמצע 2024	גמר מלא	תיווך
	285	3	₪ 55	מוצע אמצע 2024	גמר מלא	תיווך
	300	3	₪ 60	מוצע אמצע 2024	גמר מלא	תיווך
	1,000	5	₪ 71	מוצע תחילת 2024	גמר מלא	תיווך
	800	3	₪ 72	מוצע תחילת 2024	גמר מלא	תיווך
	810-1810	1	₪ 70	מוצע תחילת 2024	גמר מלא	תיווך
	1,100	2	₪ 75	מוצע תחילת 2024		

סיכום:

דמ"ש למ"ר בנוי למשרדים/היי-טק, ללא העמסת חניות, נע בין **54** ₪ - **96** ₪/מ"ר/חודש, ברמת הגמר, מיקום וכו'.

אחסנה במרתפים: נעים בין **34** ₪ - **40** ₪/מ"ר/חודש.

קבענו דמ"ש ראויים למ"ר במצבו (גמר קיים) בגבולות **76** ₪/מ"ר/חודש. למעטפת קבענו **52** ₪/מ"ר/חודש.

לאחסנה: קבענו **34** ₪/מ"ר/חודש (כ- **45%** מדמ"ש לשטחים עיליים).

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 fax. | www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

- **עסקאות מכירה**

תאריך	מיקום	קומה	שטח במ"ר / שטח ארנונה (לפי הגבוה)	מחיר עסקה ב ₪	בניכוי חניות, הנחנו 90 אלף ₪/מקום	חניות צמודות	שווי ב ₪/מ"ר
					שווי מקום חניה בהערכה	90,000 ₪	
21/05/2024	הנופר 2	8	115	2,283,440 ₪	2,103,440 ₪	2	18,291 ₪
18/04/2024	הנופר 2	8	104	2,227,270 ₪	1,957,270 ₪	3	18,820 ₪
11/04/2024	הנופר 2	1	70	1,075,494 ₪	1,075,494 ₪	0	15,364 ₪
09/04/2024	הנופר 2	7	189	3,689,700 ₪	3,419,700 ₪	3	18,094 ₪
31/01/2024	הנופר 2	2	108	1,866,313 ₪	1,776,313 ₪	1	16,447 ₪
09/01/2024	התעשיה 8	5	58	1,200,000 ₪	1,020,000 ₪	2	17,586 ₪

סיכום:

שווי מ"ר בנוי, ללא העמסת חניות, אך לשטחים **קטנים** יחסית נע בין **15,360** ₪ **- 18,820** ₪. תלוי גם ברמת הגמר.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

10.3.3.2. חניות - עסקאות שכירות

מיקום	מס' מקומות חניה	דמ"ש למקום בחודש	הערות	מקור
הנכס הנישום - חניה פתוחה	42	350 ₪	חניה קבועה	חוזים
הנכס הנישום - חניה פתוחה		300 ₪	חניה צפה	חוזים
הנכס הנישום - חניה מקורה	25	500 ₪	חניה מקורה במרתפים	חוזים
רח' הפנינה, צומת רעננה מרכז, מגדל אינפיניטי (חדש)	255	630 ₪	דמ"ש משולמים	מגנא - ריט 1- שומה לדוחות כספיים של השמאים גרינברג אולפינר ושות' למועד קובע 31/12/2023
א"ת רעננה	בנינים שונים - 11 בנינים CLASS-A	523 ₪	עסקה -חציון שני 2023	נת"מ שירותי נדל"ן
רעננה דרום, כפר סבא - הוד השרון	בנינים שונים - 9 בנינים CLASS-A	550 ₪	עסקה -חציון שני 2023	נת"מ שירותי נדל"ן
א"ת רעננה	396	445 ₪	עסקה - דמ"ש משולמים - מרתפים	חוזים
רח' זרחין 15, סנטרל פארק	182 חניות פתוחות - מנוי חודשי	300 ₪	עסקה	עסקה - מנוי חודשי, לא כולל מע"מ

סיכום:

דמ"ש למקום חניה, נע בין **300** ₪/מקום/חודש – **630** ₪/מקום/חודש, תלוי במיקום (חניה עילית/תת קרקעית) וכו'.

קבענו דמ"ש ראויים למקום **חניה מקורה** בגבולות **500** ₪/מקום/ח' ולמקום **חניה עילית** פתוחה בגבולות **300** ₪/מקום/ח'.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

10.3.3.3. **מסחר** - עסקאות שכירות

מיקום	רחוב	מועד העסקה	שימוש	שטח במ"ר	דמ"ש למ"ר בחודש	עסקה/ביקוש	מקור
רעננה	מרכז שבונתי	הסכם ותיק	מסחר	550	₪ 116	עסקה	נתוני שכירות
רעננה	מתחם מסחרי	הסכם ותיק	מסחר	3,000	₪ 89	עסקה	נתוני שכירות
רעננה	מרכז שבונתי	הסכם ותיק	מסחר	975	₪ 96	עסקה	נתוני שכירות
רעננה	סמוך לוייצמן		מסחר	1,200	₪ 80	עסקה	קולגה
רעננה	מרכז העיר		מסחר	1,141	₪ 162	עסקה	נתוני שכירות
רעננה	מרכז שבונתי	לא ידוע	מסחר	270	₪ 191	עסקה	קולגה
רעננה	מרכז מסחרי גדול באי"ת רעננה	שכ"ד משולם	מסחר	שונים - עוגנים	₪ 72	עסקה	נתוני שכירות
רעננה	מרכז מסחרי גדול באי"ת רעננה	שכ"ד משולם	מסחר	שונים - חנויות רגילות	₪ 124	עסקה	נתוני שכירות
רעננה	התעשיה, מון קניון רננים	ביקוש	מסחר	230	₪ 105	ביקוש	תיווך

סיכום :

דמ"ש למ"ר בנוי בשימוש מסחרי, נע בין **72** ₪/מ"ר/חודש – **191** ₪/מ"ר/חודש, תלוי במיקום, גמר וכו'.

קבענו דמ"ש ראויים למ"ר בנוי בשימוש מסחרי באזור הנכס בגבולות **90** ₪/מ"ר/חודש.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

10.3.4. סיכום תחשיב השווי

דמ"ש ראויים לחודש	₪/מ"ר או מקום חניה/חודש
דמ"ש למ"ר עילי - גמר (במצבו, בתום ההתקשרות)	₪ 76
דמ"ש למ"ר במרתפים (שירות- מחסנים/טכניים)	₪ 34
דמ"ש למקום חניה תת קרקעי	₪ 500
דמ"ש למקום חניה עילי	₪ 300

מגדל Aלון נדל"ן, א"ת רעננה

מועד קובע		30/06/2024
סה"כ שטח משווק (מ"ר)		27,712
סה"כ חניות משווקות (מס')		861
התפוסה במועד קובע		100%
שיעור היוון שנתי לשטחים מושכרים		7.00%
שיעור היוון שנתי לשטחים פנויים/עתידים להתפנות ב- 1/12/2024		7.50%
שיעור היוון שנתי לחישוב יתרת זכויות בניה מאושרות (חילוץ)		7.00%
דמ"ש חודשיים עבור שטחים משווקים	₪	2,104,929
דמ"ש חודשיים למ"ר משווק	₪	76
דמ"ש חודשיים עבור חניות משווקים (עילי ותת קרקעי)	₪	389,454
דמ"ש חודשיים לחניה (בממוצע)	₪	452
סה"כ דמ"ש חודשיים משולמים בתקופת השכירות, למועד קובע	₪	**2,494,383**
דמ"ש חודשיים למ"ר משווק (מגלם חניות)	₪	90
מתוכן, תשלום השוכרים עבור התאמות (החזר הקצב לשוכרת)	₪	459,389
סה"כ דמ"ש חודשיים ראויים בתום ההתקשרות, רמת גמר קיימת	₪	**2,360,976**
סיכום התחשיב:		
ע.נ. היוון דמ"ש לתקופת השכירות	₪	38,387,725
ע.נ. היוון דמ"ש לתקופת האופציה I	₪	20,713,799
ע.נ. היוון דמ"ש ליתרת תקופת האופציה	₪	-
ע.נ. היוון דמ"ש ראויים	₪	332,922,738
סה"כ	₪	**392,000,000**
הפחתה כללית - התאמות חזויות בגין החלפת שוכרים	₪	-2,100,000
סה"כ שווי המגדל במצבו (לא כולל זכויות בניה נוספות מאושרות)	**₪**	**389,900,000**
שיעור תשואה		7.7%
שווי זכויות החברה בנכס (לא כולל שווי זכויות בניה נוספות)	**100%** ₪	**389,900,000**
שווי זכויות בניה נוספות - שלזכות הריבוע (בניכוי היטל השבחה חזוי)	**₪**	**23,920,000**
שווי זכויות החברה, במעוגל (בניכוי היטל השבחה חזוי)	**₪**	**413,820,000**
מתקבל:		
שווי מ"ר בנוי - משרדים ואחסנה (לא כולל חניות וזכויות בניה נוספות)	₪	11,709
שווי מקום חניה ממוצע (לא כולל זכויות בניה נוספות)	₪	75,995

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

הערות:

- השווי המתקבל למ"ר בנוי נמוך מהטווח התחתון של עסקאות השוואה (15,360 ₪/מ"ר בנוי, עבור שטחים קטנים) בכ- 24%. הנ"ל מגלם את גודל הנכס ביחס לעסקאות ההשוואה, גמר קיים בשטחים והשכירויות בנכס.

- מטעמים מסחריים איננו מפרטים את תחשיב שווי זכויות בניה נוספות.

10.3.5. הפחתה כללית לגודל

אין לדעתנו מקום לבצע הפחתה לגודל, מה עוד שגודלו של הנכס אינו חריג ביחס לנכסים דומים בסביבה ודמי השכירות הראויים שקבענו מגלמים את גודל הנכס.

10.3.6. מיסוי

שומתנו איננה כוללת הפחתה למיסוי.

כמו כן לא מובא בחשבון השומה מס רווחי הון/מס שבח מקרקעין הצפוי במכירה.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

11. קביעת השווי ההוגן[20]

לאור האמור לעיל ובהתחשב במכלול הגורמים שהוזכרו ולאחר שגורמים אלו נבחנו על ידינו, הננו קובעים את אומדן השווי ההוגן לנכס שבנדון **בשלמות** במצבו, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר ברצון, כשהוא נקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', נכון למועד הקובע 30.06.2024, למעט שכירות חופשית, בגבולות הסך של :

413,820,000 ₪ (ארבע מאות ושלושה עשר מיליון, שמונה מאות ועשרים אלף ₪).

לא כולל מע"מ.

11.1. הפחתות מאומדן השווי ההוגן להיטל השבחה ו/או תשלומים לרמ"י

אין.

השווי ההוגן לנכס (המפורט בסעיף 11 לעיל) הינו **לאחר** הפחתת היטל השבחה חזוי בעת מימוש.

11.2. בדיקת רגישות

שווי הנכס		שינוי בדמ"ש						
		7.0%	5.0%	2.5%	0.0%	-2.5%	-5.0%	-7.0%
שינוי בשווי הנכס	1.0%	₪ 387,470,000	₪ 381,850,000	₪ 374,640,000	₪ 367,540,000	₪ 360,430,000	₪ 353,330,000	₪ 347,610,000
	0.5%	₪ 410,670,000	₪ 404,550,000	₪ 396,950,000	₪ 389,260,000	₪ 381,660,000	₪ 373,960,000	₪ 367,940,000
	0.0%	₪ 436,820,000	₪ 430,310,000	₪ 422,010,000	**₪ 413,820,000**	₪ 405,630,000	₪ 397,440,000	₪ 390,830,000
	-0.5%	₪ 478,100,000	₪ 471,000,000	₪ 462,120,000	₪ 453,230,000	₪ 444,350,000	₪ 435,470,000	₪ 428,360,000
	-1.0%	₪ 512,800,000	₪ 505,110,000	₪ 495,430,000	₪ 485,760,000	₪ 476,190,000	₪ 466,520,000	₪ 458,720,000

[20] השווי ההוגן לנכס הינו נטו **לאחר** הפחתת היטל השבחה חזוי בעת מימוש.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

הערות: המסמכים בהם עשינו שימוש במהלך העבודה כמו גם נספחי התחשיבים, נמצאים במשרדנו ו/או במשרדי החברה ויוצגו לפי דרישה.
נתוני השכירות, חברת הניהול, השטחים לשיווק והשטחים הפנויים ניתנו ע"י החברה ובאחריותם בלבד.

מצ"ב[21]: נסח רישום מקרקעין מ-01.09.2024 - 1 עמודים

בכבוד רב,

עודד האושנר
מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין

שמאי מקרקעין
עודד האושנר
א
מהנדס אזרחי

תפוצה: 1-2. "רבוע כחול נדל"ן בע"מ".

[21] כחלק בלתי נפרד משומה זו.

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

תאריך 01/09/2024
כ"ח אב תשפ"ד
שעה: 14:56

נסח מס' 207227

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7657 חלקה: 167

הנכס מצר ע"י שטר:	9451/2015	מיום:	08/03/2015	סוג שטר:	פרצלציה לא רצונית

תיאור הנכס

רשויות		שטח במ"ר			
עיריית רעננה		11,059			

המספרים הישנים של החלקה
7657/4

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
9451/2015/1	08/03/2015	חלוקה	רבוע כחול נדל"ן בע"מ	חברה	513765859
				החלק בנכס	
					50000 / 100000

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
31558/2024/1	27/06/2024	מכר	רבוע כחול נדל"ן בע"מ	חברה	513765859
				החלק בנכס	
					1 / 2

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
31558/2024/2	27/06/2024	הערה	מס רכישה נתניה		
	הערות:	הערה לפי סעיף 16 (ז)(1) לחוק מיסוי מקרקעין בגין חוב/חובות מס רכישה			
	על הבעלות של:	רבוע כחול נדל"ן בע"מ			

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח

בית רובינשטיין, קומה 13, רח' לינקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. Tel Aviv
טל. 03-6254688 | Tel. פקס +9723-6254622 | fax. www.haushner.co.il | office@haushner.co.il

נספח ה'

טיוטה שנייה של שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה יא')

מסמך זה הינו טיוטה בלבד של שטר נאמנות בקשר עם אגרות החוב (סדרה יא'), אשר החברה בוחנת את אפשרות הנפקתן; נוסח זה של שטר הנאמנות עשוי להשתנות אף באופן מהותי והנוסח המחייב של שטר הנאמנות כאמור, אם וככל שאגרות החוב (סדרה יא') אכן יונפקו, יהא הנוסח שיצורף לדוח הצעת המדף שתפרסם (אם וככל שתפרסם) החברה מכוח תשקיף המדף של החברה וכניסתו לתוקף תהיה כפופה להנפקת אגרות החוב (סדרה יא') על פיו.

שטר נאמנות בגין אגרות החוב (סדרה יא')

שתאריכו יום [__] ב[_____] 2024

בין

רבוע כחול נדל"ן בע"מ
מס' חברה: 51-376585-9
מרחוב: מרכז עזריאלי 1, מגדל עגול, תל אביב
(להלן: "**החברה**")

מצד אחד;

לבין

משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ
מספר חברה: 513771337
מרחוב: דרך מנחם בגין 48, תל אביב
(להלן: "**הנאמן**")

מצד שני;

והואיל: וביום 27 בפברואר 2023 פרסמה החברה תשקיף מדף אשר נושא תאריך 28 בפברואר 2023 (להלן: "**התשקיף**" או "**תשקיף המדף**") לפיו החברה עשויה להנפיק במסגרת דוחות הצעת מדף, בין היתר, אגרות חוב (סדרה יא'), שאינן המירות למניות החברה;

והואיל: ובחודש [_____] 2024 אישרה ועדת הדירוג של סטנדרד אנד פורס מעלות בע"מ מתן דירוג ilAA- לאגרות החוב בהיקף שנקבע על ידה, שיונפקו על ידי החברה באמצעות סדרת אג"ח חדשה, סדרה יא'.

והואיל: והנאמן הינו חברה מוגבלת במניות שנתאגדה בישראל לפי חוק החברות, התשנ"ט-1999, ומטרתה העיקרית הינה עיסוק בנאמנויות, והנאמן עונה על דרישות הכשירות הקבועות על פי כל דין, ובפרט הדרישות הקבועות בחוק ניירות ערך (כהגדרתו להלן) לנאמן לאגרות חוב;

והואיל: והחברה מצהירה בזאת כי אין עליה כל מניעה על פי כל דין או הסכם לבצע הנפקה של אגרות החוב (סדרה יא') ו/או להתקשר עם הנאמן בשטר נאמנות זה וכי במועד חתימת שטר זה התקבלו כל האישורים הנדרשים לשם ביצוע ההנפקה על פי כל דין או הסכם;

והואיל והנאמן הצהיר כי אין עליו כל מניעה על פי כל דין או הסכם להתקשר עם החברה בשטר נאמנות זה וכי אין הוא מצוי בניגוד עניינים בקשר עם תפקידו על פי שטר נאמנות זה;

והואיל: ולנאמן אין כל עניין אישי בחברה, ולחברה אין כל עניין אישי בנאמן;

והואיל: והחברה פנתה בבקשה אל הנאמן שישמש כנאמן למחזיקי אגרות החוב והנאמן הסכים לפעול כנאמן של מחזיקי אגרות החוב, הכל בכפוף ובהתאם לתנאי הנאמנות המפורטים בשטר נאמנות זה;

והואיל וברצון הצדדים להסדיר את תנאי אגרות החוב (סדרה יא') בשטר נאמנות זה וזאת לאור כוונת החברה להציע לציבור, לראשונה, אגרות החוב (סדרה יא') על פי תשקיף המדף, כפי שיפורט בדוח הצעת המדף אותו תפרסם החברה, באופן שבו שטר נאמנות זה יחול לגבי אגרות החוב (סדרה יא') בלבד.

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

<u>תוכן עניינים</u>

.1	פרשנות והגדרות	3
.2	הנפקת אגרות החוב	5
.3	הנפקת אגרות חוב נוספות; הרחבת סדרה	6
.4	מינוי הנאמן; כניסה לתוקף של הכהונה; תקופת הכהונה; פקיעת הכהונה; התפטרות; פיטורין; תפקידי הנאמן	8
.5	רכישת אגרות חוב על ידי החברה ו/או מחזיק קשור	10
.6	התחייבויות החברה	11
.7	הבטחת אגרות החוב	17
.8	פדיון מוקדם של אגרות החוב	18
.9	פירעון מיידי	20
.10	תביעות והליכים בידי הנאמן	25
.11	נאמנות על התקבולים	26
.12	סמכות לדרוש תשלום למחזיקים באמצעות הנאמן	27
.13	סמכות לעכב חלוקת הכספים	27
.14	הודעה על חלוקה	28
.15	הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה; הפקדה בידי הנאמן	28
.16	קבלה מאת מחזיק אגרת החוב	29
.17	תחולת חוק ניירות ערך	29
.18	השקעת כספים	29
.19	התחייבויות החברה כלפי הנאמן	30
.20	התחייבויות נוספות	31
.21	באי-כח	32

.22	הסכמים אחרים	32
.23	שכר הנאמן	32
.24	סמכויות הנאמן	34
.25	סמכות הנאמן להעסיק שלוחים	35
.26	שיפוי	35
.27	הודעות	38
.28	שינויים בשטר הנאמנות, ויתור ופשרה	38
.29	מרשם מחזיקי אגרות החוב	39
.30	אסיפות של המחזיקים	39
31	דיווח לנאמן	40
32	דיווח על ידי הנאמן	40
.33	תחולת הדין	40
.34	סמכות ייחודית	41
.35	כללי	41
.36	אחריות הנאמן	41
.37	מענים	41
.38	הסמכה למגנ"א	41
	תוספת ראשונה- תעודת אגרות החוב	
	התנאים הרשומים מעבר לדף	
	תוספת שנייה – אסיפות מחזיקי אגרות החוב (סדרה יא') של החברה	
	נספח 9.2.10 – נציגות דחופה למחזיקי אגרות החוב (סדרה יא')	
	נספח א'- כתב סודיות	
	נספח ב' – דוגמה, לשם המחשה בלבד, של אופן עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות	

1. **<u>פרשנות והגדרות</u>**

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

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

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

1.4. למונחים המפורטים להלן תהא בשטר נאמנות זה המשמעות המצוינת לצידם, אלא אם צוין מפורשות אחרת:

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

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

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

"**התשקיף**" **או** "**תשקיף המדף**" - תשקיף מדף של החברה אשר פורסם בפברואר 2023, ונושא תאריך 28 בפברואר 2023.

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

"**החברה**" **לרישומים**" – החברה לרישומים של הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (או כל חברה אחרת שהחברה תתקשר עמה לפי שיקול דעתה הבלעדי ועל פי כל דין).

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

"**החלטה מיוחדת**" - החלטה שנתקבלה באסיפה של מחזיקי אגרות החוב, בה נכחו, בעצמם או על-ידי באי כוחם, שני מחזיקים לפחות באגרות החוב, שלהם לפחות חמישים אחוזים (50%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור במועד הקובע לאסיפה, או באסיפה נדחית של אסיפה זו שנכחו בה, בעצמם או על-ידי באי כוחם, שני מחזיקים לפחות באגרות החוב, שלהם לפחות עשרים אחוזים (20%) מהיתרה האמורה, ואשר נתקבלה (בין באסיפה המקורית ובין באסיפה הנדחית) ברוב של בעלי אגרות החוב המחזיקים בלפחות שני שליש (2/3) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב המיוצג בהצבעה או ברוב כאמור באסיפת מחזיקים נדחית.

"**הנאמן**" - משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ ו/או כל מי שיכהן מדי פעם בפעם כנאמן של מחזיקי אגרות החוב לפי שטר זה;

"**יום עסקים**" - יום בו פתוחים מרבית הבנקים בישראל לביצוע עסקאות.

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

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

"**חוק חדלות פירעון**" – חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018, והתקנות על פיו, כפי שיהיו מעת לעת;

"**חוק ניירות ערך**" – חוק ניירות ערך, תשכ"ח – 1968 והתקנות על פיו כפי שיהיו מעת לעת.

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

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

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

"**המדד היסודי**" - מדד אוגוסט 2024 ~~שיפורסם~~שפורסם ביום 15 בספטמבר 2024.

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

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

"**מחזיק**" **או מחזיק באגרות החוב**" – כהגדרת ~~מונח זה~~המונחים "מחזיק", "מחזיק בתעודות התחייבות" בחוק ניירות ערך, וזאת ביחס לאגרות החוב (סדרה יא');

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

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

1.5. בכל מקרה של סתירה בין שטר הנאמנות למסמכים הנלווים לו, יגברו הוראות שטר הנאמנות ויהיו חלק בלתי נפרד מהוראות אגרות החוב ויחייבו את החברה והמחזיקים באגרות החוב.

1.6. בכל מקרה של סתירה בין ההוראות המתוארות בתשקיף ו/או בדוח הצעת המדף בקשר לשטר זה ו/או בקשר לאגרות החוב, לבין הוראות שטר זה, יגברו הוראות שטר זה. החברה מאשרת כי נכון למועד חתימת שטר הנאמנות לא קיימת סתירה כאמור.

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

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

1.9. שטר נאמנות זה יכנס לתוקפו במועד הקצאת אגרות החוב (סדרה יא') על-ידי החברה. מוסכם כי במקרה של ביטול הנפקת אגרות החוב מכל סיבה שהיא, יהא שטר נאמנות זה בטל מעיקרו.

1.10. יובהר כי על אף האמור בשטר זה להלן, הימים המפורטים בשטר זה על נספחיו להלן, יתכן שישונו בהתאם לחוקי העזר של מסלקת הבורסה ולהנחיות הבורסה, כפי שיהיו במועד פרסום דוח ההצעה, ויפורטו במסגרת דוח ההצעה.

2. **הנפקת אגרות החוב**

2.1. בכוונת החברה להנפיק על פי דוח ההצעה אגרות חוב (סדרה יא'), רשומות על שם ובנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת. אגרות החוב תעמודנה לפירעון (קרן) בשלושה תשלומים לא שווים ולא רציפים, באופן הבא: תשלום ראשון שישולם ביום 31 בדצמבר 2027 יהיה בשיעור של 15% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב; תשלום שני שישולם ביום 31 בדצמבר 2028 יהיה בשיעור של 15%

מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב; תשלום שלישי ואחרון שישולם ביום 31 בדצמבר 2029, יהיה בשיעור של 70% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב, והכל בכפיפות למפורט בתנאים שמעבר לדף ולשטר נאמנות זה.

2.2. אגרות החוב (סדרה יא') תישאנה ריבית ~~בשיעור שייקבע במכרז על שיעור הריבית שיערך בקשר עם הצעתן לראשונה של אגרות החוב (סדרה יא'), אשר לא יעלה על שיעור הריבית המירבי כפי שייקבע בדוח ההצעה~~.שנתית קבועה בשיעור של [ ]% (בכפוף להתאמת שיעור הריבית בהתאם להוראות סעיפים 4 ו-4(א) לתנאים מעבר לדף).

2.3. הריבית על היתרה הבלתי מסולקת, כפי שתהא מעת לעת, של קרן אגרות החוב (סדרה יא') תשולם בתשלומים חצי שנתיים, ביום 31 בדצמבר 2024 וכן ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2025 ~~עד2029~~עד 2029 (כולל). כל תשלום ריבית ישולם בעד התקופה של שישה (6) חודשים שהסתיימה במועד תשלום הריבית הרלוונטי, למעט תשלום הריבית הראשון שישולם ביום 31 בדצמבר 2024, בגין התקופה המתחילה ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז על אגרות החוב (סדרה יא'), והמסתיימת במועד התשלום הראשון של הריבית, היינו ביום 31 בדצמבר 2024 (להלן: "**תקופת הריבית הראשונה**"). הריבית עבור תקופת הריבית הראשונה תחושב לפי מספר הימים בתקופה האמורה ועל בסיס של 365 ימים בשנה. כל תקופת ריבית נוספת של אגרות החוב (סדרה יא') תתחיל ביום הראשון שלאחר תום תקופת הריבית הסמוכה לפניה, ותסתיים בתום תקופת הריבית (קרי: במועד התשלום הסמוך אחרי יום תחילתה). שיעור הריבית שישולם בכל מועד תשלום הריבית, יהיה שיעור הריבית ~~שייקבע במכרז על שיעור הריבית על אגרות החוב (סדרה יא')~~השנתי כשהוא מחולק ב-2, היינו [ ]%, וזאת למעט לגבי תשלום הריבית הראשון שיחושב כאמור לעיל (בכפוף להתאמת שיעור הריבית בהתאם להוראות סעיפים 4 ו-4א לתנאים מעבר לדף).

2.4. קרן אגרות החוב (סדרה יא') והריבית בגינה תהיינה צמודות למדד היסודי כמפורט בסעיף 5 לתנאים הרשומים מעבר לדף.

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

2.6. אם לאחר מועד הנפקתן לראשונה של אגרות החוב (סדרה יא'), תורחב סדרת אגרות חוב (סדרה יא') על-ידי החברה, מחזיקי אגרות החוב אשר להם יונפקו אגרות חוב במסגרת הרחבת הסדרה כאמור, לא יהיו זכאים לקבל תשלום על חשבון קרן ו/או ריבית בגין אגרות החוב האמורות שהמועד הקובע לתשלומו יחול קודם למועד הנפקתן כאמור.

2.7. לזכות החברה לפדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה יא') ראו סעיף 8.2 לשטר הנאמנות.

3. <u>הנפקת אגרות חוב נוספות; הרחבת סדרה</u>

3.1. החברה שומרת לעצמה את הזכות להנפיק, בכפוף להוראות הדין, בכל עת ומבלי להידרש להסכמת הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב, סדרות נוספות של אגרות חוב (בין בהצעה פרטית, בין במסגרת תשקיף, בין על פי דוח הצעת מדף ובין בכל דרך אחרת) (להלן: "**הסדרות הנוספות**"), בין שיקנו זכות המרה במניות החברה ובין שלא יקנו זכות כאמור או ניירות ערך מכל מין וסוג שהוא, ובתנאי פדיון, ריבית, הצמדה, בטוחות ותנאים אחרים, כפי שהחברה

תמצא לנכון, ובין שהם עדיפים על פני תנאי אגרות החוב (סדרה יא'), שווים להם או נחותים מהם, וזאת מבלי לפגוע בחובת הפירעון המוטלת עליה. אין באמור בסעיף זה לעיל, כדי לגרוע מזכויות כלשהן של הנאמן ומחזיקי אגרות החוב לפי שטר הנאמנות. במקרה בו החברה תנפיק סדרה ו/או סדרות נוספות של אגרות חוב ~~שאינן מובטחות~~ו/או ניירות ערך אחרים שהינם חוב (יחדיו ולחוד: "**הסדרות האחרות**") שאינם מובטחים בבטוחה כלשהי, לא יהיו ~~אגרות החוב מהסדרות~~הסדרות האחרות כאמור עדיפות על אגרות החוב (סדרה יא') במקרה של הליכי פירוק החברה. מובהר כי אין באמור בסעיף זה למנוע מהחברה להנפיק אגרות חוב נוספות אשר תהיינה מגובות בבטוחות ובשעבודים מכל סוג שהוא לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה. עובר למועד הנפקת ~~אגרות חוב אחרות (מסדרה אחרת)~~הסדרות האחרות שאינן מובטחות בבטוחה כלשהי, תמסור החברה לנאמן אישור חתום על-ידי מנכ"ל החברה או נושא משרה בכיר בחברה כי ~~אגרות החוב~~הסדרות האחרות אינן עדיפות בפירוק על-פי תנאיהן על פני אגרות החוב (סדרה יא').

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

3.3. על אף האמור בסעיף 3.2 לעיל, החברה מתחייבת כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יא') כי תהיה רשאית להרחיב את סדרת אגרות החוב (סדרה יא') רק ~~ככל ש~~בכפוף לקיומם המלא של התנאים המפורטים להלן: (1) לא מתקיימת עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה יא') לפירעון מיידי (לרבות כתוצאה מההרחבה כאמור); (2) הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה יא') לא תגרום לירידה בדירוג אגרות החוב (סדרה יא') כפי שיהא ערב הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה יא'), בדרגה אחת או יותר~~,~~ (מובהר, כי במידה ואגרות החוב ידורגו על-ידי יותר מחברת דירוג אחת, הרחבת הסדרה לא תגרום לירידה באף אחד מהדירוגים); (3) על פי הדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו לפני מועד הרחבת הסדרה החברה עומדת (ולאחר שתובא בחשבון למפרע ביצוע ההנפקה הנוספת החברה תעמוד) בהתניות הפיננסיות המפורטות בסעיף 6.3 לשטר זה, זאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה המנויות באותו סעיף; (4) החברה אינה מפרה איזו מהתחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב לפי שטר זה~~.~~ (לרבות כתוצאה מההרחבה האמורה). בכל מקרה של הרחבת הסדרה כאמור, תודיע החברה לנאמן בכתב, טרם קיום המכרז למשקיעים מסווגים (ככל שיתקיים מכרז מקדים למשקיעים מסווגים, ובמידה ולא מתקיים מכרז כאמור - טרם קיום המכרז לציבור. ~~בהנפקה~~ובהנפקה פרטית, הודעה כאמור תימסר לנאמן _בטרם פרסום דיווח מיידי בדבר הנפקה פרטית~~,~~), באם ההנפקה הנוספת עומדת או לא עומדת, (לפי העניין), בתנאים האמורים. להודעה לנאמן כאמור, תצרף החברה את דוח הדירוג של החברה המדרגת על פיו אין בהרחבת הסדרה כאמור כדי לפגוע בדירוג הקיים באותה עת של אגרות החוב (סדרה יא') המורחבת כאמור לעיל. ~~הנאמן רשאי להסתמך על דוח הדירוג של החברה המדרגת ולא יידרש לבצע בדיקה נוספת.~~ כמו כן יועברו לנאמן, טרם קיום המכרז למשקיעים מסווגים (ככל שיתקיים מכרז מקדים למשקיעים מסווגים, ובמידה ולא מתקיים מכרז כאמור - טרם קיום המכרז לציבור או טרם ביצוע ההנפקה הפרטית, לפי העניין), האישורים ~~הבאים, בצירוף תחשיב רלוונטי והכל~~הבאיסוהכל בנוסח לשביעות רצון הנאמן: (א) אישור מאת נושא המשרה הבכיר בחברה בתחום הכספים

המאשר כי החברה עומדת בתנאי שבס"ק (3) לעיל, ובצירוף תחשיב רלוונטי ; (ב) אישור מאת נושא משרה בכירה בחברה כי לא מתקיימת עילה לפירעון מיידי של אגרות החוב (סדרה יא') וכי הרחבת הסדרה לא תביא לקיומה של עילה כאמור ; וכן (ג) אישור מאת נושא משרה בכירה בחברה כי החברה אינה מפרה ~~את התחייבויותיה~~איזו מהתחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב על פי שטר זה וכי מתקיימים יתר התנאים הנדרשים להרחבת סדרה בהתאם לסעיף 3.3 לשטר הנאמנות. יובהר, כי אין באמור בס"ק זה כדי להוות הסכמה של הנאמן להפרות לא מהותיות של שטר זה על ידי החברה. ~~הנאמן רשאי להסתמך על אישורי החברה ולא יידרש לבצע בדיקה נוספת מטעמו.~~ מובהר כי התחייבות החברה כאמור בפסקה זו לעיל תחול רק ביחס להנפקות נוספות של אגרות חוב (סדרה יא') על דרך של הרחבת סדרה, ולא ביחס להנפקת אגרות חוב נוספות מסדרות אחרות הקיימות במחזור באותה עת או ביחס להנפקת סדרות אגרות חוב חדשות, בין אם אלו תדורגנה ובין אם לאו.

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

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

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

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

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

4.3. הנאמנות למחזיקי אגרות החוב ותפקידי הנאמן לפי תנאי שטר נאמנות זה יכנסו לתוקפם במועד הקצאת אגרות חוב מכוח שטר זה על ידי החברה. תקופת מינויו של הנאמן תהיה עד מועד כינוסה של אסיפת מחזיקים בהתאם להוראות סעיף 35ב (א1) לחוק ניירות ערך ("**אסיפת המינוי הראשונה**"), שיכנס הנאמן לא יאוחר מתום 14 ימים ממועד הגשת הדוח השנתי השני על ענייני הנאמנות לפי סעיף 35ח1(א) לחוק. ככל שאסיפת המינוי הראשונה תאשר את המשך כהונת הנאמן, ימשיך זה לכהן כנאמן עד לתום תקופת המינוי הנוספת שתקבע בהחלטת אסיפת המינוי הראשונה (אשר יכול ותהיה עד למועד הפירעון הסופי של אגרות החוב). ככל שאסיפת המינוי הראשונה ו/או כל אסיפה מאוחרת לה קצבה את תקופת המינוי הנוספת של הנאמן, תסתיים תקופת מינויו עם קבלת החלטה של המחזיקים על המשך כהונתו ו/או על מינוי נאמן אחר תחתיו.

4.4. ממועד כניסתו לתוקף של שטר נאמנות זה תפקידי הנאמן יהיו על פי כל דין ושטר זה.

4.5. החלטת מחזיקים על סיום כהונת הנאמן והחלפתו בנאמן אחר תתקבל ברוב של 75% ממספר הקולות המשתתפים בהצבעה, מבלי להביא בחשבון את קולות הנמנעים.

4.6. הנאמן ייצג את המחזיקים בתעודות ההתחייבות בכל ענין הנובע מהתחייבויות החברה כלפיהם, והוא יהיה רשאי, לשם כך לפעול למימוש הזכויות הנתונות למחזיקים לפי חוק ניירות ערך או לפי שטר הנאמנות.

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

4.8. הנאמן רשאי לנקוט בכל הליך לשם הגנה על זכויות המחזיקים בהתאם לכל דין ו/או כקבוע בשטר נאמנות זה.

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

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

4.11. הנאמן לא יהיה חייב להודיע לצד כל שהוא על חתימת שטר זה. הנאמן לא יתערב באיזו צורה שהיא בהנהלת עסקי החברה או ענייניה והדבר אינו נכלל בין תפקידיו.

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

4.13. בכפוף להוראות כל דין ולאמור בשטר נאמנות זה, הנאמן מתחייב, בחתימתו על שטר זה, לשמור בסודיות כל מידע שניתן לו מהחברה ו/או שיקבל על פי כל דין (ושאינו בגדר מידע פומבי (שלא עקב הפרת ההתחייבות לפי סעיף זה, ככל שיהיה), 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, בהתאם להוראה של רשות מוסמכת ו/או לפי צו של בית משפט, ובלבד שגילוי מידע כאמור יצומצם למידה ולהיקף המינימליים הנדרשים כדי לעמוד בדרישות הדין שהנאמן יתאם עם החברה מראש, ככל שניתן ומותר, ~~ובכל שלא יהיה בכך בכדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב~~ את תוכן ועיתוי הגילוי, על מנת להותיר בידי החברה שהות סבירה לפנות לערכאות ולמנוע את העברת המידע כאמור. מובהר כי מסירת מידע באסיפות מחזיקי אגרות חוב לשם קבלת החלטה הנוגעת לזכויותיהם אינה מהווה הפרה של התחייבותו לסודיות כאמור. הנאמן ישמור את המידע בסודיות מוחלטת, לפחות באותה רמת זהירות בה הוא שומר מידע סודי שלו, וינקוט לשם כך לא פחות מרמת זהירות סבירה. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הנאמן

ימסור מידע כאמור לעובדיו ו/או שלוחיו ו/או יועציו המקצועיים לפי הצורך בלבד ("on a need to know basis"). העברת מידע כאמור לשלוחיו ו/או ליועציו המקצועיים של הנאמן (להלן ביחד: "**היועצים**") תיעשה בכפוף לחתימתם של היועצים על כתב סודיות והיעדר ניגוד עניינים שב**נספח א'** לשטר זה (בכפוף לשיקול דעתה הסביר של החברה לעדכן את נוסחו בתיאום עם הנאמן) ומסירתו לחברה בטרם העברת המידע ליועצים.

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

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

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

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

4.18. מובהר כי אין בסיום כהונתו של הנאמן כדי לגרוע מזכויות, תביעות או טענות שיהיו לחברה ו/או למחזיקי אגרות החוב כלפי הנאמן, ככל שיהיו, שעילתן קודמת ו/או הנובעות מתביעה שעילתה 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.

4.19. נכון למועד חתימת שטר זה הנאמן מצהיר כי הינו מבוטח בביטוח אחריות מקצועית בסך של 10 מיליון דולר למקרה ולתקופה (להלן: "**סכום הכיסוי**"). ככל שלפני הפירעון המלא של אגרות החוב (סדרה יא') יופחת סכום הכיסוי מסך של 8 מיליון דולר מסיבה כלשהי, אזי הנאמן יעדכן את החברה לא יאוחר מ-7 ימי עסקים מהיום בו נודע על ההפחתה האמורה מהמבטח על מנת שזו תפרסם 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 רק במקרה בו הנאמן לא יעמוד בדרישות התקנות.

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

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

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

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

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

6. <u>התחייבויות החברה</u>

6.1. החברה מתחייבת לשלם, במועדים הקבועים לכך, את כל סכומי הקרן, הריבית (לרבות ריבית פיגורים, ככל שתהיה) והפרשי הצמדה המשתלמים על פי תנאי איגרות החוב ולמלא אחר כל יתר התנאים וההתחייבויות המוטלות עליה על פי תנאי איגרות החוב ועל פי שטר הנאמנות. בכל מקרה שבו מועד תשלום על חשבון סכום קרן ו/או ריבית יחול ביום שאינו יום עסקים, יידחה מועד התשלום ליום העסקים הראשון הבא אחריו, ללא כל תוספת תשלום מכל סוג שהוא (לרבות ריבית פיגורים), והיום הקובע לצורך קביעת הזכאות לפדיון או לריבית לא ישתנה בשל כך.

6.2. <u>מגבלות על חלוקה</u>:

כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה יא') קיימות במחזור (קרי, כל עוד לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם), החברה תהא רשאית לבצע חלוקה כמשמעותה בחוק החברות (לרבות בדרך של רכישה עצמית של מניות החברה) (בסעיף זה: "**חלוקה**"), בכפוף לעמידה בהוראות חוק החברות, לכך שסך ההון העצמי המתואם של החברה, כהגדרתו בסעיף 6.3 להלן, לאחר חלוקה כאמור, לא יפחת מסך של 1,~~050~~250,000,000 ש"ח ובכפוף ~~לתנאים~~<u>לקיומם המלא של התנאים</u> הבאים: (1) לא מתקיימת עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה יא') לפרעון מיידי<u>, וכי החלוקה לא תביא לקיומה של עילה כאמור</u>; (2) על פי הדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו לפני מועד החלוקה החברה תעמוד בהתניות הפיננסיות המפורטות בסעיף 6.3 לשטר זה, וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה בקשר עם אותן התניות פיננסיות המנויות בסעיף; (3) החברה אינה מפרה איזו מהתחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב לפי שטר זה.

<u>בטרם ביצוע החלוקה בפועל, תעביר החברה לנאמן, אישור חתום על ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה, בדבר עמידת החברה במגבלות לעיל בצירוף תחשיב שיהיה לשביעות רצון הנאמן.</u> ~~הנאמן יסתמך על אישור החברה ולא יידרש לבצע בדיקה נוספת מטעמו.~~

מובהר, כי נכון למועד חתימת שטר נאמנות זה, בכפוף לאמור בסעיף 6.2 זה לעיל, לא חלה על החברה כל מגבלה ביחס לחלוקת דיבידנד או רכישה עצמית של מניותיה, למעט מגבלות על פי דין ומגבלות בהתאם לשטרי הנאמנות החלים על אגרות החוב (סדרה ו'), אגרות החוב (סדרה ז'), אגרות החוב (סדרה ח'), אגרות החוב (סדרה ט') של החברה וכן בהתאם למסמך תנאי ניירות ערך מסחריים (סדרה 1) של החברה.

6.3. התניות פיננסיות

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

בסעיף 6.3 זה יהיו למונחים הבאים המשמעות הנקובה בצידם:

"**הון עצמי מתואם**", משמעו – הון עצמי לפי כללים חשבונאיים מקובלים, ובתוספת זכויות מיעוט, שטר הון והלוואות בעלים ~~הנחותים~~, אשר על פי תנאיהם הינם נחותים לזכויות מחזיקי אגרות החוב, והכל בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה. לעניין סעיף זה, שטר הון והלוואות בעלים ייחשבו כנחותים לזכויות מחזיקי אגרות החוב רק אם מועד פירעונם מאוחר למועד הפירעון הסופי של אגרות החוב וכן אם במקרה של העמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב או במקרה של פירוק, היא תיפרע רק לאחר פירעונן המלא של אגרות החוב.

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

6.3.1. הון עצמי מתואם מינימלי

החברה מתחייבת כי למשך כל שני רבעונים עוקבים רצופים כמפורט בס"ק 6.3.~~5~~3.1 להלן, הונה העצמי המתואם של החברה, כהגדרתו לעיל, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, לא יפחת מ- 1.2 מיליארד ₪ ("**הון עצמי מינימלי**").

6.3.2. יחס הון עצמי מתואם למאזן

החברה מתחייבת כי למשך כל שני רבעונים עוקבים רצופים כמפורט בס"ק 6.3.~~5~~3.1 להלן, היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן של החברה, כהגדרתם לעיל, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין ("**יחס הון עצמי למאזן**"), לא יפחת מ- ~~20%~~.21%

6.3.3. בדיקת התניות הפיננסיות והפרתן

6.3.3.1. הבדיקה בדבר עמידת החברה בתניות הפיננסיות המפורטות בס"ק 6.3.1 עד 6.3.2 לעיל תתבצע על ידי החברה בכל רבעון, במועד פרסום דוחותיה העיתיים, הרבעוניים והשנתיים (לעיל ולהלן: "**מועד הבדיקה**"). החברה תציין בדוחות כאמור, את דבר עמידתה או אי עמידתה בהתחייבויות לעמידה בהתניות הפיננסיות המפורטות בס"ק 6.3.1 עד 6.3.2 לעיל, לרבות כל גילוי הנדרש על פי הוראות הדין והנחיות רשות ניירות ערך וכן את התוצאה המספרית של כל התניה פיננסית.

החל ממועד הנפקת אגרות החוב (סדרה יא'), היה ויתברר כי על-פי הדוחות ~~העיתיים~~התקופתיים והעיתיים, לא עמדה החברה באחת או יותר מהתחייבויותיה בס"ק 6.3.1 עד 6.3.2 לעיל במשך שני רבעונים עוקבים רצופים כאמור, אזי תחולנה הוראות סעיף 9.1.14 לשטר הנאמנות, בכפוף לאמור בסעיף 9.2 לשטר הנאמנות. להסרת ספק, מובהר כי העילה לפירעון מיידי כאמור בסעיף 9.1.14 להלן תחולנה רק במקרה שהחברה לא עמדה באותה התניה פיננסית (הון עצמי מינימלי או יחס הון עצמי למאזן) למשך שני רבעונים עוקבים רצופים, וזאת עם פרסום הדוח הכספי של הרבעון השני העוקב כאמור.

יובהר, כי מועד ההפרה הרלוונטי ייחשב מועד פרסום הדוח הכספי של הרבעון השני העוקב כאמור.

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

6.3.3.2. במקרה שיחול שינוי בתקינה החשבונאית החלה על החברה לעומת התקינה החשבונאית החלה בקשר עם הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 (להלן: "**התקינה הידועה במועד ההנפקה**"), ולשינוי זה השפעה מהותית על תוצאת חישוב איזו מההתניות הפיננסיות לפי סעיף 6.3 זה, החברה תבדוק את אותה התניה פיננסית בהתאם לתקינה הידועה במועד ההנפקה, וחישוב ההתניות הפיננסיות על פי התקינה הידועה במועד ההנפקה הוא אשר ישמש לצורך בחינת עמידת החברה בהתניות הפיננסיות. הבחינה בדבר ההשפעה על שינוי התקינה החשבונאית החלה על החברה לעומת התקינה במועד ההנפקה תבוצע על ידי החברה במועד פרסום הדוחות הכספיים על ידי החברה, ויינתן גילוי בדוח הדירקטוריון, הרבעוני או השנתי (לפי העניין), לעובדה שקיימת השפעה מהותית כאמור וכן ייכלל גילוי בדבר אופן חישוב ההתניות הפיננסיות הכולל את הנתונים לפי התקינה החשבונאית החלה על החברה, ההתאמות בעקבות השינוי בתקינה החשבונאית והנתונים לפי תקינה הידועה במועד ההנפקה.

לעניין זה, "השפעה מהותית" משמעה שינוי של 7.5% לפחות בין תוצאת ההתניה הפיננסית לפי התקינה החשבונאית החלה על החברה לבין תוצאת אותה התניה פיננסית לפי התקינה הידועה במועד ההנפקה.

6.4. <u>דירוג אגרות החוב</u>

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

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

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

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

מובהר כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותה של החברה להחליף בכל עת חברת דירוג, לפי שיקול דעתה הבלעדי ומכל סיבה שתמצא לנכון. במקרה בו החברה תחליף את חברת הדירוג או במקרה בו אגרות החוב תפסקנה להיות מדורגות על-ידי חברת דירוג, גם במקרה בו אגרות

החוב מדורגות על ידי למעלה מחברת דירוג אחת, תפרסם החברה דיווח מיידי, במועדים הקבועים בדין ובו תודיע על נסיבות החלפת החברה המדרגת או הפסקת הדירוג, בהתאמה. להוראות נוספות בקשר עם דירוג אגרות החוב, לרבות התאמת הריבית לדירוג, ראה סעיף 4 ו-4א לתנאים הרשומים מעבר לדף.

6.5. **<u>אי יצירת שיעבוד שוטף</u>**

6.5.1. כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה יא') קיימות במחזור (קרי, כל עוד לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם), אזי, החברה מתחייבת לא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה וזכויותיה, הקיימים והעתידיים, לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי (שעבוד שלילי שוטף).

6.5.2. על אף האמור בסעיף 6.5.1 לעיל, החברה תהא רשאית ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה לטובת צד שלישי (אחד או יותר), בכל אחד מהמקרים הבאים:

6.5.2.1. החברה תקבל מראש את הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יא') ליצור את שעבוד השוטף על כלל נכסיה לטובת הצד השלישי בהחלטה שתתקבל באסיפה בהחלטה מיוחדת; או לחילופין -

6.5.2.2. ללא צורך בקבלת הסכמת בעלי אגרות החוב ו/או הנאמן, ובלבד שבד בבד עם יצירת השעבוד השוטף על כלל נכסיה לטובת הצד השלישי, תיצור החברה שעבוד שוטף על כלל נכסיה גם לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יא') (להבטחת מלוא התחייבויות החברה כלפיהם) באותה דרגה, פרי פסו, אשר יוותר בתוקף עד למועד הסרת השעבוד שירשם לטובת הצד השלישי כאמור, או עד למועד בו נפרעו או סולקו אגרות החוב (סדרה יא') במלואן, בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם, המוקדם מביניהם;

במקרה של יצירת שעבוד שוטף לטובת מחזיקי אגרות החוב כאמור לעיל, תחולנה ההוראות כדלהלן:

א. החברה תמסור לידי הנאמן אישור עורך דין מקורי המאשר כי החלטת החברה ליצור שעבוד שוטף כאמור לעיל, עומדת בתנאי סעיף 6.5.2.2 לעיל וס"ק ה' להלן.

ב. כל אימת שהחברה תיצור לטובת מחזיקי אגרות החוב שעבוד שוטף כאמור בסעיף 6.5.2.2 לעיל, והשעבוד טעון רישום במרשם השעבודים המתנהל אצל רשם החברות (או כל מרשם אחר על פי דין) לצורך שכלולו, ייחשב השעבוד כרשום כדין עם רישומו במרשם הרלוונטי.

ג. תוך 14 ימי עסקים ממועד רישום השעבוד השוטף לטובת בעלי אגרות החוב כאמור לעיל, מתחייבת החברה להמציא לנאמן את המסמכים הבאים:

- ככל שהדבר יידרש על פי הדין החל באותה עת לצורך מתן תוקף לשעבוד – מסמך או הסכם שעבוד אליו יצורף העתק של שטר הנאמנות כנספח והודעת פרטי משכנתאות ושעבודים (טופס 10) בנוסח המקובל על הנאמן לפיהם יירשם השעבוד לטובת הנאמן, כשהם נושאים חתימה

מקורית על-ידי החברה ומוחתם בחותמת "נתקבל"/"הוגש לבדיקה" מקורית ממשרד רשם החברות, ונושא תאריך שאינו מאוחר מ-21 (עשרים ואחד) יום ממועד החתימה על מסמך או הסכם השעבוד, או מועד אחר אשר ייקבע על פי כל דין;

- העתק תעודת רישום שעבוד מרשם החברות, מאומת על-ידי עורך דין;
- פלט שעבודים מרשם החברות, או מכל מרשם רלוונטי אחר כפי שיידרש לפי דין, לפיו נרשם השעבוד האמור;
- תצהיר חתום במקור (או העתק מאומת על-ידי עורך דין) של נושא משרה בכירה בחברה כי אין השעבוד סותר או עומד בניגוד להתחייבויות החברה לצדדים שלישיים, והכל בנוסח שיהא מקובל על הנאמן;
- חוות דעת משפטית של עורך דין חיצוני מטעם החברה חתומה במקור (או העתק מאומת על-ידי עורך דין) בקשר לאופן רישום השעבוד, היותו תקף, דרגת נשייתו, היותו חוקי, היותו בר מימוש ואכיפה כנגד הגורם המשעבד על פי הדין החל בישראל, וכי השעבוד אכן פרי-פסו בהתאם ליחס החובות כאמור, וכי אין כל מגבלה או תנאי בהסכם להבטחת החוב ו/או התחייבות ו/או הסכם השעבוד מול הצד השלישי האמור למימוש השעבוד על-ידי הנאמן וכן כי לא נדרשת הסכמת הצד השלישי ו/או מי מטעמו לשם מימוש השעבוד על-ידי הנאמן ו/או מחזיקים אגרות החוב.

  בנוסף, יימסר לנאמן אישור עורך דין חיצוני מטעם החברה בדבר היות שעבוד לטובת הצד השלישי בדרגה זהה לשעבוד לטובת הנאמן וכן פרי-פסו בהתאם ליחס החובות כאמור וכן חלים לגביו התנאים המפורטים בס"ק ד' ו-ה' להלן.
- כל מסמך נוסף הנדרש לצורך יצירת ו/או רישום השעבוד על פי דין בכל מרשם רלוונטי.

ד. ככל שנוצר שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה וזכויותיה הקיימות והעתידיות לטובת המחזיקים ולטובת צד שלישי כלשהו כמפורט בסעיף 6.5.2.2 זה לעיל, מימוש השעבוד על-ידי הנאמן של אגרות החוב (סדרה יא') או הצד השלישי, לא יהא טעון את הסכמת הנאמן לאגרות החוב או הצד שלישי, לפי העניין, או של מי מהמחזיקים באגרות החוב (סדרה יא') (להלן ביחד: "**הצדדים**"), או במתן הודעה מראש ליתר הצדדים בדבר הכוונה לפעול כאמור. לאור האמור, כל אחד מהצדדים, יהא רשאי באופן עצמאי ובהתאם לשיקול דעתו (ובלבד שקמה לו הזכות לכך בהתאם לשטר הנאמנות הרלוונטי או הוראות הסכם השעבוד הרלוונטי) לנקוט לבדו בכל ההליכים הנדרשים לצורך מימוש הנכס המשועבד.

ה. בעל תפקיד (כונס נכסים או בעל תפקיד אחר לשם מימוש השעבוד) שימונה לבקשת אחד מהצדדים, יכול שימונה כבעל

תפקיד עבור כלל הצדדים. הנאמן יהיה רשאי להצטרף להליך שינקוט אחד הצדדים האחרים או להתנגד להם, בהתאם לשיקול דעתו או להחלטה של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יא'). החברה תמסור לנאמן פרטי קשר של כל אחד מהצדדים מיד עם בקשתו הראשונה של הנאמן.

או לחילופין -

6.5.2.3. ללא צורך בקבלת הסכמת בעלי אגרות החוב ו/או הנאמן, ובלבד שבד בבד עם יצירת השעבוד השוטף על כלל נכסיה לטובת הצד השלישי, החברה תעמיד לטובת מחזיקי אגרות החוב, באמצעות הנאמן, ערבות בנקאית אוטונומית בלתי מותנית בלתי חוזרת של בנק בישראל הנמנה על חמשת הבנקים הגדולים בדירוג שאינו נמוך מדירוג AA של סטנדרד את פורס מעלות בע"מ (או הדירוג המקביל לו בסולם הדירוג של החברה המדרגת הרלוונטית), בסכום השווה לסכום אותו מבטיח השעבוד השוטף שנוצר לטובת הצד השלישי או בסך המהווה את היתרה הבלתי מסולקת של קרן החוב למחזיקי אגרות החוב, לפי הנמוך במועד יצירת השעבוד. ככל שיפחת גובה הסכום אותו מבטיח השעבוד השוטף, תהיה רשאית החברה להפחית את גובה הערבות הבנקאית בהתאם, בדרך של הוצאת ערבות בנקאית חדשה והשבת הערבות הבנקאית הקודמת שבידי הנאמן לחברה. הערבות הבנקאית תתבטל בהתקיים אחד מבין התנאים הבאים: (1) סילוק השעבוד השוטף לטובת הצד השלישי; (2) פירעון הסכומים המובטחים למחזיקי אגרות החוב. ערבות בנקאית, ככל שתועמד, תהיה בתוקף עד 30 ימים לאחר הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה יא') או לתקופה של שנה אחת בכל פעם, אשר תוארך מעת לעת. ככל שלא תוארך הערבות עד למועד של 30 ימים לפני מועד פקיעתה, ניתן יהיה לממשה, ובלבד ש-21 ימים קודם לכן ניתנה הודעה על ידי הנאמן על פקיעת הערבות וזו לא הוארכה.

על אף האמור, ולמען הסר ספק, מובהר כי ההתחייבות לאי יצירת שעבוד שוטף לא תחול על כל אחת מהפעולות והשעבודים הבאים:

(א) שעבוד ומשכון נכס מסוים, ספציפי, או מספר מוגבל של נכסים מסויימים, מנכסיה של החברה בשעבוד שוטף.

(ב) שעבוד להבטחת מחזור (או מחזור מחדש) של הלוואה שהובטחה בשעבוד שוטף על כלל נכסי החברה (ואשר עמד במועד יצירתו באחד או יותר מהסעיפים 6.5.2.1 עד 6.5.2.3 לעיל), ובלבד שהחוב המובטח על ידי השעבוד החדש כאמור לא יעלה על היתרה הבלתי מסולקת של החוב שהובטח על ידי החוב המקורי.

(ג) שעבוד שוטף על נכסי החברה אשר נוצר מכוח דין ספציפי או על פי דרישות רגולטוריות, ועל פי תנאיהן, ובכלל זה שעבוד או בטוחה אחרת שניתנים למדינת ישראל במסגרת קבלת הטבות לפי חוק לעידוד השקעות הון, תשי"ט- 1959 ושעבוד בהתאם לפקודת המיסים (גבייה).

6.5.3. למען הסר ספק מודגש כי אין באמור בסעיף 6.5 זה לעיל כדי להגביל את החברה בכל עת (כפוף למגבלות על-פי כל דין ו/או הסכם אחר שהחברה צד לו), מלשעבד את נכסיה, כולם או חלקם, בשעבודים שאינם שעבודים שוטפים על כלל נכסיה, לרבות

שעבודים קבועים, מכל סוג שהוא, ובכלל זה -שעבודים ספציפיים לרכישת נכסים, וכן יצירת שעבודים שוטפים על נכס ספציפי, אחד או יותר, של החברה, ו/או מלמכור את נכסיה ו/או עסקיה של החברה לצד שלישי כלשהו, ללא צורך בהסכמה כלשהי מהנאמן ו/או ממחזיקי אגרות החוב ובמקרים כאמור לא תחול הוראת ס"ק 6.5.1 לעיל. עוד מובהר למען הסר ספק כי אין בסעיף זה כדי להגביל את החברות המוחזקות על ידי החברה (כולל חברות בנות וחברות כלולות) מליצור שעבודים כלשהם על נכסיהן (לרבות שעבודים שוטפים על כלל או חלק מנכסיהן) ו/או למכור את נכסיהן או עסקיהן.

6.6. <u>רישום למסחר</u>

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

7. **<u>הבטחת אגרות החוב</u>**

7.1. במועד הנפקתן לראשונה, אגרות החוב (סדרה יא') לא תהיינה מובטחות בבטוחה כלשהי.

7.2. החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי לשעבד את רכושה, כולו או מקצתו, בכל שיעבוד ובכל דרך שהיא, לטובת צד שלישי כלשהו, ללא צורך בהסכמה כלשהי מהנאמן ו/או ממחזיקים אגרות החוב (סדרה יא') בכפוף להוראות סעיף 6.5 לעיל.

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

7.4. למען הסר ספק מובהר, כי הנאמן לא נתבקש לערוך, והנאמן בפועל לא ערך בדיקת נאותות (Due Diligence) כלכלית, חשבונאית או משפטית באשר למצב עסקי החברה או חברות הבת. בהתקשרותו בשטר נאמנות זה, ובהסכמת הנאמן לשמש כנאמן למחזיקי אגרות החוב, הנאמן אינו מחווה דעתו, באופן מפורש או משתמע, באשר לערכן הכלכלי של הבטוחות, ככל שיועמדו (אם בכלל) על ידי החברה בהתאם לסעיף 6.5 לעיל ובאשר ליכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב. אין באמור כדי לגרוע מחובות הנאמן על פי דין או על פי שטר הנאמנות, לרבות אין באמור כדי לגרוע מחובתו של הנאמן לבחון השפעתם של שינויים בחברה מתאריך שטר זה ואילך, ככל שיש בהם להשפיע לרעה על יכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב. אין באמור לעיל כדי לגרוע מחובות הנאמן על פי כל דין ו/או על פי שטר הנאמנות. במקרה בו תינתה בטוחות על-ידי החברה בגין הצעה של אגרות חוב (סדרה יא'), יחולו על הנאמן הוראות החוק לעניין זה ובין היתר יבחן הנאמן מעת לעת ולפחות אחת לשנה, את תוקפן של הבטוחות כאמור, ויחול האמור בסעיף 6.5.4 לעיל.

8. **<u>פדיון מוקדם של אגרות החוב</u>**

8.1. **<u>פדיון מוקדם ביוזמת הבורסה</u>**

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

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

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

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

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

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

8.2. **<u>פדיון מוקדם ביוזמת החברה</u>**

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

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

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

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

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

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

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

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

8.2.8. במועד פדיון מוקדם חלקי, ככל שיהיה, החברה תודיע בדיווח מיידי על: (1) שיעור הפדיון החלקי במונחי היתרה הבלתי מסולקת; (2) שיעור הפדיון החלקי במונחי

הסדרה המקורית; (3) שיעור הריבית בפדיון החלקי על החלק הנפדה; (4) שיעור הריבית שישולם בפדיון החלקי, מחושב לגבי היתרה הבלתי מסולקת; (5) עדכון שיעורי הפדיונות החלקיים שנותרו, במונחי הסדרה המקורית; (6) המועד הקובע לזכאות לקבלת הפדיון המוקדם של קרן אגרות החוב שיהיה שישה (6) ימים לפני המועד שנקבע לפדיון המוקדם.

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

8.2.10. הסכום שישולם למחזיקי איגרות החוב (סדרה יא') במקרה של פדיון מוקדם יהיה הסכום הגבוה מבין:

(1) שווי שוק של אגרות החוב (סדרה יא') העומדות לפדיון מוקדם שבמחזור, אשר ייקבע על- פי מחיר הסגירה הממוצע של אגרות החוב (סדרה יא') בשלושים (30) ימי המסחר שקדמו למועד קבלת החלטת דירקטוריון החברה בדבר ביצוע הפדיון המוקדם (בסעיף זה להלן: "**תקופת הדגימה**" ו-"**שווי השוק של אגרות החוב**", בהתאמה), וזאת בהתאם לאמור בסעיף זה מטעה להלן.

לעניין חלופת שווי השוק של אגרות החוב (סדרה יא'), כמפורט בס"ק (1) זה לעיל, יחולו ההוראות הבאות-

(א) במקרה של פדיון מוקדם חלקי שווי השוק של אגרות החוב, יוכפל בשיעור הפדיון המוקדם החלקי של אגרות החוב (סדרה יא');

(ב) במידה והפדיון המוקדם (החלקי או המלא) יקבע ברבעון שקבוע בו גם מועד לתשלום ריבית, או מועד לתשלום פדיון חלקי של אגרות החוב (קרן), והפדיון המוקדם יבוצע באותו הרבעון (ביחד עם תשלום הריבית) ו/או הפדיון החלקי), הרי שבמקרה זה, לצורך חישוב שווי השוק של אגרות החוב אשם ישולם למחזיקים על פי סעיף זה, יופחת משווי השוק של אגרות החוב העומדות לפדיון מוקדם, הסכום אשר משולם באותו המועד על חשבון תשלום הריבית או הקרן כאמור ("**הסכום שישולם ברבעון**"), ויתרת הסכום, לאחר הפחתת הסכום שישולם ברבעון, תוכפל בשיעור הפדיון המוקדם.

(ג) במקרה שבמהלך תקופת הדגימה חל יום אקס של תשלום ריבית, אזי הסכום ששולם על חשבון הריבית יופחת ממחיר הנעילה שנקבע בימי המסחר הכלולים בתקופת הדגימה ואשר חלו טרם יום האקס לתשלום הריבית ששולמה כאמור (היינו – שער נעילה מתואם).

(2) הערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה יא'), העומדות לפדיון מוקדם, דהיינו, קרן בתוספת ריבית (לרבות ריבית פיגורים, ככל שתהיה) והפרשי הצמדה (ככל שישנם), עד למועד הפדיון המוקדם בפועל;

(3) יתרת תזרים המזומנים של אגרות החוב (סדרה יא') העומדות לפדיון מוקדם (קרן בתוספת ריבית) כשהיא מהוונת לפי תשואת האג"ח הממשלתי (כהגדרתה להלן) בתוספת ריבית בשיעור של 1.~~5~~25%. היוון איגרות החוב (סדרה יא') העומדות לפדיון מוקדם יחושב החל ממועד הפדיון המוקדם ועד למועד הפירעון האחרון שנקבע ביחס לאגרות החוב (סדרה יא') העומדות לפדיון מוקדם.

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

במקרה ולא תהיה במחזור סדרת אגרות חוב ממשלתית ~~בעל~~בעלת מח"מ הנמוך או גבוה ממח"מ אגרות החוב, אזי תשואת האג"ח הממשלתי תחושב לפי ממוצע התשואה של שתי (2) סדרות אגרות החוב הממשלתיות בעלות מאפיינים כמפורט בהגדרה זו לעיל ושמשך חייהן הממוצע הוא הקרוב ביותר למשך החיים הממוצע של אגרות החוב במועד הרלוונטי.

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

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

X = משקל התשואה של אג"ח ממשלתי א'.

1-X = משקל התשואה של אג"ח ממשלתי ב'.

מח"מ = משך חיים ממוצע.

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

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

8.2.12. לא יאוחר משבעה ימי עסקים לאחר החלטת דירקטוריון החברה בדבר ביצוע פידיון מוקדם מלא או חלקי של אגרות החוב, תעביר החברה לנאמן אישור בחתימת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בדבר סכום הפדיון המוקדם ותחשיב לשביעות רצון הנאמן.

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

9. <u>פירעון מיידי</u>

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

9.1.1. אם החברה לא פרעה תשלום כלשהו מהתשלומים אותם היא חייבת למחזיקי אגרות החוב לפי תנאי אגרות החוב (סדרה יא') או לפי שטר נאמנות זה, או לא קוימה התחייבות מהותית אחרת שניתנה לטובת המחזיקים, וההפרה כאמור לא תוקנה תוך ארבעה עשר (14) יום ממועד בו הנאמן התריע בפני החברה בכתב על ההפרה (ובמקרה של אי פירעון במועד אם ההפרה לא תוקנה תוך שבעה (7) ימים ממועד ההפרה). יובהר, כי במקרה של אי עמידה של החברה בהתחייבויותיה כאמור בסעיף 6.3 לעיל, יחולו הוראות סעיף 9.1.14 להלן.

9.1.2. אם החברה תקבל החלטת פירוק (למעט פירוק כתוצאה ממיזוג עם חברה אחרת, בכפוף להוראות סעיף 9.1.10 להלן) או אם יינתן צו פירוק קבוע וסופי ביחס לחברה על-ידי בית המשפט, או בוצע הליך בעל משמעות זהה בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון או ימונה לה מפרק קבוע או בעל תפקיד בעל משמעות וסמכויות זהות בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון או מונה לחברה נאמן או ניתן לחברה צו למינוי נאמן, כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון.

9.1.3. אם ניתן צו פירוק זמני על-ידי בית משפט או ימונה לה מפרק זמני או תתקבל כל החלטה שיפוטית בעלת אופי דומה או כל החלטה אחרת או צו אחר או בעל תפקיד בעלי משמעות וסמכויות דומים בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון או מונה נאמן זמני או צו למינוי נאמן זמני כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון, וצו או החלטה כאמור לא בוטלו תוך ארבעים וחמישה (45) ימים מיום מתן הצו או קבלת ההחלטה, לפי העניין. על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.

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

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

9.1.6. אגרות החוב נמחקו מהמסחר בבורסה.

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

9.1.8. אם ~~ימונה~~תוגש בקשה למינוי כונס נכסים זמני ו/או למינוי נאמן זמני על החברה או על עיקר נכסי החברה, ~~והמינוי~~ו/או אם ניתן צו למינוי האמור, והבקשה או המינוי, לפי העניין, לא ~~יוסר~~יוסרו תוך ארבעים וחמישה (45) ימים. על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.

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

9.1.10. אם בוצע מיזוג של החברה עם ישות אחרת, ללא קבלת אישור מוקדם של מחזיקי איגרות החוב (סדרה יא') בהחלטה רגילה, אלא אם כן החברה או הישות הקולטת הצהירה, לפחות עשרה (10) ימי עסקים לפני מועד המיזוג, כי לא קיים חשש סביר שעקב המיזוג לא יהא ביכולתה של החברה (או הישות הקולטת, לפי העניין) לקיים את התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יא'), וכן כי כתוצאה מהמיזוג לא יועברו לחברה שעבודים הסותרים את התחייבויות החברה להימנע מיצירת שעבודים כמפורט בסעיף 6.5 לעיל.

9.1.11. אם החברה תגיש לבית המשפט בקשה לצו הקפאת הליכים או כל הליך דומה בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון או אם יינתן צו הקפאת הליכים לחברה או כל צו דומה בהתאם לחוק חדלות פירעון כאמור או אם החברה תגיש בקשה לפשרה או להסדר עם נושיה לפי סעיף 350 לחוק החברות או בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון (למעט למטרת מיזוג עם חברה אחרת ו/או שינוי במבנה החברה לרבות פיצול שאינם אסורים לפי תנאי שטר זה, ולמעט הסדרים בין החברה לבין בעלי מניותיה שאינם אסורים לפי תנאי שטר זה ושאין בהם כדי להשפיע על יכולתה של החברה לפרוע את אגרות החוב (סדרה יא')), או אם החברה תציע לנושיה בדרך אחרת פשרה או הסדר כאמור, אם פעולה כאמור נעשית על רקע היעדר יכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה במועדן או – אם תוגש בקשה לפי סעיף 350 לחוק החברות כנגד החברה או בקשה בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון (ושלא בהסכמתה) אשר לא נדחתה או בוטלה בתוך 45 ימים ממועד הגשתה.

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

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

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

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

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

9.1.17. אם החברה הפרה ו/או לא עמדה באיזה מהתחייבויותיה לאי יצירת שעבוד שוטף על כלל נכסיה לטובת צד שלישי כאמור בסעיפים 6.5.1 ו-6.5.3 לשטר הנאמנות.

9.1.18. אם – (1) סדרת אגרות חוב אחרת או סדרת ניירות ערך אחרים מסוג חוב שהונפקה על-ידי החברה ושהינה במחזור הועמדה ~~כדין~~ לפירעון מיידי ; או – (2) אם חוב מהותי סולו של החברה (כהגדרתו להלן) הועמד ~~כדין~~ לפירעון מיידי וההעמדה לפירעון מיידי כאמור בס"ק (1) ו-(2) לא בוטלה בתוך ארבעים וחמישה (45) ימים.

לעניין זה "**חוב מהותי**" משמעו חוב או חובות של החברה כלפי מוסד או מוסדות פיננסים או גוף מוסדי או גופים מוסדיים או גופים שעיסוקם במתן אשראי (להלן: "**המלווה הפיננסי**") בסכום מצטבר כלפי המלווה הפיננסי ~~העולה~~ המהווה למעלה מ-10% מהתחייבויות החברה על ~~200 מיליון ₪~~ -פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו סמוך למועד ההעמדה לפירעון מיידי (ובלבד שאם מדובר בחובות מצטברים למלווה פיננסי – הרי שהם הועמדו לפירעון מיידי בד בבד או סמוך

האחד לשני). החברה תגיש לנאמן בנוסח אשר יהא מקובל עליו ולשביעות רצונו הצהרה בכתב חתומה על ידי נושא משרה בכיר בחברה תוך שלושה (3) ימי עסקים מהמועד בו ניתנה לה הודעה על העמדה לפירעון מיידי כאמור, על סך הערך ההתחייבותי של החוב המהותי כאמור למועד ההעמדה לפירעון מיידי.

~~מובהר, כי העמדה לפירעון מיידי של חוב שבגינו הועמדו בטוחות להבטחתו (כאשר במקרה שגובה החוב שהועמד לפירעון מיידי עולה על שווי הבטוחה שהועמדה – יילקח בחשבון לצורך בחינת סכום החוב המהותי רק סכום החוב העולה על שווי הבטוחה (והכל בתנאי שהבטוחה לא משמשת להבטחת חובות אחרים).~~ מובהר, חילוט ערבויות, והעמדה לפירעון מיידי של הלוואה ללא יכולת חזרה ללווה (Non-Recourse) לא תיחשבנה לעניין זה כחוב מהותי.

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

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

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

9.1.20. בוצעה מכירה לאחר של נכס או נכסים של החברה, המהווים את רוב נכסי החברה נכון למועד המכירה ולא התקבלה למכירה כאמור הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יא') מראש, ברוב רגיל באסיפה.

לעניין סעיף זה, (1) "**מכירה לאחר**" מכירה לכל צד שלישי שהוא למעט תאגידים בשליטת החברה ו/או חברות מאוחדות ו/או לתאגידים בשליטתם של תאגידים אלו (להסרת ספק - שליטה משותפת לא תיחשב כשליטה לעניין ס"ק 1 ו-ס"ק (2) להלן); ו- (2) מכירה או העברה במסגרת מיזוג עם חברה אחרת או במסגרת שינוי מבנה לא תיחשב "מכירה לאחר" ובהתאם לא יחולו הוראות סעיף 9.1.19 זה. למען הסר ספק, לעניין משמעות "נכס" בסעיף זה, יראו ערך נכס המוחזק על ידי תאגיד לפי שיעור החזקתה של החברה בתאגיד; (3) "**רוב נכסי החברה**", פירושו מכירת נכסים שבבעלות החברה ו/או חברות מאוחדות שלה שבוצעה במהלך שנים עשר (12) חודשים רצופים, ששוויים, בניכוי שווי נכסים שנרכשו על-ידי החברה או החברות המאוחדות, באותה תקופה של שנים עשר (12) החודשים הרצופים הנ"ל, עולה על שיעור של 50% מסך הנכסים על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים המאוחדים האחרונים שפורסמו, ערב מכירת הנכס הראשונה שבוצעה בתקופת שנים עשר (12) החודשים כאמור, למעט מכירה אשר מלוא תמורתה שימשה את החברה או שהחברה צופה שתשמש את החברה במהלך תקופה של שנים עשר (12) החודשים לאחר מכירה כאמור לרכישת נכס או נכסים אחרים בתחום הנדל"ן המניב.

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

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

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

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

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

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

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

בסעיף 9.1 זה:

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

"**נכס**" משמעו: נכס של החברה או נכס של תאגיד המוחזק על ידי החברה.

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

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

9.2.1. הנאמן יהיה חייב לכנס אסיפת מחזיקי אגרות חוב שעל סדר יומה החלטה בדבר העמדה לפירעון מיידי של כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב ו/או מימוש בטוחות (ככל שניתנו) בשל קרות איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 9.1 לעיל, וכן יהיה חייב לזמן אסיפה כאמור לפי דרישת מחזיק באגרות חוב, אחד או יותר, שלו חמישה אחוזים (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב, אשר על סדר יומה תהיה החלטה בדבר העמדה לפירעון מיידי של כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב ו/או מימוש בטוחות (ככל שניתנו) בשל קרות איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 9.1 לעיל. מועד כינוס האסיפה יהיה בחלוף 21 ימים ממועד זימונה (או מועד קצר יותר בהתאם להוראות סעיף 9.2.11 להלן).

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

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

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

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

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

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

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

9.2.9. אין באמור בסעיף 9 זה כדי לפגוע או להתנות על זכויות הנאמן או מחזיקי אגרות החוב בהתאם להראות סעיף 35ט1 לחוק ניירות ערך או בהתאם להוראות הדין.

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

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

9.2.12. למען הסר ספק, מובהר כי אין בזכות ההעמדה לפירעון מיידי כאמור לעיל ו/או בהעמדה לפירעון מיידי כדי לגרוע או לפגוע בכל סעד אחר או נוסף העומד למחזיקי

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

10. **<u>תביעות והליכים בידי הנאמן</u>**

10.1. בנוסף על כל הוראה בשטר זה וכזכות וסמכות עצמאית, יהיה הנאמן רשאי, לפי שיקול דעתו, ויהיה חייב לעשות כן על-ידי החלטה רגילה שנתקבלה באסיפת מחזיקי אגרות החוב, אך בכפוף למתן הודעה מוקדמת בת שבעה (7) ימים, לנקוט בכל אותם הליכים, לרבות הליכים משפטיים ובקשות לבית משפט, כפי שימצא לנכון ובכפוף להוראות כל דין, לשם מימוש בטוחות (ככל שיועמדו) והגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב ואכיפת הביצוע על החברה של התחייבויותיה על פי שטר נאמנות זה. למרות האמור לעיל, לנאמן זכות לקיצור תקופת ההודעה המוקדמת אם הנאמן בדעה כי כל דחייה בנקיטת הליכים כאמור מסכנת את זכויות מחזיקי אגרות החוב.

10.2. הנאמן יהיה חייב לעשות כאמור בסעיף 10.1 לעיל על פי החלטה רגילה של אסיפת המחזיקים. פרסום במגנ"א של החלטת אסיפת המחזיקים כאמור לעיל לעניין זה יהווה מתן ההודעה הנדרשת בס' 10.1 לעיל.

10.3. אין באמור לעיל כדי לפגוע ו/או לגרוע מזכותו של הנאמן לפתוח בהליכים משפטיים ו/או אחרים, בין ביוזמתו ובין על פי דרישת מחזיקים אשר תתקבל בהחלטה רגילה של אסיפת המחזיקים, גם אם איגרות החוב לא הועמדו לפירעון מיידי והכל להגנת מחזיקי איגרות החוב ובכפוף להוראות כל דין. על אף האמור בסעיף 10 זה, מובהר, כי זכות העמדה לפירעון מיידי תקום רק בהתאם להוראות סעיף 9 לעיל ולא מכוח סעיף 10 זה.

10.4. הנאמן רשאי, בטרם ינקוט בהליכים כאמור לעיל, לכנס אסיפת מחזיקי איגרות החוב בכדי שיוחלט על ידיהם בהחלטה רגילה אילו הליכים לנקוט למימוש זכויותיהם על פי שטר הנאמנות ואיגרות החוב ובלבד שלא יהיה בכינוס האסיפה להשהות פעולות הנאמן באופן שיפגע בזכויות מחזיקי אגרות חוב. כן יהיה הנאמן רשאי לשוב ולכנס אסיפות מחזיקי איגרות החוב לצורך קבלת הוראות בכל הנוגע לניהול ההליכים כאמור. פעולת הנאמן תתבצע במקרים כאמור ללא שיהוי ובמועד הראשון האפשרי.

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

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

10.7. למען הסר כל ספק מובהר בזאת כי אין באיזה מההוראות המפורטות לעיל כדי לפגוע ו/או לגרוע מזכותו של הנאמן המוקנית לו בזאת לפנות על-פי שיקול דעתו הבלעדי לערכאות משפטיות, גם לפני שאגרות החוב (סדרה יא') תעמודנה לפירעון מיידי, לצורך מתן כל צו באשר לענייני הנאמנות.

11. **<u>נאמנות על התקבולים</u>**

כל תקבול על חשבון אגרות החוב שיתקבל על ידי הנאמן למעט שכר טרחתו ופירעון כל חוב כלפיו, בכל דרך שהיא לרבות אך לא רק כתוצאה מהעמדת איגרות החוב לפירעון מיידי, ולרבות כתוצאה

מהליכים שינקוט, אם ינקוט, כנגד החברה, יוחזקו על ידיו בנאמנות וישמשו בידיו למטרות ולפי סדר העדיפות הבא:

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

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

11.3. שלישית - לתשלום למחזיקים אשר נשאו בתשלומים לפי סעיף 26.4 להלן, ראשית - למחזיקים אשר נשאו בתשלומים מעבר לחלקם היחסי, ולאחר מכן תשלום החזר למחזיקים אשר נשאו בתשלומים כפי חלקם היחסי.

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

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

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

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

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

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

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

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

הנאמן רשאי להורות לחברה בכתב להעביר לחשבון הנאמן, עבור מחזיקי אגרות החוב וחלף ביצוע התשלום להם, חלק או מלוא מן התשלום הבא אותו חייבת החברה למחזיקים ("**התשלום הרלוונטי**") וזאת לשם מימון ההליכים ו/או ההוצאות ו/או שכר הנאמן על פי שטר זה ("**סכום המימון**"), ובלבד שהחברה לא נשאה בסכום המימון ו/או הפקידה בידי הנאמן מראש את סכום המימון. החברה תעביר את סכום המימון לידי הנאמן לא יאוחר ממועד ביצוע התשלום הרלוונטי. החברה אינה רשאית לסרב לפעול בהתאם להודעה כאמור ויראו אותה כמי שמילאה אחר התחייבותה כלפי המחזיקים אם תוכיח כי העבירה את מלוא סכום המימון לזכות חשבון הנאמן כאמור. אין באמור כדי לשחרר את החברה מחבותה לשאת בתשלומי סכום המימון כאמור מקום בו היא חייבת לשאת בהם על פי שטר זה או על פי דין.

עד לא יאוחר מיום עסקים אחד לפני המועד הקובע לביצוע התשלום הרלוונטי ממנו יופחת סכום המימון תפורסם הודעה בה יפורטו סכום המימון, מטרתו וסכומי הקרן ו/או הריבית העדכניים שישולמו למחזיקים במסגרת התשלום הרלוונטי.

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

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

13. **<u>סמכות לעכב חלוקת הכספים</u>**

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

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

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

14. **<u>הודעה על חלוקה</u>**

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

14.2. לאחר היום הקבוע בהודעה יהיו מחזיקי איגרות החוב זכאים לריבית בגינן לפי השיעור הקבוע באיגרת החוב, אך ורק על יתרת סכום הקרן (אם תהיה כזו) לאחר ניכוי הסכום ששולם או שהוצע להם לתשלום כאמור (כאמור בסעיף 15 להלן).

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

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

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

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

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

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

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

15.7. החברה תאשר בכתב לנאמן את החזרת הסכומים הנ"ל ואת דבר קבלתם בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב כאמור ותתחייב לשפות את הנאמן בגין נזק מכל סוג שהוא שייגרם לו בשל כך שהכספים הועברו כאמור מהנאמן לחברה, אלא אם כן פעל הנאמן ברשלנות.

16. **<u>קבלה מאת מחזיק אגרת החוב</u>**

16.1. קבלה מאת מחזיק איגרת החוב או אסמכתא מאת חבר הבורסה המעביר בגין סכומי הקרן, הריבית והפרשי ההצמדה ששולמו לו על ידי הנאמן בגין אגרת החוב תשחרר את הנאמן בשחרור מוחלט בכל הקשור לעצם ביצוע התשלום של הסכומים הנקובים בקבלה.

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

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

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

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

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

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

17. **<u>תחולת חוק ניירות ערך</u>**

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

18. **<u>השקעת כספים</u>**

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

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

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

19.1. להתמיד ולנהל את עסקיה בצורה סדירה ונאותה.

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

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

19.4. בכפוף להוראות סעיף 4.13, לתת ולהורות לרואי החשבון שלה וליועציה המשפטיים לתת לנאמן ו/או לאנשים שיצווה, כל הסבר, מסמך, חישוב או מידע בנוגע לחברה, לעסקיה ו/או נכסיה של החברה שיהיה דרוש באופן סביר, על-פי שיקול דעתו של הנאמן, ככל שלדעתו הסבירה של הנאמן הדבר דרוש לשם בדיקות שנעשות על-ידי הנאמן לצורך הגנה על מחזיקי אגרות החוב וזאת לא יאוחר מ-5 ימי עסקים ממועד בקשתו של הנאמן ככל שהאמור נמצא בידי החברה.

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

19.6. למסור לנאמן לא יאוחר מתום 15 ימים ממועד הנפקת אגרות החוב על פי דוח הצעת המדף ו/או ממועד הרחבת סדרת אגרות החוב העתק נאמן למקור של תעודת אגרת החוב.

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

19.8. למסור לנאמן הודעות בדבר רכישת אגרות חוב על-ידי החברה או חברה בת, כאמור בסעיף 5 לשטר זה לעיל. דיווחים של החברה במערכת המגנ"א בדבר רכישת אגרות החוב תחשב כמסירה לנאמן.

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

19.10. אחת לשנה, לא יאוחר מ-10 ימי עסקים לאחר פרסום הדוחות השנתיים, וכל עוד שטר זה בתוקף, תמציא החברה לנאמן אישור חתום על-ידי מנכ"ל החברה או הבכיר בתחום הכספים בחברה, בתקופה שמתאריך הוצאת סדרת אגרות החוב (סדרה יא') ו/או מועד מתן האישור הקודם, המאוחר מביניהם, ועד למועד מתן האישור לא קיימת מצד החברה הפרה של שטר זה (לרבות הפרה של תנאי איגרות החוב ולרבות ביחס להוראות בסעיפים ספציפיים בשטר הנאמנות שביחס אליהם יבקש הנאמן התייחסות החברה באישור זה), אלא אם כן צוין בו במפורש אחרת. לאישור האמור תצרף החברה תדפיס רשם החברות אשר יפרט את השעבודים שיצרה החברה ובכלל זאת שעבודים שוטפים על פי התחייבויותיה בסעיף 6 לשטר נאמנות זה.

19.11. בכפוף להוראות סעיף 4.13, לגרום לכך כי נושא משרה הבכיר בכספים בחברה ייתן, תוך זמן סביר, ולא יאוחר מ-14 ימי עסקים ממועד בקשתו של הנאמן, לנאמן ו/או לאנשים שיורה, כל הסבר, מסמך, חישוב או מידע בנוגע לחברה, עסקיה ו/או נכסיה שיהיו דרושים באופן סביר, על-פי שיקול דעתו של הנאמן, לשם מילוי תפקידיו ולצורך הגנה על מחזיקי איגרות החוב.

19.12. החברה תעביר לנאמן מידע בנוגע לחברה שיהיה חיוני לשם שמירת זכויותיהם של מחזיקי אגרות החוב לפי דרישה סבירה בכתב של הנאמן, וכל מידע שיועבר לנאמן יישמר על ידיו בסודיות, והוא לא יעשה בו שימוש אלא לצורך מילוי תפקידו כנאמן לפי שטר הנאמנות, חוק ניירות ערך, החלטות בית משפט וכל דין, לרבות דיווח למחזיקי אגרות החוב.

19.13. לתת אישור לנאמן בחתימת רואה החשבון המבקר של החברה, על פי דרישתו, כי בוצעו כל התשלומים למחזיקי איגרות החוב במלואם ובמועדם לא יאוחר מ-7 ימי עסקים ממועד בקשתו של הנאמן.

19.14. לזמן את הנאמן להיות נוכח באסיפות בעלי המניות של החברה, ללא זכות השתתפות והצבעה באסיפה. יובהר כי פרסום זימון לאסיפה כללית של בעלי המניות כאמור במגנ"א, יחשב כזימון הנאמן לצורכי שטר זה.

19.15. לתת לנאמן את הדוחות והדיווחים כמפורט בסעיף 31 להלן.

19.16. בנוסף על הדוחות או ההודעות אותם מחויבת החברה למסור על פי סעיף 35י(א) לחוק ניירות ערך, למסור לנאמן, על פי דרישתו, ובהתאם לאמור בסעיף 19.12 לעיל, תצהיר ו/או ההצהרות ו/או מסמכים ו/או פרטים ו/או מידע, כפי שידרשו על ידי הנאמן בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי, בתום לב ובאופן סביר.

19.17. אם החברה תחדל להיות תאגיד מדווח, כמשמעותו בחוק ניירות ערך, תמסור החברה לנאמן למחזיקי אגרות החוב דיווחים כנדרש מתאגיד שאינו תאגיד מדווח בהתאם להוראות פרק 4 שבחלק 2 לחוזר המאוחד של אגף שוק ההון, ביטוח וחסכון במשרד האוצר, כפי שיתוקן מעת לעת, ובמועדים הקבועים בו. כן מובהר כי במקרה של מסירת דיווח בהתאם לאמור, תמסור החברה הודעה לבורסה לשם פרסומה במערכת המאיה על פיה החברה העבירה לנאמן הודעה בהתאם לסעיף זה וכי מחזיק באגרות החוב רשאי לקבל העתק ממנה כנגד הצגת אישור בעלות. ~~לחלופין, החברה או הנאמן (על חשבון החברה) יפתחו אתר אינטרנט ייעודי ואשר בו יובאו הודעות למחזיקים אגרות החוב מטעם החברה ו/או מטעם הנאמן. במקרה בו ייפתח אתר אינטרנט כאמור, תודיע החברה על כתובתו של האתר באמצעות דיווח מיידי וזאת טרם הפסקת היותה של החברה תאגיד מדווח.~~

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

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

20. **<u>התחייבויות נוספות</u>**

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

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

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

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

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

21. **<u>באי-כח</u>**

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

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

22. **<u>הסכמים אחרים</u>**

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

23. **שכר הנאמן**

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

23.1 ~~23.2.~~ בגין כל שנת נאמנות, וכל עוד אגרות החוב (סדרה יא') תהיינה במחזור, החברה תשלם לנאמן עבור שירותיו כנאמן סך של 23,000 ש"ח ("**השכר השנתי**").

23.2 ~~23.3.~~ כמו כן, הנאמן יהיה זכאי לתשלום חד פעמי בסך של 5,000 ש"ח בגין תהליך ההנפקה, לרבות עבודה על שטר הנאמנות(מובהר כי סכום זה ישולם לנאמן גם במקרה של ביטול או דחיית ההנפקה מכל סיבה שהיא).

23.3 ~~23.4.~~ בנוסף יהיה הנאמן זכאי לקבל מהחברה החזר בגין ההוצאות הסבירות שיוציא במסגרת הנאמנות, כהגדרתן להלן:

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

23.4 ~~23.5.~~ בנוסף, ישולם לנאמן שכר שעתי נוסף בסך של 500 ש"ח בעבור כל שעת עבודה שתידרש לו בגין פעולות מיוחדות אשר יבצע במסגרת תפקידו כנאמן לרבות:

23.4.1 ~~23.5.1.~~ פעולות הנובעות מהפרה או חשש להפרה של השטר על ידי החברה;

23.4.2 ~~23.5.2.~~ פעולות בקשר להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או פעולות בקשר למימוש בטוחות (ככל וניתנה בטוחה לטובת המחזיקים בהתאם לסעיף 6.5 לשטר זה) פעולות בקשר עם החלטת אסיפת מחזיקי אגרות חוב להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי לרבות כל הנובע מכך;

23.4.3 ~~23.5.3.~~ פעולות מיוחדות שיידרש או שיהא צריך לבצע, לצורך מילוי תפקידיו על פי שטר זה בקשר עם זכויות מחזיקי איגרות החוב ולשם הגנה עליהן, לרבות כינוסן של אסיפות מחזיקי אגרות חוב;

23.4.4 ~~23.5.4.~~ 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 ו/או תקנות ו/או הוראות מחייבות אחרות החלות על הנאמן לפיהם יידרש הנאמן לביצוע פעולות ו/או בדיקות;

23.4.5 ~~23.5.5.~~ פעולות שיבצע הנאמן בקשר עם בטוחות שהועמדו לטובת מחזיקי אגרות החוב לרבות רישומן, החלפתן, מכירתן ועדכונן, במרשם המתנהל על פי כל דין (לרבות בחו"ל), ולמעט רישום השעבודים בקשר עם ההנפקה לראשונה של אגרות החוב.

23.5 ~~23.6.~~ בגין כל אסיפת בעלי מניות בה ייטול הנאמן חלק, ישולם לנאמן שכר נוסף של 600 ש"ח לישיבה.

23.6 ~~23.7.~~ לכל הסכומים האמורים לעיל יתווסף מע"מ כחוק.

23.7 ~~23.8~~. כל הסכומים האמורים לעיל צמודים למדד המחירים לצרכן הידוע במועד הנפקת הסדרה, אך בכל מקרה לא ישולם סכום הנמוך מהסכומים הנקובים בסעיף 23 זה.

23.8 ~~23.9~~. שכר הנאמן ישולם בגין התקופה שעד תום הנאמנות הכלולה בשטר זה אף אם מונה כונס נכסים לחברה (או כונס נכסים ומנהל), או אם הנאמנות לפי שטר זה תנוהל בהשגחת בית המשפט אם לאו ובלבד שכהונת הנאמן נמשכת ולא הסתיימה.

23.9 ~~23.10~~. כל הסכומים הנקובים בסעיף 23 זה, ישולמו לנאמן בתוך 30 ימי עסקים מיום משלוח הדרישה לתשלום בגינם.

23.10 ~~23.11~~. השכר השנתי ישולם לנאמן בתחילת כל שנת נאמנות.

23.11 ~~23.12~~. כל הסכומים האמורים בסעיף 23 זה, ייהנו מעדיפות על פני הכספים המגיעים למחזיקי איגרות החוב.

23.12 ~~23.13~~. 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 מהסדרה הרלוונטית בהתאם לתנאי שטר הנאמנות והעברתו ע"י החברה ישירות לנאמן.

24. <u>סמכויות הנאמן</u>

24.1. הנאמן רשאי במסגרת ביצוע עניני הנאמנות לפי שטר הנאמנות להזמין חוות דעת ו/או לשאול לעצתו בכתב של כל עורך דין, רואה חשבון, שמאי, מעריך, מודד, מתווך או מומחה אחר (להלן: "**היועצים**"), ולפעול בהתאם למסקנותיו בין אם חוות דעת או עצה כזו הוכנה לבקשת הנאמן ו/או על ידי החברה, והנאמן לא יידרש לשלם ולא ייערך קיזוז מכספים המגיעים לו בקשר עם כל הפסד או נזק שיגרם כתוצאה מכל פעולה ו/או מחדל שנעשו על ידו על סמך עצה או חוות דעת כאמור, אלא אם כן פעל הנאמן ברשלנות ו/או בחוסר תום לב ו/או בזדון. החברה תישא בשכר סביר בגין העסקת היועצים שימונו כאמור ובלבד שהנאמן ייתן לחברה הודעה מראש על כוונתו לקבל חוות דעת מומחה או עצה כאמור, אלא אם כן תהא בהודעה פגיעה בזכויות המחזיקים שאז תימסר הודעה לחברה בהקדם האפשרי, בצירוף פירוט שכר הטרחה הנדרש ומטרת חוות הדעת או העצה. הנאמן והחברה יגיעו להסכמה על רשימה של לא יותר משלושה משרדי יועצים כאמור בעלי מוניטין ומומחיות רלוונטיים, אשר אליהם יפנה הנאמן לקבלת הצעות שכר טרחה למינויים כיועצים כאמור. החברה תבחר הצעה אחת מתוך ההצעות שיוגשו, ותהיה רשאית לנהל מו"מ עם המשרדים על הצעתם במשך תקופה של עד 10 ימי עסקים ובלבד שבמקרים דחופים לא יהיה בעיכוב בשל ניהול המשא ומתן כדי לסכן לדעת הנאמן את זכויות מחזיקי אגרות החוב. והכל בכפוף לכך שיועצים כאמור לא מונו כתוצאה מהחלטה שהתקבלה באסיפה של מחזיקי אגרות החוב, באופן שנסיבות העניין לא יאפשרו לנאמן לנהוג תחת המגבלות החלות עליו בס"ק זה לעיל בקשר עם בחירת היועצים האמורים, שאז לא יחול האמור בס"ק זה לעיל בקשר עם המגבלות כאמור

24.2. כל עצה או חוות דעת כזו יכולה להינתן, להישלח או להתקבל על ידי מכתב, מברק, פקסימיליה, או כל אמצעי אלקטרוני אחר להעברת מידע, והנאמן לא יהיה אחראי בגין פעולות שעשה על סמך עצה או חוות דעת או ידיעה שהועברו באחד האופנים המוזכרים לעיל למרות שנפלו בהן שגיאות או שלא היו אותנטיות, אלא אם ניתן היה לגלות השגיאות או חוסר האותנטיות בבדיקה סבירה ובלבד שלא פעל ברשלנות ו/או בחוסר תום לב ו/או בזדון. מובהר, כי המסמכים יהיו ניתנים להעברה, מחד, והנאמן יהיה רשאי להסתמך עליהם, מאידך, רק במקום בו הינם

מתקבלים באופן ברור, וכאשר לא מתעורר כל קושי בקריאתם. בכל מקרה אחר, הנאמן יהיה אחראי לדרוש את קבלתם באופן המאפשר כאמור את קריאתם והבנתם, כראוי.

24.3. כפוף להוראות שטר זה, רשאי הנאמן, אך לא חייב, לכנס בכל עת, אסיפת מחזיקי אגרות החוב על מנת לדון ו/או לקבל את הוראותיה בכל עניין הנוגע לשטר זה ורשאי לשוב ולכנסה.

24.4. הנאמן לא יהיה חייב להודיע לצד כלשהו על חתימת שטר זה ולא יהיה רשאי להתערב באיזו צורה שהיא בהנהלת עסקי החברה או ענייניה. אין באמור בסעיף זה בכדי להגביל את הנאמן בפעולות שעליו לבצע בהתאם לשטר הנאמנות.

24.5. בכפוף לכל דין, הנאמן, ישתמש בנאמנות, בכוחות, בהרשאות ובסמכויות שהוקנו לו לפי שטר זה, לפי שיקול דעתו המוחלט ולא יידרש לשלם ולא ייערך קיזוז מכספים המגיעים לו בקשר עם כל נזק שנגרם עקב טעות בשיקול הדעת כנ"ל, אלא אם כן הנאמן פעל ברשלנות ו/או בחוסר תום לב ו/או בזדון.

25. <u>סמכות הנאמן להעסיק שלוחים</u>

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

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

26. <u>שיפוי</u>

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

26.1.1. כל הוצאה ו/או נזק ו/או הפסד ו/או תשלום ו/או חיוב כספי, לרבות על פי פסק דין או פסק בורר (שלא ניתן לגביהם עיכוב ביצוע), או על פי פשרה שנסתיימה (ככל שהפשרה נוגעת לחברה, ניתנה הסכמת החברה לפשרה), אשר עילת מי מהם קשורה לפעולות שביצעו הזכאים לשיפוי (או מחדל) או שעליהם לבצע מכוח הוראות שטר זה, ו/או על פי חוק ו/או הוראה של רשות מוסמכת ו/או כל דין ו/או לפי דרישת מחזיקי אגרות החוב ו/או לפי דרישת החברה ו/או לתפקידם מכוח שטר זה, והכל בקשר לשטר נאמנות זה; **וכן**

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

והכל בתנאי שהתקיימו כל התנאים להלן:

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

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

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

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

26.1.7. לא נקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי הזכאים לשיפוי פעלו בזדון;

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

זכויות השיפוי על פי סעיף 26.1 זה תקראנה "**התחייבות השיפוי**" או "**הזכאות לשיפוי**".

על אף האמור לעיל, גם במקרה בו יטען כנגד הזכאים לשיפוי, כי אינם זכאים לשיפוי בשל האמור בס"ק 26.1.4 עד 26.1.8 לעיל, יהיו הזכאים לשיפוי זכאים לשיפוי מיד עם דרישתם הראשונה לתשלום הסכום המגיע להם בגין 'התחייבות השיפוי'. במקרה כי יקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי לא קמה לזכאים לשיפוי זכות לשיפוי, ישיבו הזכאים לשיפוי את סכומי התחייבות השיפוי ששולמו להם.

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

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

ככל שיותקנו תקנות לעניין הפקדת פיקדון על-ידי מנפיק לטובת מחזיקי אגרות חוב בהתאם לסעיף 35 ה1 לחוק ניירות ערך, וככל שיחולו תקנות כאמור על אגרות החוב (סדרה יא') ושטר נאמנות זה, ישמש הפיקדון חלף כרית המימון, ויחולו הוראות הדין.

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

26.3. הזכאות לשיפוי:

26.3.1. תחול על החברה בכל מקרה של: **(1)** פעולות שבוצעו ו/או נדרשו להתבצע לפי תנאי שטר הנאמנות או לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב ו/או זכאות לשיפוי שקמה מכח הוראות שטר זה; **וכן (2)** פעולות שבוצעו ו/או נדרשו להתבצע לפי דרישת החברה.

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

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

26.4.1. הכספים יגבו באופן הבא:

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

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

"**חלקו היחסי**" משמעו: החלק היחסי של אגרות החוב אותן החזיק המחזיק במועד הקובע הרלוונטי כאמור בסעיף 26.5 להלן מסך הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור באותו מועד (בניכוי אגרות חוב המוחזקות על ידי מחזיק קשור (כהגדרת מונח זה

בסעיף 5.3 לעיל). מובהר כי חישוב החלק היחסי ייוותר קבוע אף אם לאחר אותו מועד יחול שינוי בערך הנקוב של אגרות החוב שבידי המחזיק.

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 11.3 לשטר זה.

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

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

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

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

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

27. **<u>הודעות</u>**

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

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

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

27.4. כל הודעה או דרישה מטעם החברה לנאמן תוכל להינתן על ידי מכתב שישלח בדואר רשום לפי הכתובת המפורטת בשטר הנאמנות, או לפי כתובת אחרת עליה יודיע הנאמן לחברה בכתב, או באמצעות שיגורה בפקסימיליה או על-ידי שליח ו/או בדואר אלקטרוני וכל הודעה או דרישה

שכזו תחשב כאילו נתקבלה על ידי הנאמן: (1) במקרה של שיגור בדואר רשום - כעבור שלושה ימי עסקים מיום מסירתה בדואר; (2) במקרה של שיגורה בפקסימיליה (בתוספת וידוא טלפוני בדבר קבלתה) ו/או בדואר אלקטרוני - כעבור יום עסקים אחד מיום שיגורה; (3) ובמקרה של שליחתה על-ידי שליח - במסירתה על-ידי השליח לנמען או בהצעתה לנמען לקבלה, לפי העניין.

27.5. החברה מסכימה כי אישורים והודעות חתומות על ידה שתמציא החברה או מי מטעמה לנאמן בקשר עם אגרות החוב ואשר יישלחו לנאמן כמסמכים סרוקים בדואר אלקטרוני, יהיה הנאמן רשאי להציגם כמקור.

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

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

28.1. כפוף להוראות כל דין, ובכלל זה חוק ניירות ערך והתקנות שהותקנו מכוחו, יהיה הנאמן רשאי מעת לעת ובכל עת, או בכל מקרה אחר, אם שוכנע כי אין בדבר בשינוי משום פגיעה במחזיקי איגרות החוב, לוותר על כל הפרה ו/או אי מילוי של כל תנאי מתנאי איגרות החוב או שטר הנאמנות על ידי החברה שאינם מתייחסים לתנאי הפירעון של איגרות החוב (לרבות לעניין מועדים, תשלומים וגובה הריבית), הוראות הנוגעות לשעבודים, מנגנון תוספת ריבית בנוגע להתניות פיננסיות והורדות דירוג, לעילות ההעמדה לפירעון מיידי, להתניות הפיננסיות, מגבלות על הרחבת סדרה ומגבלות חלוקה הוראות סעיף 28.1 זה לא יחולו לעניין שינוי של זהות הנאמן או שכרו בשטר הנאמנות, לשם מינוי נאמן במקומו של נאמן שהסתיימה כהונתו כאמור בסעיף 4.3 לעיל.

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

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

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

28.3.1. הנאמן שוכנע כי השינוי אינו פוגע בזכויות מחזיקי איגרות החוב ולמעט לגבי שינוי הנוגע למועדים והתשלומים וגובה הריבית על פי איגרות החוב, הוראות הנוגעות לשעבודים (ככל שניתנו), מנגנון תוספת ריבית בנוגע להתניות פיננסיות והורדות דירוג, לעילות ההעמדה לפירעון מיידי, להתניות הפיננסיות, מגבלות על הרחבת סדרה ומגבלות חלוקה , הוראות סעיף 28.3.1 זה לא יחולו לעניין שינוי של זהות הנאמן או שכרו בשטר הנאמנות, לשם מינוי נאמן במקומו של נאמן שהסתיימה כהונתו כאמור בסעיף 4.3 לעיל.

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

28.4. על אף האמור לעיל, שינויים, ויתורים ו/או פשרות בשטר הנאמנות על פי סעיף 28 זה יבוצעו בכפוף לכך שהויתור ו/או הפשרה ו/או השינוי האמורים בשטר הנאמנות אינם מהווים הסדר כמשמעו בסעיף 350 לחוק החברות ו/או הסדר חוב בהתאם לחוק חדלות פירעון. על אף האמור בסעיף זה, מובהר כי תנאי אגרות החוב יהיו ניתנים לשינוי גם במסגרת הסדר או פשרה, אשר

אושר על-ידי בית המשפט, לפי הוראות חוק חדלות פירעון או במסגרת הליכי פירוק לפי החלק השמיני א' של חוק החברות.

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

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

29. **<u>מרשם מחזיקי אגרות החוב</u>**

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

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

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

30. **<u>אסיפות של המחזיקים</u>**

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

31. **<u>דיווח לנאמן</u>**

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

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

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

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

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

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

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

32. **<u>דיווח על ידי הנאמן</u>**

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

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

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

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

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

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

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

32.8. הנאמן יעדכן את החברה לפני דיווח בהתאם לסעיף 1ח35 לחוק ניירות ערך.

33. **<u>תחולת הדין</u>**

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

34. **<u>סמכות ייחודית</u>**

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

35. **<u>כללי</u>**

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

36. **<u>אחריות הנאמן</u>**

36.1. על אף האמור בכל דין ובכל מקום בשטר הנאמנות, ככל שהנאמן פעל לשם מילוי תפקידו בתום לב ובתוך זמן סביר וכן בירר את העובדות שנאמן סביר היה מברר בנסיבות העניין, לא יהא אחראי לנזק שנגרם כתוצאה מכך שהנאמן הפעיל את שיקול דעתו, אא"כ יוכיח התובע כי

הנאמן פעל ברשלנות חמורה. מובהר כי ככל שתעורר סתירה בין הוראת סעיף 36 זה להוראה אחרת בשטר הנאמנות, תגבר הוראת סעיף 36 זה.

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

37. **<u>מענים</u>**

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

38. **<u>הסמכה למגנ"א</u>**

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

<u>ולראיה באו הצדדים על החתום</u>:

_____ _____

רבוע כחול נדל"ן בע"מ **משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ**

אני הח"מ,[_____], עו"ד, מאשרת כי שטר נאמנות זה נחתם על ידי ה"ה [_____] ו[_____], וחתימתם בצרוף חותמת החברה או שמה המודפס מחייבת את רבוע כחול נדל"ן בע"מ בקשר עם שטר נאמנות זה.

_____

[____], עו"ד

אני הח"מ, [____], עו"ד, מאשרת כי שטר נאמנות זה נחתם על ידי [____], וחתימתו בצרוף חותמת החברה או שמה המודפס מחייבת את משמרת חברה לנאמנות בע"מ בע"מ בקשר עם שטר נאמנות זה.

_____

[____], עו"ד

<u>רבוע כחול נדל"ן בע"מ</u>

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

<u>אגרת חוב רשומה על שם</u>

מספר: __

ערך נקוב של תעודה זו: _____ **<u>ש"ח</u>**

המחזיק הרשום של אגרת זו: **<u>חברה לרישומים של הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ</u>**

1. אגרת חוב זו מעידה כי רבוע כחול נדל"ן בע"מ ("החברה") תשלם במועדי הפירעון הקבועים בתנאים הרשומים מעבר לדף, למי שיהיה המחזיק באגרת החוב במועד הקובע, תשלומי קרן וריבית, והכל בכפיפות למפורט בתנאים שמעבר לדף ולשטר הנאמנות.

2. אגרת החוב תהיה צמודה (קרן וריבית), והכל כמפורט בתנאים שמעבר לדף.

3. אגרת חוב זו מונפקת כחלק מסדרה של אגרות חוב בתנאים זהים לתנאי אגרת זו, המונפקת בהתאם לשטר נאמנות מיום [__] בחודש 2024 ("שטר הנאמנות"). מובהר כי הוראות שטר הנאמנות יהוו חלק בלתי נפרד מהוראות אגרת חוב זו, ויחייבו את החברה ואת המחזיקים באגרות החוב (סדרה יא').

4. נכון למועד ההקצאה לראשונה של אגרות החוב (סדרה יא'), אגרות החוב (סדרה יא') אינן מובטחות בשעבוד כלשהו. לחברה האפשרות ליצור שעבודים להבטחת אגרות החוב, בהתאם להוראות שטר הנאמנות. כל אגרות החוב מהסדרה הנ"ל יעמדו בדרגה שווה בינן לבין עצמן (פרי-פסו), מבלי שתהיה כל זכות עדיפה לאחת על פני האחרת.

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

נחתם בחותמת החברה שהוטבעה ביום _____

_____

רבוע כחול נדל"ן בע"מ

התנאים הרשומים מעבר לדף

1. **כללי**

1.1 הגדרות

למונחים המפורטים להלן תהא באיגרת חוב זו המשמעות המצוינת לצידם, אלא אם צוין מפורשות אחרת להלן:

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

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

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

"**התשקיף**" או "**תשקיף המדף**" - תשקיף מדף של החברה אשר פורסם בפברואר 2023, אשר נושא תאריך 28 בפברואר 2023.~~.~~

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

"**הנאמן**" - משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ ו/או כל מי שיכהן מדי פעם בפעם כנאמן של מחזיקי אגרות החוב לפי שטר זה.

"**יום עסקים**" - יום בו פתוחים מרבית הבנקים בישראל לביצוע עסקאות.

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

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

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

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

"**המדד היסודי**" - מדד אוגוסט 2024 ~~שיפורסם~~שפורסם ביום 15 בספטמבר 2024.

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

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

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

"**תעודת אגרת החוב**" - תעודת אגרת חוב זו.

1.2 איגרת חוב זו היא אחת מסדרה של אגרות חוב רשומות על שם. אגרות החוב מסדרה זו תעמודנה בדרגת בטחון שווה פרי פסו, 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.

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

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

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

2. **<u>קרן אגרות החוב (סדרה יא')</u>**

תעודה זו מעידה כי רבוע כחול נדל"ן בע"מ ("**החברה**") תשלם את הערך הנקוב של אגרת חוב זו, בשלושה תשלומים לא שווים ולא רציפים, באופן הבא: תשלום ראשון שישולם ביום 31 בדצמבר 2027 יהיה בשיעור של 15% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב; תשלום שני שישולם ביום 31 בדצמבר 2028, יהיה בשיעור של 15% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב; תשלום שלישי ואחרון שישולם ביום 31 בדצמבר 2029, יהיה בשיעור של 70% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב, והכל בכפיפות למפורט בתנאים שמעבר לדף ולשטר הנאמנות.

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

3. **<u>הריבית של אגרות החוב (סדרה יא')</u>**

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

3.2. הריבית על היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב (סדרה יא'), כפי שתהא מעת לעת, תשולם בתשלומים חצי שנתיים, ביום 31 בדצמבר 2024 וכן ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2025 עד 2029 (כולל).

3.3. כל תשלום ריבית ישולם בעד התקופה של שישה (6) חודשים שהסתיימה במועד תשלום הריבית הרלוונטי, למעט תשלום בגין תקופת הריבית הראשונה שישולם ביום 31 בדצמבר 2024, בגין

התקופה המתחילה ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז על אגרות החוב (סדרה יא'), והמסתיימת במועד התשלום הראשון של הריבית, היינו ביום 31 בדצמבר 2024 (להלן: "**תקופת הריבית הראשונה**"). הריבית עבור תקופת הריבית הראשונה תחושב לפי מספר הימים בתקופה האמורה ועל בסיס של 365 ימים בשנה. כל תקופת ריבית נוספת של אגרות החוב (סדרה יא') תתחיל ביום הראשון שלאחר תום תקופת הריבית הסמוכה לפניה, ותסתיים בתום תקופת הריבית (קרי: במועד התשלום הסמוך אחרי יום תחילתה). שיעור הריבית שישולם בכל מועד תשלום הריבית, יהיה שיעור הריבית ~~שייקבע במכרז על שיעור הריבית על אגרות החוב (סדרה יא')~~השנתית כאמור כשהוא מחולק ב-2, היינו – [__]% וזאת למעט לגבי תשלום הריבית הראשון שיחושב כאמור לעיל (בכפוף להתאמת שיעור הריבית בהתאם להוראות סעיפים 4 ו-4א להלן).

3.4. התשלום האחרון של ריבית אגרות החוב ישולם ביום 31 בדצמבר 2029 ביחד עם התשלום האחרון על חשבון קרן אגרות החוב, וזאת כנגד מסירת תעודות אגרות החוב לידי החברה.

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

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

4. **<u>התאמת שיעור הריבית בגין שינוי בדירוג אגרות החוב</u>**

<u>בסעיף זה:</u>

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

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

"**ריבית המקור**" - שיעור הריבית ~~שנקבע במכרז, כפי שהחברה תפרסם בדוח מיידי בדבר תוצאות ההנפקה~~<u>השנתית הקבועה שתישאנה אגרות החוב (סדרה יא') כמפורט בסעיף 2.2 לשטר הנאמנות</u>.

4.1. ככל שדירוג אגרות החוב (סדרה ~~יא~~<u>יא'</u>) על-ידי חברת הדירוג יעודכן במהלך תקופת ריבית כלשהי, כך שהדירוג שייקבע על ידי חברת הדירוג לאגרות החוב יהיה נמוך בשתי (2) דרגות מדירוג הבסיס הרלוונטי לאותה חברת דירוג (או דירוג מקביל לו שייבוא במקומו אשר ייקבע על-ידי חברת דירוג אחרת) (להלן: "**הדירוג המופחת**"), יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת

הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב, בשיעור של 0.5% (להלן: "**שיעור הריבית הנוסף**"), מעל שיעור ריבית המקור בגין התקופה שתתחיל ממועד פרסום הדירוג המופחת על ידי חברת הדירוג ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב למעט במקרים האמורים בסעיפים 4.2 עד 4.5 להלן.

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

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

4.3. לא יאוחר משלושה ימי עסקים מקבלת הודעת חברת הדירוג בדבר הורדת דירוג אגרות החוב לדירוג המופחת כהגדרתו בסעיף 4.1 לעיל (או לדירוג המופחת הנוסף, כאמור בסעיף 4.2 לעיל), תפרסם החברה דיווח מיידי, בו תציין החברה: (א) את דבר הורדת הדירוג, את הדירוג המופחת (או את הדירוג המופחת הנוסף) כאמור בסעיפים 4.1 ו- 4.2 לעיל ואת מועד תחילת דירוג אגרות החוב בדירוג המופחת כאמור **(להלן: "מועד הורדת הדירוג");** (ב) את שיעור הריבית שתשלם החברה למחזיקי אגרות החוב במועד תשלום הריבית הראשון שבו יתווסף שיעור הריבית הנוסף; (ג) את שיעור הריבית המדויקת שתישא יתרת קרן אגרות החוב לתקופה שמתחילת תקופת הריבית הנוכחית ועד למועד הורדת הדירוג (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) (להלן: "**תקופת ריבית המקור**"); (~~ג~~ד) את שיעור הריבית שתישא יתרת קרן אגרות החוב החל ממועד הורדת הדירוג ועד מועד תשלום הריבית הקרוב בפועל, דהיינו: ריבית המקור בתוספת שיעור הריבית הנוסף לשנה (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) (להלן: "**הריבית המעודכנת**"); (~~ד~~ה) את שיעור הריבית המשוקללת שתשלם החברה למחזיקי אגרות החוב במועד תשלום הריבית הקרוב, הנובעת מן האמור בס"ק (ב) ו- (ג) לעיל; (~~ה~~ו) את שיעור הריבית השנתית המשתקפת משיעור הריבית המשוקללת; (~~ו~~ז) את שיעור הריבית השנתית ואת שיעור הריבית החצי שנתית.

4.4. היה ומועד תחילת דירוג אגרות החוב בדירוג המופחת כאמור יחול במהלך התקופה שתחילתה ארבעה (4) ימי מסחר לפני המועד הקובע לתשלום ריבית כלשהו וסיומם במועד תשלום הריבית הקרוב למועד הקובע הנ"ל (להלן: "**תקופת הדחייה**"), תשלם החברה למחזיקי אגרות החוב, במועד תשלום הריבית הקרוב, את ריבית המקור בלבד (או את שיעור הריבית המחושב לפי סעיפים 4.1 ו- 4.2 לעיל לפני תקופת הדחייה), כאשר שיעור הריבית הנובע מתוספת הריבית בשיעור השווה לשיעור הריבית הנוסף לשנה במשך תקופת הדחייה, ישולם במועד תשלום הריבית הבא. החברה תודיע בדיווח מיידי את הפרטים הנדרשים בסעיף 4.3 לעיל וכן את שיעור הריבית המדויק לתשלום במועד תשלום הריבית הבא.

4.5. יובהר, כי במקרה שלאחר הורדת הדירוג באופן שהשפיע על שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה יא') כאמור בסעיף 4 זה, תעדכן חברת הדירוג את הדירוג לאגרות החוב (סדרה יא') כלפי מעלה, לדירוג הגבוה מהדירוג המופחת, או לדירוג אשר בו שיעור הריבית הנוסף הינו נמוך יותר, כמפורט לעיל ("**הדירוג הגבוה**"), אזי יקטן שיעור הריבית שישולם על-ידי החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה יא'), וזאת בגין התקופה בה אגרות החוב (סדרה יא') דורגו בדירוג הגבוה, כך ששיעור הריבית שתישא היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב (סדרה יא') יהיה שיעור ריבית המקור (או שיעור הריבית המחושב לפי סעיפים 4.1 ו- 4.2 לעיל עבור הדירוג הגבוה, לפי העניין),ללא כל תוספת כאמור לעיל או תוספת נמוכה יותר, לפי העניין (ובכל מקרה, לא יפחת שיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב (סדרה יא') משיעור ריבית המקור). במקרה כאמור תפעל החברה בהתאם לאמור בס"ק 4.3 עד 4.4 לעיל, בשינויים המחויבים הנובעים מהדירוג הגבוה במקום איזה מהדירוגים המופחתים כאמור. על אף האמור, יובהר, כי לעניין קיטון שיעור הריבית כאמור בס"ק זה, חזרה לשיעור ריבית המקור תהיה במקרה של חזרה לדירוג הבסיס, כאשר במקרה של דירוג הנמוך בדרגה אחת משיעור ריבית הבסיס, שיעור הריבית יעמוד על ריבית המקור בתוספת 0.25%.

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

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

4.8. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 9.1.20 לשטר הנאמנות, ככל שאגרות החוב תפסקנה להיות מדורגות מסיבות התלויות בחברה, לתקופה רצופה העולה על שישים (60) יום, לפני פירעונן הסופי, ובלבד שלא הועלה שיעור הריבית כאמור לעיל, תיחשב הפסקת הדירוג כהורדת דירוג של אגרות החוב כאמור בסעיף 4.2. לעיל, וכמזכה את מחזיקי אגרות החוב בתוספת הריבית המירבית על ריבית המקור (1%).

4.9. במקרה בו תוחלף חברת הדירוג או שאגרות החוב תפסקנה להיות מדורגות על ידי חברת דירוג, תפרסם החברה דיווח מיידי, במועד הקבוע בדין ובו תודיע החברה על נסיבות החלפת החברה המדרגת או הפסקת הדירוג, בהתאמה.

4.א. התאמה בשינוי שיעור הריבית כתוצאה מקיטון בהון העצמי

4.א.1. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 9.1.14 לשטר הנאמנות, ככל שההון העצמי המתואם של החברה, כהגדרתו בסעיף 6.3 לשטר הנאמנות, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, יפחת מסך של 1,~~150~~300,000,000 ₪ (מיליארד ~~מאה~~ ושלוש מאות ~~וחמישים~~ מיליון ₪) (להלן בסעיף זה: "**הקיטון בהון העצמי**"), יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב, בשיעור של 0.25% (להלן:

"**שיעור הריבית הנוסף**"), מעל שיעור הריבית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב באותו מועד, וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד פרסום הדוחות הכספיים האמורים וכל עוד ההון העצמי של החברה יפחת מסך של 1,~~150~~300,000,000 ₪ (מיליארד ~~מאה וחמישים~~שלוש מאות מיליון ₪).

מובהר, כי העלאת שיעור הריבית כאמור לעיל תיעשה רק פעם אחת, ככל שתהא, ואולם אין באמור לגרוע מהתחייבות החברה לתוספת ריבית במקרה של הורדות דירוג לפי סעיף 4.1 ו- 4.2 לעיל, ובכפוף לכך שבכל מקרה שיעור ריבית המקור לא יעלה ביותר מ- 1% כתוצאה מהקיטון בהון העצמי ו/או הירידה בדירוג כאמור בסעיף 4 לעיל, במצטבר.

4.א.~~3.~~2. במקרה של קיטון בהון העצמי לא יאוחר משלושה ימי עסקים מפרסום דוחותיה הכספיים של החברה, מבוקרים או סקורים (לפי העניין), תפרסם החברה דיווח מיידי, בו תציין החברה: (א) את עובדת הקיטון בהון העצמי תוך פירוט ההון העצמי לפי הדוחות הכספיים שפרסמה החברה כאמור; (ב) את שיעור הריבית המדויקת שתישא קרן אגרות החוב לתקופה שמתחילת תקופת הריבית הנוכחית ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים כאמור (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) (להלן: "**ריבית המקור**" ו-"**תקופת ריבית המקור**", בהתאמה); (ג) את שיעור הריבית שתישא יתרת קרן אגרות החוב החל ממועד פרסום הדוחות הכספיים כאמור ועד למועד תשלום הריבית הקרוב בפועל, דהיינו: הריבית הנוכחית בתוספת שיעור הריבית הנוסף לשנה (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) (להלן: "**הריבית המעודכנת**"); (ד) את שיעור הריבית המשוקללת שתשלם החברה למחזיקי אגרות החוב במועד תשלום הריבית הקרוב, הנובעת מן האמור בס"ק (ב) ו- (ג) לעיל; (ה) את שיעור הריבית השנתית המשתקפת משיעור הריבית המשוקללת; (ו) את שיעור הריבית השנתית ואת שיעור הריבית החצי שנתית.

4.א.~~4.~~3. היה ומועד פרסום הדוחות הכספיים כאמור יחול במהלך הימים שתחילתם ארבעה ימים לפני המועד הקובע לתשלום ריבית כלשהו וסיומם במועד תשלום הריבית הקרוב למועד הקובע הנ"ל (להלן: "**תקופת הדחייה**"), תשלם החברה למחזיקי אגרות החוב, במועד תשלום הריבית הקרוב, את הריבית הנוכחית (כפי שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב) בלבד, כאשר שיעור הריבית הנובע מתוספת הריבית בשיעור השווה לשיעור הריבית הנוסף לשנה במשך תקופת הדחייה, ישולם במועד תשלום הריבית הבא. החברה תודיע בדיווח מיידי את הפרטים הנדרשים בסעיף 4.א.3 לעיל וכן את שיעור הריבית המדויק לתשלום במועד תשלום הריבית הבא.

4.א.~~5.~~4. יובהר, כי במקרה שלאחר הקיטון בהון העצמי באופן שהשפיע על שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב כאמור בסעיף 4.א.1, יגדל ההון העצמי המתואם של החברה מעל ל- 1,~~150~~300,000,000 ₪ (מיליארד ~~מאה וחמישים~~שלוש מאות מיליון ₪), על פי הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, אזי יקטן שיעור הריבית שישולם על-ידי החברה למחזיקי אגרות החוב בשיעור של 0.25%, במועד התשלום הרלוונטי של הריבית, וזאת בגין התקופה בה ההון העצמי המתואם כאמור היה גבוה מסך של 1,~~150~~300,000,000 ₪ (מיליארד ~~מאה וחמישים~~שלוש מאות מיליון ~~₪~~₪) , כך ששיעור הריבית שתישא היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב יהיה שיעור הריבית טרם הקיטון בהון העצמי, ובכפוף לשינוי בריבית ככל שיחול עקב שינוי בדירוג כמתואר בסעיף 4 לעיל. במקרה כאמור תפעל החברה בהתאם לאמור בס"ק 4.א.~~3~~2 עד 4.א.~~4~~3.לעיל, בשינויים המחויבים.

4.א.~~7~~.5 ככל שאגרות החוב (סדרה יא') תועמדנה לפירעון מיידי כאמור בסעיף 9.1.14 לשטר הנאמנות, לא תחול תוספת ריבית כלשהי בגין קיטון בהון העצמי החל ממועד ההעמדה לפירעון מיידי.

מובהר בזאת, כי תשלומי הריבית הנוספת כתוצאה מהורדת דירוג כאמור בסעיף 4 לעיל וכתוצאה מהקיטון בהון העצמי כאמור בסעיף 4א לעיל, אינם תלויים זה בזה, אולם בכל מקרה השיעור הכולל של תוספות הריבית (הן לפי סעיף 4.1 ו-4.2 לעיל והן לפי סעיף 4.א.1 ו- 4.א.2 לעיל) לא יעלה על 1%. לפיכך, במקרה ותחול ירידה בדירוג בארבע דרגות ומעלה, ובנוסף יהיה קיטון בהון העצמי, יהיו זכאים מחזיקי אגרות החוב להגדלה בשיעור הריבית של 1% בלבד במצטבר. יובהר, כי בכל מקרה, לא יפחת שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה יא') משיעור ריבית המקור.

5. **תנאי ההצמדה של הקרן והריבית.**

קרן אגרות החוב (סדרה יא') והריבית על הקרן תהיינה צמודות למדד מחירים לצרכן על בסיס המדד היסודי כדלקמן: אם יתברר במועד תשלום כלשהו על חשבון קרן ו/או ריבית בגין אגרות חוב (סדרה יא') כי מדד התשלום גבוה מהמדד היסודי, כי אז תשלם החברה אותו תשלום של קרן ו/או ריבית, כשהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור העלייה במדד התשלום לעומת המדד היסודי .

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

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

6. **תשלומי הקרן והריבית של אגרות החוב**

6.1. התשלומים על חשבון הקרן בגין אגרות החוב (סדרה יא') ~~ישלמו~~ישולמו לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם מחזיקי אגרות החוב ביום 25 בדצמבר 2027~~, ביום 25 בדצמבר 2028~~ וביום 25 בדצמבר ~~2029~~2028 (כולל) (לגבי התשלום האחרון של קרן אגרות החוב, יחולו ההוראות המפורטות בסעיף זה להלן). התשלומים על חשבון הריבית בגין אגרות החוב (סדרה יא') ישולמו לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם מחזיקי אגרות החוב ביום 25 בדצמבר 2024 וכן ביום 24 ביוני ויום 25 בדצמבר, לפי העניין, הסמוך לפני מועד תשלום הריבית, בשנים 2025 עד 2028 (כולל) וכן ביום 24 ביוני 2029 ("**היום הקובע**"), פרט לתשלום האחרון של קרן אגרות החוב (סדרה יא') והתשלום האחרון של הריבית שישולם לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם ביום התשלום האחרון, 31 בדצמבר 2029, (להלן: "**התשלום האחרון**") ושיעשה כנגד מסירת תעודות אגרות החוב (סדרה יא') לידי החברה ביום התשלום האחרון במשרדה הרשום של החברה או בכל מקום אחר עליו תודיע החברה. הודעת החברה כאמור תפורסם לא יאוחר מחמישה (5) ימי עסקים לפני מועד התשלום האחרון.

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

6.3. בכל מקרה שבו מועד פירעון התשלום על חשבון קרן ו/או ריבית יחול ביום שאינו יום עסקים, יידחה מועד התשלום ליום העסקים הראשון הבא אחריו ללא תוספת תשלום מכל סוג שהוא

(לרבות ריבית פיגורים), והיום הקובע לצורך קביעת הזכאות לפדיון או לריבית לא ישתנה בשל כך.

6.4. התשלום לזכאים ייעשה בשיקים או בהעברה בנקאית לזכות חשבון הבנק של האנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם מחזיקי אגרות החוב ואשר יצוין בפרטים שימסרו בכתב לחברה בעוד מועד, בהתאם לאמור בסעיף 6.5 להלן. אם החברה לא תוכל לשלם סכום כלשהו לזכאים לכך, מסיבה שאינה תלויה בה, יחולו הוראות סעיף 15 לשטר הנאמנות.

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

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

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

7. **<u>החלפת תעודת אגרות החוב</u>**

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

8. **<u>הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה</u>**

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

9. **<u>מרשם מחזיקי אגרות החוב</u>**

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

10. **<u>העברה ופיצול של אגרות החוב</u>**

10.1. אגרות החוב ניתנות להעברה לגבי כל סכום ערך נקוב ובלבד שיהיה בשקלים חדשים שלמים. כל העברה של אגרות החוב תיעשה על פי כתב העברה הערוך בנוסח המקובל להעברת מניות, חתום כיאות על ידי הבעלים הרשום או נציגיו החוקיים, וכן על ידי מקבל ההעברה או נציגיו

החוקיים, שיימסר לחברה במשרדה הרשום בצרוף תעודות אגרות החוב המועברות על פיו, וכל הוכחה סבירה אחרת שתידרש על ידי החברה לשם הוכחת זכותו של המעביר להעברתן.

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

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

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

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

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

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

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

11. **<u>הוראות כלליות</u>**

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

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

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

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

12. **<u>הבטחת אגרות החוב</u>**

נכון למועד ההקצאה לראשונה של אגרות החוב (סדרה יא'), אגרות החוב (סדרה יא') לא תהיינה מובטחות בבטוחה כלשהי. לחברה האפשרות ליצור שעבודים להבטחת אגרות החוב (סדרה יא') בהתאם להוראות סעיף 6.5.4 לשטר הנאמנות.

13. **<u>פדיון מוקדם</u>**

לפרטים אודות פדיון מוקדם של אגרות החוב על-ידי הבורסה ו/או על-ידי החברה, ראה סעיף 8 לשטר הנאמנות.

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

לעניין זה ראו סעיף 5 לשטר הנאמנות.

15. **<u>מגבלות על חלוקת דיבידנד ו/או רכישה עצמית של מניות</u>**

לעניין זה ראו סעיף 6.2 לשטר הנאמנות.

16. **<u>שינויים בתנאי אגרת החוב</u>**

לא יהיה כל תוקף לשינוי, ויתור ו/או פשרה בכל הנוגע לתנאי אגרת החוב והזכויות הנובעות ממנה, אלא אם כן נעשו בהתאם לאמור בסעיף 28 לשטר הנאמנות.

17. **<u>קבלה מאת מחזיקי איגרות החוב</u>**

לעניין סעיף זה יחולו הוראות סעיף 16 לשטר הנאמנות.

18. **<u>הדין החל וסמכות השיפוט</u>**

לבתי המשפט בעיר תל אביב-יפו תהא סמכות ייחודית ובלעדית בכל סכסוך הנוגע לאגרת החוב, לשטר הנאמנות ולהסכמים מכוחם הוקצו אגרות החוב, ויחולו עליהם דיני מדינת ישראל בלבד.

19. **<u>הודעות</u>**

לענין הודעות, יחול האמור בסעיף 27 לשטר הנאמנות.

רבוע כחול נדל"ן בע"מ ("החברה")

<u>תוספת שנייה</u>
<u>אסיפות מחזיקי אגרות החוב (סדרה יא') של החברה</u>

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

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. אסיפה כאמור תזומן למועד שיקבע בהזמנה, ובלבד שמועד הכינוס לא יהיה מוקדם משבעה ימים ולא מאוחר מ- 21 ימים ממועד הזימון.

2. הנאמן יכנס אסיפת מחזיקי אגרות חוב אם ראה בכך צורך או לדרישה בכתב ממחזיק אחד או יותר, באגרות החוב שלו/הם חמישה אחוזים (5%) לפחות מהיתרה הבלתי מסולקת של הערך הנקוב של קרן אגרות החוב שבמחזור. במקרה שהמבקשים את זימון האסיפה הינם מחזיקי אגרות החוב, יהיה הנאמן, רשאי לדרוש מהמבקשים שיפוי, לרבות מראש, עבור ההוצאות הסבירות הכרוכות בכך.

3. הנאמן יזמן אסיפת מחזיקים בתוך עשרים ואחד (21) ימים מיום שהוגשה לו הדרישה לכנסה, למועד שיקבע בהזמנה, ובלבד שמועד הכינוס לא יהיה מוקדם משבעה ימים ולא מאוחר מעשרים ואחד (21) ימים ממועד הזימון; ואולם הנאמן רשאי להקדים את כינוס האסיפה, ליום אחד לפחות לאחר מועד הזימון, אם סבר כי הדבר דרוש לשם הגנה על זכויות המחזיקים ובכפוף להוראות סעיף 15 להלן; (עשה כן, ינמק הנאמן בדוח בדבר זימון האסיפה את הסיבות להקדמת מועד הכינוס). הנאמן רשאי לשנות על פי שיקול דעתו הסביר את מועד כינוס האסיפה שזומנה על ידו וכן לבקשת החברה, במקרה בו זומנה האסיפה על ידי החברה.

4. לא זימן הנאמן אסיפת מחזיקים, לפי דרישת מחזיק, בתוך המועד כאמור בסעיף 3 לעיל, רשאי המחזיק לכנס את האסיפה, ובלבד שמועד הכינוס יהיה בתוך ארבעה עשר (14) ימים, מתום התקופה לזימון האסיפה בידי הנאמן, והנאמן יישא בהוצאות שהוציא המחזיק בקשר עם כינוס האסיפה.

5. כל אסיפת מחזיקי אגרות החוב תתקיים בישראל, במשרדה הרשום של החברה או במקום אחר עליו יודיעו החברה ו/או הנאמן. ככל שהחברה אינה מאפשרת כינוס אסיפה במשרדה הרשום, היא תישא בעלויות סבירות של המקום החלופי כאמור. מובהר כי הנאמן יהיה רשאי לזמן אסיפת התייעצות באמצעות היוועדות חזותית.

6. לא התקיימה אסיפת מחזיקים כאמור בסעיף 1 או 2 לעיל, רשאי בית המשפט, לבקשת מחזיק, להורות על כינוסה.

7. הורה בית המשפט כאמור בסעיף 6 לעיל, יישא הנאמן בהוצאות סבירות שהוציא המבקש בהליך בבית המשפט, כפי שקבע בית המשפט.

8. מקום שאין אפשרות מעשית לכנס אסיפת מחזיקים או לנהלה בדרך שנקבעה לכך בשטר הנאמנות או בחוק ניירות ערך, רשאי בית המשפט, לבקשת החברה, מחזיק אגרות חוב הזכאי להצביע באסיפה או הנאמן, להורות שתכונס ותנוהל אסיפה בדרך שיקבע בית המשפט, ורשאי הוא לתת לשם כך הוראות משלימות ככל שיראה לנכון.

<u>פגמים בכינוס</u>

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

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

<u>הודעה על כינוס אסיפה</u>

11. זימון לאסיפה מטעם הנאמן לשם התייעצות בלבד עם מחזיקי אגרות החוב יפורסם לפחות יום אחד לפני מועד כינוסה ("**אסיפת התייעצות**"). לאסיפת התייעצות לא יפורסם סדר יום ולא יתקבלו בה החלטות.

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

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

14. מחזיק באגרות חוב, אחד או יותר, שלו חמישה אחוזים (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של סדרת אגרות החוב, רשאי לבקש מהנאמן לכלול נושא בסדר היום של אסיפת מחזיקים שתתכנס בעתיד, ובלבד שהנושא מתאים להיות נדון באסיפה כאמור. באסיפת מחזיקים יתקבלו החלטות בנושאים שפורטו בסדר היום בלבד.

<u>המועד הקובע לבעלות באגרות חוב וניהול האסיפה</u>

15. מחזיקים הזכאים להשתתף ולהצביע באסיפת המחזיקים הם מחזיקים באגרות חוב במועד שייקבע בהחלטה לזמן אסיפת מחזיקים.

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

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

18. לא תיפסל החלטה כלשהי שנתקבלה כדין באסיפה שזומנה כאמור לעיל גם אם מחמת שגגה לא ניתנה עליה הודעה לכל מחזיקי אגרות חוב, או שהודעה כאמור לא נתקבלה על-ידי כל מחזיקי אגרות החוב. האמור בסעיף זה יתקיים ככל שההזמנה לאסיפה (או לאסיפה נדחית, לפי העניין) נשלחה במערכת המגנ"א.

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

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

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

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

20.3 לא נכח באסיפת המחזיקים הנדחית כאמור בסעיף 20.2 לעיל, מניין חוקי כעבור מחצית השעה לאחר המועד שנקבע לה, תתקיים האסיפה בכל מספר משתתפים שהוא, אלא אם כן נקבעה דרישה אחרת בחוק ניירות ערך.

20.4 באסיפה שכונסה לקבלת החלטה מיוחדת יהוו מניין חוקי אם נכחו באסיפה מחזיקי אגרות

חוב, הנוכחים בעצמם או על-ידי בא-כוח, המחזיקים או המייצגים יחדיו לפחות חמישים (50%) מהיתרה הבלתי מסולקת של הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור אותה עת, ובאסיפה נדחית - אם נכחו בה מחזיקים כאמור של לפחות עשרים אחוזים (20%) מהערך הנקוב מן היתרה האמורה.

21. אגרות חוב המוחזקות בידי מחזיק קשור, כהגדרתו בסעיף 5.3 לשטר הנאמנות, לא יובאו בחשבון לצורך קביעת המניין החוקי באסיפת מחזיקים, וקולותיו לא יובאו במניין הקולות בהצבעה באסיפה כאמור.

22. כתב הצבעה מלא וחתום כדין שבו ציין מחזיק את אופן הצבעתו, אשר הגיע לנאמן עד למועד האחרון שנקבע לכך, ייחשב כנוכחות באסיפה לעניין קיום המניין החוקי כאמור בסעיף 20 לעיל. בהתאם, יהיה הנאמן רשאי, בהתאם לשיקול דעתו ובכפוף לכל דין, לקיים אסיפות הצבעה בהן יערכו הצבעות באמצעות כתבי הצבעה וללא התכנסות המחזיקים, וכן לקיים הצבעה באמצעות כתבי הצבעה באסיפת הצבעה [לרבות באסיפה נדחית שלה] אשר לא נכח בה עם פתיחתה המניין החוקי הנדרש לצורך קבלת ההחלטה שעל סדר היום, ובלבד שיתקבלו אצל הנאמן, עד למועד נעילת אסיפת ההצבעה, אשר ייקבע בהודעה על כינוס האסיפה או קיום ההצבעה, לפי העניין, כתבי הצבעה מאת מחזיקים המהווים מניין חוקי הדרוש לצורך קבלת ההחלטה באסיפה מקורית או אסיפה נדחית, לפי העניין.

23. על אף האמור בסעיף 20.3 לעיל, כונסה אסיפת המחזיקים על פי דרישת מחזיקים המחזיקים בחמישה אחוז (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור (כאמור בסעיף 2 לעיל), תתקיים אסיפת המחזיקים הנדחית רק אם נכחו בה מחזיקים בתעודות התחייבות לפחות במספר הדרוש לצורך כינוס אסיפה כאמור (קרי: בחמישה אחוז (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור).

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

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

26. נדחה המשך קיומה של אסיפת מחזיקים כאמור בס' 20 לעיל, מבלי לשנות את סדר יומה, יינתנו הזמנות לגבי המועד החדש לאסיפה הנמשכת, מוקדם ככל האפשר, ולא יאוחר משתיים עשרה (12) שעות קודם לאסיפה הנמשכת; ההזמנות כאמור יינתנו לפי סעיף 3 לעיל.

27. החברה וכל אדם אחר למעט הנאמן יהיו מנועים מלהשתתף באסיפת מחזיקי אגרות החוב או בכל חלק ממנה, לפי החלטת הנאמן. על אף האמור בסעיף 27 זה, החברה תוכל להשתתף בפתיחת אסיפה לשם הבעת עמדתה בקשר עם כל נושא שעל סדר היום של האסיפה ו/או הצגת נושא מסוים (לפי העניין).

<u>החלטות</u>

28. כל החלטה תתקבל בהצבעה במניין קולות.

29. 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 יופץ למחזיקים, ויקבע את מועד נעילת ההצבעה שעד אליו על המחזיקים לשלוח לנאמן את כתב ההצבעה מלא וחתום כדין. הנאמן רשאי לדרוש ממחזיק להצהיר במסגרת כתב ההצבעה באשר לקיומו או היעדרו של עניין מנוגד שיש לו. מחזיק אשר לא ימלא את כתב ההצבעה במלואו ו/או אשר לא יוכיח את זכאותו להשתתף ולהצביע באסיפה על פי הוראות התוספת השנייה, ייחשב כמי שלא מסר כתב הצבעה, ולפיכך בחר שלא להצביע על הנושא/ים שבכתב ההצבעה. מחזיק אשר יצהיר כי הינו בעל עניין מנוגד ייחשב כמורה לנאמן שלא לספור את הצבעתו במניין הקולות בהצבעה (אך כן לצורך המניין החוקי). כתב הצבעה מלא וחתום כדין שבו ציין מחזיק את אופן הצבעתו, אשר הגיע לנאמן עד למועד האחרון שנקבע לכך, ייחשב כנוכחות באסיפה לעניין קיום המניין החוקי כאמור בסעיף 20 לעיל.

30. כתב הצבעה יישלח על ידי הנאמן לכל מחזיקי אגרות החוב; מחזיק באגרות חוב רשאי לציין את אופן הצבעתו בכתב ההצבעה ולשולחו לנאמן. כתב הצבעה מלא וחתום כדין שבו ציין מחזיק את אופן הצבעתו, אשר הגיע לנאמן עד למועד האחרון שנקבע לכך, ייחשב כנוכחות באסיפה לעניין קיום המניין החוקי כאמור בסעיף 20 לעיל.

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.

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

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

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

33. 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.

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

33.2 שלוח אינו חייב להיות בעצמו מחזיק איגרת חוב.

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

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

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

36. הכרזת יושב ראש האסיפה בדבר קבלת החלטה או דחייתה והרישום בעניין זה במרשם הפרוטוקולים, ישמשו ראיה לכאורה על עובדה זו.

<u>פניה למחזיקי אגרות חוב</u>

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

38. זומנה אסיפת מחזיקים לפי סעיף 2 לעיל, רשאי מחזיק לפנות לנאמן ולבקשו לפרסם, לפי הוראות פרק ח'1 לחוק ניירות ערך, הודעת עמדה מטעמו למחזיקי אגרות החוב האחרים.

39. הנאמן או החברה רשאים לשלוח הודעת עמדה למחזיקים באגרות החוב, בתגובה על הודעת עמדה שנשלחה כאמור בסעיפים 40 ו-41 לעיל, או בתגובה לפנייה אחרת למחזיקים.

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

1. <u>מינוי ; תקופת כהונה</u>

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

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

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

1.2.2. במהלך אותה שנה קלנדרית, מחזיק אגרות החוב (סדרה יא') לא מכהן בנציגויות דומות של אגרות חוב אחרות ששוויין המצרפי עולה על השיעור מתוך תיק הנכסים המנוהל על ידו, אשר נקבע כשיעור המקסימלי המאפשר כהונה בנציגות דחופה לפי הוראות הממונה על הגבלים עסקיים בקשר עם כינון נציגות דחופה.

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

1.4. בטרם מינוי חברי הנציגות הדחופה, יקבל הנאמן מן המועמדים לכהן כחברי הנציגות הדחופה, הצהרה בדבר קיומם או היעדרם של ניגודי עניינים מהותיים כאמור בסעיף 1.2.1 לעיל ובדבר כהונה בנציגויות נוספות כאמור בסעיף 1.2.2 לעיל. כמו כן, הנאמן יהא רשאי לדרוש הצהרה כאמור מחברי הנציגות הדחופה בכל עת במהלך כהונתה של הנציגות הדחופה. מחזיק שלא ימסור הצהרה כאמור ייחשב כמי שיש לו ניגוד עניינים מהותי או מניעה לכהן מכוח הוראות הממונה על הגבלים עסקיים כאמור לעיל, לפי העניין. ביחס להצהרה בדבר ניגוד עניינים, הנאמן יבחן את קיומם של העניינים המנוגדים, ובמידת הצורך יחליט האם יש בניגודי העניינים בכדי לפסול את אותו המחזיק מכהונה בנציגות. מובהר, כי הנאמן רשאי להסתמך על ההצהרות כאמור ולא יהיה חייב לערוך בדיקה או חקירה עצמאית נוספת. קביעתו של הנאמן בעניינים אלו תהיה סופית.

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

2. <u>סמכות</u>

2.1. לנציגות הדחופה תהיה הסמכות למתן אורכה חד פעמית לחברה על מילוי על כל אחת מאמות מידה פיננסיות שנקבעו בשטר הנאמנות באופן שתוסר העילה לפירעון מיידי שבסעיף 9.1.14 לשטר למשך תקופת הארכה, ככל שניתנה, וזאת לתקופה של עד 90 ימים או עד למועד פרסום הדוחות הכספיים

הקרובים, לפי המוקדם. יובהר, כי פרק הזמן שעד למינויה של הנציגות הדחופה יובא בחשבון במסגרת האורכה האמורה לעיל, והוא לא יהווה עילה למתן אורכה נוספת כלשהי לחברה מעבר לאמור לעיל. עוד יובהר, כי פעילות הנציגות הדחופה ושיתוף הפעולה בין חבריה יוגבל לדיון באפשרות של מתן אורכה כאמור, ולא יועבר בין חברי הנציגות הדחופה כל מידע אחר שאינו נוגע למתו אורכה כאמור.

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

3. <u>התחייבויות החברה בקשר לנציגות</u>

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

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

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

4. <u>אחריות</u>

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

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

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

נספח א' - כתב סודיות

__ ב_____

לכבוד

רבוע כחול נדל"ן בע"מ

א.ג.נ.

הנדון: התחייבות לסודיות

1. במסגרת או בקשר למילוי תפקידי כ_____ למחזיקי אגרות החוב (סדרה יא') של רבוע כחול נדל"ן בע"מ (להלן: "**החברה**" ו"**העבודה**", בהתאמה), אני עשוי לקבל או להיחשף למידע שאינו נחלת הכלל, לרבות, אך מבלי לגרוע, אינפורמציה, מידע או ידיעות מקצועיות, טכניות, כספיות, טכנולוגיות, מסחריות או אחרות הקשורות במישרין ו/או בעקיפין לחברה, לחברות בנות או קשורות של החברה (כהגדרת מונחים אלה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "**חוק ניירות ערך**")), לתאגידים בקבוצת החברה, ו/או לבעלי עניין בחברה (להלן ביחד: "**הקבוצה**"), נהלי ו/או דרכי עבודה ו/או פעילות של הקבוצה וכן מידע מסחרי ועסקי מכל סוג אחר שאינו נחלת הכלל (להלן ביחד: "**מידע סודי**"). על אף האמור המונח "מידע סודי" לא יכלול מידע כאמור לעיל שאני אוכל להוכיח, כי: (1) הינו נחלת הכלל (ובכלל זה מידע שפורסם ברבים על-ידיכם או על-ידי בעלי עניין בכם) או שיהפוך לנחלת הכלל שלא בשל הפרת הוראות כתב התחייבות זה; או - (2) שהיה ידוע לנו טרם גילויו על ידי החברה ואנו יכולים לספק הוכחה סבירה לכך; או - (3) שנמסר לנו על ידי צד ג', ובלבד שבמועד קבלת המידע כאמור לא היה ידוע לנו, לאחר ששאלנו את נותנו, כי גילוי המידע על ידי אותו צד ג' מהווה הפרה של חובת אמון שחב אותו צד ג' לחברה.

2. ~~1.~~ ידוע לי כי אסור לי לגלות המידע הסודי לכל אדם וכן לא אהיה רשאי לעשות שימוש במידע הסודי לכל מטרה, אלא לשם העבודה.

על אף האמור לעיל, אהיה רשאי (א) למסור מסקנות והערכות המבוססות על המידע הסודי למחזיקי אגרות החוב (סדרה יא') (לרבות הצגתו באסיפות מחזיקי אגרות חוב לשם קבלת החלטה הנוגעת לזכויותיהם) ובלבד שההסתמכות על מידע כאמור תצומצם למידה וההיקף המינימאליים הנדרשים כדי לעמוד בדרישות הדין ושנתתי הודעה לחברה בקשר לכך זמן סביר מראש, על מנת להותיר בידי החברה שהות סבירה לפנות לערכאות ולמנוע את העברת המסקנות והערכות כאמור; (ב) לגלות מידע סודי, ככל שאהיה חייב לעשות כן לפי דרישת הדין או לפי דרישת רשות מוסמכת על פי דין ו/או לפי צו שיפוטי ובלבד שהגילוי יצומצם למידה וההיקף המינימאליים הנדרשים כדי לעמוד בדרישות הדין ואתאם עמכם מראש, ככל שניתן ומותר, את תוכן ועיתוי הגילוי כדי להותיר בידיכם שהות סבירה להתגונן בפני דרישה מעין זאת.

3. ~~2.~~ בנוסף למסירה מותרת של מידע סודי כאמור בסעיף 2 לנספח זה ומבלי לגרוע מהאמור שם, גילוי מידע סודי יעשה על ידי אך ורק לעובדים שלי ו/או לנציגים מורשים מטעמי ובכלל זה ליועציי המקצועיים (להלן: "**מקבל מורשה**") לפי הצורך ("need to know basis") בלבד. ידוע לי, כי גילוי או שימוש במידע סודי על ידי מקבל מורשה שלא בהתאם להוראות מכתב זה דינו כדין גילוי או שימוש כאמור על ידי ואנקוט בכל האמצעים הדרושים להבטיח שמירת סודיותו של המידע הסודי.

4. ~~3.~~ ידוע לי, כי גילוי המידע הסודי לכל אדם או גוף עלול להיות בניגוד לחוקי ניירות ערך בישראל. ידוע לי, כי עקב היחשפותי למידע הסודי עלולות לחול עלי הגבלות שונות אם יגיע אלי מידע פנים כמשמעו בחוקי ניירות ערך בישראל ואני נוקט ואנקוט בכל האמצעים הסבירים להבטיח שלא יהיה שימוש אסור במידע פנים בקשר למידע הסודי.

5. ~~4.~~ כל המסמכים שיימסרו לי על ידיכם או שיגיעו לידי כתוצאה ו/או בקשר עם התקשרותי עמכם והקשורים, במישרין או בעקיפין, בקבוצה ו/או פעילותה (לרבות כל העתק או עיבוד שלהם), (להלן ביחד "**המסמכים**") יהיו שייכים לכם בכל עת וייחשבו כרכושכם לכל צורך ועניין והם יוחזרו לכם על ידי לפי דרישתכם מייד עם סיום העבודה, למעט המידע, אשר יישמר אצלי בהתאם להוראות כל דין, ובכלל זה הנחיות של רשות מוסמכת, או בהתאם לנהלים פנימיים, ככל הנדרש לצורך תיעוד תהליכי עבודה.

לצורך האמור בהתחייבותי זו, המונח "מסמכים" יפורש ככולל כל אמצעי אגירת מידע שהוא, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, אמצעי פיזי, מכני, מגנטי, אלקטרוני, אופטי ו/או אלקטרו-אופטי.

6. ~~5.~~ התחייבויותיי לפי כתב זה תעמודנה בתוקפן גם לאחר סיום העבודה מכל סיבה שהיא ועד הפיכת המידע הסודי לפומבי (שלא עקב הפרת ההתחייבות לפי כתב זה, ככל שיהיה). התחייבויותיי לפי כתב סודיות זה הן בלתי חוזרות ובלתי ניתנות לביטול והן באות בנוסף, ולא במקום, כל חובה המוטלת עלי מכוח דין ו/או כל הסכם אחר. חתימת התחייבות זו על ידי אינה מקנה לי זכות לביצוע העבודה ותנאי העבודה יוסדרו במסמכים נפרדים בינינו.

7. ~~6.~~ אני אשמור את המידע בסודיות מוחלטת, לפחות באותה רמת זהירות בה אני שומר מידע סודי שלי, ואנקוט לשם כך לא פחות מרמת זהירות סבירה.

8. ~~7.~~ מובהר, כי בכפוף להוראות חוק ניירות ערך, אין באמור בהתחייבות זו כדי לחייב את החברה לגלות מידע כלשהו, וכל גילוי ומסירה לנו יהיו בשקול דעתה המוחלט של החברה.

9. ~~8.~~ התחייבויותיי במסמך זה הנן כלפי כל אחד ואחד מהתאגידים בקבוצה אשר מידע סודי שלו יימסר לידיי.

10. ~~9.~~ היה וייקבע על ידי ערכאה או רשות כל שהיא כי אין להתחייבות מההתחייבויות מסמך זה תוקף – תצומצם ההתחייבות, כדי השיעור המותר על פי דין באותה עת ולא יהיה בקביעה כאמור כדי לפגוע ביתר ההתחייבויות והזכויות על פי מסמך זה.

בכבוד רב,

_____	_____	_____
שם מלא	**מספר זהות**	**חתימה**

נספח ב' – דוגמה, לשם המחשה בלבד, של אופן עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות

להלן תובא דוגמה, לשם המחשה בלבד, של אופן עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות (סדרה יא'). יובהר כי הנתונים המספריים אינם משקפים את תוצאות החברה בפועל ליום 30 ביוני 2024 באופן מדויק אלא משמשים לשם דוגמא מספרית בלבד לאופן חישוב אמת המידה.

1. התניית הון עצמי מתואם מינימלי

ההון העצמי של החברה, לפי כללים חשבונאיים מקובלים, ובתוספת זכויות מיעוט, שטר הון והלוואות בעלים הנחותים לזכויות מחזיקי אגרות החוב, והכל בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לא יפחת מ- 1.2 מיליארד ₪.

	30/06/2024 (אלפי ש"ח)
הון עצמי של החברה לפי כללי חשבונאיים מקובלים	3,616,612
בתוספת זכויות מיעוט	769
בתוספת שטר הון והלוואות בעלים הנחותים לזכויות מחזיקי אגרות החוב	-
הון עצמי מתואם	**3,617,381**

2. יחס הון עצמי מתואם למאזן

היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה (הון עצמי לפי כללים חשבונאיים מקובלים, ובתוספת זכויות מיעוט, שטר הון והלוואות בעלים הנחותים לזכויות מחזיקי אגרות החוב) לסך המאזן של החברה, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין לא יפחת מ-21%.

	30/06/2024 (אלפי ש"ח)
הון עצמי מתואם (כפי שחושב בסעיף 1 לעיל)	**3,617,381**
סך המאזן של החברה	**9,963,406**
יחס ההון העצמי למאזן	**36.3%**

נספח ו'

מסמך מעודכן של תמצית תניות בהנפקה ביחס לאגרות החוב (סדרה יא')

רבוע כחול נדל"ן בע"מ
("החברה")

תאריך: ~~2 בספטמבר~~ 2 באוקטובר 2024

תמצית תניות בהנפקה

בהמשך לטיוטה מספר ~~1~~2 של שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה יא') מיום ~~2 בספטמבר~~ 2 באוקטובר 2024 (להלן: "**שטר הנאמנות**"), ובהמשך לתשקיף מדף של החברה נושא תאריך 28 בפברואר 2023, (להלן: "**תשקיף המדף**"), החברה מתכבדת לפרסם להלן תמצית תניות בהנפקה.

יודגש כי עשויים לחול שינויים בנוסח שטר הנאמנות הנ"ל וכי הנוסח המחייב יהיה הנוסח הסופי של שטר הנאמנות, אשר יצורף לדוח הצעת המדף שיפורסם, ככל שיפורסם, מכוח תשקיף המדף של החברה על פיו תוצענה אגרות החוב (סדרה יא') לציבור. ככל שתתקיים סתירה בין נוסח הוראות שטר הנאמנות לבין מסמך זה, יגברו הוראות שטר הנאמנות.
יובהר, כי נכון למועד מסמך זה, אין כל ודאות ביחס לביצוע ההנפקה, עיתויה, היקפה ותנאיה ואין באמור במסמך זה בכדי להוות משום הצעה לציבור או הזמנה לרכישת ניירות ערך.

- מסמך זה מתאר בתמצית ובאופן כללי בלבד חלק מתנאי מסמכי ההנפקה. הוא אינו ממצה ואינו מחליף קריאה מלאה של המסמכים המחייבים[1].
- במסמך זה: "**החוזר**" משמעו חוזר גופים מוסדיים 2010-9-3 שעניינו הוראות לעניין השקעת גופים מוסדיים באיגרות חוב לא ממשלתיות (בנוסחו העדכני ביותר, וכולל כל הבהרה שניתנה לו).

מעמד אגרות החוב:

☐ אגרות החוב מובטחות בבטחונות.

במקרה שקיים בחברה מדרג "בכירות" בין סדרות:

☐ אגרות החוב כוללות הוראות המקנות להן מעמד בכיר ביחס לסדרות אג"ח אחרות של החברה.

☐ אגרות החוב כוללות הוראות המקנות להן מעמד נחות ביחס לסדרות אג"ח אחרות של החברה.

☒ אגרות החוב אינן מובטחות ותנאיהן אינם כוללים הוראות המייצרות מדרג "בכירות" בין סדרות.

רישום למסחר

☒ קיימת קביעה בקשר לרישום אגרות החוב למסחר בבורסה או במערכת המסחר לגופים מוסדיים המופעלת על ידי הבורסה ("רצף מוסדיים").

[1] נכון למועד זה, טרם נתקבלו כל האישורים הנדרשים לצורך הנפקתן של אגרות החוב (סדרה יא'), ככל שתונפקנה. מובהר, כי אין כל וודאות שהאישורים כאמור יתקבלו ו/או שאגרות החוב (סדרה יא') תונפקנה.

<u>מגבלות על פעולות "מדללות"</u>

☐ קיימות מגבלות על נטילת חוב פיננסי נוסף: **אין.**

יצוין, כי קיימות מגבלות מקובלות על אפשרות לבצע הרחבת אגרות חוב (סדרה יא').

☒ קיימת התחייבות לאי יצירת שעבודים ("שעבוד שלילי"): **סעיף 6.5 לשטר הנאמנות.**

<u>אמות מידה פיננסיות</u>

☒ קיימות התחייבויות לעמידה באמות מידה פיננסיות: **כן. כמפורט בסעיף 6.3 לשטר הנאמנות.**

כל עוד תהיינה אגרות החוב קיימות במחזור, החברה מתחייבת כדלקמן:[2]

<u>הון עצמי מתואם מינימאלי</u> – החברה מתחייבת כי למשך כל שני רבעונים עוקבים רצופים, הונה העצמי המתואם של החברה, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, לא יפחת מ- <u>1.2</u> מיליארד ₪.

<u>יחס הון עצמי מתואם למאזן</u> - החברה מתחייבת כי למשך כל שני רבעונים עוקבים רצופים, היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן של החברה, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין לא יפחת מ-<u>21</u>~~20~~%.

<u>מגבלות על "חלוקה"</u>

☒ <u>קיימת קביעה מפורשת האם קיימות הגבלות על החברה ביחס לחלוקה או רכישה עצמית של מניות</u>

קיימות מגבלות על "חלוקה": **כן.** כמפורט בסעיף 6.2 לשטר הנאמנות.

כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה יא') קיימות במחזור (קרי, כל עוד לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם), החברה תהא רשאית לבצע חלוקה כמשמעותה בחוק החברות (לרבות בדרך של רכישה עצמית של מניות החברה) (בסעיף זה: "**חלוקה**"), בכפוף לעמידה בהוראות חוק החברות. סך ההון העצמי המתואם של החברה, כהגדרתו בסעיף 6.3 לשטר הנאמנות, לאחר חלוקה כאמור, לא יפחת מסך של 1,~~050~~<u>250</u>,000,000 ₪ ובכפוף ~~לתנאים~~<u>לקיומם המלא של התנאים</u> הבאים: (1) לא מתקיימת עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה יא') לפירעון מיידי<u>, וכי החלוקה לא תביא לקיומה של עילה כאמור</u>; (2) על פי הדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו לפני מועד החלוקה החברה תעמוד בהתניות הפיננסיות המפורטות בסעיף 6.3 לשטר הנאמנות, וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה

[2] במקרה שיחול שינוי בתקינה החשבונאית החלה על החברה לעומת התקינה החשבונאית החלה בקשר עם הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 (להלן: "**התקינה הידועה במועד ההנפקה**"), ולשינוי זה השפעה מהותית על תוצאת חישוב איזו מההתניות הפיננסיות לפי סעיף 6.3 זה, החברה תבדוק את אותה התניה פיננסית בהתאם לתקינה הידועה במועד ההנפקה, וחישוב ההתניות הפיננסיות על פי התקינה הידועה במועד ההנפקה הוא אשר ישמש לצורך בחינת עמידת החברה בהתניות הפיננסיות. הבחינה בדבר ההשפעה על שינוי התקינה החשבונאית החלה על החברה לעומת התקינה במועד ההנפקה תבוצע על ידי החברה במועד פרסום הדוחות הכספיים על ידי החברה, ויינתן גילוי בדוח הדירקטוריון, הרבעוני או השנתי (לפי העניין), לעובדה שקיימת השפעה מהותית כאמור וכן ייכלל גילוי בדבר אופן חישוב ההתניות הפיננסיות הכולל את הנתונים לפי התקינה החשבונאית החלה על החברה, ההתאמות בעקבות השינוי בתקינה החשבונאית והנתונים לפי תקינה הידועה במועד ההנפקה. לעניין זה, "השפעה מהותית" משמעה שינוי של 7.5% לפחות בין תוצאת ההתניה הפיננסית לפי התקינה החשבונאית החלה על החברה לבין תוצאת אותה התניה פיננסית לפי התקינה הידועה במועד ההנפקה.

בקשר עם אותן התניות פיננסיות המנויות בסעיף 6.3 לשטר הנאמנות; (3) החברה אינה מפרה איזו מהתחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב לפי שטר זה.

בטרם ביצוע החלוקה בפועל תעביר החברה לנאמן, אישור חתום על ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה, בדבר עמידת החברה במגבלות לעיל בצירוף תחשיב שיהיה לשביעות רצון הנאמן. ~~הנאמן יסתמך על אישור החברה ולא יידרש לבצע בדיקה נוספת מטעמו.~~

☐ קיימות מגבלות על פירעון הלוואות בעלים: **אין.**

<u>מגבלות על "עסקאות בעלי שליטה"</u>

☐ קיימות מגבלות על "עסקאות בעלי שליטה": **אין.**

<u>שינויי מבנה</u>

☒ קיימות מגבלות על שינוי שליטה: **כן. ראו בטבלת "עילות להעמדה לפירעון מיידי" (סעיף 9.1.18 לשטר הנאמנות).**

☒ קיימות מגבלות על עסקאות מיזוג ורכישה: **כן. ראו בטבלת "עילות להעמדה לפירעון מיידי" (סעיף 9.1.10 לשטר הנאמנות).**

<u>דירוג</u>

☒ אגרות החוב מדורגות: **כן.**

☒ קיימת התחייבות לשמירת רצף דירוג. **כן. ראו סעיף 6.4 לשטר הנאמנות.**

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

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

לעניין זה מובהר, כי העברת אגרות החוב לרשימת מעקב (WATCH LIST) או כל פעולה דומה אחרת המבוצעת על ידי החברה המדרגת, לרבות שינוי אופק דירוג (RATING OUTLOOK), לא ייחשבו כהפסקת דירוג או הורדת דירוג.

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

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

הראשונה לשטר הנאמנות.

☒ קיימות הוראות התאמה של תנאי אגרות החוב בעת ירידת דירוג: **כן. ראו סעיף 4 למסמך התנאים הרשומים מעבר לדף ("התנאים מעבר לדף").**

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

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

"**ריבית המקור**" - שיעור הריבית ~~שנקבע במכרז, כפי שהחברה תפרסם בדוח מיידי בדבר תוצאות ההנפקה~~השנתית הקבועה שתישאנה אגרות החוב (סדרה י') כמפורט בסעיף 2.2 לשטר הנאמנות.

ככל שדירוג אגרות החוב (סדרה יא') על-ידי חברת הדירוג יעודכן במהלך תקופת ריבית כלשהי, כך שהדירוג שייקבע על ידי חברת הדירוג לאגרות החוב יהיה נמוך בשתי (2) דרגות מדירוג הבסיס הרלוונטי לאותה חברת דירוג (או דירוג מקביל לו שייבוא במקומו אשר ייקבע על-ידי חברת דירוג אחרת) (להלן: "הדירוג המופחת"), יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב, בשיעור של 0.5% (להלן: "שיעור הריבית הנוסף"), מעל שיעור ריבית המקור בגין התקופה שתתחיל ממועד פרסום הדירוג המופחת על ידי חברת הדירוג ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב.

בגין כל ירידה נוספת בדירוג מעבר לאמור בסעיף 4.1 בתנאים מעבר לדף - יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה יא') בשיעור נוסף של 0.25% בגין כל דרגה, וסך הכל בגין כלל היריידות בדירוג - עד לשיעור שיהא שווה לריבית ~~הבסיס~~השנתית הקבועה במועד ההנפקה לראשונה של אגרות החוב, (היינו – [ ]%) בתוספת 1%, בכפוף לאמור בסעיף 4.6 לתנאים מעבר לדף.

מובהר, כי בכל מקרה לא תוגדל ריבית המקור ביותר מ- 1% כתוצאה מיריידת דירוג לעומת דירוג הבסיס. כמו כן, מובהר, כי אין בהעלאת שיעור הריבית כאמור בסעיפים 4.1 ו-4.2 לתנאים מעבר לדף כדי לגרוע מהתחייבות החברה לתשלום תוספת ריבית במקרה של קיטון בהון העצמי כאמור בסעיף 4א לתנאים מעבר לדף, ובכפוף לכך שבכל מקרה לא תוגדל ריבית המקור ביותר מ- 1% כתוצאה מהקיטון בהון העצמי ו/או היריידה בדירוג, במצטבר.

לא יאוחר משלושה ימי עסקים מקבלת הודעת חברת הדירוג בדבר הורדת דירוג אגרות החוב לדירוג המופחת כהגדרתו בסעיף 4.1 בתנאים מעבר לדף (או לדירוג המופחת הנוסף, כאמור בסעיף 4.2 לתנאים מעבר לדף), תפרסם החברה דיווח מיידי, בו תציין החברה: (א) את דבר הורדת הדירוג, את הדירוג המופחת (או את הדירוג המופחת הנוסף) כאמור בסעיפים 4.1 ו- 4.2 בתנאים מעבר לדף ואת מועד תחילת דירוג אגרות החוב בדירוג המופחת כאמור (להלן: "מועד הורדת הדירוג"); (ב) את שיעור הריבית שתשלם החברה למחזיקי אגרות החוב במועד תשלום הריבית הראשון שבו יתווסף שיעור הריבית הנוסף; (ג) את שיעור הריבית המדויקת שתישא יתרת קרן אגרות החוב לתקופה שמתחילת תקופת הריבית הנוכחית ועד למועד הורדת הדירוג (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) (להלן: "תקופת ריבית המקור"); (ג) את שיעור הריבית שתישא יתרת קרן אגרות החוב החל ממועד הורדת הדירוג ועד מועד תשלום הריבית הקרוב בפועל, דהיינו: ריבית המקור בתוספת שיעור הריבית הנוסף לשנה (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) (להלן: "הריבית המעודכנת"); (ד) את שיעור הריבית המשוקללת שתשלם החברה למחזיקי אגרות החוב במועד תשלום הריבית הקרוב, הנובעת מן האמור בס"ק (ב) ו- (ג) לעיל; (ה) את שיעור הריבית השנתית המשתקפת משיעור הריבית המשוקללת; (ו) את שיעור הריבית השנתית ואת שיעור הריבית החצי שנתית.

היה ומועד תחילת דירוג אגרות החוב בדירוג המופחת כאמור יחול במהלך התקופה שתחילתה ארבעה (4) ימי מסחר לפני המועד הקובע לתשלום ריבית כלשהו וסיומם במועד תשלום הריבית הקרוב למועד הקובע הנ"ל (להלן: "תקופת הדחייה"), תשלם החברה למחזיקי אגרות החוב, במועד תשלום הריבית הקרוב, את ריבית המקור בלבד (או את שיעור הריבית המחושב לפי סעיפים 4.1 ו- 4.2 בתנאים מעבר לדף לפני תקופת הדחייה), כאשר שיעור הריבית הנובע מתוספת הריבית בשיעור השווה לשיעור הריבית הנוסף לשנה במשך תקופת הדחייה, ישולם במועד תשלום הריבית הבא. החברה תודיע בדיווח מיידי את הפרטים הנדרשים בסעיף 4.3 בתנאים מעבר לדף וכן את שיעור הריבית המדויק לתשלום במועד תשלום הריבית הבא.

יובהר, כי במקרה שלאחר הורדת הדירוג באופן שהשפיע על שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה יא') כאמור בסעיף 4 לתנאים מעבר לדף, תעדכן חברת הדירוג את הדירוג לאגרות החוב (סדרה יא') כלפי מעלה, לדירוג הגבוה מהדירוג המופחת, או לדירוג אשר בו שיעור הריבית הנוסף הינו נמוך יותר, כמפורט לעיל ("הדירוג הגבוה"), אזי יקטן שיעור הריבית שישולם על-ידי החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה יא'), וזאת בגין התקופה בה אגרות החוב (סדרה יא') דורגו בדירוג הגבוה, כך ששיעור הריבית שתישא היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב (סדרה יא') יהיה שיעור ריבית המקור (או שיעור הריבית המחושב לפי סעיפים 4.1 ו- 4.2 לתנאים מעבר לדף עבור הדירוג הגבוה, לפי העניין), ללא כל תוספת כאמור לעיל או תוספת נמוכה יותר, לפי העניין (ובכל מקרה, לא יפחת שיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב (סדרה יא') משיעור ריבית המקור). במקרה כאמור תפעל החברה בהתאם לאמור בס"ק 4.3 עד 4.4 לתנאים מעבר לדף, בשינויים המחויבים הנובעים מהדירוג הגבוה במקום איזה מהדירוגים המופחתים כאמור. על אף האמור, יובהר, כי לעניין קיטון שיעור הריבית כאמור בס"ק זה, חזרה לשיעור ריבית המקור תהיה במקרה של חזרה לדירוג הבסיס, כאשר במקרה של דירוג הנמוך בדרגה אחת משיעור ריבית הבסיס, שיעור הריבית יעמוד על ריבית המקור בתוספת 0.25%.

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

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

מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 9.1.20 לשטר הנאמנות, ככל שאגרות החוב תפסקנה להיות מדורגות מסיבות התלויות בחברה בלבד, לתקופה רצופה העולה על שישים (60) יום, לפני פירעונן הסופי, ובלבד שלא הועלה שיעור הריבית כאמור לעיל, תיחשב הפסקת הדירוג כהורדת דירוג של אגרות החוב כאמור בסעיף 4.2 לתנאים מעבר לדף, וכמזכה את מחזיקי אגרות החוב בתוספת הריבית המירבית על ריבית המקור (1%).

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

☐ קיימת קביעה מפורשת האם החברה מתחייבת שלא להחליף חברה מדרגת ואם שינתה מתחייבת לפרסם סיבות להחלפה. **קיימת התחייבות לפרסום נסיבות ההחלפה בלבד כמפורט בסעיף 6.4 לשטר הנאמנות.**

☒ החברה איננה מתחייבת שלא להחליף החברה המדרגת במשך תקופת איגרות החוב (סדרה יא').

מובהר כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותה של החברה להחליף בכל עת חברת דירוג, לפי שיקול דעתה הבלעדי ומכל סיבה שתמצא לנכון. במקרה בו החברה תחליף את חברת הדירוג או במקרה בו אגרות החוב תפסקנה להיות מדורגות על-ידי חברת דירוג, גם במקרה בו אגרות החוב מדורגות על ידי למעלה מחברת דירוג אחת, תפרסם החברה דיווח מיידי, במועדים הקבועים בדין ובו תודיע על נסיבות החלפת החברה המדרגת או הפסקת הדירוג, בהתאמה.

<u>עילות העמדה לפירעון מיידי</u>

<u>העילה</u>	**<u>קיים (מס' סעיף)/לא קיים</u>**	**<u>נוסח העילה/הערות</u>[3]**
אי תשלום	<u>קיים</u> סעיף 9.1.1	

[3] יצוין בתמצית האם ההוראה לא נוסחה באופן מלא, או אם נוספו לה חריגים. יצוין כי לחלק מהעילות לפירעון מיידי קיימות תקופות ריפוי כמפורט בסעיף 9 לשטר הנאמנות.

הפרה יסודית או הפרת התחייבויות מהותיות	קיים סעיפים 9.1.1, 9.1.23, 9.1.25	בכפוף לתקופות הבדיקה והריפוי שנקבעו ביחס לכל תנאי או התחייבות כאמור (אם וככל שניתנו).
אי נכונות מצגים	קיים סעיף 9.1.23	בכפוף לתקופות הבדיקה והריפוי שנקבעו ביחס לכל תנאי או התחייבות כאמור (אם וככל שניתנו).
הפרת התחייבויות ספציפיות – מגבלות על גיוס חוב נוסף כולל מגבלות על הרחבת סדרה	קיים סעיף 9.1.15	במקרה שהחברה תבצע הרחבת סדרה לאגרות החוב (סדרה יא'), באופן שהרחבת הסדרה לא תעמוד באיזו מהתחייבויות החברה כמפורט בסעיפים 3.3 ו- 7.6 לשטר הנאמנות.
הפרת התחייבות ספציפית – אי יצירת שעבודים (שעבוד שלילי)	קיים סעיף 9.1.17	
הפרת התחייבות ספציפית - אי עמידה באמות המידה הפיננסיות והפרת מגבלות על חלוקה	קיים סעיף 9.1.14	החברה לא עמדה באחת או יותר מההתניות הפיננסיות כאמור בסעיפים 6.3.1 עד 6.3.2 לשטר הנאמנות במשך שני רבעונים עוקבים רצופים, על פי הדוחות הכספיים הרלוונטיים לתום כל אחד מהרבעונים האמורים, או אם החברה ביצעה חלוקה בניגוד להוראות מגבלת חלוקת הדיבידנד, כמפורט בסעיף 6.2 לשטר הנאמנות, ובלבד שלא ניתנה לחברה ארכה לתיקון מאת מחזיקי איגרות החוב (סדרה יא') במסגרת החלטה מיוחדת או מאת הנציגות הדחופה לפי סעיף 9.2.10 לשטר הנאמנות, או, לא ניתן לחברה ויתור על ההפרה מאת מחזיקי איגרות החוב (סדרה יא') במסגרת החלטה מיוחדת.
הפרת התחייבות ספציפית – מגבלות על עסקאות בעלי שליטה	-	
הפרת התחייבות ספציפית – הוספת בטוחות	-	
חלה הרעה מהותית בעסקי החברה, וקיים חשש ממשי שהחברה לא תוכל לפרוע את חובותיה למחזיקי אגרות החוב	קיים סעיף 9.1.24	
חשש ממשי שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב	קיים סעיף 9.1.25	
הפרת התחייבות ספציפית - אי פרסום דוחות כספיים במועד הנדרש	קיים סעיף 9.1.5	ניתנה תקופת ריפוי של שלושים (30) ימים מהמועד האחרון שבו החברה חייבת בפרסום הדוחות הכספיים.
השעיה או מחיקה ממסחר בבורסה	קיים סעיפים 9.1.6, 9.1.~~22~~21	ניתנה תקופת ריפוי של שישים (60) ימים ממועד ההשעייה.
שינוי שליטה	קיים סעיף 9.1.~~19~~18	אם מר מוטי בן-משה (במישרין או בעקיפין, לרבות באמצעות תאגידים בשליטתו) יחדל מלהיות בעל השליטה בחברה (למעט במקרה של העברה לנעבר מורשה), מכל סיבה שהיא, אלא אם התקבלה לכך הסכמת אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יא') ברוב רגיל. בסעיף זה, "שליטה" – כמשמעותה בחוק ניירות ערך, ובלבד שמר מוטי בן-משה יחזיק, במישרין ו/או בעקיפין, ב-30% או יותר מהונה המונפק והנפרע של החברה, ולא יהיה בעל מניות אחר שיחזיק, לבדו או בדרך של החזקה ביחד עם אחרים, בשיעור גבוה ממנו בהון המניות. "נעבר מורשה" – בן משפחה, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, של מר מוטי בן-משה.
Cross Default/Cross Acceleration הפרה צולבת (במקרי אי תשלום חובות אחרים או במקרי העמדה לפירעון מיידי של חובות אחרים)	קיים סעיף 9.1.18	אם –(1) סדרת אגרות חוב אחרת או סדרת ניירות ערך אחרים מסוג חוב שהונפקה על-ידי החברה ושהינה במחזור הועמדה ~~כדין~~ לפירעון מיידי; או – (2) אם חוב מהותי סולו של החברה (כהגדרתו להלן) הועמד ~~כדין~~ לפירעון מיידי, וההעמדה לפירעון מיידי כאמור בס"ק (1) ו-(2) לא בוטלה בתוך ארבעים וחמישה (45) ימים. לעניין זה "חוב מהותי" משמעו חוב או חובות של החברה כלפי מוסד או מוסדות פיננסים או גוף מוסדי או גופים מוסדיים או גופים שעיסוקם במתן אשראי (להלן: "המלווה הפיננסי") בסכום מצטבר

		~~כלפי המלווה הפיננסי העולה~~המהווה למעלה מ-10% מהתחייבויות החברה על ~~200 מיליון ₪~~-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו במוך למועד ההעמדה לפירעון מיידי (ובלבד שאם מדובר בחובות מצטברים למלווה פיננסי – הרי שהם הועמדו לפירעון מיידי בד בבד או סמוך האחד לשני). החברה תגיש לנאמן בנוסח אשר יהא מקובל עליו ולשביעות רצונו הצהרה בכתב חתומה על ידי נושא משרה בכיר בחברה תוך שלושה (3) ימי עסקים מהמועד בו ניתנה לה הודעה על העמדה לפירעון מיידי כאמור, על סך הערך ההתחייבותי של החוב המהותי כאמור למועד ההעמדה לפירעון מיידי. ~~מובהר, כי העמדה לפירעון מיידי של חוב שבגינו הועמדו בטוחות להבטחתו (כאשר במקרה שגובה החוב שהועמד לפירעון מיידי עולה על שווי הבטוחה שהועמדה – יילקח בחשבון לצורך בחינת סכום החוב המהותי רק סכום החוב העולה על שווי הבטוחה (והכל בתנאי שהבטוחה לא משמשת להבטחת חובות אחרים).~~מובהר, כי חילוט ערבויות, והעמדה לפירעון מיידי של הלוואה ללא יכולת חזרה ללווה (Non-Recourse) לא תיחשבנה לעניין זה כחוב מהותי.
הפרת התחייבויות בקשר לשינויים מבניים, מיזוגים ורכישות	קיים סעיפים 9.1.10, 9.1.~~19~~20	סעיף 9.1.10 – אם בוצע מיזוג של החברה עם ישות אחרת, ללא קבלת אישור מוקדם של מחזיקי איגרות החוב (סדרה יא') בהחלטה רגילה, אלא אם כן החברה או הישות הקולטת הצהירה, לפחות עשרה (10) ימי עסקים לפני מועד המיזוג, כי לא קיים חשש סביר שעקב המיזוג לא יהא ביכולתה של החברה (או הישות הקולטת, לפי העניין) לקיים את התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יא'). סעיף 9.1.~~19~~20 – בוצעה מכירה לאחר של נכס או נכסים של החברה, המהווים את "עיקר נכסי החברה" נכון למועד המכירה (ולמעט מכירה מותרת של נכסים משועבדים בהתאם לסעיף 7.5 לשטר הנאמנות או החלפה של נכס משועבד בהתאם לסעיף 7.3.4 לשטר הנאמנות) ולא התקבלה למכירה כאמור הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יא') מראש, ברוב רגיל באסיפה. לעניין סעיף זה, (1) "מכירה לאחר" מכירה לכל צד שלישי שהוא למעט תאגידים בשליטת החברה ו/או חברות מאוחדות ו/או לתאגידים בשליטתם של תאגידים אלו (להסרת ספק - שליטה משותפת לא תיחשב כשליטה לעניין ס"ק 1 ו-ס"ק (2) להלן) ; ו-(2) מכירה או העברה במסגרת מיזוג עם חברה אחרת או במסגרת שינוי מבנה לא תיחשב "מכירה לאחר" ובהתאם לא יחולו הוראות סעיף 9.1.19 זה. למען הסר ספק, לעניין משמעות "נכס" בסעיף זה, יראו ערך נכס המוחזק על ידי תאגיד לפי שיעור החזקתה של החברה בתאגיד~~.~~: (3) "**רוב נכסי החברה**", פירושו מכירת נכסים שבבעלות החברה ו/או חברות מאוחדות שלה שבוצעה במהלך שנים עשר (12) חודשים רצופים, ששוויים, בניכוי שווי נכסים שנרכשו על-ידי החברה או החברות המאוחדות, באותה תקופה של שנים עשר (12) החודשים הרצופים הנ"ל, עולה על שיעור של 50% מסך הנכסים על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים המאוחדים האחרונים שפורסמו, ערב מכירת הנכס הראשונה שבוצעה בתקופת שנים עשר (12) החודשים כאמור, למעט מכירה אשר מלוא תמורתה שימשה את החברה או שהחברה צופה שתשמש את החברה במהלך תקופה של שנים עשר (12) החודשים לאחר מכירה כאמור לרכישת נכס או נכסים אחרים בתחום הנדל"ן המניב. בהתאם לסעיף 9.1 לשטר הנאמנות, "עיקר נכסי החברה" משמעו: נכס ו/או נכסים שערכם הכולל מהווה 50% לפחות מסך המאזן של החברה בדוחות הכספיים המאוחדים (סקורים או מבוקרים) האחרונים שפרסמה החברה לפני מקרה רלוונטי כאמור.
שינוי מהותי של עיקר פעילות החברה	קיים סעיף 9.1.13	אם החברה תבצע שינוי של עיקר פעילותה, באופן שעיקר הפעילות אינו בתחום הנדל"ן.
החלטת פירוק, צו פירוק קבוע וסופי או הליך בעל משמעות זהה בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון	קיים סעיף 9.1.2	
צו פירוק זמני, מינוי מפרק זמני או כל החלטה שיפוטית בעלת אופי דומה או כל החלטה אחרת או צו אחר בעלי משמעות וסמכויות דומים בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון	קיים סעיף 9.1.3	

הטלת עיקול או ביצוע פעולת הוצל"פ	קיים סעיף 9.1.9	על עיקר נכסי החברה.
בקשות כינוס או מינוי כונס זמני, צו למינוי כונס קבוע	קיים סעיפים 9.1.7, 9.1.8	על עיקר נכסי החברה.
בקשת הקפאת הליכים או כל הליך; צו הקפאת הליכים; בקשת החברה לפשרה או להסדר עם נושיה לפי סעיף 350 לחוק החברות או הליכים דומים כאמור בחוק חדלות פירעון	קיים סעיף 9.1.11	
החברה חדלה או הודיעה על כוונתה לחדול מניהול עסקיה, החברה הפסיקה או הודיעה על כוונתה להפסיק את תשלומיה	קיים סעיפים 9.1.4, 9.1.12	
הפסקת דירוג	קיים סעיף 9.1.~~20~~21	אגרות החוב הפסיקו להיות מדורגות למשך תקופה העולה על שישים (60) ימים רצופים, וזאת עקב סיבות או נסיבות שהינן בשליטת החברה.
ירידת דירוג	קיים סעיף 9.1.16	נקבע דירוג לאגרות החוב הנמוך מ-"BBB-" של סטנדרד את פורס מעלות בע"מ (או הדירוג המקביל לו בסולם הדירוג של החברה המדרגת הרלוונטית~~, והדירוג לא הועלה בתוך 60 ימים ממועד ההודעה בדבר הורדת הדירוג כאמור~~). בסעיף זה, ככל שאגרות החוב (סדרה יא') תהיינה מדורגות בו זמנית על ידי יותר מחברת דירוג אחת, הדירוג לעניין סעיף 9.1.16 זה יהיה הגבוה מביניהם.
החברה חדלה מלהיות תאגיד מדווח	קיים 9.1.~~26~~25	
רישום הערת "עסק חי"	קיים 9.1.~~27~~26	לתקופה של שני רבעונים עוקבים רצופים.

נציגות דחופה

☒ קיימות הוראות המסדירות מינוי של נציגות דחופה: **כן. ראו סעיף 9.2.10 לשטר הנאמנות.**

הדין החל וסמכות השיפוט

☒ נקבע הדין החל: **הדין הישראלי בלבד – סעיף 33 לשטר הנאמנות.**

☒ נקבעה סמכות השיפוט: **בתי המשפט המוסמכים בתל אביב-יפו – סעיף 34 לשטר הנאמנות.**

_____

רבוע כחול נדל"ן בע"מ