אבו פמילי ריט בע"מ ("החברה")

10 באפריל 2025

לכבוד	לכבוד
רשות ניירות ערך	הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ
באמצעות המגנ"א	באמצעות המגנ"א

הנדון: **דוח מיידי בדבר בחינת מהלך של הצעה לראשונה ורישום למסחר בבורסה של מניות רגילות של החברה ואגרות חוב להמרה**

בהמשך לדוח מיידי של החברה מיום 7 באפריל 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-025314) בדבר בחינת מהלך של הצעה לראשונה לציבור ורישום למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ("**הבורסה**") של מניות רגילות של החברה ושל אגרות חוב הניתנות להמרה (סדרה ב'), אשר תהיינה מובטחות בשעבודים מדרגה ראשונה על מלוא הזכויות של החברה במקבץ דיור רחובות, בהרמוני בית שמש ובמגדלי אלרואי, מצורפים להלן המסמכים הבאים:

א. טיוטת שטר הנאמנות בגין אגרות החוב, שעתידה להיחתם בין החברה לבין רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, כנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב ("**הנאמן**");

ב. תמצית תניות להנפקה;

ג. טיוטת נספח פרטים אודות הבטוחות לאגרות החוב – בקשר עם הנכסים שישועבדו כאמור לעיל;

ד. הערכות שווי בקשר עם מקבץ דיור רחובות, הרמוני בית שמש ומגדלי אלרואי;

ה. טיוטות הסכמי השעבוד.

יובהר, כי טיוטת שטר הנאמנות ויתר המסמכים, המצורפים לדוח מיידי זה, הינם בגדר טיוטות בלבד ועשויים להשתנות, וכי הנוסח המחייב של שטר הנאמנות ויתר המסמכים הוא זה שיפורסם לאחר קבלת ההיתרים הנדרשים על פי דין. למען הסר ספק, החברה מבהירה ומדגישה, כי מבנה ההנפקה ותנאיה טרם נקבעו, וההנפקה, ככל שתבוצע, תהיה בתנאים שייקבעו על-ידי דירקטוריון החברה ואשר יפורטו בדוח הצעת המדף. אין באמור לעיל כדי להוות אינדיקציה או ליצור התחייבות כלשהי מצד החברה לביצוע הנפקה כאמור לעיל או משום הצעה לציבור או הזמנה לקבלת הצעות מהציבור. עוד יובהר, כי נכון למועד הדוח אין כל וודאות לגבי ביצוע ההנפקה, העיתוי שלה, אופן ההצעה, היקפה ותנאיה שטרם נקבעו, וכי פרסום דוח הצעת המדף והצעת המניות ואגרות החוב על-פיו, אם וככל שיבוצעו, כפופים, בין היתר, לקבלת כל האישורים הנדרשים על-פי דין, ובכלל זה אישור האורגנים המוסמכים בחברה (לרבות בקשר עם מבנה ההנפקה ותנאיה), היתר רשות ניירות ערך ואישור הבורסה אשר טרם נתקבלו.

בכבוד רב,

אבו פמילי ריט בע"מ

על-ידי: חיה קינד, דירקטורית ומנכ"לית.

טיוטה מיום 10.04.2025

שטר נאמנות
לאגרות החוב (סדרה ב׳)

שתאריכו יום ___* ב___* 2025

בין

אבו פמילי ריט בע״מ,

מס׳ חברה 516456084

מרחוב הגדוד העברי 5, אשדוד

(להלן: ״**החברה**״)

מצד אחד;

לבין

רזניק פז נבו נאמנויות בע״מ

מס׳ חברה 513683474

מרחוב יד חרוצים 14, תל-אביב

(להלן: ״**הנאמן**״)

מצד שני;

1. **מבוא, פרשנות והגדרות**.....4
2. **הנפקת אגרות החוב**.....7
3. **מינוי הנאמן; כניסה לתוקף של הכהונה; תקופת הכהונה; פקיעת כהונה; התפטרות; פיטורין**.....9
4. **רכישת אגרות חוב על-ידי החברה, חברה בת ותאגיד בשליטתה**.....11
5. **התחייבויות החברה**.....12
6. **הבטחת אגרות החוב**.....12
7. **זכות להעמדה לפירעון מיידי**.....47
8. **תביעות והליכים בידי הנאמן**.....53
9. **נאמנות על התקבולים**.....54
10. **סמכות לעכב חלוקת הכספים**.....55
11. **סמכות לדרוש תשלום למחזיקים באמצעות הנאמן**.....55
12. **הודעה על חלוקה והפקדה אצל הנאמן**.....55

13. הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה; הפקדה בידי הנאמן..... 56
14. קבלה מאת מחזיק אגרת החוב..... 57
15. תחולת חוק ניירות ערך..... 57
16. השקעת כספים..... 57
17. התחייבויות החברה כלפי הנאמן..... 57
18. התחייבויות נוספות..... 59
19. הגבלות על חלוקה; עמידה באמות מידה פיננסיות..... 59
20. באי-כח..... 62
21. הסכמים אחרים..... 63
22. שכר הנאמן..... 63
23. סמכויות מיוחדות..... 64
24. סמכות הנאמן להעסיק שלוחים..... 65
25. שיפוי לנאמן..... 66
26. הודעות..... 68
27. שינויים בשטר הנאמנות, ויתור ופשרה..... 68
28. מרשם מחזיקי אגרות החוב..... 70
29. דיווח לנאמן..... 70
30. אחריות הנאמן..... 70
31. תחולת הדין..... 70
32. שונות..... 70
33. סמכות ייחודית..... 71
34. כללי..... 71
35. דיווח על-ידי הנאמן..... 71
36. מענים..... 72
37. הסמכה למגנ"א..... 72
התוספת הראשונה לשטר הנאמנות - תעודת אגרות החוב (סדרה ב')..... 73
התנאים הרשומים מעבר לדף..... 74
1. כללי..... 74
2. קרן אגרות החוב (סדרה ב')..... 74
3. הריבית של אגרות החוב (סדרה ב')..... 74
4. בוטל..... 79
5. תשלומי הקרן והריבית של אגרות החוב..... 80
6. הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה..... 80
7. מרשם (פנקס) מחזיקי אגרות החוב..... 80

8. העברת אגרות החוב..... 80
9. פיצול אגרות חוב..... 81
10. הוראות כלליות..... 81
11. תנאי אגרות החוב להמרה (סדרה ב') 81
12. הבטחת אגרות החוב..... 86
13. פדיון מוקדם..... 86
14. העמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ומימוש בטוחות..... 89
15. שינויים בתנאי אגרות החוב..... 89
16. קבלה מאת מחזיקי אגרות החוב..... 89
17. החלפת תעודת אגרות חוב..... 89
18. הדין החל וסמכות השיפוט..... 89
19. הודעות 89
תוספת שנייה- אסיפות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב')..... 90

הואיל: והחברה פרסמה תשקיף להשלמה אשר הינו גם תשקיף מדף, ביום 30 מאי 2024 נושא תאריך 31 במאי 2024[1] ותיקון לו מיום 23 ביוני 2024[2] (להלן ביחד: "**התשקיף**" או "**תשקיף המדף**"), אשר על-פיהם החברה עשויה להנפיק במסגרת דוחות הצעת מדף, בין היתר, אגרות חוב (סדרה ב') המירות למניות החברה, אשר תירשמנה למסחר בבורסה, כהגדרתה להלן;

והואיל: וברצון החברה להסדיר את תנאי אגרות החוב (סדרה ב') בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב') להמרה למניות;

והואיל: והנאמן הינו חברה הרשומה בישראל, העוסקת בנאמנויות, והוא עונה על דרישות הכשירות הקבועות על-פי כל דין, ובפרט הדרישות הקבועות בחוק ניירות ערך (כהגדרתו להלן) לשמש נאמן להנפקת אגרות חוב (סדרה ב') נשוא שטר הנאמנות;

והואיל: והחברה מצהירה בזאת כי אין עליה כל מניעה על-פי כל דין או כל הסכם להתקשר עם הנאמן בשטר הנאמנות;

והואיל: והנאמן הצהיר כי אין עליו כל מניעה על-פי כל דין או כל הסכם להתקשר עם החברה בשטר הנאמנות, לרבות ביחס לניגודי עניינים המונעים את התקשרותו עם החברה כאמור;

והואיל: והנאמן הסכים לפעול כנאמן של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'), על-פי התנאים המפורטים בשטר הנאמנות;

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

והואיל: ואין כל מניעה לפי כל דין ו/או כל הסכם ו/או שטר זה להנפקת אגרות החוב (סדרה ב') על-ידי החברה ונתקבלו כל האישורים להנפקת אגרות החוב (סדרה ב') לפי תנאי שטר זה ולפי כל דין ו/או כל הסכם, והכל בכפוף לפרסום דוח הצעת מדף.*

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

1. **<u>מבוא, 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 שאינן ניתנות להתניה לבין שטר זה, יפעלו הצדדים בהתאם להוראות הדין הישראלי שאינן ניתנות להתניה. הוראות שטר נאמנות זה יחולו ביחס לאגרות החוב (סדרה ב') בלבד ובכל מקרה של סתירה בין ההוראות המתוארות בדוח הצעת המדף (כהגדרתו להלן) לבין שטר נאמנות זה ביחס אגרות החוב (סדרה ב'), יגברו הוראות שטר נאמנות זה. בכל מקרה של סתירה בין שטר הנאמנות לתוספות לו, יגברו הוראות שטר הנאמנות. החברה מצהירה כי למועד חתימת שטר נאמנות זה, אין סתירה בין ההוראות המתוארות בדוח הצעת המדף (כהגדרתו להלן) לבין הוראות שטר הנאמנות וכן אין סתירה בין שטר הנאמנות לתוספות לו.

1.4 שטר נאמנות זה, על כל הוראותיו, ייכנס לתוקף עם ובכפוף להנפקת אגרות החוב (סדרה ב'). מובהר כי במקרה בו לא יונפקו אגרות חוב (סדרה ב'), מכל סיבה שהיא, יפקע מאליו תוקפו של שטר נאמנות זה והנאמנות על-פיו לא תכנס לתוקף.

1.5 בכל מקום בו תקנון והנחיות הבורסה חלים או יחולו על פעולה כלשהי על-פי שטר הנאמנות,

---

[1] תשקיף להשלמה ותשקיף מדף שפרסמה החברה ביום 30 במאי 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-055396).

[2] תיקון תשקיף להשלמה ותשקיף מדף (מס' אסמכתא: 2024-01-063388).

* טרם התקבלו נכון למועד טיוטה זו.

תהא להם עדיפות על האמור בשטר נאמנות זה, ומועדי הפעולה כאמור ייקבעו בהתאם לתקנון הבורסה וההנחיות על-פיו.

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

"**אגרת החוב**" או "**אגרות החוב להמרה**" או "**אגרות החוב (סדרה ב')**" או "**הסדרה**" או "**סדרת אגרות החוב**" או "**תעודות התחייבות**"	-	סדרת אגרות חוב (סדרה ב') להמרה, רשומות על שם, שתוצענה בהתאם לתשקיף המדף באמצעות דוחות הצעת מדף בכפוף להוראות שטר זה ואשר תרשמנה למסחר בבורסה.
"**דוח ההצעה**"	-	דו"ח הצעת מדף של אגרות החוב, אשר יפורסם בהתאם להוראות סעיף 23א(ו) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח–1968, ואשר על-פיו יוצעו אגרות החוב, בהתאם להוראות כל דין ובהתאם לתקנון והנחיות הבורסה, כפי שיהיו באותה העת.
"**השטר**" או "**שטר זה**" או "**שטר הנאמנות**" או "**שטר נאמנות זה**"	-	שטר זה לרבות הנספחים והתוספות המצורפים אליו והמהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
"**אסיפה מיוחדת**"	-	אסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב שנכחו בה, בעצמם או על-ידי באי-כוחם, מחזיקים של לפחות חמישים אחוזים (50%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור מאותה סדרה במועד הקובע לאסיפה, או באסיפה נדחית של אסיפה זו, שנכחו בה, בעצמם או על-ידי באי-כוחם, מחזיקים של לפחות עשרים אחוזים (20%) מן היתרה האמורה.
"**אסיפה רגילה**"	-	אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') בה נכחו לפחות שני (2) מחזיקי אגרות חוב (סדרה ב'), בעצמם או על-ידי באי כוחם, המחזיקים או המייצגים יחדיו לפחות 25% מהיתרה הבלתי מסולקת של הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ב') הנמצאות במחזור במועד הקובע לאסיפה; או אסיפה נדחית של אסיפה זו אשר תתקיים בכל מספר משתתפים שהוא.
"**ה[בורסה**"	-	הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.
"**החלטה מיוחדת**"	-	החלטה שהתקבלה באסיפה מיוחדת ברוב מיוחד.
"**החלטה רגילה**"	-	החלטה שהתקבלה באסיפה רגילה ברוב רגיל.
"**חוק החברות**"	-	חוק החברות, התשנ"ט-1999 והתקנות שהותקנו על-פיו כפי שיהיו מעת לעת.
"**חוק חדלות פירעון**"	-	חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018 והתקנות שהותקנו על-פיו כפי שיהיו מעת לעת.
"**חוק ניירות ערך**"	-	חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 והתקנות שהותקנו על-פיו כפי שיהיו מעת לעת.

"המרשם"	-	מרשם מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') כאמור בסעיף 28 לשטר זה.
"חשבון הנאמנות"	-	חשבון אשר יפתח הנאמן ויתנהל על שמו, על תתי חשבונותיו, בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'), בבנק בישראל המדורג על-ידי חברת דירוג בדירוג שאינו פחות מדירוג של ilAA בדירוג חברת הדירוג S&P מעלות (או בדירוג מקביל לו) בו יופקדו תמורת ההנפקה עד לשחרורה לחברה ו/או הבטוחות הפיננסיות (כהגדרתם להלן תחת הגדרה "הנכסים המותרים לשעבוד כבטוחה") ו/או כל נכס אחר שיופקד בו, עד לשחרורם בהתאם להוראות שטר זה.
"יום מסחר"	-	כל יום בו מתבצעות עסקאות בבורסה.
"יום עסקים" או **"יום עסקים בנקאי"**	-	כל יום בו פתוחים מרבית הבנקים בישראל לביצוע עסקאות.
"מחזיקים" או **"מחזיקי אגרות החוב"** או **"בעלי אגרות החוב"** או **"זכאים"**	-	כהגדרת המונח "מחזיק בתעודות התחייבות" בחוק ניירות ערך.
"[ה]נאמן"	-	הנאמן הנזכר בראש שטר זה ו/או כל מי שיכהן מדי פעם בפעם כנאמן של מחזיקי אגרות החוב לפי שטר זה.
"[ה]ערך ההתחייבותי"	-	סכום יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרת החוב (סדרה ב') כפי שתהיה מעת לעת, ולרבות סכומי הריבית וריבית פיגורים (ככל שתחול), לרבות הפרשי ההצמדה שנצברו, וכן כל תוספת ריבית הנובעת מאי עמידה באמות מידה פיננסיות (ככל שתחול לפי שטר נאמנות זה במועד הרלוונטי) ובתוספת הפרשי ההצמדה.
"[ה]פקודה"	-	פקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961.
"רוב רגיל"	-	חמישים אחוזים (50%) או יותר מכלל הקולות של המשתתפים בהצבעה, ללא קולות הנמנעים.
"רוב מיוחד"	-	שני שלישים (2/3) או יותר מכלל הקולות של המשתתפים בהצבעה, ללא קולות הנמנעים.
"תעודת אגרת החוב"	-	תעודת אגרת החוב שנוסחה מופיע ב**תוספת הראשונה** לשטר זה.
"מוסד פיננסי"	-	כהגדרתו בסעיף 1 לחוק הסכמים בנכסים פיננסיים, התשס"ו-2006.
"אירוע הפרה"	-	זימון אסיפת מחזיקים שעל סדר יומה העמדה של אגרות החוב (סדרה ב') לפירעון מיידי ו/או העמדת אגרות החוב (סדרה ב') לפירעון מיידי ו/או קבלת החלטה למימוש השעבוד על הנכסים המשועבדים (כהגדרתם בסעיף 6 לשטר זה), לפי המוקדם.

1.7 לכל מונח או ביטוי בשטר זה, למעט אלה המוגדרים מפורשות בשטר זה (לרבות אלה המוגדרים בסעיף 1.6 לעיל), תהא המשמעות שניתנה לו בתעודת אגרת החוב (אשר נוסחה מצורף, כאמור לעיל, בתוספת הראשונה לשטר זה), אלא אם נקבע מפורשות אחרת.

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

1.9 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.

2. <u>הנפקת אגרות החוב</u>

2.1 בכוונת החברה להנפיק על-פי דוח ההצעה ולפי שיקול דעתה הבלעדי, אגרות חוב (סדרה ב'), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת, ועומדות לפירעון (קרן) כמפורט בסעיף 2 לתנאים הרשומים מעבר לדף.

אגרות החוב (קרן וריבית) אינן צמודות למדד או מטבע כלשהו.

קרן אגרות החוב, תישא ריבית בשיעור קבוע אשר תהיה בשיעור המפורט בסעיף 3 לתנאים הרשומים מעבר לדף.

אגרות החוב תהיינה ניתנות להמרה למניות רגילות של החברה כמפורט בתוספת הראשונה לשטר זה.

אגרות החוב (סדרה ב') 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.

לפרטים בדבר מנגנוני ההתאמה שיחולו בשינוי שיעור הריבית, ראו סעיף 3.6 לתנאים הרשומים מעבר לדף המצורפים לתוספת הראשונה לשטר הנאמנות.

2.2 <u>הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ב') ותנאים להרחבת הסדרה</u>

בכפוף לקבלת אישור הבורסה לרישום למסחר ובכפוף לתנאים שיפורטו להלן (במצטבר) ("**התנאים להרחבה**") החברה תהיה רשאית להנפיק, בכל עת, על-פי שיקול דעתה הבלעדי אגרות חוב (סדרה ב') נוספות להמרה, בהנפקות נוספות לציבור ו/או בהנפקות פרטיות או בדרך אחרת שתנאיהן יהיו זהים לתנאי אגרות החוב (סדרה ב') ("**אגרות החוב הנוספות**" ו-"**הרחבת הסדרה**", בהתאמה), בכל מחיר, בכל כמות ובכל אופן שיראה לה, בין שיקנו זכות המרה במניות החברה ובין שלא יקנו זכות כאמור או ניירות ערך מכל מין וסוג שהוא, לרבות בשיעור ניכיון או פרמיה (לרבות העדר ניכיון או העדר פרמיה) שונים מאלו שהיו (אם בכלל) בהנפקות אחרות של אגרות החוב (סדרה ב') שבוצעו, ובלבד שתמסור על כך הודעה לנאמן:

2.2.1 שטר זה יחול גם לגבי כל אגרות החוב הנוספות כאמור, ודינן של אגרות החוב הנוספות ממועד הוצאתן יהיה כדין אגרות חוב (סדרה ב') שהונפקו לראשונה בהתאם להוראות שטר זה. אגרות החוב (סדרה ב') שתהיינה במחזור ערב הרחבת הסדרה ואגרות החוב הנוספות, אשר תונפקנה (ככל שתונפקנה) במסגרת הרחבת הסדרה, תהווינה (ממועד הנפקתן) סדרה אחת לכל דבר ועניין, ושטר הנאמנות יחול גם לגבי כל אגרות החוב הנוספות כאמור שתונפקנה על-ידי החברה. כפוף להוראות כל דין ושטר הנאמנות, הנאמן יכהן כנאמן עבור אגרות החוב (סדרה ב') נשוא שטר זה כפי שיהיו מעת לעת במחזור וזאת גם במקרה של הרחבת סדרה, והסכמת הנאמן לכהונתו כאמור לסדרה המורחבת לא תידרש.

2.2.2 הרחבת הסדרה תהיה כפופה להתקיימות כל התנאים הבאים:

2.2.2.1 אם וככל שאגרות החוב (סדרה ב') תהיינה מדורגות בעתיד, הרחבת הסדרה לא תפגע בדירוג אגרות החוב (סדרה ב'), כפי שיהיה באותה עת

(קרי, הדירוג טרם הרחבת הסדרה); היה ואגרות החוב (סדרה ב') תדורגנה על-ידי יותר מחברת דירוג אחת, אזי לצרכי סעיף זה ייקבע הדירוג ערב הרחבת הסדרה בהתאם לדירוג הנמוך מבין כלל הדירוגים שנקבעו לאגרות החוב כאמור;

2.2.2.2 במועד הרחבת הסדרה החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 19.2 לשטר זה ותמשיך לעמוד בהן לאחר ביצוע ההרחבה כאמור וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה בקשר עם אמות המידה הפיננסיות האמורות ובהתאם לדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו על-ידי החברה עובר למועד הרחבת הסדרה;

2.2.2.3 לא מתקיימת ולאחר ביצוע ההרחבה לא תתקיים איזה מעילות הפירעון המיידי המפורטות בסעיף 7.1 לשטר זה וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה בקשר עם אותן עילות פירעון מיידי, ככל שיש תקופת ריפוי;

2.2.2.4 החברה אינה מפרה איזו מהתחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב על-פי שטר זה.

2.2.2.5 השווי הבטוחתי (כמשמעותו בסעיף 6.4 לשטר) של כלל הנכסים המשועבדים לא יפחת מהערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה ב') בעת הרחבת הסדרה (בהתחשב גם באגרות החוב הנוספות).

2.2.3 במקרה של הרחבת סדרה, החברה תמסור לנאמן, שני (2) ימי עסקים טרם שלב קבלת התחייבויות מוקדמות ממשקיעים מסווגים (ככל שהחברה תבחר לקבל התחייבויות מוקדמות כאמור בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי), ובכל מקרה שני (2) ימי עסקים טרם ביצוע הרחבת הסדרה כאמור, אישור בכתב בחתימת מנכ"ל או נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בדבר התקיימותם של כל התנאים האמורים בסעיף 2.2.2 לשטר, בצירוף תחשיב בקובץ אקסל פעיל בקשר עם התנאים שבסעיף 2.2.2.2 ו-2.2.2.5 לשטר, בנוסח לשביעות רצון הנאמן (למעט התנאי כמפורט בס"ק 2.2.2.1 לשטר, לגביו תפרסם החברה את אישורה של חברת הדירוג כמפורט להלן, אם וככל שאגרות החוב (סדרה ב') תהיינה מדורגות בעתיד).

2.2.4 אם שיעור הניכיון אשר ייקבע לאגרות החוב (סדרה ב') בשל הרחבת הסדרה יהיה שונה משיעור הניכיון של אגרות החוב (סדרה ב') הקיימות במחזור באותה עת, תפנה החברה, לפני הרחבת הסדרה, לרשות המסים על-מנת לקבל את אישורה כי לעניין ניכוי המס במקור מדמי הניכיון בגין אגרות החוב האמורות, ייקבע לאגרות החוב האמורות שיעור ניכיון אחיד לפי נוסחה המשקללת את שיעורי הניכיון השונים, ככל שיהיו ("**שיעור הניכיון המשוקלל**"). במקרה של קבלת אישור כאמור, החברה תחשב לפני מועד הרחבת הסדרה את שיעור הניכיון המשוקלל בגין כל אגרות החוב (סדרה ב'), ותפרסם בדיווח מיידי לפני הרחבת הסדרה בפועל את שיעור הניכיון בהרחבה ואת שיעור הניכיון המשוקלל האחיד לכל הסדרה. המס ינוכה במועדי הפירעון של אגרות החוב לפי שיעור הניכיון המשוקלל כאמור ובהתאם להוראות הדין. במידה שלא יתקבל אישור כאמור, החברה תודיע בדיווח מיידי (ככל הניתן בדיווח בדבר תוצאות ההנפקה), לפני הרחבת הסדרה, על אי קבלת אישור כאמור ועל כך ששיעור הניכיון האחיד יהא שיעור הניכיון הגבוה ביותר שנוצר. חברי הבורסה ינכו מס במקור בעת פירעון אגרות החוב, בהתאם לשיעור הניכיון שידווח כאמור. לפיכך, ייתכנו מקרים בהם ינוכה מס במקור בגין דמי ניכיון בשיעור הגבוה מדמי הניכיון שנקבעו למי שהחזיק אגרות חוב 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.

למען הסר ספק, יובהר כי מחזיקי אגרות החוב הנוספות לא יהיו זכאים לקבלת

תשלום על חשבון קרן ו/או ריבית בגין אגרות החוב האמורות שהמועד הקובע לתשלומם היה טרם מועד הנפקתן, במידה שתבצע החברה הרחבת סדרה. אין באמור לעיל כדי להוות התחייבות של החברה לבצע הרחבת סדרה כאמור.

הנאמן יכהן, כפוף להוראות שטר הנאמנות, כנאמן עבור אגרות החוב ואגרות החוב הנוספות, כפי שיהיו מעת לעת במחזור (אגרות החוב ואגרות החוב הנוספות יחדיו – "**הסדרה המורחבת**"), והסכמת הנאמן לכהונתו כאמור לסדרה המורחבת לא תידרש. אגרות החוב שתהיינה במחזור ואגרות חוב נוספות, אשר תונפקנה (אם בכלל) כאמור בסעיף זה לעיל, תהווינה (ממועד הנפקתן) סדרה אחת לכל דבר ועניין, ושטר הנאמנות, יחול גם לגבי כל אגרות חוב נוספות כאמור.

2.3 <u>הנפקת אגרות חוב מסדרות נוספות ו/או ניירות ערך אחרים</u>

החברה שומרת לעצמה את הזכות להנפיק בכפוף להוראות הדין בכל עת ומבלי להידרש להסכמת הנאמן ו/או הסכמת מחזיקי אגרות החוב, בין בהנפקה לציבור על-פי דוח הצעת מדף ובין בדרך אחרת, סדרות נוספות של אגרות חוב או של ניירות ערך אחרים מכל מין וסוג שהוא (כגון ניירות ערך מסחריים), בין שיקנו זכות המרה למניות החברה ובין שלא יקנו זכות כאמור, בתנאי פדיון, ריבית, הצמדה, בטוחות, דרגת פירעון במקרה של פירוק ותנאים אחרים, כפי שהחברה תמצא לנכון, בין שהם עדיפים על פני תנאי אגרות החוב של החברה, שווים להם או נחותים מהם.

במקרה בו החברה תנפיק סדרה ו/או סדרות נוספות של אגרות חוב ו/או תנפיק ניירות ערך אחרים שהינם חוב, לא תקבע החברה בתנאיהן כי הם יהיו עדיפים על אגרות החוב (סדרה ב') במקרה של חדלות פירעון של החברה, אלא אם וככל שתהיינה מגובות בבטוחות ובשעבודים מכל סוג שהוא שאז יהיו עדיפים כאמור רק ביחס לאותם שעבודים ובטחונות. במקרה של הנפקת סדרת אגרות חוב נוספת או ניירות ערך אחרים שהינם חוב כאמור, תמסור החברה לנאמן אישור חתום על-ידי מנכ"ל או נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בדבר עמידה בתנאי זה טרם הנפקת אותה סדרה או נייר ערך שהינו חוב כאמור. יובהר כי אין בזכויות האמורות של החברה, כדי לגרוע מזכויות הנאמן ו/או מזכויות מחזיקי אגרות החוב לפי שטר זה.

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

3.1 החברה ממנה בזאת את הנאמן כנאמן הראשון עבור מחזיקי אגרות החוב לרבות עבור זכאים לתשלומים מכח אגרות החוב אשר לא שולמו לאחר שהגיע מועד תשלום מכח הוראות סעיף 35ב לחוק ניירות ערך.

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

3.3 הנאמן הראשון יכהן החל מהמועד האמור בסעיף 3.1 לעיל וכהונתו תסתיים במועד כינוסה של אסיפת מחזיקים ("**אסיפת המינוי הראשונה**"), בהתאם להוראות סעיף 35ב(א1) לחוק ניירות ערך שיכנס הנאמן לא יאוחר מתום ארבעה-עשר (14) ימים ממועד הגשת הדוח השנתי השני על ענייני הנאמנות לפי סעיף 35ח1(א) לחוק ניירות ערך. ככל שאסיפת המינוי הראשונה (בהחלטה רגילה) תאשר את המשך כהונת הנאמן הראשון ימשיך זה לכהן כנאמן עד לתום תקופת המינוי הנוספת שתקבע בהחלטת אסיפת המינוי הראשונה (אשר יכול ותהיה עד למועד הפירעון הסופי של אגרות החוב).

3.4 ככל שאסיפת המינוי הראשונה ו/או כל אסיפה מאוחרת לה קצבה את תקופת המינוי הנוספת של הנאמן, תסתיים תקופת מינוי עם מינוי נאמן אחר תחתיו. תפקידי הנאמן הינם על-פי כל דין לרבות חוק ניירות ערך כפי שיהיה מעת לעת.

3.5 הנאמן יפעל בהתאם להוראות כל דין ובכלל זה חוק ניירות ערך והנחיות רשות ניירות ערך.

3.6 <u>סיום כהונת הנאמן</u>

3.6.1 המחזיקים בחמישה אחוזים (5%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב רשאים לכנס אסיפת מחזיקים, והאסיפה רשאית להחליט על העברת הנאמן מכהונתו בהחלטה שתתקבל באסיפה בה נכחו מחזיקים בחמישים אחוזים (50%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב מאותה סדרה, או אסיפת מחזיקים נדחית בה נכחו בה מחזיקים בעשרה אחוזים (10%) לפחות מהיתרה כאמור, ברוב של שבעים וחמישה אחוזים (75%) או יותר מכלל הקולות של המשתתפים בהצבעה, ללא קולות הנמנעים. נאמן שהסתיימה או פקעה כהונתו ימשיך לכהן בתפקידו עד למינוי נאמן אחר במקומו ; נאמן אחר כאמור ימונה בידי אסיפת מחזיקים שכינס הנאמן שהסתיימה או פקעה כהונתו או שכינסו המחזיקים, והכל לפי הוראות סעיף זה.

3.6.2 על סיום כהונת הנאמן יחולו הוראות חוק ניירות ערך.

3.6.3 הסתיימה או פקעה כהונתו של נאמן לפי סעיף 35ב(א) לחוק ניירות ערך או על-פי סעיף 3.6 זה ולא מונה נאמן אחר במקומו בתוך זמן סביר, רשאי בית המשפט למנות נאמן אחר במקומו לתקופה ובתנאים שייראו לו.

3.6.4 לכל נאמן חדש יהיו אותם הכוחות, הסמכויות וההרשאות האחרות כשל הנאמן שכהונתו פקעה, והוא יוכל לפעול, לכל דבר ועניין, כאילו התמנה כנאמן מלכתחילה. מובהר כי התחייבויות הנאמן לבצע פעולות על-פי שטר הנאמנות ולפי אגרת החוב לא יפקעו עד לסיום העברת כספי הנאמנות, נכסיה וזכויותיה, ככל שיהיו, לידי הנאמן החדש. הנאמן מתחייב לפעול בשיתוף פעולה עם החברה והנאמן החליף לצורך העברה כאמור.

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

3.6.6 בכפוף להוראות כל דין, הנאמן שכהונתו פקעה ימשיך לכהן בתפקידו עד למינוי נאמן אחר. הנאמן יעביר לידי הנאמן החדש את כל המסמכים והסכומים שהצטברו אצלו בקשר עם הנאמנות נשוא שטר הנאמנות לסדרה הרלוונטית, ויחתום על כל מסמך שיידרש לשם כך. לכל נאמן חדש יהיו אותם כוחות, חובות וסמכויות, והוא יוכל לפעול לכל דבר ועניין, כאילו התמנה כנאמן מלכתחילה.

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

3.7 <u>סמכויות הנאמן</u>

3.7.1 הנאמן ייצג את המחזיקים באגרות החוב בכל ענין הנובע מהתחייבויות החברה כלפיהם, והוא יהיה רשאי לשם כך לפעול למימוש הזכויות הנתונות למחזיקים לפי חוק או לפי שטר הנאמנות.

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

3.7.3 הנאמן רשאי לנקוט בכל הליך לשם הגנה על זכויות המחזיקים בהתאם לכל דין והמפורטות בשטר נאמנות זה.

3.7.4 הנאמן רשאי למנות שלוחים כמפורט בסעיף 24 לשטר זה.

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

3.7.6 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.

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

3.7.8 בכפוף להוראות כל דין ולאמור בשטר נאמנות זה, הנאמן מתחייב, בחתימתו על שטר זה, לשמור בסודיות כל מידע שניתן לו מהחברה, לא יגלה אותו לאחר ולא יעשה בו כל שימוש, אלא אם כן גילויו או השימוש בו נדרש לשם מילוי תפקידו לפי חוק ניירות ערך, לפי שטר הנאמנות, או לפי צו של בית משפט או לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב. מובהר כי בכפוף לכל דין, העברת מידע למחזיקי אגרות החוב לצורך קבלת החלטה הנוגעת לזכויותיהם על-פי אגרות החוב או לצורך מתן דיווח על מצב החברה אינו מהווה הפרה של התחייבותו לסודיות כאמור, ובלבד שנמסר להם מידע הנחוץ לשמירת זכויותיהם על-פי שטר זה.

3.7.9 הנאמן רשאי להסתמך במסגרת נאמנותו על כל מסמך בכתב לרבות, כתב הוראות, הודעה, בקשה, הסכמה או אישור, הנחזה להיות חתום או מוצא על-ידי אדם או גוף כלשהו, אשר הנאמן מאמין בתום לב כי נחתם או הוצא על ידו. במידה שהנאמן הסתמך על מסמך כאמור ופעל או נמנע מפעולה עקב כך, לא תועלה כנגדו טענה כלשהי בדבר מהימנות האישור ו/או כל מסמך.

4. <u>**רכישת אגרות חוב על-ידי החברה, חברה בת ותאגיד בשליטתה**</u>

4.1 החברה שומרת לעצמה, בכפיפות לכל הוראה שבדין, את הזכות לרכוש (בין בבורסה ובין מחוצה לה) בכל עת ובכל מחיר שיראה לה, אגרות חוב (סדרה ב'), שתוחזקנה על-ידי אחרים זולת החברה מעת לעת, מבלי לפגוע בחובת הפירעון המוטלת עליה. החברה תודיע בדוח מיידי על כל מקרה של רכישה שבוצעה על ידה כאמור.

4.2 אגרות חוב שתירכשנה על-ידי החברה תתבטלנה ותמחקנה מהמסחר בבורסה והחברה לא תהיה רשאית להנפיקן מחדש. במקרה בו אגרות החוב תירכשנה, החברה תפנה למסלקת הבורסה בבקשה למשיכת תעודות אגרות החוב. במקרה של רכישה על-ידי החברה כאמור לעיל תפקענה אגרות החוב הנרכשות באופן אוטומטי, תתבטלנה ותימחקנה מהמסחר והחברה לא תהיה רשאית להנפיקן מחדש. אין באמור לעיל בכדי לפגוע בזכות החברה לפדות בפדיון מוקדם את אגרות החוב (כאמור בסעיף 13.2 לתנאים הרשומים מעבר לדף).

4.3 בכפוף לכל דין, חברה בת של החברה ו/או חברה כלולה של החברה ו/או חברה קשורה של החברה ו/או בעל שליטה בחברה (במישרין או בעקיפין) ו/או בן משפחתו (כהגדרת המונח "בן משפחה" בחוק ניירות ערך) ו/או תאגיד בשליטתם של כל אחד מהם (להלן כולם ביחד ולחוד: "**מחזיק קשור**") רשאים לרכוש ו/או למכור מעת לעת, בבורסה ו/או מחוצה לה (לרבות במקרה של הנפקה על-ידי החברה), אגרות חוב (סדרה ב') על-פי שיקול דעתם. במקרה של רכישה ו/או מכירה כאמור על-ידי מחזיק קשור, תמסור החברה על כך דיווח מיידי. אגרות החוב אשר תוחזקנה כאמור על-ידי מחזיק קשור או צד קשור כהגדרתו להלן, תיחשבנה כנכס שלהם, הן לא תימחקנה מהמסחר בבורסה, וכן הן תהיינה ניתנות להעברה כיתר אגרות החוב מאותה סדרה. אגרות החוב (סדרה ב') אשר תוחזקנה על-ידי מחזיק קשור לא תקנינה זכות הצבעה באסיפות הכלליות של מחזיקי אגרות החוב מאותה סדרה, ולא תימנינה לצורך קביעת קיומו של מניין חוקי באסיפות אלה, וזאת כל עוד הן מוחזקות על-ידי המחזיק הקשור, כאמור. החברה תדווח על רכישה ו/או מכירה של אגרות חוב (סדרה ב') שדווח לה עליהן, שבוצעו על-ידי צד קשור (כהגדרתו להלן) כנדרש על-פי דין.

4.4 אין באמור בסעיפים 4.1 עד 4.3 לעיל לגרוע מהוראות כל דין (ובכלל זאת הנחיות רשות ניירות ערך) החלות על החברה, לרבות בקשר עם אישורים נדרשים לביצוען של עסקאות עם בעל שליטה (או שלבעל שליטה עניין אישי בהן) ו/או בקשר עם מכירת ניירות ערך לחברה

בת של החברה והפצתם בציבור.

5. **<u>התחייבויות החברה</u>**

עד לאחר הסילוק המלא, הסופי והמדויק של אגרות החוב על-פי תנאי אגרות החוב ושטר זה, החברה מתחייבת לשלם, במועדים הקבועים לכך, את כל סכומי הקרן והריבית (לרבות ריבית פיגורים, ככל שתחול ותוספות ריבית בגין הפרה של אמות מידה פיננסיות, ככל שיחולו לפי הוראות שטר נאמנות זה) והפרשי הצמדה ככל שיהיו, המשתלמים על-פי תנאי אגרות החוב ולמלא אחר כל יתר התנאים וההתחייבויות המוטלות עליה על-פי תנאי אגרות החוב ועל-פי שטר הנאמנות.

כמו-כן, החברה מתחייבת כי אגרות החוב (סדרה ב') תרשמנה למסחר בבורסה.

6. **<u>הבטחת אגרות החוב</u>**

6.1 הגדרות:

"**מקבץ רחובות**" -

מבנה הכולל מקבץ דיור הכולל חלוקה בפועל ל-162 יחידות דיור ושטחי מסחר הנמצאים בקומת הקרקע, הבנויים מעל 3 קומות מרתף תת קרקעיות,[3] הממוקם ברחוב הרצל 27, רחובות, אשר הוקם על מקרקעין הידועים כגוש 3697, חלקה 583, ("**מקרקעי מקבץ רחובות**") בבעלות משותפת בחלקי הנכס המפורטים להלן בהסכם רכישת מקבץ רחובות, הרשום כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים. יובהר כי הנכס לא יכלול את חדר הטרנספורמציה (כהגדרתו להלן). לפרטים נוספים ראה סעיף 8.10 לדוח התקופתי של החברה לשנת 2024, כפי שפורסם ביום 25 במרס 2025 (אסמכתא מספר: 2025-01-020819 ("**הדוח התקופתי של החברה לשנת 2024**") וכן ראה הערכת שווי המצורפת ב<u>**נספח ג'**</u> לדוח ההצעה.

"**חדר הטרנספורמציה**" -

חדר טרנספורמציה המצוי על מקרקעי מקבץ רחובות ואשר נמכר לחברת החשמל לישראל בע"מ ("**חברת החשמל**") ובקשר איתו רשומה לטובת חברת החשמל הערת אזהרה.

"**הסכם רכישת מקבץ רחובות**" -

הסכם שנחתם בחודש דצמבר 2023 עם מקבץ דיור נתנאל בע"מ, שהינה צד ג' ("**נתנאל**"), מכוחו רכשה החברה מנתנאל את מלוא זכויותיה במקבץ רחובות אשר בהתאם להסכם בעלי הזכויות רחובות ולהסכם הפשרה (כהגדרתם להלן) כולל: 74% מזכויות הבעלות הבלתי מסוימות במקבץ רחובות (לרבות בחניות במרתף החניה), 73.67% מהתקבולים מיחידות הדיור מכח הסכם עמידר והתקשרויות עם דיירי עמידר ו-70% מהתקבולים בגין שטחי המסחר המושכרים לשוכרים שונים.

"**הסכם בעלי הזכויות ברחובות**" -

הסכם מיום 1 ביולי 1999 אשר נחתם בין השותף במקבץ רחובות (כהגדרתו להלן) לבין אחים נ. נתנאל חברה לבנין ולעבודות ציבוריות בע"מ ("**קבלן נתנאל**") בכפוף להסכם הפשרה, בו הוגדרו זכויות כל צד במקרקעי מקבץ רחובות, ותוספת להסכם זה מיום 6 ביוני 2002 שנחתמה בין השותף במקבץ רחובות לבין קבלן נתנאל וכן הסכם מיום 28 בינואר 2004 אשר נחתם בין קבלן נתנאל לנתנאל, מכוחו רכשה נתנאל את מלוא זכויות קבלן נתנאל בקשר עם מקבץ רחובות, וכן הסכם מיום 17 בפברואר 2004 אשר נחתם בין השותף במקבץ רחובות לבין קבלן נתנאל ולבין נתנאל בקשר עם המחאת זכויות קבלן נתנאל במקבץ רחובות לנתנאל וכן הסכם מיום 17 במרץ 2004 אשר נחתם בין השותף במקבץ רחובות לבין נתנאל.

[3] ההחזקה על-ידי החברה ועל-ידי צד ג' הינה במושע.

"**הסכם הפשרה**" -

הסכם בין השותף במקבץ רחובות לבין נתנאל מיום 21 לנובמבר 2012 אשר קיבל תוקף של פסק דין ביום 12 בפברואר 2018 ומכוחו הוגדרו זכויות כל צד במקרקעי מקבץ רחובות כמפורט בהגדרת הסכם רכישת מקבץ רחובות.

"**השותף במקבץ רחובות**" -

חברת קדמת הרחובות בע"מ שהינה הבעלים של יתרת הזכויות במקבץ רחובות שאינן בבעלות החברה בהתאם למפורט בהגדרת הסכם רכישת מקבץ רחובות.

"**הסכמי מקבץ רחובות**" -

הסכם בעלי הזכויות רחובות, הסכם הפשרה והסכם רכישת מקבץ רחובות, על נספחיהם ותוספותיהם.

"**הכנסות מקבץ רחובות**" -

מלוא הזכויות של החברה מכוח הסכם עמידר (כהגדרתו להלן) וכן מלוא הזכויות של החברה מכוח הסכמי שכירות קיימים וכן עתידיים שיתווספו על הסכמי השכירות הקיימים ו/או יחליפו אותם, על שינוייהם מעת לעת, בקשר עם הנכס מקבץ רחובות, לרבות מלוא הזכויות לקבלת הפירות הנובעים מהנכס האמור, לרבות דמי השכירות ו/או דמי פדיון ו/או דמי שימוש ו/או כל תשלום שמשולם על-ידי עמידר וכן כל תשלום שמשולם על-ידי השוכרים מכוח הסכמי שכירות קיימים ו/או עתידיים שיתווספו על ההסכמים הקיימים ו/או יחליפו אותם, על שינוייהם מעת לעת, או כל זכות אחרת הנובעת מהמפורטים לעיל או שתתקבל במקומם ו/או בגינם - הכל, בהתאם לחלק היחסי בתקבולים המפורט לעיל בהגדרת הסכם רכישת מקבץ רחובות.

"**עמידר**" -

עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ.

"**הסכם עמידר**" -

הסכם שנחתם ביום 6 ביוני 2002 בין עמידר וקבלן נתנאל ואשר הוארך מעת לעת עד להארכה אחרונה מכוח חוזה מימוש אופציה מיום 20 במרס 2022 בקשר להשכרת מקבץ רחובות לעמידר למשך חמש (5) שנים עם אופציה להאריך את תקופת השכירות ב-5 שנים נוספות, אשר הומחה לחברה במסגרת חוזה מיום 14 במרס 2024 להעברת זכויות אשר נחתם בין עמידר לבין נתנאל והחברה.

"**הרמוני בית שמש**" -

35 דירות מגורים, בתוספת מרפסת ו/או גינה הצמודות לכל דירה, בפרויקט שייעודו השכרה של יחידות דיור למגורים לאוכלוסייה שגילה 55 ומעלה, ברחוב נחל דולב 68, שכונת רמת הנחלים, בית שמש, בשטח כולל של כ-1,870 מ"ר, בתוספת 393 מ"ר מרפסות ו-31 מ"ר גינה, על מקרקעין הידועים כגוש 34269, חלקה 12. לפרטים נוספים ראה נספח פרטים אודות הבטוחות המצורף כ**נספח ג'** לדוח ההצעה.

"**הסכם רכישת הרמוני בית שמש**" -

הסכם שנחתם ביום 10 במרס 2022 בין החברה לבין יסודות צור בע"מ (מס' חברה 512193988), ("**יסודות צור**") על נספחיו ותוספותיו, מכוחו רכשה החברה את מלוא הזכויות בהרמוני בית שמש (כהגדרת המונח לעיל), ואשר מכוחו לחברה הזכות להירשם כבעלת מלוא זכויות החכירה (המהוונת) בהרמוני בית שמש. בגין כל אחת מהדירות בהרמוני בית שמש נרשמו לזכות החברה הערות אזהרה על זכויות החוכרים הרשומים במקרקעין, בלשכת רישום המקרקעין.

"**הכנסות הרמוני בית שמש**" -

מלוא הזכויות של החברה מכוח הסכמי שכירות קיימים וכן עתידיים שיתווספו על ההסכמים הקיימים ו/או יחליפו אותם, על שינוייהם מעת לעת בקשר עם הנכס הרמוני בית שמש, לרבות מלוא הזכויות לקבלת הפירות הנובעים מהנכס האמור, לרבות דמי השכירות, דמי פדיון, דמי שימוש וכן כל תשלום שישולם על-ידי השוכרים מכוח הסכמי שכירות עתידיים, על שינוייהם מעת לעת, או כל זכות אחרת הנובעת מהמפורטים לעיל או שתתקבל במקומם ו/או בגינם.

"**מגדלי אלרואי**" -

20 דירות מגורים וחניה הצמודה לכל דירה, בשני מגדלי מגורים, הממוקמים ברחוב אלכסנדר פן 7 ו-9 באשדוד, בשטח בנוי כולל של כ-1,500 מ"ר (עיקרי), כ-200 מ"ר מרפסות ו-20 חניות, על מקרקעין הידועים כגוש 2071, מחלקה 300 ("**מקרקעי אלרואי**"), חלק קבלני בנין (כהגדתה להלן) הינו 4188/7968 ממקרקעי אלרואי. לפרטים נוספים ראה נספח פרטים אודות הבטוחות המצורף כנספח ג' לדוח ההצעה.

"**הסכם רכישת מגדלי אלרואי**" -

הסכם שנחתם בחודש ספטמבר 2022 בין החברה לבין ש.י שפץ וקנין קבלני בנין בע"מ ("**קבלני בנין**"), על נספחיו ותוספותיו, מכוחו רכשה החברה זכויות במגדלי אלרואי, (כהגדרת המונח לעיל) ואשר מכוחו לחברה הזכות להירשם כבעלים במגדלי אלרואי, ובגינו נרשמה לזכות החברה הערות אזהרה על זכויות הבעלות הרשומות במקרקעי אלרואי על-שם קבלני בנין בלשכת רישום המקרקעין.

"**הסכם שיתוף אלרואי**" -

הסכם שיתוף וחלוקה, מיום 8 באוקטובר 2018, שנחתם בין קבלני בנין לבין בעל הזכויות הנוסף הרשום במקרקעי אלרואי, לפיו יוחדו מלוא זכויות הבעלות והחזקה במגדלי אלרואי לקבלני בנין וביתרת מקרקעי אלרואי לבעל הזכויות הנוסף הרשום במקרקעי אלרואי באופן שחלקה של קבלני בנין במקרקעי אלרואי מסומן באות ב' ובצבע צהוב בתשריט המצורף להסכם שיתוף אלרואי וחלקו של בעל הזכויות הנוסף הרשום במקרקעי אלרואי מסומן באות פ' ובצבע כחול בתשריט המצורף להסכם שיתוף אלרואי.

"**הכנסות מגדלי אלרואי**" -

מלוא הזכויות של החברה מכוח הסכמי שכירות קיימים וכן עתידיים שיתווספו על ההסכמים הקיימים ו/או יחליפו אותם, על שינוייהם מעת לעת בקשר עם הנכס מגדלי אלרואי, לרבות מלוא הזכויות לקבלת הפירות הנובעים מהנכס האמור, לרבות דמי השכירות דמי פדיון, דמי שימוש וכן כל תשלום שמשולם על-ידי השוכרים מכוח הסכמי שכירות קיימים ו/או עתידיים שיתווספו על ההסכמים הקיימים ו/או יחליפו אותם, על שינוייהם מעת לעת, או כל זכות אחרת הנובעת מהמפורטים לעיל או שתתקבל במקומם ו/או בגינם.

"**הכנסות הנכסים המשועבדות**" -

הכנסות מקבץ רחובות, הכנסות הרמוני בית שמש והכנסות מגדלי אלרואי, אשר עשויות להיות משועבדות לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') כמפורט להלן ו/או הכנסות מנכס מקרקעין, ככל שרלוונטי.

"**החברה המשעבדת**" -

כל תאגיד, אשר יעמיד נכס מקרקעין כהגדרתו להלן (בו הוא מחזיק לבד או ביחד עם שותפים נוספים), כאשר שיעור ההחזקה בנכס המקרקעין על-ידי החברה המשעבדת, לא יפחת מ-50%, כולו או חלקו, כבטוחה לטובת הנאמן, על-פי תנאי שטר הנאמנות להבטחת אגרות החוב (סדרה ב') ואשר יאשרו בכתב לנאמן בנוסח שבשולי שטר זה את מחויבותם לפעול על-פי כל המתחייב משטר הנאמנות על נספחיו. מובהר כי אין באמור לעיל משום מתן התחייבות על-ידי החברה המשעבדת שאינה החברה להעמיד נכס מקרקעין נוסף ו/או אחר ו/או כל חלק ממנו כבטוחה לטובת הנאמן במקרה בו החברה תידרש להעמיד בטוחות

נוספות ו/או תבקש לבצע החלפת נכסים על-פי שטר הנאמנות.

מובהר כי חברות אשר מכרו/ימכרו את זכויותיהן בנכס מקרקעין לחברה או לחברה משעבדת, ויפעלו, על-פי בקשת החברה, לשעבד את אותו נכס מקרקעין לטובת הנאמן מאחר שהזכויות בנכס עדיין רשומות על שמן אינן נכללות בהגדרת "חברה משעבדת".

"**נקי וחופשי**" -

נקי וחופשי מכל שעבוד, משכון, משכנתא, עיקול, עיכבון, תביעה, דרישה ו/או כל זכות אחרת של כל צד ג' שהוא, מכל מין וסוג שהוא.

"**מיטלטלין**" -

כהגדרתם בסעיף 6.2.9.2 לשטר הנאמנות.

"**חוק המכר דירות**" -

חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשס"ח-2008.

"**הנכסים המותרים לשעבוד כבטוחה**" או "**נכס מותר לשעבוד כבטוחה**" (לפי העניין) -

נכסים אשר יכול שישועבדו בהתאם להוראות שטר זה להבטחת זכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') ואשר יכול שיהיו כל אחד מאלה ו/או שילוב בין אילו מהם:

(א) "**נכסי מקרקעין משועבדים**" או "**נכס מקרקעין משועבד**" - זכויות בעלות ו/או זכויות חכירה לדורות ו/או זכויות חכירה ו/או זכות שכירות לתקופה של עשר (10) שנים לפחות נכון למועד העמדתה כבטוחה על-ידי החברה ו/או החברה המשעבדת ו/או זכויות חוזיות להירשם כבעלים או כחוכר ו/או זכויות מכוח הסכמי רכישה (לרבות זכויותיה מכוח בטוחות מכוח חוק המכר דירות שיועמדו מכוחם) ("**זכויות מכוח הסכמי רכישה**") ביחס לנכסי מקרקעין מניבים בישראל כאשר למעלה מ-80% משוויו ההוגן של כל נכס, הינו לדירות למגורים ו/או הצמדות לדירות אלו, שבנייתם הושלמה ו/או המצויים בהליך תכנון ("**הליך תכנון**" – שלב שבו ניתן לקבל זכויות ובטוחות מכוח הסכמי רכישה על-פי חוק המכר דירות) ו/או בניה בפועל (כולל קרקע ו/או הצמדה הצמודה לנכס כאמור ואשר משמשים אותו או מתוכננים לשמש לצרכי ההנבה, כגון חניות, מחסנים וכיו"ב), והכל בין אם הזכויות הנ"ל רשומות או שאינן רשומות, ואשר יהיו בתוקף לפחות עד תום שנה אחת לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ב'), אשר תשועבדנה, מעת לעת, על-פי שטר זה ומסמכי שעבוד מכוחו;

(ב) "**פיקדונות כספיים**" – פיקדונ/ות כספ/ים שקל/ים במזומן אשר יופקד/ו בחשבון הנאמנות ולרבות (אך מבלי לגרוע מהאמור לעיל), כספי תמורת ההנפקה (בניכוי הוצאות ההנפקה כמפורט בדוח הצעת מדף או בכל דיווח מיידי שיבוא במקומו, לפי העניין), אשר יתקבלו במסגרת הנפקה לראשונה של אגרות חוב (סדרה ב') או במסגרת הרחבות של סדרת אגרות החוב (סדרה ב') ("**תמורת ההנפקה נטו**").

(ג) "**ערבויות בנקאיות**" – ערבות/ערבויות בנקאית/ות אוטונומית/ות מבנק בישראל או מחברת ביטוח מישראל או ממוסד פיננסי אחר מישראל המדורג AA לפחות או דירוג מקביל לו (או דירוג בינלאומי A לפחות או דירוג מקביל לו) בלתי מותנית/ותובלתי חוזרת/ות שתוקפה יהא שלושים (30) ימים לפחות לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ב') או אשר תהא תקפה לשנה ותחודש מדי שנה כך שביחס לתקופה האחרונה תהא בתוקף עד לשלושים (30) ימים לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ב'). במידה והערבות הבנקאית שתופק תהא לזמן מוגבל של שנה, אזי ככל שלא המציאה החברה הארכה לתקופה הערבות הבנקאית עד לשלושים (30) ימים עובר למועד פקיעת הערבות הבנקאית או ערבות בנקאית חדשה לתקופה של שנה נוספת וזאת עד לשלושים (30) ימים עובר למועד פקיעת הערבות הבנקאית, יחלט הנאמן את הערבות הבנקאית;

(ד) "**ניירות ערך ממשלתיים**" - ניירות ערך ממשלתיים של מדינת ישראל ו/או מלווים

קצרי מועד של בנק ישראל שמועד פדיונם אינו עולה על מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ב');

(ה) "**בטוחות פיננסיות**" - פיקדונות כספיים ו/או ערבויות בנקאיות ו/או ניירות ערך ממשלתיים, לרבות פירות שנצברו בגינם, אם וככל שנצברו;

(ו) "**הנכסים המשועבדים**" - מקבץ רחובות ו/או הרמוני בית שמש ו/או מגדלי אלרואי, לרבות הכנסות הנכסים המשועבדים (ככל שרלוונטי), אשר ישמשו כבטוחה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') ו/או נכסים נוספים מתוך הנכסים המותרים לשעבוד כבטוחה ו/או אלו שיתווספו אליהם ו/או יבואו במקומם, כפי שיהיו באותה עת ותגמולי ביטוח מהנכסים המשועבדים (ככל שרלוונטי), ואשר ישועבדו לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') בהתאם ובכפוף להוראות שטר זה.

6.2 להבטחת קיומן המלא והמדויק של כל התחייבויותיה של החברה על-פי תנאי אגרות החוב (סדרה ב') ולהבטחת הפירעון המלא והמדויק של כל תשלומי הקרן והריבית שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') וכן להבטחת סכומים נוספים אשר תחוב בהם החברה לפי שטר הנאמנות, לרבות כל תוספות ריבית שהן לרבות ריבית פיגורים וכן כל עלויות מימוש השעבודים על הנכסים המשועבדים לרבות ההוצאות המשפטיות בגין המימוש, מתחייבת בזאת החברה ליצור ולרשום וכן לגרום לכך שייווצרו ויירשמו, לפי העניין, לטובת הנאמן שעבודים על הנכסים המשועבדים, כולם או חלקם, בהתאם למפורט להלן ובהתאם לאמור בסעיף 6.2.7 לשטר הנאמנות:

6.2.1 **<u>מקבץ רחובות</u>**

(א) החברה תגרום לכך כי תיווצר ותירשם משכנתא מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') על מלוא זכויות הבעלות הרשומות של נתנאל במקבץ רחובות.

על המשכנתא שתיווצר על-ידי נתנאל יחולו הוראות סעיף 6.2.11 לשטר.

החברה מתחייבת כי בד בבד עם רישום זכויותיה במקבץ רחובות בלשכת רישום המקרקעין, תירשם משכנתא בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן על מלוא זכויותיה האמורות, חלף המשכנתא על-ידי נתנאל (שתימחק כנגד רישום המשכנתא לטובת הנאמן על-ידי החברה, לרבות ממרשמי נתנאל אצל רשם החברות);[4]

(ב) שעבוד קבוע והמחאת זכות על דרך השעבוד, בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום, על מלוא הזכויות של החברה במקבץ רחובות לרבות זכויותיה להירשם כבעלים במקבץ רחובות וכן על מלוא זכויות החברה מכוח הסכם רכישת מקבץ רחובות, מכוח הסכם בעלי הזכויות ברחובות והסכם הפשרה; וכן -

(ג) שעבוד קבוע והמחאת זכות על דרך השעבוד, מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של החברה בהכנסות מקבץ רחובות, (הכולל שעבוד של זכויותיה מכוח הסכם עמידר והסכמי השכירות) ולקבלת תגמולי ביטוח בגין מקבץ רחובות.

השעבודים בקשר עם מקבץ רחובות ייווצרו ויירשמו בהתאם למפורט בסעיף 6.2.6.2 לשטר.

6.2.2 **<u>הרמוני בית שמש</u>**

[4] נכון למועד חתימת שטר זה, זכויותיה של החברה במקבץ רחובות הינן בהליך רישום ברשם המקרקעין. היה והזכויות של החברה במקבץ רחובות תירשמנה ברשם המקרקעין לפני רישום המשכנתא על-שם נתנאל, תירשם משכנתא מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') על מלוא זכויות הבעלות הרשומות של החברה במקבץ רחובות חלף המשכנתא על-ידי נתנאל.

(א) התחייבות לרישום משכנתא לטובת הנאמן מאת יסודות צור, ראשונה בדרגה, ללא הגבלה בסכום והערת אזהרה בגינה אשר תירשם בלשכת רישום המקרקעין;

(ב) שעבוד קבוע והמחאת זכות על דרך השעבוד, בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום, על מלוא הזכויות של החברה בהרמוני בית שמש, לרבות מלוא זכויות החברה מכוח הסכם רכישת הרמוני בית שמש, ולרבות הזכות להירשם כחוכרת יחידה בהרמוני בית שמש;

(ג) שעבוד קבוע והמחאת זכות על דרך השעבוד, מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של החברה בהכנסות הרמוני בית שמש (הכולל שעבוד של זכויותיה מכוח הסכמי השכירות) ולקבלת תגמולי ביטוח בגין הרמוני בית שמש.

השעבודים בקשר עם הרמוני בית שמש ייווצרו ויירשמו בהתאם למפורט בסעיף 6.2.6.4 לשטר.

6.2.3 **<u>מגדלי אלרואי</u>**

(א) התחייבות לרישום משכנתא לטובת הנאמן מאת קבלני בנין, ראשונה בדרגה, ללא הגבלה בסכום והערת אזהרה בגינה אשר תירשם בלשכת רישום המקרקעין;

(ב) שעבוד קבוע והמחאת זכות על דרך השעבוד, בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום, על מלוא הזכויות של החברה במגדלי אלרואי, לרבות מלוא זכויות החברה מכוח הסכם רכישת מגדלי אלרואי ולרבות מלוא זכויות החברה להירשם כבעלים יחידה במגדלי אלרואי;

(ג) שעבוד קבוע והמחאת זכות על דרך השעבוד, מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של החברה בהכנסות מגדלי אלרואי (הכולל שעבוד של זכויותיה מכוח הסכמי השכירות) ולקבלת תגמולי ביטוח בגין מגדלי אלרואי.

השעבודים בקשר עם מגדלי אלרואי ייווצרו ויירשמו בהתאם למפורט בסעיף 6.2.6.3 להלן.

6.2.4 <u>התחייבויות החברה בקשר עם הבטוחות</u>

6.2.4.1 בקשר עם מקבץ רחובות, הרמוני בית שמש ומגדלי אלרואי, החברה תעדכן את הנאמן פעמיים בשנה האם נחתמו הסכמי שכירות חדשים בקשר עם הדירות בנכסים אלו ותעביר לנאמן את תוצאות בדיקתה כאמור בתוך עשרה (10) ימי עסקים ממועד פרסום הדוחות הכספיים לימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר בכל שנה. ככל שנחתמו הסכמי שכירות חדשים כאמור וככל שיידרש תיקון לשעבוד בשל כך, יתוקנו השעבודים שיירשמו על הכנסות מקבץ רחובות, הרמוני בית שמש והכנסות מגדלי אלרואי, באופן שיכללו גם הסכמים חדשים אלו (ובכלל זה, את הפרטים אודות הצדדים, מועד החתימה ותקופת השכירות).

6.2.4.2 החברה מתחייבת לרכוש בעצמה ו/או באמצעות מי מטעמה וכן להחזיק בתוקף פוליסת ביטוח רכוש מסוג אש מורחב, כולל נזקי טבע וריעידת אדמה, בגין כל אחד מהנכסים המשועבדים מסוג נכס מקרקעין שבנייתו הושלמה והוא נמסר לידיה (ושאינו מסוג פרויקט בהקמה) בערך כינון מלא, אשר תחודש מעת לעת, כל עוד רשום השעבוד לטובת הנאמן על הנכסים המשועבדים, כמקובל אצל החברה לגבי נכסים אחרים מסוג דומה, כפי שיהיו במועד הרלוונטי וביחס למקבץ רחובות - בהתאם להוראות הסכם עמידר. מובהר כי הביטוח האמור לא יחול ביחס לכל

שיפור ו/או שינוי שיבוצעו בנכסים המשועבדים על-ידי השוכרים ו/או בעבורם. החברה תורה, בעצמה ו/או באמצעות מי מטעמה, לחברת הביטוח לציין את הנאמן כמוטב נוסף, מוטב בלתי חוזר בהתאם להוראות סעיף 11(ג) לחוק חוזה ביטוח, תשמ"א-1981 ("**חוק הביטוח**"), ביחס לנכסים המשועבדים בלבד, בפוליסת הביטוח. כמו-כן, לכלול בפוליסת הביטוח האמורה, תנאי לפיו מיד לאחר היוודע למבטח על שינוי לרעה בהיקף הכיסוי בפוליסה או ביטולה (לעניין זה, מוסכם כי לביטול הפוליסה (שאינה מוחלפת בפוליסה אחרת), יהיה תוקף רק ביום הנקוב בהודעה של המבטח, שתשלח לנאמן, בדואר רשום או באמצעות הודעה בדואר אלקטרוני 30 יום מראש), תישלח הודעה מתאימה לנאמן, לרבות בדרך של הודעת דואר אלקטרוני.

החברה תמציא לנאמן את אישור המבטח בדבר היותו מוטב נוסף בלתי חוזר כאמור וכי ידוע לו כי מלוא התגמולים המגיעים לחברה ו/או לחברה המשעבדת, לפי העניין, בהתאם לפוליסת הביטוח, משועבדים לטובת הנאמן.

במקרה של אבדן או נזק לנכס המשועבד, ישולמו כל תגמולי הביטוח ישירות לידי הנאמן או לפקודתו. על אף האמור לעיל, במקרה בו סכום תגמולי הביטוח בגין אירוע נזק אחד, יהא בסכום נמוך או שווה לסך מהותי (כהגדרתו להלן), תגמולי הביטוח האמורים, ישולמו במישרין לחברה או לחברה המשעבדת, ללא צורך באישור מוקדם של הנאמן וזאת בתנאי כי באותו המועד לא מתקיימת עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ב') לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות (ומבלי להתחשב בתקופות הריפוי וההמתנה בקשר עם אותן עילות). כלומר, במקרה בו סכום תגמולי הביטוח בגין אירוע נזק (כהגדרתו בפוליסת הביטוח) אחד יהיה גבוה מסך מהותי כהגדרתו להלן, או, ככל שמדובר בסך שאינו סך מהותי לאחר שקמה עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ב') לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות, (ומבלי להתחשב בתקופות הריפוי וההמתנה), ישולמו מלוא תגמולי הביטוח כאמור ישירות לנאמן. במקרה של אובדן או נזק לנכס המשועבד כאמור, החברה תעביר לנאמן אישור מנושא משרה בכיר בחברה המאשר כי לא קיימת עילה לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות (מבלי להתחשב בתקופת ריפוי והמתנה) על-פי הוראות שטר נאמנות זה. בהתאם, ככל שאירע אובדן או נזק לנכס המשועבד בסך שאינו סך מהותי וכן קמה עילה לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות תורה החברה לחברת הביטוח, בהוראה בלתי חוזרת (עם העתק לנאמן), להעביר את מלוא תגמולי הביטוח לנאמן.

לעניין זה, "סך מהותי", הינו סך התגמולים בגין מקרה ביטוח (כהגדרתו בפוליסת הביטוח) אחד, אשר שווה ו/או יעלה על סך המהווה 5% משווי הנכס המשועבד בו התרחש האובדן או הנזק לרכוש המבוטח או על סך של 10 מיליון ש"ח, צמוד למדד היסודי, לפי הגבוה מבניהם. יודגש כי שווי נכס משועבד יהא בהתאם למנגנון קביעת שווי בטוחתי לנכס מקרקעין כאמור בסעיף 6.4 לשטר הנאמנות.

עד למועד בו התקיים אירוע הפרה, תגמולי ביטוח שהנאמן יקבל כאמור בגין נזקים לרכוש המבוטח, ישמשו לשם קימום האובדן או הנזק לנכס המקרקעין המשועבד בלבד ("**תגמולי הביטוח לקימום**"). תגמולי הביטוח לקימום יועברו לחברה או לחברה המשעבדת על-ידי הנאמן לאחר המצאת אסמכתא אשר תהא לשביעות רצון הנאמן בדבר גובה הכספים ששולמו בפועל על-ידי החברה ו/או החברה המשעבדת לקבלן המבצע אשר ביצע את עבודות הקימום ("**הקבלן המבצע**") ו/או ישירות

לקבלן המבצע בתשלום אחד או במספר תשלומים בהתאם לשלבי הבניה והכל כפי שיסוכם בין החברה ו/או החברה המשעבדת לבין הקבלן המבצע כאמור. למען הסר ספק מובהר בזאת כי תצהיר של מהנדס 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 המשעבדת ו/או לידי הקבלן המבצע ישירות, לפי העניין.

להסרת ספק, תגמולי ביטוח בגין אבדן תוצאתי בקשר עם הפוליסה, לא ייכללו בשעבוד האמור לטובת הנאמן.

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

מבלי לגרוע מהוראות סעיף זה, החברה מתחייבת להודיע לנאמן בכתב בכל מקרה בו נודע לה על שינוי לרעה בהיקף הכיסוי בהתאם לפוליסה, או כי פקעה פוליסת הביטוח או במקרה בו הודיע לה המבטח על פקיעת הפוליסה או על ביטולה וזאת בתוך שני ימי עסקים מהמועד בו נודע לה. מובהר כי אם מסיבה כלשהי יפקע ו/או יתבטל ביטוח כאמור על החברה יהא לשעבד נכס חלופי, בהתאם למנגנון המפורט בסעיף 6.2.8 לשטר, וזאת בתוך 14 יום מהמועד בו נודע לה על פקיעת או ביטול הביטוח האמור או מהמועד בו פקע או יתבטל הביטול האמור, המוקדם מבין שני המועדים. החברה מתחייבת לפרסם דיווח מיידי בדבר פקיעת ביטוח כאמור ובדבר הנכס החלופי שישועבד.

6.2.5 ככל שישתנו בעתיד הוראות דין כך שיהיה צורך ברישום השעבודים והמשכנתאות בגין הנכסים המשועבדים במרשם נוסף, מעבר למרשמי רשם החברות והמרשמים האמורים בסעיף 6.2 זה לשטר, החברה תפעל כמתחייב על-פי דין ובאופן מיידי. יובהר כי החברה תפעל להגשת מסמכים אלו לכל המרשמים הרלוונטיים באופן מיידי וללא דיחוי, תעדכן באופן מיידי את הנאמן בעניין ותמציא ללא דיחוי לידי הנאמן את כל המסמכים בנוסח לשביעות רצונו של הנאמן כי השעבוד נרשם כדין.

6.2.6 עם המצאת המסמכים הבאים כולם לידי הנאמן יראו את השעבוד הרלוונטי כ"נרשם" במרשמים הרלוונטיים:

6.2.6.1 בקשר לחשבון הנאמנות (כהגדרתו בסעיף 1.6 לשטר זה), ובהתאם לשעבודים המפורטים בסעיף 6.2 לשטר זה:

(א) מקור של הסכם שעבוד חתום על-ידי החברה בקשר עם שעבוד חשבון הנאמנות;

(ב) מקור של טופס "פרטי משכנתאות ושעבודים" חתום על-ידי החברה או טופס הגשה מקוונת, אליו צורפו הסכם השעבוד ושטר הנאמנות חתום בחותמת 'הוגש לבדיקה' (או כל נוסח דומה אחר) ותאריך של רשם החברות או לחלופין אישור אלקטרוני של רשם החברות המאשר את קבלת המסמכים, אשר יישא תאריך שאינו מאוחר מעשרים אחד (21) ימים ממועד חתימת הסכם השעבוד ;

(ג) תעודת השעבוד בצירוף פלט עדכני מרשם החברות המעיד על רישום שעבוד חשבון הנאמנות מיד לאחר קבלתה על-ידי החברה. על אף האמור יובהר, כי ככל שיתקבל בידי הנאמן פלט עדכני מרשם החברות המעיד על רישום השעבוד, אזי המצאת תעודת רישום השעבוד מרשם החברות לא תהווה כשלעצמה מגבלה שלא תאפשר העברת התמורה שתתקבל בגין הנפקת אגרות החוב (סדרה ב') לחברה. תעודת רישום השעבוד ברשם החברות תומצא לנאמן מיד עם קבלתה ;

(ד) חוות דעת עורך דין חיצוני כאמור בסעיף 6.2.6.6 להלן וכן תצהיר נושא משרה כאמור בסעיף 6.2.6.7 להלן.

6.2.6.2 בקשר <u>למקבץ רחובות</u>, ובהתאם לשעבודים ולמשכנתאות המפורטים בסעיף 6.2.1 לשטר :

(א) מקור של שטר משכנתא ותנאים נלווים לשטר המשכנתא (אליהם צורף שטר הנאמנות), חתום במקור על-ידי לשכת רישום המקרקעין, או לחלופין - בצירוף אישור רישום משכנתא מלשכת רישום המקרקעין, בצירוף נסח עדכני מפנקסי הזכויות המתנהלים בלשכת רישום המקרקעין המעיד על רישום המשכנתא ;

(ב) תעודת השעבוד בצירוף פלט עדכני מרשם החברות המעיד על רישום המשכנתא והשעבודים המפורטים בסעיף 6.2 לעיל במרשמי החברה. על אף האמור יובהר, כי ככל שיתקבל בידי הנאמן פלט עדכני מרשם החברות המעיד על רישום השעבוד, אזי המצאת תעודת רישום השעבוד מרשם החברות לא תהווה כשלעצמה מגבלה שלא תאפשר העברת התמורה שתתקבל בגין הנפקת אגרות החוב (סדרה ב') לחברה. תעודת רישום השעבוד ברשם החברות תומצא לנאמן ;

(ג) מקור של הסכם שעבוד חתום על-ידי החברה[5] וטופס "פרטי משכנתאות ושעבודים" (טופס 10) או טופס הגשה מקוונת, אליו יצורף הסכם השעבוד ושטר הנאמנות, הנושאים חותמת "הוגש לבדיקה" (או כל נוסח דומה אחר) של רשם החברות, או לחלופין, אישור על הגשת המסמכים כאמור באופן מקוון, אשר יישא תאריך שאינו מאוחר מעשרים אחד (21) ימים ממועד חתימת הסכם השעבוד ;

(ד) הסכמת עמידר לשעבוד זכויות החברה על-פי הסכם עמידר וכן לשעבוד המקרקעין של מקבץ רחובות לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב.

6.2.6.3 בקשר <u>למגדלי אלרואי</u>, ובהתאם לשעבודים המפורטים בסעיף 6.2.3

[5] היה והזכויות של החברה במקבץ רחובות תירשמנה ברשם המקרקעין לפני רישום המשכנתא על-שם נתנאל כאמור בסעיף 6.2.1 לשטר, תירשם משכנתא מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') על מלוא זכויות הבעלות הרשומות של החברה במקבץ רחובות והשעבודים המפורטים בסעיף 6.2.1(ב) יכללו באגרת החוב והתנאים המיוחדים לשטר המשכנתא חלף הסכם שעבוד כאמור לעיל.

לשטר:

(א) מקור של הסכם שעבוד חתום על-ידי החברה;

(ב) מקור של טופס "פרטי משכנתאות ושעבודים" חתום על-ידי החברה או טופס הגשה מקוונת, אליו צורפו הסכם השעבוד ושטר הנאמנות חתום בחותמת 'הוגש לבדיקה' (או כל נוסח דומה אחר) ותאריך של רשם החברות או לחלופין אישור אלקטרוני של רשם החברות המאשר את קבלת המסמכים, אשר יישא תאריך שאינו מאוחר מעשרים אחד (21) ימים ממועד חתימת הסכם השעבוד;

(ג) תעודת השעבוד בצירוף פלט עדכני מרשם החברות המעיד על רישום שעבוד השעבוד. על אף האמור יובהר, כי ככל שיתקבל בידי הנאמן פלט עדכני מרשם החברות המעיד על רישום השעבוד, אזי המצאת תעודת רישום השעבוד מרשם החברות לא תהווה כשלעצמה מגבלה שלא תאפשר העברת התמורה שתתקבל בגין הנפקת אגרות החוב (סדרה ב') לחברה. תעודת רישום השעבוד ברשם החברות תומצא לנאמן מיד עם קבלתה;

(ד) מקור של כתב התחייבות לרישום משכנתא לטובת הנאמן חתום על-ידי קבלני בנין;

(ה) מקור של בקשה/ות לרישום הערת אזהרה לטובת הנאמן בגין ההתחייבות לרישום משכנתא לטובת הנאמן, חתומה/ות על-ידי קבלני בנין, בקשר עם ההתחייבות לרישום משכנתא בגין השעבודים לטובת הנאמן ואישור מאת לשכת רישום המקרקעין על רישום הערת האזהרה כאמור;

(ו) נסח מרשם המקרקעין של מקרקעי הנכס המעיד על רישום הערת/ות האזהרה כאמור לטובת הנאמן.

6.2.6.4 בקשר <u>להרמוני בית שמש</u>, ובהתאם לשעבודים המפורטים בסעיף 6.2.2 לשטר:

(א) מקור של הסכם שעבוד חתום על-ידי החברה;

(ב) טופס "פרטי משכנתאות ושעבודים" (טופס 10) או טופס הגשה מקוונת, אליו יצורף הסכם השעבוד ושטר הנאמנות, הנושאים חותמת "הוגש לבדיקה" (או כל נוסח דומה אחר) של רשם החברות, או לחלופין, אישור על הגשת המסמכים כאמור באופן מקוון, אשר יישא תאריך שאינו מאוחר מעשרים אחד (21) ימים ממועד חתימת הסכם השעבוד;

(ג) תעודת רישום השעבוד, בצירוף פלט עדכני מרשם החברות המעיד על רישום השעבוד; על אף האמור יובהר, כי ככל שיתקבל בידי הנאמן פלט עדכני מרשם החברות המעיד על רישום השעבוד, אזי המצאת תעודת רישום השעבוד מרשם החברות לא תהווה כשלעצמה מגבלה שלא תאפשר העברת התמורה שתתקבל בגין הנפקת אגרות החוב (סדרה ב') לחברה. מקור תעודת רישום השעבוד ברשם החברות תומצא לנאמן מיד עם קבלתה;

(ד) מקור של כתב התחייבות לרישום משכנתא לטובת הנאמן חתום על-ידי יסודות צור;

(ה) מקור של בקשה/ות לרישום הערת אזהרה לטובת הנאמן בגין ההתחייבות לרישום משכנתא לטובת הנאמן, חתומה/ות על-ידי יסודות צור ואישור מאת לשכת רישום המקרקעין על רישום הערת

האזהרה כאמור;

(ו) נסח מרשם המקרקעין של מקרקעי הנכס המעיד על רישום הערת/ות האזהרה כאמור לטובת הנאמן.

6.2.6.5 סקירה חתומה במקור של עורך דין חיצוני, בין היתר, בדבר תיאור זכויות החברה ו/או החברה המשעבדת בנכסים המשועבדים, לפי העניין, הכוללת מגבלות החלות על הנכס המשועבד מכח דין ו/או הסכם, ופירוט בדבר המגבלות על שעבודו, מימוש השעבוד והעברת הזכויות בנכסים המשועבדים אגב מימוש – מגבלות המפורטות בסעיפים 6.5 ו-6.6.6 לשטר.

6.2.6.6 חוות דעת חתומה במקור של עורך דין חיצוני על-פיה השעבודים והמשכנתאות של הנכסים המשועבדים נרשמו כדין בישראל, כי אין מגבלה על-פי הדין על שעבוד, אכיפה, מימוש ומכירה אגב מימוש של הנכסים המשועבדים בישראל, למעט המגבלות המתוארות בחוות הדעת (ושהינן המפורטות בסעיף 6.5 לשטר), והיות השעבודים על הנכסים המשועבדים בתוקף, והכול בנוסח שיהא לשביעות רצון הנאמן;

6.2.6.7 תצהיר חתום במקור של נושא משרה בכירה בתחום הכספים בחברה, כי אין השעבודים המפורטים בסעיף 6.2 לשטר זה עומדים בסתירה או בניגוד להתחייבויות אחרות של החברה, לפי העניין, כי הנכסים המשועבדים הינם נקיים וחופשיים (כהגדרת המונח בשטר) וכי הנכסים ו/או הזכויות המשועבדים הינם בקניינה הבלעדי של החברה ו/או של החברה המשעבדת, לפי העניין, בנוסח לשביעות רצון הנאמן;

6.2.6.8 אישור מקורי (או העתק נאמן למקור) של המבטח בדבר קיומה של פוליסת ביטוח לנכסים המשועבדים הרלוונטיים (במועד ההנפקה – מקבץ רחובות, הרמוני בית שמש ומגדלי אלרואי) ובדבר קיומו של שעבוד לטובת הנאמן, כי הנאמן מוגדר כמוטב נוסף בלתי חוזר בהתאם להוראות סעיף 11(ג) לחוק הביטוח וכי הוא מתחייב להודיע בכתב על ביטולה של פוליסת הביטוח ו/או על שינוי לרעה בהיקף הכיסוי, וזאת, בתוך שני ימי עסקים מרישום השעבוד בדרגה ראשונה כאמור בסעיף 6.3.2.2 לשטר. למען הסר ספק, כאמור בסעיף 6.3.2.2(ג) לשטר אי-המצאת אישור המבטח כאמור בסעיף זה בעת שעבוד הנכסים כאמור מדרגה שנייה לא תהווה כשלעצמה מגבלה שלא תאפשר העברת התמורה שתתקבל בגין הנפקת אגרות החוב (סדרה ב') לצורך פירעון החובות הבנקאיים כאמור בסעיף 6.3.2.2 לשטר.

6.2.7 עם ההנפקה הראשונה של אגרות החוב, החברה אינה מתחייבת כי ישועבדו כל הנכסים המשועבדים כמפורט בסעיף 6.2 זה לעיל, כי אם מתחייבת לשעבד נכס אחד או יותר מתוך הנכסים המשועבדים האמורים, זאת עד שהשווי הבטוחתי (כמשמעותו בסעיף 6.4 לשטר) של הנכסים המשועבדים לא יפחת מהערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה ב') שיהא באותה עת. שעבוד נכס/ים מתוך הנכס/ים המשועבד/ים כמפורט בסעיף 6.2 זה לעיל במסגרת ההנפקה הראשונה, לרבות סדר הנכסים אשר ישועבדו כאמור, ייעשה בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של החברה, ובלבד שהשווי הבטוחתי (כמשמעותו בסעיף 6.4 לשטר) של כלל הנכסים המשועבדים שישועבדו במועד שחרור תמורת ההנפקה הראשונה לא יפחת מהערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה ב') באותו מועד. לאחר הנפקת אגרות החוב תודיע החברה לנאמן אילו נכסים בכוונתה לשעבד.

6.2.8 **הוספה, החלפה ושחרור של הנכסים המשועבדים**

6.2.8.1 <u>הוספה והחלפה של נכסים משועבדים</u>

החברה תהיה זכאית, מעת לעת (וללא הגבלה במספר הפעמים), להוסיף נכסים משועבדים וכן להחליף את הנכסים המשועבדים כולם או חלקם, קרי החלפת השעבוד על איזה מבין הנכסים המשועבדים ו/או על איזו מבין הדירות הכלולות בהם ("**הנכס המוחלף**"), בשעבוד, משכנתה ו/או משכון, של אילו מהנכסים המותרים לשעבוד כבטוחה, אחד או יותר, מסוג אחד או מכמה סוגים וכל שילוב ביניהם ו/או להוסיף אחד או יותר מהנכסים המותרים לשעבוד כבטוחה (כהגדרתם בסעיף 6.1 לשטר) בשעבוד, משכנתה ו/או משכון לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'), והכול - לפי שיקול דעתה של החברה ("**הנכס המחליף**"), ובלבד שלא מדובר בהחלפה של בטוחה פיננסית בנכס מקרקעין משועבד (חרף האמור, מובהר כי ניתן להחליף בטוחה פיננסית שנבעה מתמורת הנפקת אגרות החוב או מתמורה שהתקבלה בגין הגדלת סדרת אגרות החוב בנכס מקרקעין משועבד, וכן שיתקיימו כל התנאים המפורטים בסעיף זה להלן, לפי העניין (ובכלל זה שלא ישועבד חלק מדירה שלמה). במידה שהנכס המחליף הינו "נכס מקרקעין משועבד" מתקיים אחד מאלה:

(א) התקבלה הסכמה מראש של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') בהחלטה באסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') בהחלטה מיוחדת; או –

(ב) החלפת נכסים משועבדים מבלי להידרש לאישור אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') ו/או אישור נאמן מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'), ובלבד שדירקטוריון החברה בחן ואישר כי רמת הסיכון של הנכס המחליף לא תהיה גבוהה באופן מהותי מזו של הנכס המוחלף.[6]

במקרה של הוספה של נכס מותר לשעבוד כבטוחה במסגרת הרחבת סדרה וככל שהנכס כאמור הוא נכס מקרקעין, תנאי להוספת הנכס הוא כי דירקטוריון החברה בחן ואישר כי רמת הסיכון שלו אינה גבוהה באופן מהותי מרמת הסיכון המשוקללת של סך הבטוחות הקיימות שהן מסוג נכס מקרקעין (וזאת גם אם באותה עת אגרות החוב מובטחות בחלקן גם באמצעות נכסים משועבדים שאינם נכס מקרקעין). מובהר, כי ככל שבמועד הוספת הנכס המותר לשעבוד כבטוחה כלל הבטוחות אינן מסוג נכס מקרקעין, אז תיבחן רמת הסיכון כאמור ביחס לנכס המקרקעין האחרון ששימש כבטוחה.

השווי הבטוחתי (כמשמעותו בסעיף 6.4 לשטר זה) של הנכס המחליף יחד עם השווי הבטוחתי של כל יתר הנכסים המשועבדים לא יפחת מהערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה ב') במועד החלפת הנכסים או הוספתם, לפי העניין.

השעבוד על הנכס המחליף לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב ירשם וכן ימסרו לנאמן כל המסמכים הנדרשים בקשר עם הנכס המחליף לפני הסרת השעבוד על הנכס המוחלף והכל בהתאם להוראות שטר זה

---

[6] ויובהר כי בחינת הדירקטוריון בדבר רמת הסיכון של הנכס המחליף תיעשה ביחס לנכס המוחלף עצמו לעומת הנכס המחליף. בחינת הדירקטוריון במועד הרלוונטי תיקח בחשבון את המיקום הגיאוגרפי של נכס המקרקעין, שלב הבניה והאם הנכס המחליף הינו נכס נדל"ן למגורים בישראל המותר לרכישה ע"י קרן להשקעות במקרקעין בהתאם לפקודה. ככל שהנכס המוחלף אינו מסוג נכס מקרקעין, קרי, הינו בטוחה פיננסית, בחינת רמת הסיכון של הנכס המחליף את הבטוחה הפיננסית לא תיעשה ביחס אליה, אלא ביחס לנכס המקרקעין האחרון אשר היה משועבד לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב.

ולשביעות רצון הנאמן.

החברה תפרסם דיווח מיידי עשרים ואחד (21) ימים לפחות קודם לביצוע ההחלפה ו/או ההוספה (לפי העניין) בפועל, ותכלול, בין היתר, את הגילוי הנדרש בהתאם להוראות הדין והנחיות רשות ניירות ערך כפי שיהיו במועד הרלבנטי בדבר הנכס המחליף ו/או הנכס המותר לשעבוד כבטוחה שנוסף (לפי העניין). כמו-כן תכלול בדיווח המיידי, בין היתר, את הפרטים הבאים: מועד החלפת/הוספת הבטוחות; הערכת שווי לקביעת ערכו של הנכס המחליף אשר מועד עריכתה יהיה למועד שלא יעלה על שלושה (3) חודשים לפני מועד ההחלפה/ההוספה; הסברי הדירקטוריון לעניין עמידה בתנאים של סעיף זה (לרבות שיקולי הדירקטוריון בקשר עם רמת הסיכון של הנכס המחליף כאמור).[7] בד בבד תעביר החברה את האמור לעיל לידי הנאמן.

לעמדת החברה, המנגנון הקבוע בסעיף זה לעיל נקבע כמנגנון לפי סעיף 35ז1 לחוק ניירות ערך. הנכס המחליף, כפי שהוא מוזכר לעיל בסעיף 6.2.8 זה, ישועבד לטובת הנאמן על-פי ההוראות המפורטות בסעיף 6.2 לעיל, לרבות כשעבוד קבוע, ראשון בדרגה ובמרשמים אשר בהם ניתן לרשום, ברשם החברות ובמועד הראשון האפשרי גם בלשכת רישום המקרקעין הרלבנטית, לרבות רישומה של הערת אזהרה לטובת הנאמן, ככל שרלבנטי.

במידה שהנכס המחליף הינו מהנכסים המותרים לשעבוד כבטוחה שאינו "נכס מקרקעין משועבד" (כלומר, הינו בטוחות פיננסיות, אחת או יותר) - על אף האמור בסעיף 6.2.8 זה, תהא רשאית החברה להחליף את הנכס המוחלף בנכס מחליף שהינו בטוחה פיננסית, אחת או יותר, ו/או להוסיף נכס/ים מותר/ים לשעבוד כבטוחה שהינם בטוחה/ות פיננסי/ות מבלי שתידרש לאישור הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב, ומבלי שתידרש לעמוד בתנאי בחינת רמת הסיכון כאמור בסעיף 6.2.8 זה לעיל, ובלבד שהחברה פרסמה דיווח מיידי בדבר כוונתה לבצע החלפה כאמור לפחות 15 ימים טרם ביצוע ההחלפה בפועל, וכן כי השווי הבטוחתי (כמפורט בסעיף 6.4.1.2 לשטר הנאמנות) של הנכס המחליף יחד עם השווי הבטוחתי של כל יתר הנכסים המשועבדים ככל שקיימים נכסים נוספים לא יפחת מהערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה ב') אשר נמצאות במחזור במועד ההחלפה/ההוספה. החברה תעביר לנאמן תחשיב המוכיח כי השווי הבטוחתי של כלל הבטוחות, לאחר העמדת הנכס המחליף, אכן אינו פוחת מהערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה ב') במועד החלפת הנכסים.

ככל שקיים נכס מחליף דינו יהיה כדין הנכס המוחלף, כאילו נכלל הנכס המחליף מלכתחילה בהוראות שטר הנאמנות (לרבות בהגדרת "הנכסים המשועבדים"), לרבות זכותה של החברה לשוב ולהחליפו מעת לעת בהתאם לאמור לעיל. לעניין זה מובהר כי האמור בסעיף 6.2.8 זה יחול ביחס לנכס המחליף, בשינויים המחויבים, ככל שמדובר בנכס שהינו זכויות החברה מכוח הסכם הרכישה (קרי, בגין פרויקט בהקמה).

בנוסף לאמור לעיל, החלפת נכסים משועבדים, כאמור בסעיף 6.2.8 זה, כפופה לכך שהחברה תמציא לנאמן אישור מאת נושא המשרה הבכיר

[7] עוד יובהר כי ככל שהנכס המחליף אינו מסוג נכס מקרקעין, קרי, הינו מסוג בטוחות פיננסיות, יכלול הדוח המיידי אודות ההחלפה, התייחסות האם הבטוחה הפיננסית היא זמנית עד להחלפתה בנכס מקרקעין ותצוין התקופה המשוערת. במועד שבו תוחלף הבטוחה הפיננסית לנכס מסוג מקרקעין, יינתן גילוי על נכס המקרקעין בדוח מיידי שיפורסם לפני ההחלפה כאמור בסעיף זה, וזאת כל עוד פרטי נכס המקרקעין לא הופיעו בדוח המיידי אודות הבטוחה הפיננסית.

בתחום הכספים, בנוסח לשביעות רצון הנאמן, בדבר עמידת החברה בתנאים המפורטים להלן שבלעדי התקיימות איזה תנאי מהם לא תותר החלפת נכסים משועבדים:

(1) כי לא מתקיימת עילת פירעון מיידי באותו מועד,

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

הנאמן יהיה חייב לחתום תוך זמן סביר על כל מסמך או אישור שיהיו נחוצים או מועילים לצורך הסרת השעבוד מעל הנכס המוחלף, וזאת בתנאי שהתקיימו מלוא התנאים המפורטים בסעיף 6.2.8 זה, ולאחר שהחברה המציאה לנאמן אישור מאת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בהתאם למפורט לעיל וכן לאחר שהשלימה את הליכי השעבוד של הנכס המחליף, לשביעות רצונו של הנאמן והעבירה אליו את כל המסמכים הרלוונטיים המפורטים בסעיף 6.2.6 לשטר זה, בקשר עם שעבוד הנכס המחליף, לפי העניין, וכן כל מסמך סביר אחר שיידרש בהתאם לשיקול דעתו הסביר של הנאמן לצורך יצירת ו/או רישום השעבוד על הנכס המחליף.

6.2.8.2 <u>שחרור נכסים משועבדים</u>

החברה ו/או חברה משעבדת תהיה זכאית, מעת לעת (וללא הגבלה במספר פעמים), ובלבד שחלפו 12 חודשים ממועד הנפקת אגרות החוב (ומבלי לגרוע מיכולתה להחליף נכסים כאמור בשטר הנאמנות), לשחרר ולהסיר את השעבוד על איזה מבין הנכסים המשועבדים ו/או לשחרר ולהסיר את השעבוד על איזו מבין הדירות הכלולות בהם ("**הנכס המשוחרר**"), והכול – לפי שיקול דעתה של החברה, וללא צורך באישור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') או הנאמן, ובלבד שיתקיימו מלוא התנאים להלן: (1) השווי הבטוחתי (כמשמעותו בסעיף 6.4 לשטר) של יתרת הנכסים המשועבדים, נכון למועד שחרור הנכסים, לא יפחת מהערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה ב') אשר נמצאות במחזור במועד השחרור; (2) לא מתקיימת עילה לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות, ואין חשש לקיומה של עילה כאמור במועד שחרור הנכס המשוחרר, מבלי להתחשב בתקופות ריפוי או המתנה בקשר עם אותן עילות; (3) החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות שטר זה; ו-(4) יימסר לנאמן אישור נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בדבר עמידת החברה בתנאים האמורים לעיל, בצירוף תחשיב בקשר עם ס"ק (1) לעיל, בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

הנאמן יהיה חייב לחתום תוך זמן סביר על כל מסמך או אישור שיהיו נחוצים או מועילים לביצוע של השחרור, וזאת בתנאי שהתקיימו מלוא התנאים המפורטים בסעיף זה לאחר שהחברה המציאה לנאמן אישור מאת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בהתאם למפורט לעיל.

בנוסף, עד למועד בו התקיים אירוע הפרה, החברה תהיה רשאית בכל עת, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לפנות לנאמן ולעשות שימוש בבטוחות הפיננסיות שיופקדו בחשבון הנאמנות, לרבות בפירותיהם, אך ורק לצורך ביצוע תשלומים בגין הנכסים המשועבדים ו/או פירעון קרן ו/או ריבית אגרות חוב (סדרה ב') (בהתאם לתנאי ההצמדה), לרבות בדרך של פדיון מוקדם (מלא או חלקי, לפי שיקול דעת החברה) ובלבד שלאחר ביצוע התשלום כאמור – השווי הבטוחתי של כלל הנכסים המשועבדים שיוותרו לא יפחת מהערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה ב') אשר נמצאות

במחזור במועד השחרור, כפי שיהיה לאחר שימוש כאמור וזאת בהתאם לאישור מאת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה אשר יימסר לנאמן, אליו יצורפו תחשיב ואסמכתאות רלוונטיים ואשר יכלול אישור כי לא קמה עילה לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות והכל בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

6.2.8.3 <u>מכירת נכסים משועבדים</u>

החברה ו/או החברה המשעבדת תהיה רשאית, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, למכור לצדדים שלישיים את הנכסים המשועבדים כפי שיהיו מעת לעת, כולם או חלקם, ללא קבלת אישור הנאמן ו/או אסיפת המחזיקים לכך, ובלבד שיתקיימו התנאים שלהלן:

(1) התמורה בגין מכירת הנכס המשועבד (שהינה התמורה שתתקבל ממכירת החלק המשועבד בלבד בנכס ולא מעבר לכך), ככל שהנכס אינו משועבד כולו לטובת הנאמן) נטו, היינו בניכוי המס והוצאות ישירות על החברה המשעבדת בגין מכירת הנכס המשועבד ("**התמורה נטו**") תופקד ישירות בחשבון הנאמנות. החברה מתחייבת לדאוג לכך כי הסכם המכר יכלול הוראה בלתי חוזרת לפיה התמורה נטו כהגדרתה לעיל, תופקד ישירות בחשבון הנאמנות וכי היא תאכוף ביצוע הוראה זו.

(2) בעת המכירה, לא קמה עילה לפירעון מיידי של אגרות החוב (סדרה ב') ו/או למימוש בטוחות, וכן אין חשש לקיומה של עילה כאמור. החברה תמציא לנאמן אישור בכתב בדבר עמידה בסעיף 6.2.8 זה בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

(3) לאחר ביצוע המכירה והפקדת התמורה נטו בחשבון הנאמנות כאמור, השווי הבטוחתי של כלל הנכסים המשועבדים (בניכוי הנכס הנמכר אך בצירוף התמורה נטו) לא יפחת מהערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה ב') באותה עת. החברה תמציא לנאמן קודם לביצוע המכירה תחשיב חתום על-ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בנוסח לשביעות רצון הנאמן, בקשר עם התמורה נטו הצפויה להתקבל בעסקת המכר, אישור כי לאחר ביצוע מכירה כאמור ובהתחשב בתמורה נטו שתופקד בחשבון הנאמנות כאמור, השווי הבטוחתי של כלל הנכסים המשועבדים (בניכוי הנכס הנמכר ובצירוף התמורה נטו) לא יפחת מהערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה ב') באותה עת, בצירוף תחשיב, אסמכתאות (לרבות העתק נאמן למקור של הסכם המכר) וכל אישור או מסמך אחר שידרוש הנאמן. יובהר כי כל סכום עודף מהתמורה נטו אשר יוותר בחשבון הנאמנות, מעבר לנדרש לצורך עמידה בשווי הבטוחתי כאמור לעיל ישוחרר על-ידי הנאמן לידי החברה ו/או החברה המשעבדת (לפי העניין), על-פי הוראותיה של החברה.

בכפוף להתקיימות מלוא התנאים המפורטים בס"ק (1) עד (3) זה לעיל, הנאמן יהא חייב לחתום על כל מסמך ו/או אישור שיהיו נחוצים או מועילים לביצועה של המכירה. לצורך כך יחתום הנאמן על כתב התחייבות לפיו הוא יסכים לסילוק השעבוד הרשום לטובתו בגין אותו נכס משועבד שנמכר בכפוף לעמידה בכל התנאים המפורטים בס"ק (1) עד (3) זה לעיל, כנגד ולאחר ביצוע העברת התמורה נטו לחשבון הנאמנות כקבוע בסעיף זה לעיל.

בכל עת החברה תהיה רשאית להחליף את התמורה נטו בכל נכס מותר לשעבוד כבטוחה בהתאם ובכפוף להוראות סעיף 6.2.8 זה תחת הכותרת

"הוספה והחלפה של נכסים משועבדים".[8]

מובהר כי האמור בסעיף זה לעיל יחול אך ורק במקרה בו יימכרו הנכסים המשועבדים או איזה מהנכסים המשועבדים והחברה לא העמידה במקומם, עובר למכירה, בטוחה אחרת בהתאם להוראות סעיף 6.2.8 זה לעניין החלפה/הוספה של נכסים משועבדים.

6.2.9 <u>שונות</u>

מוסכם כי ביחס לנכסים המשועבדים יתקיימו התנאים הבאים, כדלקמן:

6.2.9.1 החברה ו/או החברה המשעבדת, לפי העניין, תהיה רשאית לבצע כל פעולה (משפטית או אחרת) בנכסים המשועבדים, ללא צורך בקבלת אישור כלשהו מהנאמן או ממחזיקי אגרות החוב ("**הפעולות המותרות**"), לרבות הפעולות הבאות:

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

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

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

(ד) רישום הערות אזהרה לטובת רשויות מקומיות ו/או ממשלתיות

[8] הדוח המיידי אודות המכירה, יכלול גם התייחסות האם תמורת המכירה נטו, תופקד באופן זמני עד להחלפתה בנכס מקרקעין ותצוין התקופה המשוערת. במועד שבו תוחלף תמורת המכירה נטו בנכס מסוג מקרקעין, בהתאם להוראות שטר זה, יינתן גילוי על נכס המקרקעין בדוח מיידי שיפורסם לפני ההחלפה כאמור בסעיף זה, וזאת כל עוד פרטי נכס המקרקעין לא הופיעו בדוח המיידי אודות המכירה.

ו/או חברות תשתית כאמור בס"ק (א) זה לעיל;

(ה) ניהול והקניית זכויות שונות, לרבות זיקת הנאה ו/או השכרות ו/או עריכת שינויים לגביהן (לרבות עריכת שינויים לגבי זכויות וזיקות הנאה כאמור הקיימות במועד שטר הנאמנות) ו/או ביטולן של השכרות ו/או של זכויות אלו, באופן מלא או חלקי;

(ו) כל פעולת רישום והסדרה ביחס לנכסים המשועבדים, לרבות פרצלציה, רה-פרצלציה, רישום בית משותף, תיקון רישום הבית המשותף, רישום הערות אזהרה ו/או משכנתא ו/או שעבוד ו/או מחיקתן, רישום זכויות על-שם החברה ו/או החברה המשעבדת, רישום זכות בעלות על-שם החברה ו/או החברה המשעבדת חלף זכויות חכירה ובכלל וכיו"ב. עם השלמת ביצוע פעולות כנ"ל יתוקנו, ככל שיהיה בכך צורך בעתיד, הסכמי השעבוד ו/או שטרי המשכנתה באופן המשקף את השינויים הנ"ל ולשביעות רצון הנאמן;

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

(ח) שעבוד הנכס המשועבד לטובת צד ג' בשעבוד נחות בלבד לשעבודים שלטובת הנאמן בהתאם ובכפוף להוראות סעיף 6.6.6 לשטר;

(ט) רכישה ו/או העברה של חלק כלשהו של הנכסים המשועבדים, בין הבעלים של הנכס המשועבד, במקרה שיש כמה בעלים לנכס המשועבד, שישועבד על-ידם, באותם התנאים המפורטים בשטר הנאמנות;

(י) העברת הנכס המשועבד, כולו או חלקו, לחברה ו/או לחברת משעבדת אחרת, שישועבד על-ידה באותם התנאים המפורטים בשטר זה וזאת בד בבד עם העברת הנכס לידיה וכן יומצאו לנאמן כל המסמכים הרלבנטיים בקשר עם השעבוד האמור כמפורט בסעיף 6.2.6 לשטר הנאמנות, לשביעות רצון הנאמן;

(יא) שינוי מועדי התשלומים בהסכמי רכישה שזכויות החברה/החברה המשעבדת שועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') מכוחם. ככל שיהיה צורך, ייעשה תיקון של הסכמי השעבוד באופן המשקף את השינויים הנ"ל;

(יב) 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 בלבד של החברה ו/או של חברה משעבדת ביחס לכל נכס משועבד, במלואו או בחלקו, ובלבד:

(1) שלא ייפגעו השעבודים שנרשמו לטובת הנאמן ומחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'), דרגת נשייתם, תוקפם ו/או יכולת אכיפתם

ו/או יכולת מימושם ; וכן -

(2) שלא יהיה בפעולות כאמור כדי לפגוע במעמד החברה כקרן להשקעות במקרקעין בהתאם לתנאים הקבועים בפקודה.

יובהר כי נקיטת פעולה אשר אינה מצוינת לעיל במפורש כפעולה מותרת תתאפשר לחברה וזאת על-פי שיקול דעתה וללא צורך באישור הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב ובלבד שהחברה תמציא לידי הנאמן חוות דעת עו"ד חיצוני טרם נקיטת הפעולה, כי אין בפעולה כאמור כדי לפגוע בשעבודים שנרשמו לטובת הנאמן ומחזיקי אגרות החוב בקשר עם הנכס הרלוונטי ו/או בתוקפם, לרבות דרגת נשייתם, ביכולת האכיפה והמימוש של אותו נכס משועבד וכי אין בפעולה הנ"ל בכדי להטיל מגבלות ביכולת המימוש והמכירה של הנכס המשועבד הרלוונטי, והכל בנוסח לשביעות רצון הנאמן. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הנאמן מתחייב בזאת, כי בכל מקרה בו תבקש זאת החברה, ימציא (תוך חמישה ימי עסקים ממועד הבקשה) מכתב המופנה לחברה ו/או למי מהצדדים השלישיים עליו תורה החברה ואשר מציין את הסכמת הנאמן לביצוע פעולה מהפעולות המנויות והמותרות כאמור לעיל וכן יחתום וימציא לכל רשות את המסמך הדרוש בנוסח המקובל באותה רשות לביצוע איזו מהפעולות המותרות כאמור לעיל וזאת לאחר שהנאמן קיבל את אישור עורך הדין החיצוני האמורה לעיל בנוסח לשביעות רצונו.

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

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

(א) השעבוד לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב יחול, ממועד יצירתו, הן על הנכסים המשועבדים והן על הפירות כמפורט לעיל;

(ב) עד למינוי כונס נכסים על נכס משועבד רלוונטי, לא תחול על החברה, כל מגבלה בקשר לפירות והן תהייה רשאית לקבלם לידיה, להעבירם לכל צד שלישי לפי שיקול דעתה, לערוך שינויים בתנאים לקבלתם ולעשות בהם כל פעולה שהיא, ללא צורך בכל אישור של הנאמן. עם זאת ובכפוף לכך, מוסכם כי החברה לא תהא רשאית למשכן או לשעבד או לבצע דיספוזיציה או להמחות את זכויותיה

בפירות לצד ג' כלשהו, אלא בכפוף ובהתאם להוראות שטר הנאמנות, לרבות סעיף 6.6.6 לשטר;

(ג) עד למועד אירוע הפרה, לא תחול על החברה ו/או החברה המשעבדת כל מגבלה לגבי התקשרות עם צדדים שלישיים שמכוחם קמה לחברה ו/או לחברה המשעבדת הזכות לפירות, לרבות על שינוי ההסכמים עמם, ביטולם, התקשרות בהסכמים אחרים עם אותם צדדים שלישיים או עם צדדים שלישיים אחרים;

(ד) עד למועד אירוע הפרה, לא תהיה על החברה ו/או החברה המשעבדת כל חובה להודיע לשוכרים או לצד שלישי כלשהו על שעבוד נכס על-פי שטר זה (אלא על-פי דין ו/או הסכם), למעט לעמידר.

(ה) על אף האמור בס"ק (ב) זה לעיל, החברה מתחייבת כי החל ממועד קרות אירוע הפרה ועד למועד בו מונה כונס נכסים על הנכסים המשועבדים, ישמשו הפירות לתפעולם ו/או לניהולם של הנכסים המשועבדים (על-ידי הגורם המנהל ישירות את הנכסים המשועבדים) בלבד. משמונה כונס נכסים על נכס משועבד, ישמשו הפירות מאותו נכס לפירעון אגרות החוב (סדרה ב') שבמחזור, ואלו תועברנה ותופקדנה ישירות לחשבון הנאמנות. החברה מתחייבת לפעול ללא דיחוי, החל ממועד מינוי כונס נכסים כאמור לעיל, ולהורות לשוכרים בנכס המשועבד הרלבנטי על השינוי ביעד התשלומים שהם מבצעים, כקבוע בסעיף זה ולפעול כמיטב יכולתה לבצע את השינוי כאמור. על אף האמור לעיל, ביחס לנכסים משועבדים שלחברה (במישרין או בעקיפין באמצעות חברה משעבדת) קיימות זכויות מקרקעין כלשהן ביחד עם שותפים נוספים (במועד חתימת שטר זה, לא קיימים נכסים משועבדים כאלה), החברה מתחייבת לפעול, החל ממועד מינוי כונס נכסים כאמור לעיל, להעברת והפקדת הפירות קרי, חלק החברה בהכנסות הנכס הרלוונטי אשר יהא משועבד לטובת הנאמן אותה עת ישירות, לחשבון הנאמנות.

6.2.10 <u>שונות</u>

החברה מבהירה בזאת, כי הטבות המוקנות לפי הפקודה לקרן להשקעות במקרקעין עשויות להישלל ו/או לא לחול במקרה של מימוש איזה מהנכסים המשועבדים שהינם נכס מקרקעין לפי שטר זה בידי הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב. מובהר, כי אין באמור כדי לגרוע מסעיף 7.1.12 לשטר, ככל שמעמדה של החברה כקרן להשקעות במקרקעין יישלל. לפרטים בדבר הטבות מס והסדרים מיוחדים להם זכאית החברה כקרן להשקעות במקרקעין במסגרת הפקודה ראו ביאור 14 לדוחות הכספיים המבוקרים והמאוחדים של החברה לשנת 2024, כפי שפורסמו ביום 25 במרס 2025 (אסמכתא מספר: 2025-01-020819) ("**הדוחות הכספיים לשנת 2024**").

6.2.11 בנוגע לכל חברה משעבדת (שאינה החברה), מובהר, כי למרות כל דבר אחר האמור בתנאי שטר נאמנות זה:

6.2.11.1 שעבוד הנכסים המשועבדים על-ידי חברה משעבדת (למעט החברה) נוצר אך ורק להבטחת חיובי החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם ואין לחברה המשעבדת (למעט החברה) ו/או למי מבעלי המניות בחברה המשעבדת (שאינם החברה) אחריות כלשהי לחובות ו/או להתחייבויות מכל מין וסוג שהוא של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם, למעט העמדת הנכסים המשועבדים 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 הנכסים המשועבדים, לא יחולו על החברה המשעבדת (למעט החברה) כל עלות ו/או הוצאה ו/או תשלום כלשהו לרבות מסים ו/או אגרות ו/או היטלים (למעט אלו החלים כתוצאה ממימוש הנכס הממושכן ואשר מנוכים מהתמורה שתתקבל בגין המימוש), מכל סיבה שהיא ומכל מין וסוג כלפי מחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם.

6.2.11.2 למען הסר ספק, מובהר בזאת, שאך ורק הסכום שמחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') יקבלו ממימוש הנכסים המשועבדים שהועמדו על-ידי חברה משעבדת שאינה החברה, ישמש למילוי כל התחייבויות של אותה חברה משעבדת (למעט החברה) על-פי שטר הנאמנות, ומחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') ו/או מי מטעמם לא יוכלו לבוא בדרישות נוספות כלשהן כלפי אותה חברה משעבדת (למעט החברה) מכוח שטר הנאמנות.

6.2.11.3 לפיכך, במקרה של אי כיבוד התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם יהיה מימוש הנכסים המשועבדים שהועמדו על-ידי חברה משעבדת (שאינה החברה), הסעד ו/או התרופה היחידים לו יהיו זכאים מחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם כלפי אותה חברה משעבדת (למעט החברה) ו/או כלפי בעלי המניות שלה (למעט החברה) (Recourse Non), ואם לא יהיה די בתמורת מימוש הנכסים המשועבדים לפירעון כל חובות והתחייבויות החברה – מחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם לא יתבעו ו/או ידרשו מהחברה המשעבדת (למעט החברה) ו/או מבעלי המניות שלה (למעט החברה) לשלם להם סכום כלשהו ולא תהינה להם תביעות ו/או דרישות כלשהן, כספיות או אחרות, לרבות בכל הנוגע להוצאות ולתשלומים הנוגעים למימוש הנכסים המשועבדים.

6.3 <u>שחרור תמורת ההנפקה מחשבון הנאמנות</u>

6.3.1 תמורת ההנפקה שתתקבל בידי רכז ההנפקה בגין הנפקת אגרות החוב (סדרה ב') (לא כולל עמלת התחייבות מוקדמת, ככל שתהא) ("**תמורת ההנפקה**"), תועבר על-ידי רכז ההנפקה, במלואה, על פירותיה, לחשבון הנאמנות.

מלוא זכויותיה של החברה בחשבון הנאמנות, על כל תתי חשבונותיו, וכל המופקד בו, לרבות כל הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך ו/או כל נכס אחר שיופקדו מעת לעת בחשבון הנאמנות, על כל תתי חשבונותיו, וכל תמורה שתתקבל בגינם לרבות פירותיהם ישועבדו על-ידי החברה בשעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום. השעבוד האמור יירשם במרשם המתנהל על-ידי רשם החברות. הנאמן יהיה בעל זכויות החתימה הבלעדי בחשבון זה. השקעות הכספים המופקדים בחשבון הנאמנות יהיו כאמור בסעיף 16 לשטר זה. החברה תורה לנאמן בכתב כיצד להשקיע הכספים, והנאמן לא יהיה אחראי כלפי מחזיקי אגרות החוב ו/או החברה לכל הפסד ו/או נזק שיגרם למי מהם בשל ההשקעות שבוצעו כאמור. החברה תישא בהוצאות ובעמלות הכרוכות בפתיחת חשבון הנאמנות ניהולו וסגירתו. הבנק בו מתנהל חשבון הנאמנות יוותר על כל זכויות העיכבון והקיזוז בקשר עם חשבון הנאמנות ושאר החשבונות המנוהלים אצלו.

תמורת ההנפקה (כולה או חלקה) תוחזק בחשבון הנאמנות ותשמש בטוחה פיננסית וזאת עד לשחרור תמורת ההנפקה (כולה או חלקה) בהתאם למפורט בסעיף 6.3 זה.

החברה רואה בהעברת תמורת ההנפקה לחשבון רכז ההנפקה כקבלת התמורה בחברה, ולאור זאת, מיד לאחר העברת תמורת ההנפקה לחשבון כאמור לעיל, תפעל החברה לרישום למסחר בבורסה של אגרות החוב (סדרה ב').

6.3.2 יובהר כי ביחס לשחרור תמורת ההנפקה במסגרת ההנפקה הראשונה של אגרות החוב ורישום השעבודים ביחס למקבץ רחובות, הרמוני בית שמש ולמגדלי אלרואי

המנגנון יהא כמפורט בסעיף זה ושחרור יתרת תמורת ההנפקה לידי החברה יעשה עם השלמתם:

6.3.2.1 <u>שחרור השעבודים בגין מקבץ רחובות, הרמוני בית שמש ומגדלי אלרואי לטובת בנקים</u>

החברה מצהירה כי למועד חתימת שטר הנאמנות רשומים בקשר למקבץ רחובות, הרמוני בית שמש ובקשר למגדלי אלרואי השעבודים לטובת הבנקים כהגדרתם להלן וזאת לצורך הבטחת החובות הבנקאיים (כהגדרתם להלן).

"**השעבודים לטובת הבנקים**" משמעם:

(א) בקשר עם מקבץ רחובות –

משכנתא מדרגה ראשונה הרשומה בלשכת רישום המקרקעין על זכויות הבעלות הרשומות של נתנאל על-פי שטר מס' 123738/2024/2 וכן שעבוד מספר 20, במרשמי החברה אצל רשם החברות ושעבוד מס' 16 במרשמי נתנאל אצל רשם החברות, לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ.

(ב) בקשר עם מגדלי אלרואי –

שעבוד מספר 8 במרשמי החברה אצל רשם החברות וכן כתב הוראות בלתי חוזרות לרישום משכנתא מאת קבלני בנין והערת אזהרה שנרשמה לטובת הבנק על-פי שטר מס' 11843/2024/2, לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ.

(ג) בקשר עם הרמוני בית שמש –

שעבודים מספר 2,3,4,5,6,7 במרשמי החברה אצל רשם החברות וכן כתב הוראות בלתי חוזרות לרישום משכנתא מאת יסודות צור והערת אזהרה שנרשמה לטובת הבנק על-פי שטר מס' 39450/2024/1, לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ.

"**החובות הבנקאיים**" משמעם:

חוב בגין מקבץ רחובות בהיקף, נכון למועד חתימת השטר, של כ-72 מיליון ש"ח; חוב בגין הרמוני בית שמש בהיקף, נכון למועד חתימת השטר, של כ-30 מיליון ש"ח; וחוב בגין מגדלי אלרואי בהיקף, נכון למועד חתימת השטר, של כ-27 ש"ח.*

רישום השעבודים על מקבץ רחובות, הרמוני בית שמש ועל מגדלי אלרואי לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') המפורטים בסעיפים 6.2 לשטר, אם וככל שיירשמו, כפופים להסכמה של הבנק הרלוונטי, להסיר את השעבודים לטובת הבנקים, בהתקיים כל התנאים שיפורטו במכתבי הכוונות שיימסרו לנאמן ביחס לשעבודים כאמור, כמפורט בסעיף 6.3.2 זה להלן.

6.3.2.2 בהתאם וככל שבמועד יצירת ורישום השעבודים לטובת הנאמן, עדיין יהיו רשומים השעבודים לטובת הבנקים, להבטחת חובות החברה לטובת הבנק הרלוונטי (דהיינו, ככל שטרם נפרע כל החובות הבנקאיים ממקורות אחרים של החברה) אזי יחולו ההוראות שלהלן:

(א) אך ורק לאחר השלמת יצירת ורישום שעבודים ומשכנתאות מדרגה שנייה כאמור בס"ק 6.3.2.2(ג) להלן, הנאמן יעשה שימוש בחלק

* יעודכן סמוך למועד חתימת השטר, ככל שיידרש.

מתמורת ההנפקה לפירעון החובות הבנקאיים לצורך הסרת השעבודים לטובת הבנקים בסכומים שיידרשו על-ידי הבנקים כפי שיהיו באותו מועד והכל כקבוע במכתב הכוונות, כמפורט בסעיף 6.3.2.2(ב) להלן, וזאת כנגד מסירת מסמכים חתומים על-ידי הבנקים במקור להסרת כל השעבודים לטובת הבנקים.

(ב) הסכמות החברה עם הבנקים בנוגע לאופן פירעון החובות הבנקאיים יוסדרו במסגרת מכתבי כוונות מאת הבנקים (כל בנק בנפרד) אשר יומצאו לנאמן ויופנו לחברה קודם לשחרור תמורת ההנפקה ולרישום השעבודים והמשכנתאות לטובת הנאמן כאמור להלן ("**מכתב הכוונות**"). בכל אחד ממכתבי הכוונות של הבנקים יפורט, בין היתר, סכום החוב הבנקאי העדכני והסכמת הבנק הרלוונטי להסרת כל המשכנתאות ו/או השעבודים לטובתו עם העברת הסכום האמור, ולמסירת כל המסמכים הרלוונטיים להסרת השעבודים כאמור, בגין החוב הבנקאי הרלוונטי (אשר נוסחם יצורף למכתב הכוונות) כשהם חתומים במקור כנגד פירעונו של החוב הבנקאי האמור, וכן הסכמת הבנק לשעבודים ו/או משכנתאות, לפי העניין, מדרגה שנייה לטובת הנאמן על זכויותיהן של החברה ושל החברה המשעבדת הרלבנטית בקשר עם מקבץ רחובות, הרמוני בית שמש ומגדלי אלרואי, לפי העניין.

(ג) החברה תהא רשאית לרשום את השעבודים, המשכנתא והערות האזהרה לטובת הנאמן בשני שלבים וזאת, באופן שבשלב הראשון, ירשמו שעבודים מדרגה שנייה לטובת הנאמן על זכויותיהן של החברה ושל החברה המשעבדת בקשר עם מקבץ רחובות, הרמוני בית שמש ומגדלי אלרואי, ובשלב השני יתוקנו השעבודים האמורים לשעבודים מדרגה ראשונה כמפורט להלן. ככל שתבקש החברה לעשות שימוש בתמורת ההנפקה לצורך פירעון החובות הבנקאיים, אזי שימוש כאמור יעשה לאחר רישום השעבודים מדרגה שנייה בקשר עם מקבץ רחובות ו/או הרמוני בית שמש ו/או מגדלי אלרואי, לפי העניין, והמצאת כל המסמכים המפורטים בסעיף 6.2.6 לשטר זה, בקשר עם שעבוד מדרגה שנייה כאמור, למעט אישור המבטח שמפורט בסעיף 6.2.4.2 לשטר הנאמנות.

(ד) יובהר כי, במסגרת מכתב הכוונות יצוין כדלקמן: (1) השעבודים מדרגה שנייה לטובת הנאמן יהיו בכל מועד שהוא וכל עוד לא נפרע החוב הבנקאי הרלוונטי, נדחים בדרגה אחרי השעבודים לטובת הבנקים וזכויות הבנקים על-פי השעבודים לטובת הבנקים תהיינה תמיד (עד לפירעון החוב הבנקאי הרלוונטי, בהתאם למכתב הכוונות) קודמות לכל דבר ועניין לזכויות הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב על-פי השעבודים לטובת הנאמן בקשר עם הנכס המשועבד; (2) כל עוד לא שולם לאיזה מהבנקים מלוא החוב הבנקאי הרלוונטי כמפורט במכתב הכוונות לא יוכלו הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב והם יהיו מנועים מלעשות כל פעולה שהיא למימוש השעבודים לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב בקשר עם הנכס המשועבד וכן יהיו מנועים מלהעלות כל דרישה או תביעה מכל מין וסוג שהם מכח שעבודים לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב בקשר עם הנכס המשועבד הרלוונטי. רק לאחר שמלוא החוב הבנקאי ישולם לבנק הרלוונטי בהתאם למפורט במכתב הכוונות, יהיו הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב זכאים לכל הסמכויות והסעדים שיוקנו להם בשעבודים בקשר עם הנכס

המשועבד הרלוונטי. עוד יובהר, כי הנאמן יתחייב כלפי הבנקים, כי אם וככל שלא ייפרע החוב הבנקאי הרלוונטי במלואו ובמועדים הקבועים במכתב הכוונות או במקרה בו הודיע הבנק לנאמן כי הגיש בקשה למימוש השעבודים הרשומים לטובתו, כולם או חלקם, לרשות שיפוטית כלשהי לפני שנפרע החוב הבנקאי, על הנאמן יהא לחתום על כל המסמכים הנדרשים לביטול השעבודים האמורים לטובתו במרשמים הרלוונטיים ולמסור אותם לגופים הרלוונטיים לשם מחיקת השעבודים האמורים, ויובהר כי במקרה כאמור לא ישוחררו כספים מתמורת ההנפקה לפירעון החוב הבנקאי הרלוונטי.

(ה) לאחר המועד בו הופקדו בחשבון הנאמנות מלוא הסכומים (לרבות תמורת ההנפקה) הדרושים לצורך פירעון החובות הבנקאיים, בהתאם למפורט במכתבי הכוונות, יעשה הנאמן שימוש בכספים האמורים לצורך פירעון החובות הבנקאיים, ובלבד שיעשה זאת בד בבד עם קבלה לידי הנאמן של המסמכים הנחוצים להסרת השעבודים הרשומים באותה עת לטובת הבנקים בגין החוב הבנקאי הרלוונטי כשהם חתומים במקור ולאחר יצירת ורישום השעבודים מדרגה שנייה לטובתו כאמור בס״ק 6.3.2.2(ג) לעיל.

(ו) בד בבד עם פירעון איזה מהחובות הבנקאיים והסרת השעבודים לטובת הבנק, ישודרגו כל השעבודים שלטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות חוב (סדרה ב׳) בקשר עם הנכס המשועבד הרלוונטי, ויהפכו לשעבודים בדרגה ראשונה וייחשבו ככאלה מיד עם הפירעון המלא של החוב הבנקאי כאמור, ואף טרם בוצע תיקון בשעבוד שנרשם לטובת הנאמן.

(ז) למען הסדר הטוב, לאחר מכן, ולא יאוחר מתום חמישה (5) ימי עסקים ממועד פירעון החוב הבנקאי הרלוונטי, יוגשו לרשם החברות וכן ללשכת רישום המקרקעין כל המסמכים הדרושים לצורך ביטול השעבודים לטובת הבנק הרלוונטי ולצורך תיקון השעבודים והמשכנתאות האמורים לטובת הנאמן, כך שיירשמו כשעבודים מדרגה ראשונה לטובת הנאמן כמפורט בסעיף 6.2 לשטר זה.

(ח) עם המרת השעבודים מדרגה שנייה לשעבודים מדרגה ראשונה כאמור לעיל, תמציא החברה לנאמן את כל המסמכים המפורטים בסעיף 6.2.6 לשטר הנדרשים בקשר עם המרת השעבודים לדרגה ראשונה כאמור לשביעות רצון הנאמן. למען הסר ספק, יומצא גם אישור המבטח כאמור בסעיף 6.2.4 לשטר הנאמנות.

6.3.2.3 מובהר כי המנגנון המפורט בסעיף 6.3.2 זה לעיל יכול וישמש גם במקרה של שעבוד נכסי מקרקעין משועבדים מבין הנכסים המותרים לשעבוד כבטוחה במסגרת הרחבת סדרה וככל שנכסים משועבדים אלו יהיו משועבדים לטובת צד ג׳ כלשהו, והחברה תבקש לעשות שימוש בתמורת ההרחבה לצורך פירעון החוב לטובת צד ג׳ המובטח בשעבוד על נכסי המקרקעין המשועבדים האמורים אותם תבקש החברה לשעבד במסגרת הרחבת הסדרה כאמור.

6.3.2.4 בהתאם למפורט לעיל ובהתאם להודעת החברה בדבר הנכסים שבכוונתה לשעבד כאמור בסעיף 6.2 לשטר לאחר שהתקיימו כל התנאים ונמסרו לנאמן כל המסמכים המפורטים בסעיף 6.2.6 לשטר זה, יתרת תמורת ההנפקה, לאחר השלמת רישום כל השעבודים בקשר עם מקבץ רחובות ו/או הרמוני בית שמש ו/או מגדלי אלרואי (ככל שישועבדו) לשעבודים מדרגה ראשונה וכן ביצוע כל הפעולות הנדרשות כמפורט בסעיף 6.2 לעיל

והמצאת כל המסמכים הנדרשים בקשר עם שדרוג השעבוד לדרגה ראשונה כאמור בסעיף 6.3.2.2(ח) לעיל, תמורת ההנפקה נטו תועבר על-ידי הנאמן לחשבון בנק על שם החברה או לחשבון בנק אחר עליו תורה החברה בכתב, בתוך יום עסקים אחד (1).

6.3.2.5 יובהר כי שחרור תמורת ההנפקה מחשבון הנאמנות לידי החברה, ככל שתבוצע, ייתכן שיעשה באופן הדרגתי בהתאם למועד רישום השעבודים על כל נכס משועבד, קרי, עם קבלת כל המסמכים הנדרשים על-פי הוראות שטר זה בקשר עם שיעבוד איזה מהנכסים המשועבדים וכן ביצוע כל הפעולות הנדרשות, בהתאם למפורט בשטר זה. לאור זאת, החברה תהא זכאית לקבל לידיה חלק מתמורת ההנפקה (בסכום השווה לשווי הבטוחתי של הנכסים המשועבדים באותו מועד).

6.3.2.6 התקופה להעמדת הביטחונות, כולם או חלקם, כאמור בסעיף 6.2 לשטר הינה מאה ועשרים (120) ימים ממועד הנפקת אגרות החוב. על אף האמור לעיל, הנאמן יהא רשאי להאריך את התקופה בת מאה ועשרים (120) הימים כאמור, ב-30 ימים נוספים, לבקשת החברה ואם סבר הנאמן שהדבר נחוץ להשלמת התקיימות התנאים המפורטים בסעיף 6.3 זה לעיל. הארכת התקופה מעבר למאה וחמישים (150) ימים כאמור לעיל, תתאפשר בהחלטה רגילה. ארכה שתינתן על-ידי אסיפת מחזיקי אגרות החוב כאמור, בכל שלב שהוא עד לרישום השעבודים, תהא מוגבלת לתקופה של עד שלושה (3) חודשים נוספים. בנוסף יובהר, כי המועדים בהם סגורים המשרדים הרלוונטיים בתקופת החגים לא יובאו במניין הימים המפורטים לעיל.

6.3.2.7 במקרה בו לא יועמדו לטובת הנאמן הביטחונות כאמור בסעיף 6.2 לשטר (לרבות ביטחונות הנדרשים בהתאם לסעיף 6.2.5 לשטר), ולא יומצאו לו כל המסמכים המפורטים בסעיף 6.2.6 לשטר הנאמנות, לרבות ביצוע כל הפעולות הנדרשות ביחס לכל אחד מהנכסים המשועבדים שישועבדו בפועל כאמור לעיל, במסגרת ההנפקה הראשונה (בלבד) של אגרות החוב, והכל עד מאה ועשרים (120) ימים ממועד ההנפקה, אלא אם, לבקשת החברה, הנאמן האריך את התקופה בת מאה ועשרים 120 הימים, בשלושים (30) ימים נוספים או מועד מאוחר יותר, שיאושר על-ידי אסיפת המחזיקים כאמור, לפי העניין, וככל שהחברה לא העמידה בטוחה פיננסית לשעבוד כבטוחה במקום הנכסים שלא שועבדו, בהתאם לשיקול דעתה, החברה תבצע פדיון מוקדם בסכום הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ב'), בצירוף ריבית שנצברה עד למועד הפדיון המוקדם עבור החלק הנפדה, וכן הפרשי הצמדה שנצברו בגין החלק הנפדה עד למועד הפדיון המוקדם בפועל, בניכוי מס כדין, בגין אותו חלק יחסי מאגרות החוב (סדרה ב') אשר בגינו לא נרשם מי מהשעבודים כאמור לעיל, ובהתאם למנגנון המפורט להלן (להלן בסעיף זה: "**פדיון מוקדם כפוי חלקי**"). במקרה שלא יועמדו כלל הביטחונות כאמור לעיל, בתקופה האמורה לעיל, אזי החברה תפעל לביצוע פדיון מוקדם מלא ומחיקה מן המסחר של אגרות החוב (סדרה ב') בהתאם למנגנון המפורט בסעיף זה להלן (להלן בסעיף זה: "**פדיון מוקדם כפוי מלא**"). (הפדיון המוקדם הכפוי המלא והפדיון המוקדם הכפוי החלקי, יחד בסעיף זה: "**הפדיון המוקדם הכפוי**").

פדיון מוקדם כפוי יבוצע בהתאם להוראות סעיף 13.2 לתנאים הרשומים מעבר לדף, למעט בקשר לסכום שתשלם החברה במקרה כאמור שיהא כקבוע בסעיף זה.

יום עסקים אחד (1) לאחר תום התקופה הרלוונטית האמורה (120 יום או 150 יום או מועד מאוחר יותר שאושר על-ידי אסיפת המחזיקים כאמור, לפי העניין), החברה תפרסם דוח מיידי עם העתק לנאמן ובו תודיע אודות ביצוע הפדיון המוקדם הכפוי, מועד ביצוע הפדיון המוקדם הכפוי, והאם הינו מלא או חלקי (לרבות שיעורו) וזאת בהתאם ובכפוף לאמור לעיל.

פדיון מוקדם כפוי חלקי יבוצע כך שלאחר ביצוע פדיון מוקדם חלקי, סך הערך ההתחייבותי של אגרות החוב שתהיינה באותה עת במחזור, לא יעלה על סך השווי הבטוחתי (כמשמעותו בסעיף 6.4 לשטר) של כלל הנכסים המשועבדים. החברה תכלול בדוח המיידי האמור, אישור בדבר גובה השווי הבטוחתי של כלל הנכסים המשועבדים ואת סך הערך ההתחייבותי שיהיה באותה עת, וכן תמסור לנאמן אישור מאת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בדבר עמידה באמור לעיל ביחס לשווי הבטוחתי, בצירוף תחשיב ואסמכתאות לשביעות רצון הנאמן.

מועד פדיון מוקדם כפוי יהא לא פחות מעשרים ואחד (21) ימים ולא יותר מארבעים וחמישה (45) ימים לאחר דיווח החברה אודות הפדיון המוקדם הכפוי למחזיקי אגרות החוב. במקרה זה קרן אגרות החוב (סדרה ב') בצירוף ריבית שנתית (בשיעור שנקבע במכרז) שנצברה עבור התקופה המתחילה ביום המסחר הראשון שלאחר מועד סגירת רשימת החתימות ועד למועד הפדיון המוקדם הכפוי וכן הפרשי הצמדה, ישולמו למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') בניכוי מס כדין.

בדוח המיידי כאמור, תפרסם החברה את סכום הקרן שייפרע בפדיון מוקדם כפוי וכן את הריבית והפרשי ההצמדה שנצברו בגין סכום הקרן האמור עד למועד הפדיון המוקדם הכפוי.

החברה מתחייבת להעביר לחשבון הנאמנות לא יאוחר משלושה (3) ימי עסקים לפני מועד תשלום הפדיון המוקדם הכפוי, סכום השווה להפרש בין הכספים המופקדים בחשבון הנאמנות באותו מועד, לבין הסכום לתשלום למחזיקים בגין הפדיון המוקדם הכפוי.

החברה תהא אחראית לבצע את כל הנדרש על-פי דין לשם ביצוע הפדיון המוקדם הכפוי, לרבות הפעולות הנדרשות אל מול מסלקת הבורסה, והיא תמציא לנאמן במועד כל מסמך ואישור הנדרשים לו לשם השלמת מהלך ביצוע הפדיון המוקדם הכפוי.

למען הסר ספק בד בבד עם ביצוע הפדיון המוקדם הכפוי המלא (אם וככל שיבוצע כאמור לעיל), לא תחול עוד חובה על החברה לרשום לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') שעבודים על הנכסים עליהם לא נרשם השעבוד כאמור, וככל שיבוצע פדיון מוקדם כפוי מלא, אזי שטר נאמנות זה יפקע ויהא חסר כל תוקף.

למען הסר ספק מובהר כי במקרה של שביתה ו/או עיצומים ו/או סגירה של משרדי הממשלה ו/או הרשויות הרלוונטיות אשר ימנעו את רישום השעבודים או המצאת המסמכים כאמור בסעיף 6.2.6 לשטר הנאמנות, ידחה מנין הימים הקבוע בסעיף זה לעיל לפרק זמן נוסף, בנסיבות העניין, אשר יהא זהה לפרק זמן השביתה ו/או העיצום ו/או הסגירה של המקומות האמורים.

6.4 <u>שווי בטוחתי</u>

6.4.1 באותם מקרים בהם נדרש בהתאם להוראות שטר זה לבחון את השווי הבטוחתי של "נכס המותר לשעבוד כבטוחה" ו/או של "הנכסים המשועבדים", לפי העניין,

בהתאם להוראות שטר הנאמנות, יחולו הכללים הבאים:

6.4.1.1 השווי הבטוחתי של נכס/ים המותר/ים לשעבוד כבטוחה שהינם נכסי מקרקעין משועבדים (למעט זכויות החברה מכוח הסכמי הרכישה), יהא שווה לשווי הנכס/ים כאמור על-פי הערכת שווי בהתאם לתנאים המתוארים בסעיף 6.4 זה לשטר (כשהוא כולל מע"מ על רכיב המגורים),[9] כשהוא מוכפל ב- 80%;

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

6.4.1.3 השווי הבטוחתי של זכויות החברה/החברה המשעבדת מכוח הסכמי רכישה יהא שווה למלוא הסכום ששולם בגין הפרויקט עד למועד הרלוונטי, כשהוא כולל מע"מ על רכיב המגורים[10] (הסכום ששולם בגין הפרויקט כאמור ייקבע על-פי מידע שתמסור החברה לנאמן, כשהוא מאושר על-ידי מנכ"ל החברה או נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה), כשהוא מוכפל ב-80%.

6.4.2 השווי של כל נכס מקרקעין משועבד (למעט כאמור בסעיף 6.4.1.3 לשטר) ייקבע על-פי הערכת שווי של נכס ו/או הערכת שווי אשר מאשרת שמאות קיימת ("**הערכת שווי**") תעמוד בכל התנאים הבאים:

6.4.2.1 הערכת השווי תיערך על-ידי מעריך שווי בלתי תלוי אשר ייבחר על-ידי החברה, ובלבד שיהיה בעל ניסיון בביצוע שומות נדל"ן לתאגידים מדווחים בהתאם לדרישות חוק ניירות ערך ותקנותיו. מבלי לגרוע מכלליות האמור, מוסכם, כי מעריכי השווי המפורטים להלן ("**השמאים המוסכמים**"): צ'רניאבסקי שמאות מקרקעין; ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות', כלכלה ושמאות מקרקעין; האושנר מלול הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ; ירון ספקטור שמאות מקרקעין בע"מ; פז כלכלה והנדסה; קמיל טרשנסקי רפאל שמאות מקרקעין ושרותי נדל"ן; דנוס - כהן שמאי מקרקעין בע"מ; אודלס קינן כהן בע"מ; נחמה בוגין בע"מ – שמאות וייעוץ מקרקעין; דרורי & שקד שמאים; זרניצקי חפץ ליווי הנדסי ופיננסי של פרויקטים לבניה בע"מ; אבירן שמאות מקרקעין בע"מ; בר-לב תורקישר רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין; אנגלהרט גיורא שמאי מקרקעין ויועץ; אביב גלעד - הנדסה אזרחית ושמאות מקרקעין בע"מ; בירנבאום שמאי מקרקעין בע"מ; טגור אגמון מהנדסים ושמאים בע"מ; משרד גולדקלנג ענבל כץ-אהרונוב ושות' - שמאות מקרקעין; גרינברג אולפינר בע"מ; וכן או כל שמאי אחר אשר מופיע ברשימת השמאים המוכרים והמאושרים על אחד משני הבנקים הגדולים בישראל - מקובלים ומוסכמים. יובהר, כי לא חלה על הנאמן חובה לערוך בחינה על זהות מעריך השווי מעבר לאמור בסעיף זה.

6.4.2.2 תאריך חתימת הערכת השווי על-ידי מי מהשמאים המוסכמים יהיה לכל היותר שישה (6) חודשים קודם למועד פרסום הערכת השווי או המצאתה

---

[9] מובהר, כי השווי הבטוחתי של נכס המותר לשעבוד כבטוחה שהינו מקבץ דיור, יהא על-פי הערכת שווי (שומה) כאמור לעיל כשהוא אינו כולל מע"מ.

[10] מובהר, כי ביחס להסכמי רכישה למקבצי דיור שתשלומם טרם הושלם, השווי הבטוחתי של הזכויות כאמור יהא על-פי הסכום ששולם בגין הפרויקט עד למועד הרלוונטי, ללא רכיב מע"מ.

לנאמן, לפי המוקדם. מובהר כי מכתבי עדכון להערכת השווי אשר יתקבלו ממעריך השווי יחשבו כנכללים בהגדרת הערכת שווי לצורכי שטר הנאמנות. במקרה של מכירת נכס משועבד, החלפת נכס משועבד, שחרור נכס משועבד והרחבת סדרה, תאריך הערכת השווי לא יעלה על שלושה (3) חודשים קודם למועד פרסום הערכת השווי או המצאתה לנאמן.

6.4.2.3 סוג השיטה אשר על בסיסה תבוצע הערכת השווי תצוין בהערכת השווי.

6.4.2.4 למען הסר ספק, הערכת שווי אשר שימשה לצורך דוחותיהן הכספיים המבוקרים או הסקורים הרלוונטיים של החברה ו/או החברה המשעבדת, לפי העניין, ללא הפחתה בשל מימוש מהיר ו/או כפוי, תשמש גם לצרכי שטר הנאמנות, ובלבד שעמדה בכל התנאים המפורטים בסעיף זה לעיל.

6.4.2.5 בכל מועד בו נדרשת החברה להציג הערכת שווי לנאמן על-פי הוראות שטר הנאמנות, כמפורט בסעיף 6.4.2 לשטר, היא תלווה אותה בתחשיב, המאושר על-ידי מנכ"ל או נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים של החברה, בדבר עמידת החברה בהתחייבות שהשווי הבטוחתי של כלל הנכסים המשועבדים לא יפחת מהערך ההתחייבותי במועד הרלוונטי, בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

6.4.2.6 החברה מתחייבת לבצע הערכת שווי לנכס מקרקעין משועבד לפחות אחת לשנה.

6.5 <u>הצהרות והתחייבויות החברה בקשר עם הנכסים המשועבדים</u>[11]

החברה מצהירה ומתחייבת, ביחס לנכסים המשועבדים כדלקמן:

6.5.1 החברה הינה בעלת הזכויות הבלעדיות בנכסים המשועבדים, לפי העניין והכל כמפורט בסעיף 6 לעיל.

6.5.2 החברה שילמה את מלוא התמורה בגין רכישת הרמוני בית שמש בהתאם להסכם רכישת הרמוני בית שמש וכן התקיימו כל התנאים להשלמת רכישת הרמוני בית שמש והסכם רכישת הרמוני בית שמש הינו בלתי הדיר.

6.5.3 החברה שילמה את מלוא התמורה בגין רכישת מגדלי אלרואי בהתאם להסכם רכישת מגדלי אלרואי וכן התקיימו כל התנאים להשלמת רכישת מגדלי אלרואי והסכם רכישת מגדלי אלרואי הינו בלתי הדיר. הבעלות הרשומה במקרקעי אלרואי הינה על שם קבלני בנין (4188/7968 מהחלקה) ובעל זכויות נוסף (315/664 מהחלקה) ואינה בעלות במושע. חלוקת מקרקעי אלרואי בין קבלני בנין לבין בעל הזכויות הנוסף מוסדרת בהסכם שיתוף אלרואי, בהתאם למפורט תחת ההגדרה לעיל.

6.5.4 בקשר עם מקבץ רחובות:

6.5.4.1 החברה שילמה את מלוא התמורה בגין רכישת מקבץ רחובות בהתאם להסכם רכישת מקבץ רחובות וכן התקיימו כל התנאים להשלמת רכישת מקבץ רחובות, והסכם רכישת מקבץ רחובות הינו בלתי הדיר.

6.5.4.2 הבעלות במקבץ רחובות הינה משותפת לחברה ולשותף במקבץ רחובות בהתאם למפורט בסעיף 6.1 לעיל.

6.5.4.3 בהתאם להסכמי מקבץ רחובות, בנין המגורים שבמקבץ רחובות ינוהל על-ידי חברת ניהול אשר מוחזקת על-ידי החברה (76%) והשותף במקבץ רחובות (24%) ("**חברת הניהול המשותפת**"), והאחריות על גביית

[11] הצהרות אלו יהיו תקפות גם במועד החתימה על הסכמי השעבודים, דהיינו, במועד יצירת השעבודים.

התשלום מהדיירים וכן על פינויים במקרה הצורך תחול על חברת ניהול כאמור. נכון למועד חתימת שטר זה, ניהול מקבץ רחובות (לרבות בניין המגורים), ובכלל זה ביצוע כל הפעולות הנדרשות מהחברה ומהשותף במקבץ רחובות לפי הסכם עמידר, מתבצע על-ידי מנהל צד ג' ("**המנהל**"), על-פי הסכם מיום 7 במרס 2004 בין נתנאל והשותף במקבץ רחובות לבין המנהל, והתוספת להסכם כאמור מיום 1 בספטמבר 2016 ("**הסכם הניהול**"). על-פי הסכם הניהול, המנהל גובה מדיירי בניין המגורים את דמי השכירות ודמי הניהול ומעביר את הסכומים הנגבים כאמור, בניכוי דמי הניהול להם הוא זכאי, לחברה ולשותף במקבץ רחובות לפי החלוקה הקבועה בהסכמי מקבץ רחובות. הסכם הניהול הינו לתקופה בלתי קצובה, בכפוף לזכותם של כל אחד מבין החברה והשותף במקבץ רחובות להביא את ההסכם לכדי סיום בהודעה מראש של 30 יום (למעט במקרים מסוימים המפורטים בהסכם בהם רשאים כל אחד מהחברה ומהשותף במקבץ רחובות להביא את הסכם הניהול לכדי סיום מיידי), ובכפוף לזכותו של המנהל להודיע על סיום הסכם הניהול בהודעה מראש של 180 יום. ההתחייבויות והזכויות של החברה והשותף במקבץ רחובות על-פי הסכם הניהול ניתנות להמחאה ולהעברה בהודעה בכתב למנהל אם ההמחאה וההעברה תהא לחברה בבעלותם ו/או לכל רוכש שירכוש בעתיד את הזכויות של מי מהם במקרקעין, במקבץ הדיור רחובות ובהסכם עמידר, בחלק או בשלמות.

6.5.4.4 בהתאם להסכמי מקבץ רחובות, הזכויות להתקשר בהתקשרויות בכל הקשור לתחזוקה שוטפת יינתנו לחברה ו/או למי מטעמה, והחלטות מיוחדות מעבר לניהול השוטף והחזקה השוטפת של מקבץ הדיור יחייבו החלטה משותפת של הצדדים. כל הוצאה כספית נוספת מעבר לאמור לעיל, שתידרש לשם התחזוקה והניהול של מקבץ הדיור, ישאו בה הצדדים במשותף בהתאם לחלקם בחברת הניהול המשותפת. הסכמי מקבץ רחובות כוללים גם מנגנון ליישוב מחלוקות בין הצדדים.

6.5.4.5 הסכמי השכירות בבניין המגורים נחתמים על-ידי החברה בלבד, כאשר בהתאם להסכמי מקבץ רחובות, חלוקת התקבולים בגין בניין המגורים, לאחר ניכוי התשלומים למנהל בין החברה לבין השותף במקבץ רחובות הינו 73.67% לחברה ו-26.33% לשותף במקבץ רחובות.

6.5.4.6 הסכמי השכירות בקשר עם החלק המסחרי של מקבץ רחובות נחתמים במשותף על-ידי החברה והשותף במקבץ רחובות וכל צד זכאי לחלקו בהכנסות בהתאם למפורט בסעיף 6.1 לעיל. לעניין ההכנסות בקשר עם חלק המגורים של מקבץ רחובות ראו הפירוט בקשר עם הסכם עמידר בסעיף 6.1 לעיל ו-6.5 זה להלן.

6.5.4.7 החברה וכן השותף במקבץ רחובות רשאים לשעבד את זכויותיהם בקשר עם מקבץ רחובות ללא צורך בהסכמת הצד האחר. העברת זכויות מי מהצדדים במקבץ רחובות מותנית בכך שהנעבר יקבל על עצמו את כל התחייבויות המעביר בקשר עם מקבץ רחובות. למעט כאמור לעיל העברת זכויות החברה במקבץ רחובות אינה כפופה לאישור השותף במקבץ רחובות.

6.5.4.8 החברה תהא רשאית להעביר או להסב את ההסכם עם חברת החשמל בקשר לחדר הטרנספורמציה או כל חלק הימנו ו/או כל זכות ו/או כל התחייבות על-פיו לאחר, ובלבד שזכויותיה של חברת החשמל בהתאם להסכם כאמור לא תיפגענה.

6.5.4.9 מקבץ רחובות משמש כמקבץ דיור ומושכר לשוכרים הזכאים לכך על-פי

הסכם עמידר. על-פי הסכם עמידר נאסר על החברה להעביר את זכויותיה על-פי הסכם עמידר וכן את זכויותיה במקרקעין לצד שלישי ללא הסכמת עמידר. החברה פנתה לעמידר לקבלת הסכמתה לשעבוד זכויות החברה על-פי הסכם עמידר וכן לשעבוד המקרקעין לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'), כאמור בסעיף 6.2.6.2 לשטר. יודגש כי הסכמת עמידר תהיה כפופה לתנאים הבאים:

(א) הסכמת עמידר לשעבוד הזכויות מכוח הסכם עמידר וכן הסכמתה לשעבוד המקרקעין אינה מהווה משום מתן הסכמה למכר של הזכויות מכוח הסכם עמידר או למכר של המקרקעין במסגרת מימוש השעבודים האמורים ומכר כאמור יהיה כפוף לקבלת הסכמת עמידר בכתב ומראש לזהות הרוכש של הזכויות האמורות;

(ב) עמידר תהא רשאית לקזז מהכספים המגיעים או שיגיעו לחברה (אם בכלל) לפי הסכם עמידר כל סכום המגיע לה או שיגיע לה מן החברה מכוח הסכם עמידר בגין חוב, לרבות דמי נזק. כן תהא עמידר רשאית, בכפוף לכל דין ולהוראות הסכם עמידר, להתפשר עם החברה ולהגיע עימה לכל הסדר או הסכם שהוא ולעשות כל פעולה וכל דבר שהייתה רשאית לעשות אלמלא השעבודים לעיל.

6.5.4.10 זכויות החברה במקבץ רחובות כפופות, בין היתר, להוראות הסכם עמידר. במקרה של הפרת הסכם עמידר, ככל שיופר, זכאים הצדדים לכל הסעדים המגיעים להם על-פי דין ועל-פי הסכם עמידר.

6.5.4.11 החברה מצהירה כי נכון למועד חתימת שטר זה אין חוב של החברה לעמידר ואין כל סכסוך בינה לבין עמידר וכי החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות כלפי עמידר ואין לעמידר כל טענה או תביעה כלפי החברה.

6.5.4.12 תוקף הסכם עמידר הינו עד ליום 31 ביולי 2027, כאשר לעמידר הזכות להאריך את תוקף ההסכם בתקופה שלא תעלה על 60 חודשים נוספים בהודעה בכתב ומראש של 6 חודשים. ככל שלא יוארך הסכם עמידר כאמור, ניתן יהיה להשכיר את מקבץ רחובות לשוכרים מהשוק החופשי. במקרה של הפסקת הסכם עמידר כאמור, תבוצע בדיקה בתוך עשרה (10) ימי עסקים מתום הסכם עמידר או הודעת עמידר על אי חידוש הסכם עמידר, המוקדם מבניהם, בדבר השווי הבטוחתי של מקבץ רחובות ויתר הנכסים המשועבדים, וככל שהשווי הבטוחתי של הנכסים המשועבדים יחד עם השווי הבטוחתי של מקבץ רחובות יפחת מהערך התחייבותי של אגרות החוב (סדרה ב') אשר תמצאנה במחזור באותה עת, תידרש החברה להוסיף נכסים משועבדים בהתאם להוראות סעיף 6.2.8 לשטר תוך תשעים (90) ימים ממועד הביטול כאמור (יובהר כי השווי הבטוחתי של מקבץ רחובות ייבחן לפי הערכת שווי שמשקפת את הפסקת הסכם עמידר כאמור לעיל).

היה והחברה לא תוסיף נכסים משועבדים כאמור לעיל, האמור יהווה הפרה יסודית של השטר.

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

לנכסים המשועבדים. עם זאת מובהר כי השעבוד שיירשם על זכויות החברה בקשר עם הסכמי שכירות כאמור יהיה כפוף לזכויות השוכרים הקיימים ו/או העתידיים על-פי הסכמי שכירות עתידיים כפי שיהיו מעת לעת, לפי העניין, באופן שבעת מימוש השעבוד על הזכויות האמורות, ככל שימומש, ייעשה אותו מימוש רק בכפוף לזכויות השוכרים כפי שיהיו בעת המימוש. כמו-כן, על אף האמור לעיל, בקשר עם מקבץ רחובות בהתאם להסכם עמידר, החברה אינה רשאית להעביר את זכויותיה במקבץ רחובות ו/או את זכויותיה על-פי הסכם עמידר, בכל דרך וצורה שהיא, לרבות בדרך של המחאת חיובים ו/או משכון ו/או שעבוד, אלא אם כן קיבלה את הסכמת עמידר בכתב ומראש. נכון למועד חתימת שטר זה, החברה פועלת לקבלת הסכמה כאמור של עמידר לשעבוד זכויותיה של החברה במקבץ רחובות ולפי הסכם עמידר. מובהר, כי הוראות הסכם עמידר והתחייבויות החברה על-פיו אינן חלות על החלק המסחרי במקבץ רחובות, בתנאי שהשימוש בחלק המסחרי אין בו כדי הפרעה שהיא לדיירים או למטרת הסכם עמידר, והכל להנחת דעתה של עמידר ובתנאי שהכניסה לחלק המסחרי תהא נפרדת מהכניסה לחלק המיועד למגורים.

6.5.6 במועד יצירת ורישום השעבודים לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') הנכסים המשועבדים יהיו נקיים וחופשיים וכן לא ידוע לחברה על כל מגבלה שהיא לרבות על-פי דין ו/או הסכם לשעבודים נשוא שטר זה ו/או העלולה לפגוע בתוקף השעבודים לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') כמפורט בשטר זה לרבות אכיפתם ומימושם, והכל למעט השעבודים לטובת הבנקים עד להסרתם כאמור בסעיף 6.3.2 לשטר ו/או השעבודים הרשומים לטובת אגרות החוב (סדרה ב') ו/או זכויות השוכרים מכוח הסכמי השכירות בקשר עם הנכסים המשועבדים (לרבות עמידר במקבץ רחובות) ו/או – ביחס למקבץ רחובות – כמפורט בסעיף 6.5.4 לעיל ו/או ביחס למקבץ רחובות – הסכם הניהול (כהגדרתו בסעיף 6.5.4 לעיל) והסכמי מקבץ רחובות כמפורט בסעיף 6.5.4 לעיל.

6.5.7 נכון למועד חתימת שטר זה ולמועד יצירת ורישום השעבודים לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב, לא חלות מגבלות כלשהן ו/או תנאים כלשהם, לרבות על-פי דין ו/או הסכם, בקשר עם יצירת השעבודים על הנכסים המשועבדים ו/או העלולות לפגוע בתוקף השעבודים על הנכסים המשועבדים וכן באכיפה ובמימוש השעבודים ו/או בהעברת הנכסים המשועבדים אגב מימוש, למעט המגבלות המפורטות בסעיף 6.5 זה לעיל לשטר וכמפורט להלן:

6.5.7.1 זכויות החברה בנכסים המשועבדים כפופות, בין היתר, להוראות הסכמי שכירות בלתי מוגנת שנחתמו ו/או ייחתמו בינה לבין השוכרים בנכסים המשועבדים על-פי הסכמי השכירות, כפי שיהיו מעת לעת, ובכלל זה זכויות החברה במקבץ רחובות הכפופות גם להסכם עמידר, כפי שיהיה מעת לעת, באופן שבעת מימוש השעבודים על-ידי הנאמן, ייעשה אותו מימוש בכפוף לזכויות השוכרים האמורים ובקשר עם מקבץ רחובות בהתאם למפורט בסעיף 6.5.2 לשטר זה.

6.5.7.2 זכויות החברה במגדלי אלרואי, הרמוני בית שמש ובמקבץ רחובות כפופות לשעבודים לטובת הבנקים אשר יוסרו עם פירעון מלוא התחייבויותיה של החברה בגין החובות הבנקאיים, בהתאם למפורט בסעיף 6.3.2 לשטר.

6.5.7.3 ביחס למקבץ רחובות – כמפורט בסעיפים 6.5.4 ו-6.5.6 לעיל.

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

6.5.9 אין כל מניעה ו/או הגבלה ו/או תנאי החלים על-פי דין ו/או הסכם ו/או התחייבות על יצירת ו/או מתן תוקף לשעבודים בהתאם לשטר זה וכן על יכולת אכיפתם ומימושם, ולא נדרשת הסכמה ו/או אישור לעניין זה מצד ג' כלשהו, למעט הסכמתה

של עמידר לשעבוד מקבץ רחובות לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') ולמימושו, וזאת למעט בקשר עם השעבודים הרשומים לטובת בנקים בגין מקבץ רחובות, הרמוני בית שמש ומגדלי אלרואי, אשר יוסרו בהתאם למפורט בסעיף 6.3.2 לשטר וכן למעט בקשר עם השעבודים הרשומים לטובת אגרות החוב (סדרה ב').

6.5.10 במועד חתימת שטר זה, למיטב ידיעת החברה, לא הוגשה לבית-משפט נגדה בקשה למינוי כונס נכסים או לפירוק או למינוי מפרק או כל בקשה ו/או בעל תפקיד דומה על-פי חוק חדלות פירעון, ו/או בקשה לצו פתיחת הליכים, כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון ו/או בקשה להסדר או פשרה בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון, וכן למיטב ידיעתה נכון למועד חתימת שטר זה לא עומדת להיות מוגשת שום בקשה כאמור.

6.5.11 במועד חתימת שטר זה, למיטב ידיעת החברה, לא הוצא צו כלשהו למינוי כונס נכסים על איזה מהנכסים המשועבדים ו/או כנגד החברה ו/או מפרק ו/או צו כלשהו לפירוק החברה ו/או צו או כל בעל תפקיד אחר בעל סמכות דומה שמונה על-ידי בית משפט על-פי חוק חדלות פירעון ו/או צו פתיחת הליכים כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון ו/או צו להסדר או פשרה בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון. כמו-כן, מצהירה החברה כי לא קיבלה החלטת פירוק וכי אינה מתעתדת לקבל החלטה כזו.

6.5.12 נכון למועד חתימת שטר זה, לא נתקבלה אצל החברה דרישה בכתב ו/או תביעה ו/או צו כלשהם של רשות מוסמכת לטפל במפגעים סביבתיים שמקורם בנכסים המשועבדים; במועד חתימת שטר זה, לא ידוע לחברה על כל פגם בזכויות החברה בנכסים המשועבדים כולם או חלקן, וכי אם יתגלה פגם בזכויות החברה בנכסים המשועבדים, כולם או חלקם, היא תפעל לתיקון הפגם בהקדם האפשרי מיד עם היוודע לה על הפגם כאמור וכן תודיע לנאמן כתב על אודות הפגם, כיצד היא מתכוונת לתקן אותו ובתוך כמה זמן צפוי הליך התיקון להסתיים וכן על תיקון הפגם; במועד חתימת שטר זה ובמועד יצירת ורישום השעבודים לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב, לא נתקבלה אצל החברה הודעה כלשהי על תביעות או דרישות כלשהן ביחס לתוקף זכויותיה של החברה בנכסים המשועבדים (לפי העניין) ו/או ביכולת לשעבדן, לאכוף אותן ו/או לממשן, כולן או מקצתן, כאמור בשטר זה. החברה מתחייבת בזאת להודיע לנאמן בכתב במקרה בו יחול שינוי באמור בס"ק זה בסמוך למועד שבו ייוודע למי מהן הדבר.

6.5.13 עד למועד יצירת כל שעבוד יתקבלו בכל מוסדותיה הרלוונטיים של החברה ו/או של החברה המשעבדת, לפי העניין, ההחלטות הנדרשות על-פי כל דין ו/או מסמכי ההתאגדות של החברה ו/או בהתאם לכל הסכם ו/או התחייבות שנטלה על עצמה החברה לשם יצירת השעבודים לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב').

6.5.14 החברה תודיע לנאמן ביחס לנכסים המשועבדים בכתב בתוך לא יותר משני (2) ימי עסקים ממועד שנודע לחברה על כל מקרה של הטלת עיקול בסכום העולה על שיעור של 10% משווי הנכסים המשועבדים ו/או נקיטת פעולה של הוצאה לפועל ו/או הליכי מימוש אחרים כנגד איזה מהנכסים המשועבדים ו/או מינוי כונס נכסים (או כל בעל תפקיד אחר בעל סמכות דומה שמונה על-ידי בית המשפט לפי חוק חדלות פירעון) לאיזה מהנכסים המשועבדים ו/או באם יועלו טענות מהותיות על-ידי צדדים שלישיים אשר יש בהם כדי לפגוע בשווי הבטוחתי של הנכסים המשועבדים או בתוקף השעבודים. החברה מתחייבת להודיע לכל גורם אשר נקט באיזו מהפעולות המפורטות בסעיף זה (ללא קשר לסכום או לשווי בגינו ננקטה אותה פעולה) כי הנכסים המשועבדים, משועבדים לטובת הנאמן להבטחת זכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'), ולנקוט ללא דיחוי בכל הפעולות הנדרשות על מנת להסיר אותו עיקול ו/או תביעה ו/או טענה בקשר עם איזה מהנכסים המשועבדים (והכל

מבלי לגרוע מחובת החברה לפעול ככלל להסרת עיקול וכן כל פעולה שבוצעה כאמור בסעיף זה כלפי או מי מהנכסים המשועבדים ללא תלות בסכום העיקול ו/או הפעולה).

6.5.15 החברה תחזיק ותשמור את הנכסים המשועבדים במצב טוב ותקין, ומבלי לגרוע מכלליות האמור, תשלם במועדם את כל המסים המוטלים ושיוטלו כדין על החברה ו/או החברה המשעבדת בקשר עם הנכסים המשועבדים, על-ידי הממשלה או על-ידי רשות מוסמכת או הרשות המקומית, וזאת מבלי לגרוע מזכותה של החברה לנקוט בכל הליך אל מול הרשויות בקשר לדרישות כאמור.

6.5.16 החברה לא תבצע כל דיספוזיציה, לרבות משכון או המחאה או הענקת זכות כלשהי או עסקה, או כל פעולה שהיא, בין במעשה ובין במחדל, בנכסים המשועבדים כל עוד לא נפרעו במלואן אגרות החוב (סדרה ב') ולא מולאו כל התחייבויות החברה בגינן או שוחררו הנכסים המשועבדים מהשעבוד בהתאם להוראות שטר זה, ללא קבלת אישור מראש של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') לביצוע הדיספוזיציה בהחלטה מיוחדת, אלא בהתאם ובכפוף להוראות סעיפים 6.2.9 ו-6.6.6 לשטר.

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

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

6.5.19 זכויותיה של החברה במקבץ רחובות, הרמוני בית שמש ומגדלי אלרואי עשויות להיות כפופות להוראות תקנוני בית משותף, ככול שירשמו בגין הנכסים כאמור. תקנוני הבית המשותף של איזה מהנכסים המשועבדים לא יכלול מגבלה או התניה על רישום איזה מהשעבודים בקשר עם הנכסים המשועבדים על-פי שטר הנאמנות ו/או אכיפת ו/או מימוש איזה מהשעבודים האמורים ו/או העברת הזכויות בהם אגב מימוש איזה מהשעבודים.

6.5.20 ביחס להסכם עמידר וביחס לתקנוני בית משותף הנכסים המשועבדים, ככל ויהיו, מתחייבת החברה, כי ככל שהדבר תלוי בה לא יבוצעו שינויים, שיש בהם כדי לפגוע בתוקף השעבודים, ביכולת אכיפתם ו/או במימושם.

6.5.21 החברה מתחייבת לרכוש ולהחזיק בתוקף (בעצמה או באמצעות החברה המשעבדת הרלוונטית או מי מטעמה), עד לפירעון המלא של אגרות החוב (סדרה ב'), את הביטוח הרלוונטי כאמור בסעיף 6.2.4.2 לשטר, המבטח את הנכסים המשועבדים על-פי שטר נאמנות זה ולשמור על רצף ביטוחי כאמור עד לאחר הסרת שעבודים על נכס משועבד רלבנטי בהתאם להוראות שטר זה.

6.5.22 מובהר בזאת, כי במועד הפירעון של התשלום האחרון של הקרן והריבית בגין אגרות החוב (סדרה ב') וכפוף לפירעון המלא, או סילוק היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ב') בכל דרך שהיא (לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם) ולתשלום כל שכר טרחת הנאמן והוצאותיו, לרבות של שלוחיו, יפקעו השעבודים המפורטים בשטר זה וייחשבו כבטלים מאליהם, ללא צורך בנקיטת פעולה נוספת, והנאמן יחתום על כל מסמך שיידרש לצורך ביטול השעבודים השונים הרשומים ברשם החברות ו/או לשכת רישום המקרקעין ו/או בכל רשות ו/או "חברה משכנת" שבה יהיו רשומים, ככל שיהא רלבנטי. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותה של החברה להחלפת הנכסים המשועבדים (ושחרור השעבודים המוטלים עליהם ו/או מכירתם) כמפורט בסעיף 6.2.8 לשטר. קודם לשחרור השעבודים כאמור יומצא לנאמן אישור מאת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בדבר הפירעון המלא של אגרות החוב (קרן וריבית והפרשי הצמדה וכל

תשלום נדרש כאמור בשטר זה) כאמור, בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

6.5.23 החברה תכלול מידע בכל דוח תקופתי ורבעוני אודות הנכסים המשועבדים בהתאם לגילוי הנדרש בהתאם להוראות הדין והנחיות רשות ניירות ערך כפי שיהיו מעת לעת.

6.5.24 הזכויות המפורטות תחת הגדרות הנכסים המשועבדים לעיל מהוות מלוא הזכויות הקיימות והעתידיות בכל אחד מהנכסים המשועבדים.

6.5.25 עסקאות רכישת מקבץ רחובות, הרמוני בית שמש ומגדלי אלרואי על-ידי החברה דווחו לרשויות מיסוי מקרקעין ושולם מס רכישה מופחת בשיעור של 0.5% משווי המקרקעין. הטבת מס הרכישה מותנית בעמידה בכל התנאים שנקבעו ביחס לקרנות השקעה במקרקעין. בהתקיים אחד מהתנאים הבאים, עלולה החברה להידרש להשלים את תשלום מס הרכישה לפי שיעור המס המלא (בהתאם להוראות חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963): (א) אי רישום מניות החברה למסחר בהתאם להוראות הפקודה; (ב) המקרקעין לא הפכו מניבים בתוך חמש שנים מיום רכישתם בידי החברה (7 שנים באזור הנגב או הגליל); ו/או (ג) המקרקעין נמכרו בידי החברה לפני שחלפו ארבע (4) שנים מיום שהפכו למקרקעין מניבים לצרכי דיור להשכרה. מובהר, כי במקרה של מימוש בטוחות כאמור בשטר זה ומכירת הנכס אגב מימוש עובר להתקיימות התנאים האמורים יחולו הוראות סעיף 6.5.25 זה לשטר לעניין תשלום מס רכישה.

6.6 שעבוד שלילי

6.6.1 בכפוף לאמור בשטר זה החברה תהא רשאית לשעבד את נכסיה, כולם או חלקם, 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) שתנפיק או להבטחת התחייבויות אחרות, ללא צורך בהסכמה כלשהי מהנאמן ו/או מהמחזיקים באגרות החוב. כמו-כן, בכפוף להוראות שטר זה, החברה תהיה רשאית למכור, להחכיר, למסור או להעביר בכל דרך אחרת את רכושה, כולו או חלקו, בכל דרך שהיא, לטובת מי שתמצא לנכון, ללא צורך בהסכמה כלשהי של הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב.

6.6.2 על אף האמור בסעיף 6.6.1 לעיל, החברה מתחייבת, כי כל עוד אגרות החוב (סדרה ב') לא נפרעו במלואן, החברה לא תיצור שעבודים שוטפים על כלל נכסיה וכלל זכויותיה, הקיימים או העתידיים, לטובת צד שלישי כלשהו, להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי (להלן בסעיף 6.6.2 זה: "**התחייבות לאי יצירת שעבודים שוטפים**"), אלא אם תיישם את אחת מבין החלופות הבאות:

6.6.2.1 תקבל מראש את הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'), ליצור את השעבוד לטובת הצד השלישי בהחלטה מיוחדת;

6.6.2.2 תיצור לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') להבטחת היתרה הבלתי מסולקת של החוב כלפי המחזיקים, בעת ובעונה אחת עם יצירת השעבוד השוטף לטובת הצד השלישי, שעבוד שוטף באותה דרגה פרי פסו על-פי יחס החובות, ושעבוד זה יהיה בתוקף כל עוד אגרות החוב לא נפרעו במלואן. ככל שתיצור החברה לטובת מחזיקי אגרות החוב שעבוד כאמור בסעיף זה, מימוש השעבוד על-ידי הנאמן או על-ידי הצד השלישי לא יהא טעון את הסכמת הצד השלישי או הנאמן, לפי העניין, או של מי מהמחזיקים באגרות החוב (ביחד בסעיף זה: "**הצדדים**"), או מתן 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 או הוראות הסכם השעבוד הרלוונטי) לנקוט לבדו בכל ההליכים הנדרשים לצורך מימוש השעבוד.

ככל שנודע לחברה כי הצד השלישי החל בהליכי מימוש השעבוד, החברה תודיע על כך בכתב לנאמן בהקדם האפשרי ולא יאוחר מיום עסקים אחד מהמועד בו נודע לחברה כאמור. 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, בהתאם לשיקול דעתו או להחלטה של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'). החברה תמסור לנאמן פרטי קשר של כל אחד מהצדדים לצורך מסירת הודעת מימוש כאמור מיד עם בקשתו הראשונה של הנאמן. ככל שנודע לחברה כי הצד השלישי החל לפעול בהליכים כנגד החברה הרי שעל החברה להודיע על כך מיידית ובכתב לנאמן.

6.6.2.3 כל אימת שהחברה תיצור לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') שעבוד כאמור בסעיף 6.6.2.2 לשטר זה לעיל, תמציא החברה לנאמן את המסמכים המפורטים להלן, בתוך ארבעה-עשר (14) ימים ממועד יצירת השעבודים (למעט ביחס למסמך המפורט בס"ק (2) להלן, אשר יימסרו לא יאוחר משני (2) ימי עסקים ממועד קבלת תעודת רישום השעבוד אצל החברה): (1) מסמך שעבוד והודעת פרטי משכנתאות ושעבודים (טופס 10) או טופס הגשה מקוונת שנוסחם יהיה לשביעות רצון הנאמן לפיהם יירשם השעבוד לטובת הנאמן, כשהם נושאים חתימה מקורית של החברה ומוחתמים בחותמת "נתקבל" / "הוגש לבדיקה" מקורית מרשם החברות או לחלופין אישור אלקטרוני של רשם החברות המאשר את קבלת המסמכים אשר נושא תאריך שאינו מאוחר מעשרים ואחד (21) ימים ממועד החתימה על מסמך השעבוד, או מועד אחר אשר ייקבע על-פי דין; (2) תעודת רישום שעבוד מרשם החברות; (3) פלט שעבודים מרשם החברות לפיו נרשם השעבוד האמור; (4) תצהיר חתום במקור של נושא המשרה הבכירה בתחום הכספים כי השעבוד אינו סותר או עומד בניגוד להתחייבויות החברה כלפי צדדים שלישיים, לשביעות רצון הנאמן; (5) חוות דעת עו"ד חיצוני לחברה בדבר היות השעבוד תקף והיותו בר אכיפה ומימוש כנגד הגורם המשעבד על-פי דיני מדינת ישראל וכן כי מתקיימים בו התנאים הקבועים המפורטים בסעיף 6.6.2.2 לעיל, בנוסח לשביעות רצון הנאמן; וכן מסמכים אחרים הנדרשים במועד יצירת השעבוד לצורך יצירת השעבוד ורישומו בכל המרשמים הרלוונטיים (כולל תעודות ו/או דוחות מאותו מרשם לאחר רישום השעבוד) מובהר כי הגשת מסמכים לרישום כאמור תעשה לא יאוחר משבעה (7) ימי עסקים ממועד יצירת השעבוד.

ככל ובמהלך חיי אגרות החוב, יהא צורך לרשום שעבוד כאמור במרשם נוסף כדי לתת תוקף לשעבוד, הרי שהחברה תבצע זאת בהקדם האפשרי על חשבונה, ותמציא לנאמן את כל המסמכים לשביעות רצונו כדי להוכיח דבר רישום השעבוד.

6.6.2.4 ככל שיירשם שעבוד שוטף לטובת מחזיקי אגרות החוב פארי פסו עם הצד השלישי כאמור בסעיף 6.6.2.2 לעיל, מתחייבת החברה לפרסם במסגרת הביאורים הנכללים בדוחות הכספיים הראשונים שיפורסמו על ידה לאחר רישום השעבוד, את הנתונים הבאים: (א) שווי המאזני של כל נכסי החברה המשועבדים בשעבוד קבוע ושווי כאמור של כל הנכסים של החברה המשועבדים בשעבוד שוטף; (ב) שווי מאזני של כל הנכסים הלא משועבדים של החברה; (ג) סך התחייבויות החברה המגובות בנכסים משועבדים; (ד) סך התחייבויות החברה שאינן מגובות בנכסים משועבדים. ככל שתבקש החברה את הסכמת המחזיקים ליצירת

השעבוד כאמור לטובת צד שלישי בלבד כאמור בסעיף 6.6.2.1 לעיל, מתחייבת החברה לפרסם את הנתונים הנ"ל במועד פרסום הדוח המיידי על זימון האספה. בכל מקרה שנרשם שעבוד שוטף כאמור בסעיף זה לעיל לטובת הנאמן עבור המחזיקים ולאחר פרסום הדוחות הכספיים הראשונים כאמור, וכל עוד השעבוד לטובת הנאמן עבור המחזיקים רשום, מתחייבת החברה לפרסם הנתונים הנ"ל במסגרת הביאורים שבכל דוח שנתי ובכל דוח רבעוני שתפרסם.

6.6.3 למען הסר ספק יובהר, כי הבחירה באיזו מבין האפשרויות האמורות בסעיף 6.6.2.3 לעיל היא בשיקול דעתה הבלעדי של החברה, אך החברה תמסור על כך הודעה לנאמן לפחות עשרה (10) ימי עסקים בטרם יצירת השעבוד השוטף לטובת הצד השלישי וכן תפרסם זאת בדוח מיידי במועד ההודעה לנאמן.

6.6.4 נכון למועד חתימת שטר זה, לא קיים שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה ועל כלל זכויותיה – הקיימים או העתידיים – לטובת צד ג' כלשהו ולא ניתנה כל התחייבות ליצירת שעבוד כאמור לכל צד שלישי שהוא.

6.6.5 על אף האמור בסעיף 6.6.2 לשטר זה, מובהר כי ההתחייבות לאי-יצירת שעבודים שוטפים לא תחול על שעבוד צף על כלל נכסי החברה, אשר נוצר מכוח דין ספציפי או על-פי דרישות רגולטוריות ועל-פי תנאיהן, ויחולו הוראות סעיף 6.6.2 לשטר בלבד כך שהחברה תרשום שעבוד שוטף במקביל על שם הנאמן לטובת מחזיקי אגרות החוב, אלא אם הדין הספציפי או הדרישות הרגולטוריות האמורות אוסרות עליה לעשות כן. במקרה שנדרש יצירת שעבוד שוטף על-פי דין ספציפי או דרישה רגולטורית וכן ככל שנאסר על החברה ליצור שעבוד שוטף לטובת הנאמן כאמור תינתן חוות דעת משפטית חיצונית בנוסח לשביעות רצונו של הנאמן בעניין.

6.6.6 החברה תהיה רשאית ליצור שעבודים מדרגה שנייה על הנכסים המשועבדים לטובת כל גורם ישראלי, לרבות לטובת החברה, ללא צורך בהסכמת הנאמן או מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'), בכפוף לכל התנאים שלהלן:

(א) השעבוד מדרגה שנייה יהיה נחות לשעבודים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'), באופן שכל תמורה שתתקבל במסגרת מימוש הנכסים המשועבדים תשולם קודם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') עד לפירעון המלא של כל התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'), דהיינו פירעון סופי ומלא של אגרות החוב בהתאם לתנאי שטר זה, ורק לאחר פירעון מלוא התחייבויות החברה כלפיהם יהיו בעלי השעבוד מדרגה שנייה זכאים לקבל כל יתרה שתיוותר, ככל שתיוותר; השעבוד מדרגה שנייה האמור לא יהיה ניתן למימוש, אלא בכפוף לקבלת אישור מחזיקי אגרות החוב בהחלטה רגילה ולא תהיה לנאמן ו/או למחזיקי אגרות החוב אחריות כלשהי בגין נזקים – ככל שייגרמו - למאן דהו, בגין פרק הזמן הדרוש לכינוס אסיפה או במקרה שלא אישרו מחזיקי אגרות החוב את מימוש השעבוד מדרגה שנייה כאמור;

(ב) החברה תודיע על השעבוד מדרגה שנייה בכתב לנאמן תוך התייחסות לעמידה בתנאים הנקובים בסעיף זה לעיל ותדווח על כך למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') בדוח מיידי. בנוסף, תכלול החברה במפורש במסמכי השעבוד בגין השעבוד מדרגה שנייה את ההוראות שבסעיף זה לעיל;

(ג) החברה תמסור לנאמן חוות דעת של עורך דין חיצוני של החברה ו/או החברה המשעבדת, לפי העניין, המאשרת כי השעבוד מדרגה שנייה שנוצר עומד בכל התנאים המפורטים בסעיף זה לעיל.

אם וככל שיידרש אישור הנאמן לצורך רישומו של שעבוד מדרגה שנייה כאמור על איזה מהנכסים המשועבדים, הנאמן לא יהיה רשאי להתנגד וימסור אישור כאמור, ובלבד שמסמכי השעבוד בגין השעבוד מדרגה שנייה כוללים במפורש את ההוראות

שלעיל ושהומצאו לנאמן כל האישורים הנדרשים בקשר עם השעבוד מדרגה שנייה בהתאם למפורט לעיל.

7. **<u>זכות להעמדה לפירעון מיידי</u>**

7.1 הנאמן, וכן מחזיק אגרות החוב, יהיו רשאים להעמיד לפירעון מיידי את הסכומים המגיעים להם וכן שיגיעו להם לפי תנאי שטר זה, לרבות כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב, והכל בקרות אחד או יותר מן המקרים המנויים להלן:

7.1.1 אם החברה לא פרעה תשלום כלשהו מהתשלומים בהם היא חייבת לפי אגרות החוב או שטר הנאמנות, והחברה לא תיקנה את ההפרה בתוך חמישה (5) ימי עסקים.

7.1.2 אם החברה תפר את תנאי אגרות החוב או שטר הנאמנות בהפרה יסודית, או אם לא תקיים אילו מהתחייבויותיה המהותיות במסגרתם, וההפרה לא תוקנה בתוך 14 ימים ממועד ההפרה.

7.1.3 אם יתברר כי מצג מהותי ממצגי החברה באגרות החוב או בשטר הנאמנות אינו נכון או אינו מלא, ובמקרה שמדובר בהפרה הניתנת לתיקון – ההפרה לא תוקנה בתוך 14 ימים ממועד קבלת הודעה על דבר ההפרה, במהלכם החברה תפעל לתיקונה.

7.1.4 אם החברה תבצע חלוקה בניגוד לאמור בסעיף 19.1 לשטר נאמנות זה להלן (ללא תקופת ריפוי), וזאת למעט במקרה בו החברה ביצעה חלוקה בהתאם לפקודה בניגוד למגבלות האמורות בסעיף 19.1 לשטר, ובתוך שלושה (3) רבעונים ממועד החלוקה בהתאם לפקודה, תיקנה את ההפרה כאמור.

7.1.5 חלה הרעה מהותית בעסקי החברה לעומת מצבה במועד ההנפקה, וקיים חשש ממשי שהחברה לא תוכל לפרוע את אגרות החוב (סדרה ב') במועדן.

7.1.6 החברה לא פרסמה דוחות כספיים שהיא חייבת בפרסומם לפי כל דין (או לפי הוראות שטר הנאמנות – ככל שהחברה תחדל להיות תאגיד מדווח), בתוך שלושים (30) ימים מהמועד האחרון שהיא חייבת בפרסומם או עד תום מועד אחר שייקבע במסגרת ארכה שניתנה לחברה על-ידי רשות מוסמכת (לפי המאוחר).

7.1.7 אגרות החוב (סדרה ב') נמחקו מהמסחר בבורסה.

7.1.8 הועמדו לפירעון מיידי: (א) סדרת אגרות חוב אחרת או ניירות ערך אחרים שהינם חוב של החברה הרשומים למסחר בבורסה (לרבות סדרה שרשומה למסחר במערכת הרצף המוסדי); או (ב) חוב מהותי, והדרישה לפירעון מיידי כאמור לא הוסרה ו/או החברה לא פרעה את החוב בתוך 30 ימים ממועד ההעמדה לפירעון מיידי.

לעניין סעיף זה "**חוב מהותי**" – חוב ו/או מס' חובות במצטבר למוסד פיננסי (ובלבד שאם מדובר במספר חובות מצטברים כאמור הרי שהם הועמדו לפירעון מיידי בד בבד או בסמוך האחד לשני) בסכום העולה על חמישים (50) מיליון ש"ח (על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים (מבוקרים או סקורים, לפי העניין), האחרונים של החברה). למען הסר ספק, חוב בגין הלוואה ללא יכולת חזרה לחברה/לחברה המאוחדת (Non-Recourse) לא ייחשב כ-"חוב מהותי".

7.1.9 אם החברה לא תעמוד בהתחייבויותיה ביחס להון העצמי המינימלי של החברה, כמפורט בסעיף 19.2.1 לשטר במשך התקופה המפורטת בסעיף 19.2.1 לשטר.

7.1.10 אם החברה לא תעמוד בהתחייבויותיה ביחס הון עצמי לסך מאזן, כמפורט בסעיף 19.2.2 לשטר במשך התקופה המפורטת בסעיף 19.2.2 לשטר.

7.1.11 בוצע מיזוג, במסגרתו החברה היא החברה הקולטת או חברת היעד, ללא קבלת אישור מוקדם של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') בהחלטה מיוחדת, אלא אם כן הצהירה החברה או הישות הקולטת, לפי העניין, כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'), לרבות באמצעות הנאמן, לפחות עשרה (10) ימי עסקים לפני מועד המיזוג, כי לא קיים חשש סביר שעקב המיזוג לא יהיה ביכולתה של החברה או הישות

הקולטת, לקיים את ההתחייבויות כלפי המחזיקים.

7.1.12 אם עיקר פעילותה של החברה (לעניין זה, "**החברה**", יחד עם חברות בשליטתה) יפסיק להיות בתחום השקעה במקרקעין בהתאם להוראות פרק שני לחלק ד' לפקודה; או אם בוצעה מכירה של רוב נכסי החברה ולא התקבלה למכירה כאמור הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') מראש בהחלטה מיוחדת, למעט אם החברה התחייבה בדיווח מיידי במערכת המגנ"א כי מלוא תמורת המכירה נועדה לרכישת נכסי מקרקעין או לביצוע השקעות בתחום פעילותה של החברה; או אם החברה לא תעמוד בהתחייבותה לשמור על מעמדה כקרן להשקעות במקרקעין בהתאם לתנאים הקבועים בפקודה או בדין אחר (ככל שיהא) או במסגרת אורכה שתינתן (אם בכלל) לחברה על-ידי רשות מוסמכת, כמפורט בסעיף 19.3 לשטר. לעניין סעיף זה "**מכירה של רוב נכסי החברה**" - מכירה של נכס או מספר נכסים (למעט מכירת מלאי במהלך העסקים הרגיל של החברה) שערכו או ערכם המצרפי (לפי העניין) בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו על-ידי החברה עולה על 50% מסך המאזן, על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו.

7.1.13 אם החברה תקבל החלטה לפירוק החברה (למעט פירוק כתוצאה ממיזוג עם חברה אחרת, כאמור בסעיף 7.1.11 לשטר זה), או אם יינתן ביחס לחברה צו פירוק קבוע וסופי על-ידי בית המשפט או צו בעל מאפיינים דומים בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון, או ימונה לחברה מפרק קבוע או בעל תפקיד בעל מאפיינים דומים בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון, או אם ימונה לחברה נאמן כהגדרתו בחוק חדלות פירעון.

7.1.14 אם ימונה נאמן זמני (כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון), או אם יינתן כנגד החברה צו פירוק זמני או בעל תפקיד בעל מאפיינים דומים בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון על-ידי בית המשפט, או ימונה לחברה מפרק זמני או בעל תפקיד בעל מאפיינים דומים בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון, או תתקבל כל החלטה שיפוטית בעלת אופי דומה, וצו או החלטה כאמור לא נדחו או בוטלו בתוך ארבעים וחמישה (45) ימים ממועד מתן הצו או קבלת ההחלטה, לפי העניין.

על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי הענין, על-ידי החברה או בהסכמתה.

7.1.15 אם יוטל עיקול על כל נכסי החברה, כולם או רובם או אם תבוצע פעולה כלשהי של הוצאה לפועל כנגד נכסים כאמור או ימומש שעבוד כנגד נכסים כאמור, והעיקול לא יוסר או הפעולה לא תבוטל, לפי העניין, בתוך ארבעים וחמישה (45) ימים ממועד הטלתם או ביצועם, 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.

7.1.16 אם הוגשה בקשה לכינוס נכסים או למינוי כונס נכסים (זמני או קבוע) על כל נכסי החברה, או על רובם, או אם יינתן צו למינוי כונס נכסים זמני או למינוי נאמן זמני, כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון - אשר לא נדחו או בוטלו בתוך ארבעים וחמישה (45) ימים ממועד הגשתם או נתינתם, לפי העניין; או - אם ניתן צו למינוי כונס נכסים קבוע או למינוי נאמן, כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון, על כל נכסי החברה, או על רובם.

על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על-ידי החברה או בהסכמתה.

7.1.17 (א) אם החברה תגיש בקשה לצו הקפאת הליכים או כל הליך דומה בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון או אם יינתן צו הקפאת הליכים כנגד החברה או כל צו דומה בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון או אם החברה תגיש בקשה לצו פתיחת הליכים, כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון או אם יינתן צו כאמור או אם

החברה תגיש בקשה לפשרה או להסדר עם נושי החברה לפי סעיף 350 לחוק החברות, או בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון (למעט למטרת מיזוג עם חברה אחרת כאמור בסעיף 7.1.11 לשטר זה ו/או שינוי במבנה החברה לרבות פיצול, שאינם אסורים לפי תנאי שטר זה, ולמעט עשיית הסדרים בין החברה ובעלי מניותיה, שאין בהם כדי להשפיע על יכולת הפירעון של אגרות החוב (סדרה ב') ואשר אינם אסורים לפי תנאי שטר זה) או אם החברה תציע לנושיה בדרך אחרת פשרה או הסדר כאמור, על רקע העדר יכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה במועדן ; או החברה תנהל משא ומתן מוגן לפי הוראות חוק חדלות פירעון ; או - (ב) אם תוגש בקשה לפי סעיף 350 לחוק החברות או לפי חוק חדלות פירעון כנגד החברה אשר לא נדחתה או בוטלה בתוך ארבעים וחמישה (45) ימים ממועד הגשתה.

7.1.18 אם החברה חדלה או הודיעה על כוונתה לחדול מניהול עסקיה כפי שאלו יהיו מעת לעת.

7.1.19 אם החברה הפסיקה או הודיעה על כוונתה להפסיק את תשלומיה.

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

7.1.21 אם הבורסה השעתה את המסחר באגרות החוב (סדרה ב') בבורסה (להבדיל מהפסקת מסחר), למעט השעייה בעילה של היווצרות אי בהירות, כמשמעות עילה זו בחלק הרביעי לתקנון הבורסה, וההשעייה כאמור לא בוטלה תוך שישים (60) ימים.

7.1.22 אם וככל שאגרות החוב (סדרה ב') תהיינה מדורגות בעתיד – אם אגרות החוב יפסיקו להיות מדורגות לפרק זמן העולה על שישים (60) ימים רצופים, למעט במקרה שהפסקת הדירוג הינה כתוצאה מסיבות או בנסיבות שאינן בשליטתה של החברה.

7.1.23 אם וככל שאגרות החוב (סדרה ב') תהיינה מדורגות בעתיד – אם יעודכן דירוג אגרות החוב על-ידי החברה המדרגת של אגרות החוב כך שהדירוג שייקבע לאגרות החוב יהיה נמוך מדירוג של- BBB של חברת מעלות (היינו, BBB מינוס), או דירוג מקביל על-ידי חברת דירוג אחרת. מובהר בזאת כי ככל שאגרות החוב מדורגות או תהיינה מדורגות בו זמנית על-ידי יותר מחברת דירוג אחת, אזי לצורכי שטר נאמנות זה, יראו את הדירוג הנמוך מבין החברות המדרגות כדירוג הרלוונטי לעניין סעיף זה. מובהר, כי העברת החברה לרשימת מעקב (watch list) או כל פעולה דומה אחרת המבוצעת על-ידי חברת הדירוג לא תהווה עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ב') לפירעון מיידי. בהקשר זה מובהר, כי החברה תהיה רשאית להחליף את חברת הדירוג (או את חברות הדירוג, לפי העניין) מכל סיבה שהיא, וכי הפסקת דירוג כתוצאה מהחלפת חברת הדירוג לתקופה שאינה עולה על שישים (60) ימים לא תהווה עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ב') לפירעון מיידי.

7.1.24 אם בוצעה הרחבת סדרה או הונפקה סדרה אחרת בניגוד לאמור בסעיפים 2.2 ו-2.3 (לפי העניין) לשטר.

7.1.25 אם החברה תחוסל או תימחק באופן שלא תהא רשומה עוד במרשמי רשם החברות, מכל סיבה שהיא, למעט למטרות מיזוג עם חברה אחרת, כאמור בסעיף 7.1.11 לשטר.

7.1.26 אם החברה תחדל להיות תאגיד מדווח כהגדרתו בחוק ניירות ערך.

7.1.27 אם החברה תפר איזו מהתחייבויותיה המפורטות בסעיף 6.6 לשטר.

7.1.28 נרשמה הערת "עסק חי" בדוחותיה הכספיים של החברה למשך תקופה של שני (2) רבעונים רצופים.

7.1.29 אם חלו אילו מהאירועים המטרידים (כהגדרתם בסעיף 7.13 לשטר) בקשר עם חברה משעבדת, והחברה לא שעבדה נכסים חלופיים, אחד או יותר, חלף הנכסים (אחד או יותר) ששועבדו על-ידי אותה חברה משעבדת בתוך התקופה המנויה בסעיף 7.13 לשטר.

לעניין סעיף 7.1 זה לעיל "**רוב נכסי החברה**" משמע: נכס או מספר נכסים, שערכו או ערכם המצרפי (לפי העניין) בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו על-ידי החברה עולה על 30% מסך המאזן, על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו.

במקרים כאמור, יחולו ההוראות שבסעיף 7 זה להלן.

7.2 הנאמן יהיה חייב, לרבות לפי דרישת מחזיק (המחזיק לבדו או יחד עם אחרים ב-5% או יותר), לכנס אסיפת מחזיקי אגרות חוב שעל סדר יומה החלטה בדבר העמדה לפירעון מיידי של כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב ו/או בדבר מימוש הבטוחות לעיל שניתנו להבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב.

7.3 מועד כינוס אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') אשר על סדר יומה תהיה החלטה בדבר העמדה לפירעון מיידי של כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ב') ו/או מימוש בטוחות, בשל קרות איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 7.1 לשטר, יהיה בחלוף עשרים ואחד (21) ימים ממועד זימונה (או מועד קצר יותר בהתאם לאמור בסעיף 7.9 לשטר).

7.4 החלטת מחזיקים להעמיד אגרות חוב לפירעון מיידי ו/או לממש בטוחות כאמור לעיל, תתקבל באסיפה מיוחדת ברוב של המחזיקים ביתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ב') המיוצג בהצבעה למעט הנמענים.

7.5 במקרה בו עד למועד כינוס האסיפה לא בוטל או הוסר איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 7.1 לשטר זה לעיל בגינו כונסה האסיפה, ובכפוף לאמור בסעיף 7.7 להלן, והחלטה באסיפת מחזיקי אגרות החוב כאמור התקבלה בהתאם לסעיף 7.3 לעיל, הנאמן יהיה חייב, ללא שיהוי, להעמיד לפירעון מיידי את כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ב') ו/או לממש בטוחות.

7.6 למרות האמור בסעיף 7 זה לשטר זה, הנאמן או מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') לא יעמידו את אגרות החוב מאותה סדרה לפירעון מיידי ולא יממשו בטוחות (ככל וניתנו), גם בקרות אחד או יותר מהאירועים האמורים בסעיף 7.1 לעיל אלא לאחר שמסרו לחברה הודעה בכתב של חמישה-עשר (15) ימים על כוונתם לעשות כן. ואולם הנאמן או המחזיקים אינם חייבים למסור לחברה הודעה כאמור אם קיים חשש סביר כי מסירת ההודעה תפגע באפשרות להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או לממש בטוחות.

7.7 הודעה על קבלת החלטה כאמור לעיל באסיפה של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') כאמור אשר תפורסם על-ידי הנאמן (לרבות פרסום דוח תוצאות אסיפה במסגרתה התקבלה החלטה כאמור) תהווה התראה מראש ובכתב לחברה על כוונתו לפעול כאמור.

7.8 נקבעה באיזה מהאירועים שבסעיף 7.1 לעיל, תקופה סבירה שבה רשאית החברה לבצע פעולה או לקבל החלטה שכתוצאה ממנה נשמטת העילה להעמדה לפירעון מיידי או למימוש בטוחות, רשאים הנאמן או המחזיקים להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי כאמור בסעיף 7 זה ו/או לממש בטוחות, רק אם חלפה התקופה שנקבעה כאמור והעילה לא נשמטה; ואולם הנאמן רשאי לקצר את התקופה שנקבעה בשטר הנאמנות אם סבר שיש בה כדי לפגוע באופן מהותי בזכויות המחזיקים.

7.9 הנאמן רשאי בהתאם לשיקול דעתו לקצר את מנין עשרים ואחד (21) הימים האמורים (בסעיף 7.3 לעיל) לכינוס האסיפה, במקרה בו יהיה הנאמן בדעה כי יש בכך צורך לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב או על מנת למנוע פגיעה באפשרות להעמיד את אגרות החוב (סדרה ב') לפירעון מיידי ו/או לממש בטוחות.

7.10 מובהר בזאת כי חובות הנאמן לפי סעיף 7 זה, כפופות לידיעתו בפועל את התקיימות

העובדות, המקרים, הנסיבות והאירועים המפורטים בו מכוח פרסומים פומביים של החברה או מכוח הודעה בכתב של החברה שתישלח אליו על-פי סעיף 26 לשטר זה, אין בכך בכדי לפגוע בחובות ובזכויות הנאמן על-פי כל דין.

7.11 למען הסר ספק מובהר, כי הפירעון המיידי ייעשה לפי יתרת ערכן הנקוב של אגרות החוב (סדרה ב'), אשר טרם נפרעו, כולל ריבית על כל תוספותיה השונות, לרבות ריבית פיגורים, ככל שחלים, שהצטברו על הקרן, כאשר הריבית תחושב לתקופה המתחילה לאחר היום האחרון שבגינו שולמה ריבית ועד לביצוע הפירעון המיידי בפועל (חישוב הריבית עבור חלק משנה ייעשה על בסיס 365 ימים בשנה) וכן הפרשי הצמדה, ככל שיהיו.

7.12 למען הסר ספק מובהר כי אין בזכות ההעמדה לפירעון מיידי כאמור לעיל ו/או בהעמדה לפירעון מיידי ו/או במימוש בטוחות כדי לפגוע בכל סעד אחר או נוסף העומד למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') או לנאמן על-פי תנאי אגרות החוב והוראות שטר זה או על-פי דין, ואי העמדת החוב לפירעון מיידי בקרות איזה מהמקרים המפורטים בסעיף 7.1 לעיל לא תהווה ויתור כלשהו על זכויותיהם של מחזיקי אגרות החוב או של הנאמן כאמור.

7.13 מובהר בזאת כי ככל ולגבי חברה משעבדת כלשהי (שאיננה החברה), ככל שתהא חברה משעבדת כאמור, יחולו עילות הפירעון המיידי המופיעות בסעיף 7.1.5 לעיל, וכן בסעיפים 7.1.13 – 7.1.19 (כולל) לעיל ("**האירועים המטרידים**"), מתחייבת החברה לפעול כדלקמן:

7.13.1 להודיע לנאמן, ולגרום לכך כי החברה המשעבדת תודיע לנאמן, באופן מיידי ובכתב, מיד עם היוודע הדבר לחברה על קיומו של איזה מהאירועים המטרידים, וזאת, מבלי לגרוע מחובות הדיווח של החברה על-פי דין.

7.13.2 על החברה יהא לשעבד נכס חלופי ו/או נכסים חלופיים במקום הנכסים ששועבדו על-ידי החברה המשעבדת, לגביה חל איזה מהאירועים המטרידים, בהתאם למנגנון המפורט בסעיף 6.2.8 לשטר כך שלאחר שעבוד כאמור תעמוד החברה בשווי הבטוחתי, וזאת בתוך תשעים (90) ימים ממועד קרות אירוע מטריד. היה ועד תום התקופה הנ"ל שועבד נכס חלופי לטובת הנאמן כאמור לעיל, לא יהיה באיזה מהאירועים המטרידים כדי להוות עילה לפירעון מיידי.

7.14 **נציגות דחופה**

<u>מינוי; תקופת כהונה</u>

7.14.1 הנאמן יהיה רשאי, או לבקשת החברה בכתב - יהיה חייב, למנות ולכנס נציגות דחופה מבין מחזיקי אגרות החוב, כפי שיפורט להלן ("**הנציגות**"). הנאמן ימנה לנציגות את שלושת (3) מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'), אשר למיטב ידיעת הנאמן הינם המחזיקים בערך הנקוב הגבוה ביותר מבין כלל מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') ואשר יצהירו כי מתקיימים לגביהם כל התנאים המפורטים להלן ("**חברי הנציגות**"). במקרה בו, מי מבין אלו, לא יוכל לכהן כחבר בנציגות כאמור, ימנה הנאמן, במקומו את מחזיק אגרות החוב, המחזיק בשיעור הערך הנקוב הגבוה ביותר הבא בתור, אשר לגביו מתקיימים כל התנאים המפורטים להלן. ואלו התנאים:

(א) מחזיק אגרות החוב אינו מצוי בניגוד עניינים מהותי בשל קיומו של כל עניין מהותי נוסף המנוגד לעניין הנובע מכהונתו בנציגות ומהחזקתו באגרות החוב. למען הסר ספק מובהר, כי מחזיק קשור, כהגדרתו בסעיף 4 לשטר זה, ייחשב כבעל ניגוד עניינים מהותי כאמור ולא יכהן בנציגות;

(ב) במהלך אותה שנה קלנדרית, מחזיק אגרות החוב לא מכהן בנציגויות דומות של אגרות חוב אחרות ששווין המצרפי עולה על השיעור מתוך תיק הנכסים המנוהל על ידו, אשר נקבע כשיעור המקסימלי המאפשר כהונה בנציגות דחופה לפי הוראות הממונה על התחרות בקשר עם כינון נציגות דחופה.

7.14.2 היה ובמהלך כהונתה של הנציגות, חדלה להתקיים באחד מחבריה אחת הנסיבות

המנויות בסעיפים 7.14.1(א) ו-7.14.1(ב) לשטר זה, תפקע כהונתו, והנאמן ימנה חבר אחד במקומו מבין מחזיקי אגרות החוב כאמור בסעיף 7.14.1 לשטר.

7.14.3 בטרם מינוי חברי הנציגות, יקבל הנאמן מן המועמדים לכהן כחברי הנציגות, הצהרה בדבר קיומם או היעדרם של ניגודי עניינים מהותיים כאמור בסעיף 7.14.1(א) לעיל ובדבר כהונה בנציגויות נוספות כאמור בסעיף 7.14.1(ב) לעיל. כמו-כן, הנאמן יהא רשאי לדרוש הצהרה כאמור מחברי הנציגות בכל עת במהלך כהונתה של הנציגות. מחזיק שלא ימסור הצהרה כאמור ייחשב כמי שיש לו ניגוד עניינים מהותי או מניעה לכהן מכוח הוראות הממונה על התחרות 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 יסתמך על ההצהרות כאמור ולא יהיה חייב לערוך בדיקה או חקירה עצמאית נוספת. קביעתו של הנאמן בעניינים אלו תהיה סופית.

7.14.4 תקופת כהונת הנציגות תסתיים במועד בו תפרסם החברה את החלטות הנציגות בקשר עם מתן ארכה לחברה לצורך עמידתה בתנאי שטר הנאמנות כמפורט בסעיף 7.14.5 לשטר זה להלן.

<u>סמכות</u>

7.14.5 לנציגות תהא הסמכות למתן ארכה חד פעמית לחברה בקשר למועדים לעמידה באמות המידה הפיננסיות שנקבעו בשטר זה, וזאת לתקופה שעד מועד פרסום הדוחות הכספיים הקרובים לאחר מועד פרסום הדוחות הכספיים מהם עלה כי החברה לא עמדה לראשונה באילו מאמות המידה הפיננסיות, או לתקופה שלא תעלה על תשעים (90) ימים, לפי המוקדם מביניהם. יובהר, כי פרק הזמן שעד למינויה של הנציגות יובא בחשבון במסגרת הארכה האמורה לעיל, והוא לא יהווה עילה למתן ארכה נוספת כלשהי לחברה מעבר לאמור לעיל. עוד יובהר, כי פעילות הנציגות ושיתוף הפעולה בין חבריה יוגבל לדיון באפשרות של מתן ארכה כאמור, וכי לא יועבר בין חברי הנציגות כל מידע אחר שאינו נוגע למתן ארכה כאמור.

7.14.6 אם לא מונתה נציגות לפי הוראות סעיף זה, או אם הנציגות החליטה שלא לתת לחברה ארכה כאמור בסעיף 7.14.5 לעיל, הנאמן יהיה חייב לזמן אסיפת מחזיקי אגרות החוב אשר מועד כינוסה יהיה בחלוף עשרים ואחד (21) ימים ממועד זימונה. הנאמן רשאי בהתאם לשיקול דעתו לקצר את מניין הימים האמורים לעיל במקרה בו יהיה הנאמן בדעה כי כל דחייה בהעמדת חוב החברה לפירעון יש בה בכדי לסכן את זכויות מחזיקי אגרות החוב.

<u>התחייבות החברה בקשר לנציגות</u>

7.14.7 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.

7.14.8 בנוסף, החברה מתחייבת לפעול בשיתוף פעולה מלא עם הנציגות והנאמן ככל הנדרש לצורך ביצוע הבדיקות הנדרשות על ידם וגיבוש החלטת הנציגות, ולהעביר לנציגות את כל הנתונים והמסמכים שיידרשו להם לגבי החברה, בכפוף למגבלות הדין. מבלי לגרוע מכלליות האמור, החברה תמסור לנציגות את המידע הרלוונטי לצורך גיבוש החלטתה, אשר לא יכלול כל פרט מטעה ולא יהיה חסר.

7.14.9 החברה תישא בעלויות הנציגות, ובכלל זה בעלויות העסקת יועצים ומומחים על-ידי הנציגות או מטעמה, בהתאם להוראות סעיף 23.2 לשטר הנאמנות, בשינויים המחויבים.

<u>אחריות</u>

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

7.14.11 על פעולתם של חברי הנציגות ומי מטעמם יחולו הוראות השיפוי הקבועות בסעיף 25 לשטר הנאמנות, בשינויים המחויבים, כאילו היו הנאמן.

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

8.1 בנוסף על כל הוראה בשטר זה וכזכות וסמכות עצמאית, יהיה הנאמן רשאי, לפי שיקול דעתו, ויהיה חייב לעשות כן על-ידי החלטה רגילה, ללא מתן הודעה מראש לחברה, לנקוט בכל אותם הליכים, לרבות הליכים משפטיים ובקשות לקבלת הוראות, כפי שימצא לנכון ובכפוף להוראות כל דין, להגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב ואכיפת הביצוע על החברה של התחייבויותיה על-פי שטר נאמנות זה. אין באמור לעיל כדי לפגוע ו/או לגרוע מזכותו של הנאמן לפתוח בהליכים משפטיים ו/או אחרים גם אם אגרות החוב (סדרה ב') לא הועמדו לפירעון מיידי והכל להגנת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') ו/או לצורך מתן כל צו באשר לענייני הנאמנות ובכפוף להוראות כל דין.

8.2 הנאמן יהיה חייב לעשות כאמור בסעיף 7.1 על-פי דרישה של אסיפת המחזיקים אשר תתקבל בהחלטה רגילה, אלא אם כן ראה כי בנסיבות העניין אין הדבר צודק או סביר לעשות כן, ופנה בהקדם האפשרי לבית המשפט המתאים בבקשה לקבלת הוראות בדין במועד הראשון האפשרי.

8.3 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, גם אם אגרות החוב לא הועמדו לפירעון מיידי והכל להגנת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') ובכפוף להוראות כל דין.

8.4 הנאמן רשאי, בטרם ינקוט בהליכים כאמור לעיל, לכנס אסיפת מחזיקי אגרות החוב בכדי שיוחלט על-ידיהם בהחלטה רגילה אילו הליכים לנקוט למימוש זכויותיהם על-פי שטר הנאמנות ואגרות החוב ובלבד שכינוס האסיפה ייעשה במועד הראשון האפשרי ולא יהיה בדחיית ההליכים כדי לסכן את זכויות המחזיקים האמורים. כן יהיה הנאמן רשאי לשוב ולכנס אסיפות מחזיקי אגרות החוב לצורך קבלת הוראות בכל הנוגע לניהול ההליכים כאמור בהחלטה רגילה. פעולת הנאמן תתבצע במקרים כאמור ללא שיהוי ובמועד הראשון האפשרי, אך בכפוף להוראות התוספת השנייה לשטר זה בנוגע לכינוס אסיפות מחזיקים. למען הסר ספק יובהר, כי הנאמן אינו רשאי לעכב ביצוע העמדה לפירעון מיידי ו/או מימוש בטוחות עליו החליטה אסיפת מחזיקי אגרות החוב על-פי סעיף 7.1 לעיל, למעט אם האירוע שבגינו התקבלה ההחלטה להעמדה לפירעון מיידי ו/או מימוש בטוחות בוטל או הוסר.

8.5 בכפוף להוראות שטר נאמנות 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 הנאמנות, ובלבד שכינוס האסיפה יבוצע על-ידי הנאמן במקרים כאמור ללא שיהוי ובמועד הראשון האפשרי אך בכפוף להוראות התוספת השנייה לשטר זה בנוגע לכינוס אסיפות מחזיקים. למען הסר ספק יובהר, כי הנאמן לא יהיה רשאי לעכב נקיטת פעולות או הליכים כאמור במקרה בו השיהוי עשוי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב').

8.6 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 אגרות החוב בהחלטה רגילה ו/או לבית המשפט, עד שיקבל הוראות מאסיפה כללית של מחזיקי אגרות 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 אגרות החוב ו/או לבית המשפט יתבצעו במקרים כאמור ללא שיהוי ובמועד הראשון האפשרי אך בכפוף להוראות התוספת השנייה לשטר זה בנוגע לכינוס אסיפות מחזיקים.

8.7 חרף האמור לעיל, החלטה של אסיפת מחזיקים באשר לפירוק החברה תתקבל בהחלטה מיוחדת.

9. <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 אגרות החוב לפירעון מיידי, ולרבות כתוצאה מהליכים שינקוט, אם ינקוט, כנגד החברה, יוחזקו על-ידיו בנאמנות וישמשו בידיו למטרות ולפי סדר העדיפות הבא:

9.1 ראשית – לתשלום שכר בעל התפקיד ו/או המנהל המיוחד שימונה במקרים כאמור בסעיף 24 לשטר ו/או במקרה העמדה לפירעון מיידי ו/או מימוש בטוחות כמפורט בסעיף 7 לשטר.

9.2 שנית - לסילוק ההוצאות, התשלומים, ההיטלים וההתחייבויות שהוצאו על-ידי הנאמן, הוטלו עליו, או נגרמו אגב או כתוצאה מפעולות ביצוע הנאמנות או באופן אחר בקשר עם תנאי שטר הנאמנות, לרבות שכרו (ובתנאי כי הנאמן לא יקבל את שכרו הן מהחברה והן ממחזיקי אגרות החוב).

9.3 שלישית - לתשלום כל סכום אחר על-פי ה"התחייבות לשיפוי" (כהגדרת מונח זה בסעיף 25 לשטר).

9.4 רביעית - לתשלום למחזיקים אשר נשאו בתשלומים לפי סעיף 25 לשטר.

9.5 חמישית - כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') את פיגורי הריבית, לרבות ריבית הפיגורים (ככל שתחול), המגיעים להם פרי-פסו, ובכפיפות לתנאי ההצמדה של אגרות החוב, ובאופן יחסי לסכומים המגיעים לכל אחד מהם ללא העדפה או זכות קדימה לגבי איזה מהם, ובלי כל העדפה בקשר לקדימות בזמן של הוצאת אגרות החוב על-ידי החברה או באופן אחר.

9.6 שישית - כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') את פיגורי הקרן המגיעים להם פרי-פסו, ובכפיפות לתנאי ההצמדה של אגרות החוב, ובאופן יחסי לסכומים המגיעים לכל אחד מהם ללא העדפה או זכות קדימה לגבי איזה מהם, ובלי כל העדפה בקשר לקדימות בזמן של הוצאת אגרות החוב על-ידי החברה או באופן אחר.

9.7 שביעית - כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') את הריבית המגיעה להם על-פי אגרות החוב המוחזקות על-ידיהם פרי-פסו, ובכפיפות לתנאי ההצמדה של אגרות החוב (ככל שישנה), שמועד תשלומם טרם חל ובאופן יחסי לסכומים המגיעים להם, בלי כל העדפה בקשר לקדימות בזמן של הוצאת אגרות החוב על-ידי החברה או באופן אחר.

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

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

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

9.11 אין באמור לעיל כדי לגרוע מחובת הנאמן לפעול לגביית הכספים מהחברה ככל שעל החברה לשלמם.

9.12 תשלום הסכומים על-ידי הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') ייעשה בהתאם להוראות הדין.

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

10.1 למרות האמור בסעיף 9 לשטר, היה והסכום הכספי אשר יתקבל כתוצאה מנקיטת ההליכים האמורים לעיל ואשר יעמוד בזמן כלשהו לחלוקה, כאמור באותו סעיף, יהיה פחות מ-1 מיליון ש"ח (להלן: "**הסכום המינימלי**") לא יהיה הנאמן חייב לחלקו, ויהיה הוא רשאי להשקיע את הסכום האמור, כולו או מקצתו, בהשקעות המותרות לפי סעיף 16 לשטר הנאמנות בלבד.

10.2 לכשתגענה ההשקעות האמורות לעיל על רווחיהן, יחד עם כספים נוספים שיגיעו לידי הנאמן לצורך תשלומם למחזיקי אגרות החוב, אם יגיעו, לסכום המינימלי, ישלמן הנאמן למחזיקי האגרות כאמור בסעיף 9 לשטר. במקרה בו תוך פרק זמן סביר לא יהיה בידי הנאמן הסכום המינימלי, יהיה הנאמן חייב לחלק למחזיקי אגרות החוב את הכספים שבידו במועד הקרוב לתשלום קרן ו/או ריבית, באופן שבכל מקרה התשלום כאמור יבוצע עד למועד הקרוב לתשלום קרן ו/או ריבית.

10.3 על אף האמור לעיל בסעיף זה, אם יקבל הנאמן דרישה לכך בהחלטה שתתקבל ברוב רגיל באסיפה רגילה, יחלק הנאמן את הסכומים שיתקבלו אצלו כתוצאה מנקיטת ההליכים כאמור לעיל, אף בטרם הצטברו לסך המהווה 1 מיליון ש"ח כמפורט לעיל, וזאת בכפוף להוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו כפי שיהיו באותה עת.

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

הנאמן רשאי להורות לחברה בכתב להעביר לחשבון הנאמנות (עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב')) לידיו חלק מן התשלום אותו על החברה לשלם למחזיקים (להלן בסעיף זה: "**התשלום הרלוונטי**") וזאת לשם מימון ההליכים ו/או ההוצאות ו/או שכר הנאמן על-פי שטר זה (להלן בסעיף 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 לידי הנאמן כאמור.

יובהר, כי סכום המימון שיועבר לנאמן ינוכה מתשלום הריבית בלבד, ולא ניתן יהיה לנכות את סכום המימון מתשלום הקרן.

עד לא יאוחר מארבעה (4) ימי מסחר לפני המועד הקובע לביצוע התשלום הרלוונטי ממנו יופחת סכום המימון, יפורסם דוח מיידי בו יפורטו מטרתו והסכום ושיעור הריבית העדכני שישולם למחזיקים במסגרת התשלום הרלוונטי כמו-כן, תציין החברה בדיווח המיידי כאמור, כי סכום המימון שיועבר לנאמן ייחשב לכל דבר ועניין כתשלום למחזיקי אגרות החוב.

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

אין באמור כדי לשחרר את החברה מחבותה לשאת בתשלומי סכום המימון מקום בו היא חייבת לשאת בהם על-פי שטר זה או על-פי דין. כמו-כן, אין באמור בכדי לגרוע מחובתו של הנאמן לפעול באופן סביר להשגת סכום המימון המגיע למחזיקים מן החברה.

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

12. **<u>הודעה על חלוקה והפקדה אצל הנאמן</u>**

12.1 הנאמן יודיע למחזיקי אגרות החוב על היום והמקום שבו יבוצע תשלום כל שהוא מבין התשלומים הנזכרים בסעיפים 9 ו-10 לשטר ועל המועד הקובע לביצוע תשלום זה (ככל שלא מדובר בתשלום הקבוע בלוח הסילוקין של אגרות החוב), וזאת בהודעה שתימסר להם באופן הקבוע בסעיף 26 להלן לא פחות מעשרה (10) ימים ולא יותר מעשרים (20) ימים מראש.

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

12.3 כספים שחולקו כאמור בסעיף 12 זה יחשבו כתשלום על חשבון הפירעון של אגרות החוב. התשלום ייזקף קודם כל על חשבון הריבית.

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

13.1 סכום כלשהו המגיע למחזיק אגרות חוב שלא שולם בפועל במועד הקבוע לתשלומו מסיבה שאינה תלויה בחברה, בעוד שהחברה הייתה מוכנה ויכולה לשלמו במלואו במועדו (להלן: "**המניעה**"), יחדל לשאת ריבית מהמועד שנקבע לתשלומו, ואילו המחזיק באגרות החוב יהיה זכאי אך ורק לאותם סכומים שהיה זכאי להם במועד שנקבע לפירעון אותו תשלום על חשבון הקרן והריבית.

13.2 לא שולם סכום כאמור תוך שבעה (7) ימים מהמועד שנקבע לתשלומו, החברה תפקיד בידי הנאמן, ביום החמישה-עשר (15) לאחר המועד הקבוע לתשלום (ובמקרה שיום זה אינו יום עסקים, אזי ביום העסקים הראשון אחריו) את סכום התשלום שלא שולם מסיבה שאינה תלויה בה ותודיע באמצעות המגנ"א למחזיקי אגרות החוב על ההפקדה כאמור, והפקדה כאמור תיחשב כסילוק אותו תשלום על-ידי החברה. היה הסכום האמור התשלום האחרון - תראה הפקדת אותו סכום בידי הנאמן בנאמנות גם כפדיון אגרת החוב על-ידי החברה.

13.3 החברה תודיע למחזיקי אגרות החוב על הפקדת הכספים בידי הנאמן בהתאם להוראות סעיף 26 לשטר.

13.4 הנאמן ישקיע כל סכום כאמור לזכות אותם בעלי אגרות חוב, במסגרת חשבונות נאמנות בשמו ולפקודתו, בהשקעות המותרות לו על-פי דיני מדינת ישראל והוראות שטר הנאמנות (כאמור בסעיף 16 לשטר בלבד), 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.

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

13.6 הנאמן יחזיק בכספים אלו וישקיעם בדרך האמורה, עד לתום שנה אחת ממועד הפירעון הסופי של אגרות החוב. לאחר מועד זה, יעביר הנאמן לחברה את הסכומים כאמור בסעיף 13.5 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. החברה תחזיק בסכומים אלו בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב הזכאים לאותם סכומים במשך שש שנים נוספות ממועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ב'), ובכל הנוגע לסכומים שיועברו אליה על-ידי הנאמן כאמור לעיל יחולו עליה הוראות סעיפים 13.4 ו-13.5 לעיל בשינויים המחויבים. כספים שלא יידרשו מאת החברה על-ידי מחזיק אגרות החוב בתום שבע שנים ממועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ב'), 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.

13.7 החברה תאשר בכתב לנאמן את החזרת הסכומים הנ"ל אליה ואת דבר קבלתם בנאמנות אצלה עבור מחזיקי אגרות החוב כאמור.

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

14.1 קבלה מאת מחזיק אגרת החוב או אסמכתא של בנק המעביר על ביצוע ההעברה או ביצוע ההעברה באמצעות מסלקת הבורסה 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.

14.2 קבלה מאת הנאמן בדבר הפקדת סכומי הקרן, הריבית והפרשי ההצמדה אצלו לזכות מחזיקי אגרת החוב כאמור לעיל תיחשב כקבלה מאת מחזיק אגרת החוב לצורך האמור בסעיף 14.1 לעיל ביחס לשחרור החברה (ולא ביחס לשחרור הנאמן) בכל הקשור לביצוע התשלום של הסכומים הנקובים בקבלה.

14.3 הנאמן יהיה רשאי לדרוש ממחזיק אגרת חוב להציג בפני הנאמן, בזמן תשלום ריבית כלשהי או תשלום חלקי של קרן וריבית, את תעודת אגרות החוב שבגינן משולמים התשלומים.

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

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

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

15. **<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.

16. **<u>השקעת כספים</u>**

כל הכספים אשר רשאי הנאמן להשקיעם לפי שטר הנאמנות, יושקעו על-ידיו בבנק/ים בשמו או בפקודתו, בפיקדונות בנקאיים של אחד מחמשת הבנקים הגדולים בישראל שדירוגם אינו נמוך מדירוג Aa2, או בהשקעות בניירות ערך של מדינת ישראל, בהתאם לשיקול דעתו ובתיאום עם החברה. 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.

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

החברה מתחייבת בזאת כלפי הנאמן את ההתחייבויות הבאות, כל זמן שאגרות החוב (סדרה ב') טרם נפרעו במלואן, כדלקמן:

17.1 להתמיד ולנהל את עסקיה ואת עסקי החברות בשליטתה בצורה סדירה ונאותה.

17.2 להחזיק ולשמור על נכסיה (כפי שיהיו מעת לעת) במצב טוב ותקין.

17.3 לנהל פנקסי חשבונות סדירים בהתאם לעקרונות חשבונאיים מקובלים, לשמור את הפנקסים, לרבות המסמכים המשמשים להם כאסמכתאות במשרדיה, כנדרש על-פי דין ולאפשר לנאמן ו/או כל נציג מורשה של הנאמן לעיין, וזאת לא יאוחר משבעה (7) ימי עסקים ממועד בקשתו של הנאמן, בכל פנקס כאמור ו/או בכל מסמך כאמור שהנאמן יבקש לעיין בו. 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 הממונה לפיו הממונה כאמור מחויב כלפי החברה בשמירה על סודיות המידע שיגיע לידיעת אותו ממונה בפעולותיו עבור הנאמן. בכפוף להוראות כל דין, הנאמן ישמור על סודיות כל מידע הכלול בפנקס בו עיין נציג הנאמן כאמור. מובהר כי העברת מידע למחזיקי אגרות החוב

לצורך קבלת החלטה הנוגעת לזכויותיהם על-פי אגרת החוב או לצורך מתן דיווח על מצב החברה, בכפוף לכך שהנאמן העביר אך ורק את המידע הנחוץ לדעתו לצורך קבלת ההחלטה, אינה מהווה הפרה של התחייבותו לסודיות כאמור.

17.4 להודיע לנאמן בכתב לא יאוחר מיום עסקים אחד מהמועד בו נודע לה, על כל מקרה בו הוטל עיקול או בוצעה פעולת הוצאה לפועל או מומש שיעבוד על כל נכסי החברה, או על רובם (כהגדרת המונח בסעיף 7.1 לעיל), וכן בכל מקרה בו מונה על כל נכסי החברה, או על רובם (כהגדרת המונח בסעיף 7.1 לעיל), כונס נכסים, מנהל מיוחד ו/או מפרק זמני או קבוע ו/או נאמן ו/או כל בעל תפקיד אחר שמונה במסגרת בקשה להקפאת הליכים לפי סעיף 350 לחוק החברות או לפי הוראות חוק חדלות פירעון כנגד החברה או כל בעל תפקיד אחר, וכן לנקוט על חשבונה בכל האמצעים הסבירים הנדרשים לשם הסרת עיקול כזה או ביטול הפעולה או ביטול כינוס הנכסים, הפירוק או הניהול לפי העניין.

17.5 להודיע לנאמן בכתב בהקדם האפשרי לאחר שנודע לה, ולא יאוחר מיום מסחר אחד לאחר מכן, על קרות כל אירוע מהאירועים המפורטים בסעיף 7.1 לשטר על סעיפיו הקטנים, או לא יאוחר משני (2) ימי עסקים לאחר מכן על חשש ממשי לקרות אירוע כאמור בסעיף 7.1 לשטר, ומבלי להביא בחשבון את תקופת הריפוי.

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

17.7 למסור לנאמן מיד עם מסירתו, כל דוח פומבי שהיא חייבת בהגשתו לרשות ניירות ערך. לעניין שטר זה, דיווח מיידי במערכת המגנ"א של רשות ניירות ערך ייחשב כאילו נמסר לנאמן, למעט ביחס לאמור בסעיף 17.5 לשטר.

17.8 לגרום לכך כי נושא משרה הבכיר בתחום הכספים בחברה ייתן 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 אגרות החוב, תוך זמן סביר, לאחר תיאום לוחות זמנים עם הנאמן, וככל שאיזה מאלה מצוי בידי החברה או שניתן להשיגו או להפיקו בדרך סבירה – תוך 14 ימי עסקים ממועד פנייתו בכתב של הנאמן לחברה.

17.9 לא יאוחר מ-14 ימי עסקים מפניית הנאמן לחברה, החברה תעביר לנאמן מידע בנוגע לחברה שיהיה חיוני לשם שמירת זכויותיהם של מחזיקי האג"ח לפי דרישה סבירה בכתב של הנאמן, וכל מידע שיועבר לנאמן יישמר על-ידיו בסודיות בהתאם להוראות שטר זה. מסמכים ו/או אינפורמציה שיימסרו לנאמן, בהתאם לסעיף זה, ימסרו בכפוף להתחייבות הנאמן ו/או מי שימנה לשמירה על סודיות כאמור בסעיף 3.7.8 לשטר.

17.10 לתת אישור לנאמן, בכתב חתום על-ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה, תוך חמישה (5) ימי עסקים ממועד דרישתו של הנאמן, כי בוצעו כל התשלומים למחזיקי אגרות החוב במלואם ובמועדם ואת יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור.

17.11 להמציא לנאמן, פרוטוקולים חתומים של אסיפות בעלי המניות תוך חמישה (5) ימי עסקים ממועד חתימת הפרוטוקולים האמורים. ככל שבמהלך חיי אגרות החוב תהפוך החברה לחברה ציבורית (כהגדרת המונח בחוק החברות) – לזמן את הנאמן להיות נוכח באסיפות בעלי המניות של החברה (בין אם באסיפות כלליות שנתיות ובין אם באסיפות כלליות מיוחדות של בעלי המניות בחברה), ללא זכות השתתפות והצבעה באסיפה (אלא אם כן זימון כאמור פורסם באמצעות מערכת המגנ"א).

17.12 לתת לנאמן את הדוחות והדיווחים כמפורט בסעיף 29 לשטר.

17.13 בנוסף על הדוחות או ההודעות אותם מחויבת החברה למסור על-פי סעיף 35י(א) לחוק ניירות ערך, למסור לנאמן, על-פי דרישתו, תצהיר ו/או ההצהרות ו/או מסמכים ו/או פרטים ו/או מידע, כפי שידרשו על-ידי הנאמן בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי.

17.14 למסור לנאמן לא יאוחר משבעה (7) ימי עסקים ממועד בקשתו של הנאמן, על-פי דרישתו, תצהיר ו/או הצהרות ו/או מסמכים ו/או פרטים ו/או מידע נוסף, בנוגע לחברה (לרבות הסברים, מסמכים וחישובים בנוגע לחברה, עסקיה או נכסיה) ואף להורות לרואה החשבון שלה וליועציה המשפטים (אך למעט אם חל חיסיון עורך דין לקוח) לעשות כן, וזאת ככל שלדעתו הסבירה של הנאמן המידע דרוש לנאמן לשם יישום והפעלת הסמכויות, הכוחות וההרשאות של הנאמן ו/או באי כוחו על-פי שטר הנאמנות, לרבות מידע אשר עשוי להיות חיוני ונדרש לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב ובלבד שהנאמן פועל בתום לב, וזאת בכפוף להתחייבות לסודיות כאמור בסעיף 3.7.8 לשטר זה לשטר.

17.15 לא יאוחר מעשרה (10) ימי עסקים ממועד פרסום כל דוח כספי, תמציא החברה לנאמן, אישור בכתב מאת החברה בצירוף תחשיב בקובץ אקסל פעיל, חתום על-ידי דירקטור, מנכ"ל או נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה, בדבר עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיפים 19.2.1 ו-19.2.2 לשטר זה להלן, בצירוף תחשיבים והכל בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

17.16 להודיע בכתב לנאמן על כל שינוי בשמה או בכתובתה לא יאוחר משני (2) ימי עסקים ממועד השינוי (למען הסר ספק, לעניין זה יחול האמור בסעיף 17.7 לשטר).

17.17 תמסור לנאמן העתק מכל מסמך או כל מידע שהחברה תעביר למחזיקים.

17.18 לא יאוחר מעשרה (10) ימי עסקים לאחר פרסום הדוח הכספי השנתי של החברה, וכל עוד שטר הנאמנות בתוקף, תמציא החברה לנאמן אישור חתום על-ידי נושא משרה בכיר בחברה על כך בתקופה שמתאריך השטר או מתאריך האישור הקודם שנמסר לנאמן, המאוחר מביניהם, לפי העניין, ועד למועד מתן האישור, לא קיימת מצד החברה הפרה מהותית של שטר הנאמנות וכן של תנאי אגרות החוב, אלא אם כן צוין בו במפורש אחרת וכי כל התשלומים למחזיקי אגרות החוב בתקופה הנ"ל שולמו במועדם.

18. <u>התחייבויות נוספות</u>

18.1 לאחר שאגרות החוב תועמדנה לפירעון מיידי (ככל שתועמדנה) ו/או ככל שיוחלט בהחלטה ברוב רגיל שהתקבלה באסיפה מיוחדת על מימוש בטוחות ו/או תמומשנה בטוחות, כאמור בסעיף 7.2 לשטר, תבצע החברה מזמן לזמן ובכל עת שתידרש לכך על-ידי הנאמן, את כל הפעולות הסבירות כדי לאפשר את הפעלת כל הסמכויות הנתונות בידי הנאמן ובמיוחד תעשה החברה את הפעולות הבאות:

18.1.1 לפרוע למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') 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 שלושים (30) ימים ממועד ההודעה, וזאת בכפוף לתיאום לוח הזמנים לתשלום עם הבורסה.

18.1.2 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.

18.1.3 תיתן את כל ההודעות, הפקודות וההוראות שהנאמן יראה אותן למועילות וידרשו באופן סביר לשם יישום הוראות שטר הנאמנות.

18.1.4 תודיע לנאמן מיידית בכתב על שינוי כתובתה ו/או שמה.

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

19. <u>הגבלות על חלוקה; עמידה באמות מידה פיננסיות</u>

19.1 <u>הגבלות על חלוקה</u>

כל עוד אגרות החוב (סדרה ב') לא נפרעו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם, חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות) על-ידי חברה תהא כפופה

לעמידה בתנאים (המצטברים) כדלהלן:

19.1.1 ההון העצמי (כהגדרתו בסעיף 19.2 להלן) בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה האחרונים שפורסמו עובר למועד ביצוע החלוקה, בניכוי סכום החלוקה, לא יפחת מסך של 145 מיליון ש"ח.

19.1.2 יחס הון עצמי לסך מאזן (כהגדרתו בסעיף 19.2.2 להלן) בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה האחרונים שפורסמו עובר למועד ביצוע החלוקה, בניכוי סכום החלוקה, לא יפחת משיעור של 24%.

19.1.3 לא מתקיימת עילת פירעון מיידי כאמור בסעיף 7.1 לשטר, בטרם החלוקה ולדעת הדירקטוריון החלוקה לא תביא להתקיימותה של עילה כאמור, והכל מבלי להתחשב בתקופות הריפוי וההמתנה המנויות בסעיף 7.1 לשטר.

19.1.4 על-פי הדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו עובר למועד ביצוע החלוקה, החברה אינה מפרה איזו מהתחייבויותיה לפי סעיפים 19.2 ו/או 19.3 לשטר, להלן וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה בקשר לאותן התחייבויות.

19.1.5 על-פי הדוחות הכספיים האחרונים של החברה שפורסמו עובר למועד החלוקה, לא מתקיים בחברה "סימן אזהרה" כהגדרת המונח בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 (להלן: "**תקנות הדוחות**"), לפיו ניתנה חוות דעת ו/או דוח סקירה של רואה חשבון המבקר של החברה בדוחותיה הכספיים של החברה, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, הכוללת הפניית תשומת לב בדבר ספקות משמעותיים למשך פעילותה של החברה כעסק חי.

19.1.6 החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות שטר זה ו/או אם ביצוע חלוקה כאמור מביא להפרה של אילו מהתחייבויותיה המהותיות האמורות.

19.1.7 דירקטוריון החברה אישר כי החלוקה לא תפגע בכושר הפירעון של החברה את אגרות החוב.

על אף האמור, החברה תהא רשאית לבצע חלוקת דיבידנד בשיעור המינימלי הנדרש על-מנת לעמוד בדרישות פרק שני 1 בחלק ד' לפקודה בנוסחה כפי שזה יהא מעת לעת (להלן: "**חלוקה בהתאם לפקודה**").[12] במקרה שבו ביצעה החברה חלוקה בהתאם לפקודה כאמור, וזאת מבלי שהתקיים איזה מהתנאים המפורטים בסעיף 19 זה (למעט האמור בסעיף 19.1.7 לעיל), תפעל החברה לתיקון ההפרה כאמור, ויחולו עליה הוראות סעיף 7.1.4 לשטר ככל שלא תוקנה בתוך התקופה האמורה באותו סעיף. על אף האמור, החברה לא תבצע חלוקה בהתאם לפקודה אם מתקיימת עילה להעמדה לפירעון מיידי כאמור בסעיף 7.1 לשטר ו/או אם ביצוע חלוקה כאמור מביא להתקיימותה של עילה אחת או יותר מהעילות לפירעון המיידי של אגרות החוב (והכל מבלי להתחשב בתקופות הריפוי וההמתנה המנויות בסעיף 7.1 לשטר) או אם החלוקה תפגע בכושר הפירעון של החברה את אגרות החוב או אם במועד

---

[12] למועד שטר זה, נוסח סעיף 64א9 לפקודה הינו כדלקמן:
(א) ההכנסה החייבת של קרן להשקעות במקרקעין תועבר לבעלי המניות בהתאם להוראות פסקאות (1) או (2), לפי העניין, במועד שנקבע בהן: (1) 90% לפחות מהכנסה החייבת של הקרן, למעט שבח מקרקעין או רווח הון במכירת מקרקעין מניבים, בתוספת הכנסות פטורות ובניכוי הוצאות שאינן מותרות בניכוי – עד יום 30 באפריל בשנה שלאחר השנה שבה ההכנסה הופקה או נצמחה; (2) רווח הון או שבח מקרקעין שהיה לקרן במכירת מקרקעין מניבים – עד תום 12 חודשים ממועד מכירת המקרקעין; הוראה זו לא תחול לענין שבח מקרקעין במכירת זכות במקרקעין, אם התקיימו שני אלה: (א) השבח היה פטור ממס כאמור בהוראות פרק חמישי 3 לחוק מיסוי מקרקעין, בשל חילוף הזכות שמכרה הקרן בזכות במקרקעין במקרקעין מניבים אחרים; (ב) החילוף נעשה בתוך התקופה הקבועה בהוראות האמורות.
(ב) (1) על אף האמור בהגדרה "רווחים" שבסעיף 302(ב) לחוק החברות, קרן להשקעות במקרקעין רשאית לבצע חלוקה גם מתוך הכנסה בסכום הוצאות הפחת, ובלבד שהחלוקה בוצעה עד יום 30 באפריל של השנה שלאחר השנה שבה ההכנסה הופקה או נצמחה. (2) חילקה הקרן הכנסה כאמור בפסקה (1), תופחת ההכנסה בסכום הוצאות הפחת שחולקו מהרווחים שניתן לחלקם לבעלי המניות לפי הוראות חוק החברות וכן מרווח ההון או שבח המקרקעין ממכירת אותם מקרקעין מניבים.

ההכרזה על חלוקה מתקיימים סימני האזהרה, כאמור בסעיף 19.1.5 לשטר.

לא יאוחר משלושה (3) ימי עסקים לאחר קבלת החלטה בדירקטוריון החברה על ביצוע חלוקה, ככל שתתקבל, ולפחות ארבעה (4) ימי מסחר טרם ביצוע החלוקה בפועל, ימסור נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה הודעה בכתב לנאמן בדבר קבלת ההחלטה ובדבר עמידת החברה בכל התחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות שטר הנאמנות, לרבות כי ביצוע חלוקה עליה החליטה החברה עומד בכל המגבלות המפורטות בסעיף 19.1 זה, כולל פירוט החישוב הרלוונטי והכל בנוסח לשביעות רצון הנאמן. לחלופין, ככל שהחלוקה מבוצעת על מנת לעמוד בדרישות חלק ד' פרק שני לפקודה, יעביר נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה אישור כאמור, בנוסח לשביעות רצון הנאמן, בו יצוין כי החלוקה הינה תנאי לשמירת מעמדה של החברה כקרן השקעות במקרקעין ובהתאם לדרישות המינימליות על-פי חלק ד' פרק שני לפקודה וכי הינה בשיעור המינימלי הנדרש לשם שמירת מעמד החברה כאמור. מבלי לגרוע מהמגבלות וההוראות הקיימות מכוח הדין לרבות מכוח חלק ד' פרק שני לפקודה, יובהר כי על החברה לא חלות מגבלות ביחס לחלוקת דיבידנד ו/או רכישה עצמית של מניות, למעט כמפורט בסעיף זה לעיל וכן כמפורט בסעיף 7.1.4 לשטר.

במקרה של חלוקה שבוצעה על דרך של רכישה עצמית של מניות החברה, תפרסם החברה דוח מיידי על רכישה עצמית של מניות, ובו תציין את עמידתה בהתחייבויות המפורטות בסעיף 19.1 זה לעיל והדבר ייחשב כמסירה לנאמן על-פי הוראות ס"ק זה.

19.2 <u>עמידה באמות מידה פיננסיות - מגבלה ביחס להון עצמי מינימלי וביחס להון עצמי להיקף המאזן</u>

19.2.1 החברה מתחייבת כי כל זמן שטרם נפרעו מלוא התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'), ההון העצמי (כהגדרתו להלן), על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים (מבוקרים או סקורים, לפי העניין) האחרונים, לא יפחת מ-125 מיליון ש"ח למשך תקופה של שני (2) רבעונים רצופים.

19.2.2 החברה מתחייבת כי כל זמן שטרם נפרעו מלוא התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'), היחס בין ההון העצמי לבין סך המאזן בניכוי מזומנים ושווה מזומנים (לא כולל יתרות מוגבלות בשימוש) וכן בניכוי יתרות שתהיינה מצויות בחשבון הנאמנות, כפי שיופיעו בדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים (מבוקרים או סקורים, לפי העניין) האחרונים של החברה ("**יחס הון עצמי לסך מאזן**"), לא יפחת משיעור של 20% למשך תקופה של שני (2) רבעונים רצופים.

"**הון עצמי**" – לענין סעיף זה - סך כל ההון העצמי של החברה המיוחס לבעלי המניות של החברה, לא כולל זכויות מיעוט, כהגדרתו בכללי חשבונאות מקובלים.

הבדיקה בדבר עמידת החברה במגבלת ההון העצמי המינימלי (כאמור בסעיף 19.2.1 לשטר) וביחס הון עצמי לסך מאזן (כאמור בסעיף 19.2.2 לשטר) תתבצע ביום פרסום הדוחות הכספיים על-ידי החברה וכל עוד אגרות חוב (סדרה ב') קיימות במחזור, ביחס לדוחות הכספיים הרבעוניים/השנתיים המאוחדים שהיה על החברה לפרסם עד לאותו מועד. בנוסף החברה תפרט במסגרת דוח הדירקטוריון או בדוחותיה הכספיים, הרבעוניים או השנתיים, לפי העניין, את עמידתה או אי עמידתה ביחסים כאמור בסעיף זה לעיל בצירוף הנתון המספרי.

<u>עמידה בהתחייבויות החברה במקרה של שינוי בתקינה חשבונאית</u>:

עמידת החברה באילו מאמות המידה הפיננסיות האמורות בסעיפים 19.2.1 ו-19.2.2 לשטר תחושב לפי התקינה החשבונאית שחלה על החברה במועד החתימה על שטר נאמנות זה, היינו על-פי כללי החשבונאות המקובלים לפיהם נערכו הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 ("**כללי החשבונאות הקודמים**"). לאור זאת, ככל שיחולו שינויים בכללי

החשבונאות המקובלים ו/או שינויים רגולטורים לאחר מועד ההנפקה, בהשוואה לכללי החשבונאות הקודמים, או שהחברה אימצה כללי חשבונאות אחרים, באופן שיש בו כדי להשפיע "השפעה מהותית" (כהגדרת המונח להלן), אמות מידה פיננסיות תיבדקנה אך ורק לפי כללי החשבונאות הקודמים, והחברה תדווח על אופן הבחינה כמפורט להלן. כל עוד לא תחול "השפעה מהותית" כאמור, אזי עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות המפורטות בשטר זה, תחושב לפי כללי החשבונאות המקובלים החלים על החברה, כפי שיהיו מעת לעת. ככל שחל שינוי בתקינה החשבונאית החלה על החברה באופן שיש בו כדי להשפיע "השפעה מהותית" כאמור לעיל, עד לפירעון המלא של אגרות החוב (סדרה ב'), תעדכן החברה במסגרת דוח הדירקטוריון של החברה, הרבעוני או השנתי, לפי העניין, האם למועד הדוח האמור החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות המפורטות לעיל, וכן את אמות המידה הפיננסיות לאותו מועד בהתאם לתקינה החשבונאית החלה על החברה לפי כללי החשבונאות הקודמים, בצירוף תחשיב בנוסח לשביעות רצון הנאמן כאמור בסעיף 17.15 לשטר.

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

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

19.3 <u>קרן להשקעות במקרקעין</u>

החברה מתחייבת, כי כל עוד אגרות החוב (סדרה ב') לא נפרעו במלואן, תפעל לרישום מניותיה למסחר בבורסה לא יאוחר מהמועד הקבוע בהתאם לתנאי הפקודה או ממועד אחר שייקבע במסגרת אורכה שתינתן (אם בכלל) לפי דין או במסגרת אורכה שתינתן (אם בכלל) לחברה על-ידי רשות מוסמכת (לפי המאוחר), וכן החל ממועד הנפקת המניות לציבור על-ידי החברה תשמור החברה על מעמדה כקרן להשקעות במקרקעין בהתאם לתנאים הקבועים בפקודה, ובכלל זה, תעמוד בהוראות החלות על "מקרקעין לצורכי דיור להשכרה" בהתאם לפקודה, וכן תחלק את הכנסותיה כדיבידנד לבעלי מניותיה, במועד ובשיעור אשר נקבע לכך בפקודה בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף 19.1 לשטר.

19.4 <u>התחייבות בקשר לדירוג עתידי של אגרות החוב (סדרה ב') (אם וככל שיהיה)</u>

החברה מתחייבת כי ככל שאגרות החוב (סדרה ב') תהיינה מדורגות בעתיד, החברה תפרסם דוח מיידי על כך בהתאם להוראות הדין. היה ואגרות החוב (סדרה ב') תהיינה מדורגות כאמור, 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 (סדרה ב') תפסקנה להיות מדורגות על-ידי חברת דירוג, תפרסם החברה דוח מיידי, בתוך יום מסחר אחד ממועד השינוי, ובו תודיע על נסיבות החלפת חברת הדירוג או הפסקת הדירוג, בהתאמה. יובהר, כי אין באמור בסעיף זה כדי לחייב את החברה לבצע דירוג כלשהו לאגרות החוב (סדרה ב') ו/או לחברה.

20. **<u>באי-כח</u>**

20.1 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.

20.2 אין במינוי לפי סעיף 20.1 לשטר 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.

21. <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.

22. <u>שכר הנאמן</u>

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

22.1 בגין שנת הנאמנות הראשונה שתחל במועד הנפקת אגרות החוב על-פי שטר נאמנות זה, ישולם לנאמן שכר טרחה שנתי בסך של 35,000 ש"ח לסדרה אחת. החל משנת הנאמנות השנייה ובגין כל שנה נוספת מהשנים בהן יהיו אגרות חוב מאותה הסדרה שטרם נפרעו במחזור, ישולם לנאמן שכר טרחה שנתי בסך של 30,000 ש"ח לסדרה אחת. כל אימת שתבוצע הרחבת סדרה, יוגדל שכר הטרחה השנתי של הנאמן בסכום המשקף את מלוא שיעור הגידול בנפח הסדרה וזאת באופן קבוע עד לתום תקופת הנאמנות.

הסכומים על-פי סעיף 22.1 זה לעיל, יקראו להלן ביחד ולחוד "**השכר השנתי**".

22.2 השכר השנתי ישולם לנאמן בתחילת כל שנת נאמנות, בגין כל סדרה בנפרד וזאת תוך שלושים (30) ימים ממועד הוצאת דרישת התשלום על-ידי הנאמן. השכר השנתי ישולם לנאמן בגין התקופה שעד תום תקופת הנאמנות על-פי תנאי שטר הנאמנות, גם אם מונה לחברה כונס נכסים ו/או כונס נכסים מנהל ו/או באם הנאמנות על-פי שטר הנאמנות תנוהל בהשגחת בית משפט או לאו.

22.3 במקרה בו הנאמן ישתתף בדיונים עם רשות ניירות ערך ישולם לנאמן שכר (בתעריף הנקוב בסעיף 22.6 לשטר) בהתאם לשעות הדיונים בה ייטול חלק לרבות החזר הוצאות נסיעה. תשלום זה אינו מותנה בהנפקת אגרות החוב או בחתימת שטר הנאמנות.

22.4 במידה שפקעה כהונת הנאמן, כאמור בשטר הנאמנות, לא יהיה הנאמן זכאי לתשלום שכר טרחתו החל מיום פקיעת כהונתו. במידה שכהונת הנאמן פקעה במהלך שנת הנאמנות יוחזר שכר הטרחה ששולם בגין החודשים בהם לא שימש הנאמן כנאמן לחברה. האמור בסעיף זה לא יחול לגבי שנת הנאמנות הראשונה.

22.5 הנאמן יהיה זכאי להחזר בגין ההוצאות הסבירות שיוציא כהגדרתן להלן: סכומים אשר יוציא הנאמן במסגרת מילוי תפקידו ו/או מכח הסמכויות המוענקות לו על-פי שטר הנאמנות ובכלל זה הוצאות ועלויות בגין זימון וכינוס אסיפה של מחזיקי אגרות החוב והוצאות בגין שליחויות ולרבות בגין פרסומים בעיתונות הקשורים לזימון אסיפה, ובלבד שבגין הוצאות חוות דעת מומחה, כמפורט בשטר הנאמנות, ייתן הנאמן הודעה מראש על כוונתו לקבל חוות דעת מומחה.

22.6 מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיפים 22.1 עד 22.5 לשטר, ישולם לנאמן שכר בשקלים השווה ל-600 ש"ח, עבור כל שעת עבודה בגין פעולות מיוחדות שייעשו שלא במהלך העסקים הרגיל ולרבות:

א. פעולות הנובעות מהפרה או חשש להפרה של הוראות השטר על-ידי החברה

והתחייבויותיה לרבות בחינת הנסיבות המקימות את החשש ו/או ההפרה ופעולות לשם הגנת זכויות המחזיקים;

ב. פעולות בקשר להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי;

ג. פעולות מיוחדות שיידרש או שיהא צריך לבצע, לצורך מילוי תפקידיו על-פי שטר זה בקשר עם זכויות מחזיקי אגרות החוב ולשם הגנה עליהן, לרבות בשל אי עמידת החברה בהתחייבויותיה על-פי שטר זה, לרבות כינוסן של אסיפות מחזיקי אגרות חוב כאמור בשטר זה ולרבות בשל השתתפות באסיפות מחזיקי אגרות חוב ויישום החלטות אסיפת מחזיקי אגרות החוב המטילות חובה על הנאמן ונקיטה בכל ההליכים והפעולות הדרושות לשם הגנה על זכויות מחזיקים אגרות החוב;

ד. עבודות מיוחדות (לרבות, אך לא רק, עבודה הנדרשת בשל שינוי במבנה החברה או עבודה בשל דרישת החברה) או בגין הצורך בביצוע פעולות נוספות לשם מילוי תפקידו כנאמן סביר, בשל שינוי עתידי בדין ו/או בחוק ו/או תקנות ו/או הוראות מחייבות אחרות שיחולו בקשר לפעולות הנאמן ואחריותו לפי שטר נאמנות זה;

ה. פעולות דחופות הדרושות לשם מניעת פגיעה מהותית לרעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב מקום בו לא ניתן להמתין לכינוס אסיפה;

ו. פתיחת משא ומתן עם החברה במקרה בו החברה מתעתדת לפנות למחזיקי אגרות החוב בבקשות או בהצעות;

ז. ניהול בשם המחזיקים באגרות החוב, משא ומתן עם החברה לשינוי תנאי אגרות החוב;

ח. תשלום כספים למחזיקי אגרות החוב מתוך כריות בטחון ככל שהופקדו בידי הנאמן לביצוע תפקידיו לרבות אך לא רק למטרות שיפוי ו/או ביצוע ונקיטת הליכים משפטיים וכן תשלום כספים למחזיקי אגרות החוב אשר הגיעו לידיו;

ט. פיקוח על תהליך מימוש זכויות מחזיקי אגרות החוב במקום בו מונה בעל תפקיד לחברה או לנכסיה.

י. פעולות בקשר עם הכנת מסמכי ההנפקה ובקשר עם הבטוחות לרבות פעולות במסגרת יצירת הבטוחות, שכלולן, תיקונם, החלפתם, בדיקת תוקפן ואכיפתן.

22.7 בגין כל אסיפת בעלי מניות שנתית (וזאת בנוסף על התשלום על-פי סעיף 22.6 לשטר) בה ייטול הנאמן חלק, לרבות נוכחותו באסיפה שלא נפתחה עקב העדרו של מניין חוקי, ישולם שכר נוסף של 600 ש"ח לישיבה. הסכום האמור ישולם מיד עם הוצאת דרישת הנאמן.

22.8 מע"מ אם יחול, יתווסף לתשלומים המגיעים לנאמן, על-פי הוראות סעיף זה וישולם על-ידי החברה.

22.9 כל הסכומים האמורים בסעיף 22 זה הינם צמודים למדד המחירים לצרכן שיהיה ידוע במועד הנפקת הסדרה אך בכל מקרה לא ישולם סכום הנמוך מהסכום הנקוב בסעיף 22 זה.

22.10 כל הסכומים האמורים בסעיף 22 זה, ייהנו מעדיפות על פני כספים המגיעים למחזיקי אגרות החוב.

22.11 מונה נאמן במקומו של נאמן שהסתיימה כהונתו לפי סעיפים 35ב(א1) או 35יד(ד) לחוק ניירות ערך, יישאו המחזיקים בתעודות התחייבויות (סדרה ב') 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.

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

23. **<u>סמכויות מיוחדות</u>**

23.1 הנאמן יהיה רשאי להפקיד את כל השטרות והמסמכים המעידים, המייצגים ו/או הקובעים את זכותו בקשר עם כל נכס הנמצא באותו זמן בידיו, בכספת ו/או במקום אחר שיבחר,

אצל כל בנקאי ו/או כל חברה בנקאית ו/או אצל עורך דין.

23.2 הנאמן רשאי במסגרת ביצוע ענייני הנאמנות לפי שטר זה וכפוף להוראות כל דין ושטר הנאמנות, להזמין חוות דעתו ו/או עצתו של כל עורך דין, רואה חשבון, שמאי, מעריך, מודד, מתווך או מומחה אחר, ולפעול בהתאם למסקנותיה בין אם חוות דעת ו/או עצה כזו הוכנה לבקשת הנאמן ו/או לבקשת החברה, והנאמן לא יהיה אחראי בעד כל הפסד או נזק שייגרם כתוצאה מכל פעולה ו/או אי נקיטת פעולה שבוצעו על-ידו על סמך עצה או חוות דעת כאמור. החברה תישא במלוא עלות העסקת היועצים כאמור ובלבד, ככל שהדבר אפשרי בנסיבות העניין, וככל שלא יהא בכך כדי לפגוע בזכויות המחזיקים, שהנאמן ימסור לחברה, זמן סביר מראש, הודעה על כוונתו לקבל חוות דעת מומחה (או שלוח, לרבות בא כוחו) או עצה כאמור, בצירוף פירוט שכר טרחתו של היועץ ומטרת מינויו, ובלבד שעלות שכרם של היועצים אינה חורגת מגבולות הסביר והמקובל, ושהיועצים האמורים יצהירו כלפי הנאמן במסגרת הצעתם כי אינם מצויים בניגוד עניינים ו/או בתחרות עם עסקי החברה. למעט ביחס למינוי בא כוח לנאמן, הנאמן יעביר לחברה רשימה של לא יותר משלושה מומחים בעלי מוניטין ומומחיות רלוונטיים, אשר אליהם יפנה הנאמן לקבלת הצעות שכר טרחה למינויים כשלוחים כאמור. החברה תבחר הצעה אחת מתוך ההצעות שיוגשו, ותהיה רשאית לנהל משא ומתן עם המומחים על הצעתם, במשך חמישה (5) ימי עסקים, ובלבד שלא יהיה בכך כדי לעכב פעולות הנדרשות לביצוע לדעתו של הנאמן לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'), לרבות באמצעות מומחים ויועצים כאמור. סך הסכומים בהם תישא החברה בגין האמור לעיל לא יעלה על סכום סביר ומקובל בהתאם לנסיבות העניין.

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

23.4 כפוף להוראות שטר זה, רשאי הנאמן אך לא חייב, לכנס בכל עת, אסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב על-מנת לדון ו/או לקבל את הוראותיה בכל עניין הנוגע לשטר זה ורשאי לשוב ולכנס אותה

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

23.6 בכפוף לכל דין, הנאמן, ישתמש בנאמנות, בכוחות, בהרשאות ובסמכויות שהוקנו לו לפי שטר זה, לפי שיקול דעתו המוחלט באופן סביר ובהתאם להוראות כל דין.

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

הנאמן יהיה רשאי, במסגרת הנהלת עסקי הנאמנות, למנות שלוח/ים שיפעל/ו במקומו, בין עורך דין ובין אחר, כדי לעשות או להשתתף בעשיית פעולות מיוחדות שיש לעשותן בקשר לנאמנות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל נקיטה בהליכים משפטיים, ובלבד שהנאמן נתן הודעה לחברה בדבר מינוי שלוח כאמור. כן יהיה הנאמן רשאי לסלק על חשבון החברה את שכר טרחתו הסביר של כל שלוח כזה, והחברה תחזיר לנאמן, מייד עם דרישתו הראשונה, הוצאות אלו, והכל בתנאי שהדבר יהיה אפשרי בנסיבות העניין וככל שלא יהיה בכך כדי לפגוע בזכויות המחזיקים, שהנאמן נתן לחברה הודעה מראש בדבר מינוי שלוחים כאמור. לא יהיה במינוי שלוח כאמור כדי לשחרר את הנאמן מכל אחריות שהייתה מוטלת עליו אלמלא אותו מינוי ו/או לגרוע מאחריותו של הנאמן בגין פעולותיו ופעולות שלוחיו. החברה תהיה רשאית להתנגד למינוי שלוח מסוים כאמור מכל טעם סביר שהוא, לרבות במקרה בו השלוח הינו מתחרה או מצוי בניגוד עניינים, בין במישרין ובין בעקיפין, בעסקי החברה, בצירוף הנימוקים שינתנו בתוך חמישה (5) ימי עסקים.

יובהר כי פרסום תוצאות אסיפת מחזיקים אודות החלטה על מינוי שלוחים כאמור לעיל יהווה הודעה מספקת לחברה לעניין זה וכי לא יהא בהתנגדותה של החברה למינוי שלוח מסוים שמונה באסיפת מחזיקים, כדי לעכב את תחילת העסקת השלוח ככל שהעיכוב עלול לפגוע בזכויות המחזיקים.

25. **<u>שיפוי לנאמן</u>**

25.1 החברה ומחזיקי אגרות החוב (במועד הקובע הרלוונטי כאמור בסעיף 25.5 לשטר הנאמנות, כל אחד בגין התחייבותו כאמור בסעיף 25.3 לשטר הנאמנות), מתחייבים בזאת לשפות את הנאמן וכל נושאי משרה בו, עובדיו, שלוח או מומחה שימנה (להלן כולם או חלקם, ביחד ו/או בנפרד: "**הזכאים לשיפוי**"):

25.1.1 בגין כל נזק ו/או הפסד ו/או חיוב כספי על-פי פסק דין (שלא ניתן לגביו עיכוב ביצוע) או על-פי פשרה שנסתיימה (וככל שהפשרה נוגעת לחברה ניתנה הסכמת החברה לפשרה) אשר עילתו קשורה לפעולות שביצעו הזכאים לשיפוי או שעליהם לבצע מכוח הוראות שטר זה, ו/או על-פי חוק ו/או הוראה של רשות מוסמכת ו/או כל דין ו/או לפי דרישת מחזיקי אגרות החוב ו/או לפי דרישת החברה ו/או לתפקידם מכוח שטר זה; וכן

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

והכל בתנאי כי:

25.1.3 הזכאים לשיפוי לא ידרשו שיפוי מראש בעניין שאינו סובל דיחוי, וזאת מבלי לפגוע בזכותם לדרוש שיפוי בדיעבד, אם וככל שתקום לו זכות כאמור;

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

25.1.5 לא נקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי הזכאים לשיפוי התרשלו;

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

זכויות השיפוי על-פי סעיף 25.1 זה תקראנה "**התחייבות השיפוי**" או "**הזכאות לשיפוי**".

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

25.2 מבלי לגרוע בתוקף 'התחייבות השיפוי' שבסעיף 25.1 לשטר, כל אימת שהנאמן יהיה חייב לפי תנאי שטר הנאמנות ו/או על-פי חוק ו/או הוראה של רשות מוסמכת ו/או כל דין ו/או לפי דרישת מחזיקי אגרות החוב ו/או לפי דרישת החברה, לעשות פעולה כלשהי, לרבות אך לא רק פתיחת הליכים או הגשת תביעות לפי דרישת בעלי אגרות החוב, כאמור בשטר זה, יהיה הנאמן רשאי להימנע מלנקוט כל פעולה כאמור, עד שיקבל לשביעות רצונו כתב שיפוי מבעלי אגרות החוב או ממי מהם, ואם תבוצע הפעולה בשל דרישת החברה- מן החברה, בגין כל אחריות לנזק ו/או הפסד ו/או להוצאה שיכולים להיגרם לזכאים לשיפוי עקב עשיית הפעולה האמורה ו/או פיקדון כספי לכיסוי 'התחייבות השיפוי' ("**כרית המימון**") בעדיפות ראשונה מהחברה, ובמקרה בו החברה לא תפקיד את 'כרית המימון' במועד בו נדרשה לעשות זאת על-ידי הנאמן יפנה הנאמן למחזיקי אגרות החוב שהחזיקו במועד הקובע (כאמור בסעיף 25.5 לשטר הנאמנות), בבקשה כי יפקידו בידיו את סכום 'כרית המימון', כל אחד את 'חלקו היחסי' (כהגדרת מונח זה להלן). במקרה בו מחזיקי אגרות החוב לא יפקידו בפועל את מלוא סכום 'כרית המימון' לא תחול על הנאמן חובה לנקוט בפעולה או בהליכים הרלוונטיים. אין באמור בסעיף 25.2 זה לעיל, 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 לפרק ה'1 לחוק ניירות ערך, וככל שיחולו תקנות כאמור על אגרות החוב (סדרה ב') ושטר נאמנות זה, ישמש הפיקדון חלף כרית המימון, ויחולו הוראות הדין.

25.3 'הזכאות לשיפוי':

25.3.1 <u>תחול על החברה</u> בכל מקרה ש-: (1) פעולות שבוצעו ו/או נדרשו להתבצע לפי תנאי שטר הנאמנות או לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב (לרבות בשל דרישת מחזיק הדרושה לשם הגנה כאמור) ו/או זכאות לשיפוי שקמה מכח הוראות שטר זה; וכן - (2) פעולות שבוצעו ו/או נדרשו להתבצע לפי דרישת החברה.

25.3.2 <u>תחול על המחזיקים</u> שהחזיקו במועד הקובע (כאמור בסעיף 25.5 לשטר הנאמנות) בכל מקרה ש-: (1) הזכאות לשיפוי קמה בשל דרישת מחזיקי אגרות החוב (ולמעט זכאות הקמה בשל דרישת מחזיקים לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב); וכן - (2) אי תשלום על-ידי החברה של סכום 'הזכאות לשיפוי' החלה עליה על-פי סעיף 25.3.1 לשטר הנאמנות (בכפוף להוראות סעיף 25.6 לשטר הנאמנות). יובהר כי אין בתשלום בהתאם לסעיף קטן (2) לעיל בכדי לגרוע מחובת החברה לשאת בזכאות לשיפוי בהתאם להוראות סעיף 25.3.1 לשטר.

25.4 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 25.3.2 לשטר הנאמנות ו/או נקראו המחזיקים להפקיד את סכום 'כרית המימון' לפי סעיף 25.2 לשטר הנאמנות, יחולו ההוראות הבאות:

25.4.1 הכספים יגבו באופן הבא:

25.4.1.1 ראשית - הסכום ימומן מתוך כספי הריבית וככל שלא יספיקו כספי הריבית אז מכספי הקרן שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב לאחר תאריך הפעולה הנדרשת, ויחולו הוראות סעיף 9 לשטר הנאמנות;

25.4.1.2 שנית - ככל שלדעת הנאמן לא יהיה בסכומים המופקדים בכרית המימון כדי לכסות את 'התחייבות השיפוי', יפקידו המחזיקים שהחזיקו במועד הקובע (כאמור בסעיף 25.5 לשטר הנאמנות) בהתאם לחלקו היחסי (כהגדרת מונח זה להלן) בידי הנאמן הסכום החסר. הסכום שיפקיד כל מחזיק יישא את הריבית השנתית בשיעור השווה לריבית הקבועה על אגרות החוב (כאמור בתוספת הראשונה לשטר הנאמנות) וישולם בקדימות כאמור בסעיף 25.7 לשטר הנאמנות.

"**חלקו היחסי**" משמעו: החלק היחסי של אגרות החוב אותם החזיק המחזיק במועד הקובע הרלוונטי כאמור בסעיף 25.5 לשטר הנאמנות מסך הערך הנקוב שבמחזור באותו מועד. מובהר כי חישוב החלק היחסי ייוותר קבוע אף אם לאחר אותו מועד יחול שינוי בערך הנקוב של אגרות החוב שבידי המחזיק.

יובהר, כי מחזיקי אגרות החוב אשר יישאו באחריות לכיסוי הוצאות כאמור בסעיף זה לעיל יוכלו לשאת בהוצאות כאמור בסעיף זה לעיל מעבר לחלקם היחסי ובמקרה זה יחול על השבת הסכומים סדר העדיפות בהתאם לאמור בסעיף 9 לשטר זה.

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

25.5.1 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.

25.5.2 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.

25.6 אין בתשלום על-ידי המחזיקים במקום החברה של סכום כלשהו המוטל על החברה על-פי סעיף 25 זה, כדי לשחרר את החברה מחבותה לשאת בתשלום האמור וכדי למנוע מהנאמן לפעול להשגת הסכומים מן החברה.

25.7 לעניין קדימות ההחזר למחזיקים אשר נשאו בתשלומים לפי סעיף זה מתוך תקבולים בידי הנאמן ראה סעיף 9 לשטר הנאמנות.

26. **<u>הודעות</u>**

(1) כל הודעה מטעם החברה ו/או הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') תינתן על-ידי דוח מיידי במערכת המגנ"א, כאשר הנאמן יהא 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, תפרסם החברה בנוסף מודעה בשני (2) עיתונים בעלי תפוצה רחבה, היוצאים לאור בישראל בשפה העברית: (א) הסדר או פשרה לפי סעיף 350 לחוק החברות או לפי חוק חדלות פירעון; (ב) מיזוג. במקרה בו תחדל החברה לדווח בהתאם לפרק ו' לחוק ניירות ערך, כל הודעה מטעם החברה ו/או הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') תינתן על-ידי משלוח הודעה בדואר רשום לכל אחד מבין מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'), לפי כתובתו האחרונה הרשומה במרשם (ובמקרה של מספר מחזיקים במשותף, המחזיק המשותף הרשום ראשון במרשם). כל הודעה שנשלחה כאמור, תיחשב כאילו נמסרה לידי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') כעבור עשרה ימי עסקים מיום מסירתה למשלוח בדואר. ההודעה תועבר במקביל בדואר אלקטרוני לנאמן.

(2) כל הודעה או דרישה מטעם הנאמן לחברה, או מטעם החברה לנאמן, תוכל להינתן על-ידי מכתב שיישלח בדואר רשום או באמצעות שליח לפי הכתובת המפורטת בשטר הנאמנות, או לפי כתובת אחרת (לרבות כתובת דואר אלקטרוני) עליה יודיעו הצדדים בכתב, או - גם באמצעות שיגורה בפקסימיליה. כל הודעה או דרישה שתישלח בדואר רשום תיחשב כאילו נתקבלה על-ידי הצד האחר כעבור עשרה ימי עסקים מיום מסירתה למשלוח בדואר. כל הודעה או דרישה שתישלח באמצעות שליח תיחשב כאילו נתקבלה על-ידי הצד האחר במסירתה על-ידי השליח לנמען או בהצעתה לנמען לקבלה, לפי העניין. כל הודעה או דרישה שתישלח באמצעות פקסימיליה (בתוספת וידוא טלפוני בדבר קבלתה) או באמצעות דואר אלקטרוני תיחשב כאילו נתקבלה על-ידי הצד השני כעבור יום עסקים אחד מיום שיגורה.

העתקים מהודעות שתיתן החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') יישלחו על-ידה גם לנאמן, והעתקים מהודעות שייתן הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') יישלחו על-ידו גם לחברה אלא אם יהא בכך כדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב.

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

27.1 כפוף להוראות כל דין, למעט ביחס: (1) למועדים, תשלומים ותנאי ההצמדה על-פי תנאי אגרות החוב; (2) לשיעור הריבית (לרבות להקטנת שיעור הריבית הנקובה באגרות החוב) ובכלל זה לשיעור ריבית הפיגורים; (3) לתנאי הפירעון של אגרות החוב ועילות העמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב; (4) להוראות ביחס ליצירת שעבודים לפי סעיף 6 לשטר נאמנות זה וכן הוראות השעבודים בכלל; (5) להוראות הנוגעות להרחבת סדרה והנפקת סדרות אחרות של אגרות חוב ו/או סדרות של ניירות ערך שהינם חוב; (6) לאמות המידה

הפיננסיות; (7) למגבלות על חלוקה; (8) לדיווחים שעל החברה ליתן לנאמן ו/או למחזיקי אגרות החוב לפי שטר זה; (9) להתאמת הריבית הנובעת מאי עמידה באמות המידה הפיננסיות כאמור בסעיף 19.2 לשטר; ו-(10) להוראות הנוגעות להתחייבות לאי יצירת שעבודים שוטפים כאמור בסעיף 6.6 לשטר; יהיה הנאמן רשאי מזמן לזמן ובכל עת כאשר אין בדבר, לדעתו, משום פגיעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'), לוותר על כל הפרה או אי-מילוי של כל תנאי מתנאי אגרות החוב או אי מילוי של כל תנאי מתנאי שטר הנאמנות על-ידי החברה.

27.2 בכפוף להוראות כל דין, לרבות חוק החברות והתקנות שהותקנו מכוחו ובכלל זה סעיף 350 לחוק החברות והוראות חוק חדלות פירעון, ובאישור מוקדם של מחזיקי אגרות החוב בהחלטה מיוחדת, יהיה הנאמן רשאי, בין לפני ובין אחרי שקרן אגרות החוב (סדרה ב') תעמוד לפירעון, להתפשר עם החברה בקשר לכל זכות או תביעה של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'), לוותר על כל זכות או תביעה של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') או מי מהם כלפי החברה על-פי שטר הנאמנות ואגרות החוב (סדרה ב') ולהסכים עם החברה לכל הסדר של זכויותיהם, כולל לוותר על כל זכות או תביעה של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') או מי מהם כלפי החברה על-פי שטר זה.

27.3 התפשר הנאמן עם החברה, ויתר על כל זכות או תביעה של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') או הסכים עם החברה לכל הסדר של זכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') לאחר שקיבל אישור מוקדם של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') כאמור בסעיף 27.2 לשטר, יהיה הנאמן פטור מאחריות בגין פעולה זו, כפי שאושרה על-ידי האסיפה הכללית, ובלבד שהנאמן פעל בתום לב ובלא התרשלות.

27.4 בכפוף להוראות כל דין, החברה והנאמן יהיו רשאים, בין לפני ובין אחרי שקרן אגרות החוב (סדרה ב') תעמוד לפירעון, לשנות את שטר הנאמנות ו/או תנאי אגרות החוב מאותה סדרה למעט ביחס לרשימת הנושאים המפורטים בסעיף 27.1 לשטר, אם נתקיים אחד מאלה:

27.4.1 אם הנאמן שוכנע כי השינוי אינו פוגע במחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') (למעט ביחס לרשימת הנושאים כמפורט בסעיף 27.1 לשטר, אשר הנאמן אינו רשאי להסכים לשינויים ו/או ויתורים בהם או לגביהם) וכן למעט לעניין שינוי של זהות הנאמן או שכרו בשטר הנאמנות, לשם מינוי נאמן במקומו של נאמן שהסתיימה כהונתו).

27.4.2 כפוף להוראות חוק ניירות ערך וחוק החברות והתקנות שהותקנו מכוחם ובאישור מוקדם של המחזיקים באגרות החוב שהסכימו לשינוי בהחלטה שהתקבלה באסיפת מחזיקי אגרות החוב מאותה סדרה, שנכחו בה מחזיקים בחמישים אחוזים (50%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור מאותה סדרה, או באסיפה נדחית של אסיפה זו, שנכחו בה מחזיקים בעשרים אחוזים (20%) לפחות מן היתרה האמורה ברוב של המחזיקים בשני שלישים (2/3) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב המיוצג בהצבעה (ללא קולות הנמנעים).

27.5 החברה ו/או הנאמן ימסרו לכל המחזיקים באגרות החוב (סדרה ב') הודעה באמצעות מערכת המגנ"א בלבד על כל שינוי ו/או ויתור כאמור בסעיפים 27.4.1 או 27.4.2 לשטר ביחס לאותה סדרה, בסמוך לאחר ביצועו.

27.6 בכל מקרה של שימוש בזכות הנאמן על-פי סעיף זה, יהיה הנאמן רשאי לדרוש ממחזיקי אגרות החוב למסור לו או לחברה את תעודות אגרות החוב, לשם רישום הערה בהן בדבר כל פשרה, ויתור, שינוי או תיקון כאמור ולפי דרישת הנאמן תרשום החברה הערה כאמור בתעודות אגרות החוב שיימסרו לה.

27.7 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, תנאי אגרות החוב יהיו ניתנים לשינוי גם במסגרת הסדר או פשרה אשר אושר על-ידי בית המשפט לפי סעיף 350 לחוק החברות או בהסדר חוב בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון.

28. **<u>מרשם מחזיקי אגרות החוב</u>**

28.1 החברה תחזיק ותנהל במשרדה הרשום מרשם מחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות חוק ניירות ערך, אשר יהיה פתוח לעיונו של כל אדם. הנאמן וכל מחזיקי אגרות החוב יהיו רשאים לעיין בפנקס האמור בכל זמן סביר.

28.2 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 לאגרות החוב. החברה תכיר אך ורק בבעלותו של האדם שבשמו נרשמו אגרות החוב. יורשיו החוקיים, מנהלי עזבונו או מבצעי צוואתו של הבעלים הרשום וכל אדם שיהיה זכאי לאגרות החוב עקב פשיטת רגל של כל בעלים רשום (ואם הוא תאגיד - עקב פירוקו) יהיו רשאים להירשם כבעליהן, לאחר מתן הוכחות סבירות שלדעת החברה תספקנה להוכיח את זכותם להירשם כבעלים שלהם.

29. **<u>דיווח לנאמן</u>**

בנוסף לאמור בסעיף 17 לשטר, החברה תמסור לנאמן, כל עוד לא נפרעו במלואן כל אגרות החוב:

29.1 דוחות כספיים מבוקרים של החברה שנתיים ורבעוניים, מיד לאחר פרסומם על-ידי החברה במועדים הנדרשים לפי חוק ניירות ערך, גם אם החברה חדלה מלהיות תאגיד מדווח.

29.2 במקרה בו תחדל החברה מלהיות תאגיד מדווח (כמשמעות המונח בחוק ניירות ערך), תמסור החברה לנאמן את הדיווחים הנדרשים בקודקס הרגולציה מתאגיד כאמור או בכל חוזר אחר ו/או מסמך אחר אשר יחליף אותו, בהתאם למועדים הקבועים בו כאשר כל הדיווחים יחתמו בהתאם להוראות קודקס הרגולציה. יובהר כי אין באמור כדי לגרוע מכל חובת דיווח החלה או אשר תחול על החברה על-פי כל דין.

29.3 "**קודקס הרגולציה**" – קודקס הרגולציה – עקרונות לניהול עסקים, שער 5, חלק 2 – הון מדידה וניהול סיכונים, פרק 4 – ניהול נכסי השקעה, שפורסם על-ידי אגף שוק ההון, ביטוח וחסכון במשרד האוצר, כפי שיעודכן מעת לעת.[13]

לעניין האמור בסעיף 29 זה, פרסום הדוחות ו/או המידע האמור לעיל במגנ"א על-ידי החברה ייחשב כמסירתו לידי הנאמן.

30. **<u>אחריות הנאמן</u>**

30.1 על אף האמור בכל דין, נאמן שפעל לשם מילוי תפקידו בתום לב ובתוך זמן סביר וכן בירר את העובדות שנאמן סביר היה מברר בנסיבות העניין, לא יהא אחראי כלפי מחזיק בתעודות התחייבות לנזק שנגרם לו כתוצאה מכך שהנאמן הפעיל את שיקול דעתו לפי הוראות סעיף 35ח(1ד) או 35ט1 לחוק, אא"כ יוכיח התובע כי הנאמן פעל ברשלנות חמורה. מובהר כי ככל שתתעורר סתירה בין הוראת סעיף זה להוראה אחרת בשטר הנאמנות, תגבר הוראת סעיף זה.

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

31. **<u>תחולת הדין</u>**

אגרות החוב כפופות להוראות הדין הישראלי שאינו ניתן להתניה ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות על-פיו כפי שיהיו מעת לעת ("**כללי הבורסה**"). בכל עניין שלא נזכר בשטר זה וכן בכל מקרה של סתירה בין הוראות הדין הישראלי שאינו ניתן להתניה וכללי הבורסה, לבין שטר זה, יפעלו הצדדים בהתאם להוראות הדין הישראלי, שאינן ניתנות להתניה, וכללי הבורסה.

32. **<u>שונות</u>**

בכל מקרה של סתירה בין ההוראות המתוארות באגרות החוב לבין הוראות שטר זה, יגברו הוראות

---

[13] לקודקס הרגולציה ראו: https://www.gov.il/he/departments/capital_market_authority

שטר זה.

33. **<u>סמכות ייחודית</u>**

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

34. **<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, לרבות ויתור, מחייב קבלת הסכמת הנאמן מראש ובכתב בכפוף להוראות סעיף 27 לעיל. 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).

35. **<u>דיווח על-ידי הנאמן</u>**

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

35.2 הדוח השנתי יכלול פרוט הנושאים הבאים:

35.2.1 פירוט שוטף על מהלך ענייני הנאמנות בשנה שחלפה.

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

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

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

35.5 לפי דרישה של המחזיקים למעלה מחמישה אחוזים (5%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ב'), הנאמן יעביר למחזיקים נתונים ופרטים אודות הוצאותיו בקשר עם הנאמנות נשוא שטר הנאמנות.

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

35.7 נכון למועד חתימת שטר זה הנאמן מצהיר כי הינו מבוטח בביטוח אחריות מקצועית בסך של עשרה (10) מיליון דולר ארה"ב לתקופה ("**סכום הכיסוי**"). ככל שלפני הפירעון המלא של אגרות החוב (סדרה ה') יופחת סכום הכיסוי מסך של שמונה (8) מיליון דולר ארה"ב מסיבה כלשהי, אזי הנאמן יעדכן את החברה לא יאוחר משבעה (7) ימי עסקים מהיום בו נודע על ההפחתה האמורה מהמבטח על מנת לפרסם דיווח מיידי בנושא. הוראות סעיף זה יחולו עד למועד כניסתן לתוקף של תקנות מכח חוק ניירות ערך אשר יסדירו את חובת הכיסוי הביטוחי של הנאמן. לאחר כניסתן לתוקף של תקנות כאמור ככל שהן יסדירו את חובת הכיסוי הביטוחי החלה על הנאמן, תחול חובה על הנאמן לעדכן את החברה אך ורק במקרה בו הנאמן לא יעמוד בדרישות התקנות.

36. **<u>מענים</u>**

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

37. **<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>:

_____	_____
אבו פמילי ריט בע"מ	**רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ**

אני הח"מ, יעקב לוי, עו"ד, מאשר כי שטר נאמנות זה נחתם על-ידי ה"ה צחי אבו וחיה קינד, וכי חתימתם מחייבת את אבו פמילי ריט בע"מ בקשר עם שטר נאמנות זה.

_____

יעקב לוי, עו"ד

התוספת הראשונה לשטר הנאמנות

אבו פמילי ריט בע"מ

<u>תעודת אגרות חוב (סדרה ב') להמרה (להלן: "אגרת החוב")</u>

<u>אגרת חוב רשומה על שם</u>

מספר: _____.

ערך נקוב של תעודה זו: _____ ש"ח.

המחזיק הרשום של אגרת חוב זו: ____.

1. תעודה זו מעידה כי אבו פמילי ריט בע"מ ("**החברה**") תשלם במועדי הפירעון (כמפורט בסעיפים 2-5 בתנאים הרשומים מעבר לדף) למי שיהיה המחזיק הרשום באגרת החוב במועד הקובע, תשלומי קרן וריבית, והכל בכפיפות למפורט בתנאים הרשומים שמעבר לדף ולשטר הנאמנות.

2. אגרות החוב (סדרה ב') תהיינה ניתנות להמרה למניות של החברה כמפורט בתנאים הרשומים מעבר לדף.

3. אגרות החוב (קרן וריבית) אינן צמודות למדד כלשהו. אגרות החוב מובטחות בשעבודים כמפורט בשטר הנאמנות (כהגדרתו להלן).

4. אגרת חוב זו מונפקת כחלק מסדרה של אגרות חוב בתנאים זהים לתנאי אגרת זו ("**סדרת אגרות החוב**"), המונפקת בהתאם לשטר נאמנות ("**שטר הנאמנות**") מיום _____ ב_____ 2025, אשר נחתם בין החברה מצד אחד ובין רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ ("**הנאמן**"). מובהר כי הוראות שטר הנאמנות יהוו חלק בלתי נפרד מהוראות אגרת חוב זו, ויחייבו את החברה ואת המחזיקים באגרות החוב הכלולות בסדרה הנ"ל. 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 הרשומים מעבר לדף ובשטר הנאמנות, המהווים חלק בלתי נפרד מאגרת החוב.

נחתם בחותמת החברה שהוטבעה ביום _____

_____

אבו פמילי ריט בע"מ

טיוטה מיום 10.04.2025

התנאים הרשומים מעבר לדף

1. **כללי** -

1.1 באגרת חוב זו תהיינה לביטויים הבאים המשמעויות הבאות (מונחים שלא הוגדרו מפורשות תהא להם המשמעות שניתנה להם בשטר הנאמנות):

"**הנאמן**"	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, ו/או כל מי שיכהן מדי פעם בפעם כנאמן של מחזיקי אגרות החוב לפי שטר הנאמנות.
"**יום עסקים**" או "**יום עסקים בנקאי**"	כל יום בו פתוחים מרבית הבנקים בישראל לביצוע עסקאות.
"**קרן**"	סך הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ב').
"**החברה לרישומים**"	החברה לרישומים של הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ או חברה לרישומים שתבוא במקומה על-פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה, ובלבד שכל ניירות הערך של החברה יהיו רשומים על שם אותה חברה לרישומים.
"**חוק ניירות ערך**"	חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.
"**מחזיקי אגרות החוב**" ו/או "**בעלי אגרות החוב**" ו/או "**מחזיקים**" ו/או "**זכאים**"	כהגדרת המונח "מחזיק בתעודות התחייבות" בחוק ניירות ערך.
"**יום מסחר**"	כל יום בו מתבצעות עסקאות בבורסה.
"**מסלקת הבורסה**"	מסלקת הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.
"**הבורסה**" או "**הבורסה לניירות ערך**"	הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.
"**התשקיף**"	כהגדרתו במבוא לשטר הנאמנות.

2. **קרן אגרות החוב (סדרה ב')**

אגרות חוב (סדרה ב') רשומות על שם ובנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת, המוצעות בערכן הנקוב, נושאות ריבית שנתית קבועה כאמור סעיף 3 להלן. קרן אגרות החוב (סדרה ב') והריבית אינן צמודות למדד כלשהו.

קרן אגרות החוב (סדרה ב') תעמוד לפירעון בתשלום אחד בשיעור של 100% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב (סדרה ב') אשר ישולם ביום 1 בנובמבר 2028.

3. **הריבית של אגרות החוב (סדרה ב')**

היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב (סדרה ב'), כפי שתהא מעת לעת, תישא ריבית שנתית קבועה כמפורט בסעיף 3.1 להלן.

3.1 הריבית בגין קרן אגרות החוב (סדרה ב') תשולם בשיעור ריבית שנתית קבועה של ___% ("**שיעור הריבית השנתית**") (בכפוף להתאמות במקרה של אי-עמידה באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 3.6 להלן ו/או לזכאות לריבית פיגורים כמפורט בסעיף 3.5 להלן).

הריבית בגין היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ב') תשולם ביום 1 במאי בכל אחת מהשנים 2026 עד 2028 (כולל), וביום 1 בנובמבר בכל אחת מהשנים 2025 עד 2028 (כולל). עבור תקופת הריבית הראשונה תחושב לפי מספר הימים בתקופה זו על בסיס של 365 ימים בשנה. תשלומי הריבית שלאחר מכן יהיו בגובה הריבית השנתית חלקי שניים

(מספר תשלומי הריבית בשנה) וישולמו בעד התקופה שתחילתה ביום הראשון שלאחר תום תקופת הריבית הסמוכה לפניה וסיומה במועד התשלום הסמוך אחרי יום תחילתה.

3.2 לפרטים בדבר מנגנוני ההתאמה שיחולו בשינוי שיעור הריבית, ראו סעיף 3.6 להלן.

3.3 שיעור הריבית בגין תקופת הריבית הראשונה ושיעור הריבית השנתית שנקבע במכרז יפורטו בדוח מיידי שתפרסם החברה בדבר תוצאות המכרז.

3.4 התשלום האחרון של הריבית על הקרן של אגרות החוב (סדרה ב') ישולם ביחד עם התשלום על חשבון הקרן של אגרות החוב (סדרה ב'), קרי ביום 1 בנובמבר 2028, וזאת כנגד מסירת תעודות אגרות החוב (סדרה ב') לידי החברה.

3.5 כל תשלום על חשבון קרן ו/או ריבית, אשר ישולם באיחור העולה על שבעה (7) ימים מהמועד הקבוע לתשלומו על-פי תנאי אגרות החוב (סדרה ב'), וזאת מסיבה התלויה בחברה, ישולם למחזיקי אגרות החוב בתוספת ריבית פיגורים שנתית שתהיה בשיעור של ___% מעל הריבית השנתית שתשאנה אגרות החוב (סדרה ב') באותה העת. ככל ותשולם ריבית פיגורים כאמור החברה תודיע בדיווח מיידי על שיעור הריבית המדויק לתקופה הכולל את ריבית הפיגורים כאמור ועל מועד התשלום, וזאת שני (2) ימי מסחר לפני מועד התשלום בפועל.

3.6 **מנגנון התאמה בשינוי שיעור הריבית**

שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה ב'), יותאם בעת אי עמידה בהתחייבות להון עצמי מינימלי כהגדרתו להלן ו/או בעת אי עמידה בהתחייבות ליחס הון עצמי להיקף המאזן ו/או שינוי בדירוג של אגרות החוב (סדרה ב'), הכל בהתאם למנגנון המתואר להלן:

3.6.1 <u>שינוי בשיעור הריבית עקב אי עמידה בהתחייבות להון עצמי מינימלי ו/או עקב אי עמידה בהתחייבות ליחס הון עצמי לסך מאזן</u>

3.6.1.1 עמידה בהתחייבות להון עצמי מינימלי ו/או בהתחייבות ליחס הון עצמי להיקף מאזן תיבדק ביום פרסום הדוחות הכספיים המאוחדים על-ידי החברה וכל עוד אגרות חוב (סדרה ב') קיימות במחזור, ביחס לדוחות הכספיים המאוחדים הרבעוניים/השנתיים, סקורים או מבוקרים, לפי העניין שהחברה פרסמה באותו המועד.

"**ההתחייבות להון עצמי מינימלי**" – משמע: התחייבות כי ההון העצמי של החברה (כהגדרתו להלן), על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים (מבוקרים או סקורים, לפי הענין) האחרונים, לא יפחת מ-135 מיליון ש"ח.

"**התחייבות ליחס הון עצמי לסך מאזן**" – משמע: התחייבות כי יחס הון עצמי לסך מאזן (כהגדרתו בסעיף 19.2.2 לשטר) לא יפחת משיעור של 22%.

"**הון עצמי**" – כהגדרתו בסעיף 19.2 לשטר הנאמנות.

3.6.1.2 ככל שהחברה תחרוג מההתחייבות להון עצמי מינימלי ו/או מהתחייבות ליחס הון עצמי להיקף המאזן (להלן בסעיף 3.6.1 זה: "**החריגה**"), יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ב'), בשיעור של 0.25% לשנה בגין כל אחת מההתחייבויות האמורות (להלן בסעיף 3.6.1 זה: "**שיעור הריבית הנוסף**"), מעל שיעור הריבית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב, וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד פרסום הדוח הכספי בו פורסם על החריגה כאמור (להלן בסעיף 3.6.1 זה: "**מועד החריגה**"), ועד למועד בו תחדל החריגה (כמפורט בסעיף 3.6.1.5 להלן), או עד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ב'), לפי

המוקדם. העלאת שיעור הריבית תיעשה רק פעם אחת בגין חריגה בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות, ככל שתהא חריגה כאמור, ושיעור הריבית לא יועלה פעם נוספת במקרה שהחריגה מאותה אמת מידה פיננסית תימשך.

3.6.1.3 היה ותתקיים חריגה כאמור, לא יאוחר מתום יום עסקים אחד מפרסום דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה, מבוקרים או סקורים (לפי העניין) ו/או כל דוח אחר אותו תתחייב החברה לפרסם בעקבות התחייבותה לעמוד באמות המידה הפיננסיות, אשר מצביע על חריגה, תפרסם החברה דוח מיידי, בו תציין החברה: (א) את אי העמידה בהתחייבות להון עצמי מינימלי ו/או בהתחייבות ליחס הון עצמי להיקף המאזן, תוך פירוט ההון העצמי ו/או יחס הון עצמי להיקף המאזן (לפי העניין) במועד פרסום הדוח הכספי; (ב) את שיעור הריבית המדויקת שתישא קרן אגרות החוב (סדרה ב') לתקופה שמתחילת תקופת הריבית הנוכחית ועד למועד החריגה (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) (להלן בסעיף 3.6.1 זה: "**ריבית המקור**" ו-"**תקופת ריבית המקור**", בהתאמה); (ג) את שיעור הריבית שתישא יתרת קרן אגרות החוב (סדרה ב') החל ממועד החריגה ועד מועד תשלום הריבית הקרוב בפועל, דהיינו: ריבית המקור בתוספת שיעור הריבית הנוסף לשנה (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) (להלן בסעיף 3.6.1 זה: "**הריבית המעודכנת**"); (ד) את שיעור הריבית המשוקללת שתשלם החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') 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 לתקופות הבאות.

3.6.1.4 היה ומועד החריגה יחול במהלך הימים שתחילתם ארבעה (4) ימי מסחר לפני המועד הקובע לתשלום ריבית כלשהו וסיומם במועד תשלום הריבית הקרוב למועד הקובע הנ"ל (להלן בסעיף 3.6.1 זה: "**תקופת הדחייה**"), תשלם החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'), במועד תשלום הריבית הקרוב, את ריבית המקור (כפי שתהא באותה עת טרם החריגה) בלבד, כאשר הריבית הנובעת מתוספת הריבית בשיעור השווה לשיעור הריבית הנוסף לשנה במשך תקופת הדחייה, תשולם במועד תשלום הריבית הבא. החברה תודיע בדוח מיידי את שיעור הריבית המדויק לתשלום במועד תשלום הריבית הבא.

3.6.1.5 יובהר, כי במקרה שלאחר שהתרחשה חריגה באופן שהשפיע על שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה ב') כאמור בסעיף 3.6.1 זה לעיל, יתפרסמו דוחות כספיים מאוחדים של החברה (רבעוניים או שנתיים) לפיהם תחדל להתקיים חריגה, אזי יקטן שיעור הריבית שישולם על-ידי החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'), במועד התשלום הרלוונטי של הריבית, וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד פרסום הדוח הכספי בו פורסם על סיום החריגה כאמור ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ב') או עד שתיווצר חריגה נוספת, אם וככל שתיווצר חריגה נוספת, לפי המוקדם, כך ששיעור הריבית שתישא היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב (סדרה ב') יהיה שיעור הריבית שנקבע במכרז, ללא כל תוספת, ככל שלא תהיה חריגה באמת מידה פיננסית נוספת או ככל שלא יחולו הוראות סעיף 3.6.2

להלן. במקרה כאמור תפעל החברה בהתאם לאמור בס"ק 3.6.1 לעיל, בשינויים המחויבים הנובעים מכך שחדלה להתקיים החריגה. יובהר כי בכל מקרה, לא יפחת שיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב משיעור הריבית כפי שייקבע במכרז.

3.6.2 <u>שינוי בשיעור הריבית עקב שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה ב') (ככל שתדורגנה)</u>

3.6.2.1 אם וככל שאגרות החוב (סדרה ב') תהיינה מדורגות בעתיד, ודירוג אגרות החוב (סדרה ב') על-ידי כל חברה/ות דירוג שתדרג את אגרות החוב (סדרה ב') או כל חברת דירוג אחרת שתבוא במקומה ("**חברת הדירוג**") (ובמקרה של החלפת חברת הדירוג, תעביר החברה לידי הנאמן השוואה בין סולם הדירוג של חברת הדירוג המוחלפת לבין סולם הדירוג של חברת הדירוג החדשה) יעודכן במהלך תקופת ריבית כלשהי, כך שהדירוג שייקבע לאגרות החוב (סדרה ב') יהיה נמוך בשתי דרגות או יותר ("**הדירוג המופחת**") מהדירוג הראשוני של אגרות החוב ("**דירוג הבסיס**"), יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ב'), בשיעור כמפורט להלן ("**שיעור הריבית הנוסף**"), מעל שיעור הריבית שנקבע לאגרות החוב (סדרה ב') במכרז, כפי שהחברה תפרסם במסגרת דוח מיידי אודות תוצאות ההנפקה ("**שיעור הריבית שנקבע**" או "**ריבית הבסיס**") או מעל שיעור הריבית כפי שיהא עובר לעדכון בדירוג כאמור לעיל, ככל ששיעור הריבית שנקבע הועלה קודם לכן בהתאם להוראות שטר זה, כדלקמן:

(א) במקרה והדירוג שייקבע יהיה נמוך בשתי דרגות מדירוג הבסיס – יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ב') בשיעור נוסף של 0.25%, כך שיהיה שווה לריבית הבסיס בתוספת 0.25% (או כך שיהא שווה לריבית כפי שתהא עובר לעדכון בדירוג כאמור לעיל, בתוספת 0.25%), לפי הגבוה מביניהם;

(ב) בגין כל ירידת דרגה נוספת בדירוג - יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ב') בשיעור נוסף של 0.25%, ועד לשיעור שיהא שווה לריבית הבסיס בתוספת 1% בכפוף למגבלת עליית הריבית המקסימלית כאמור בסעיף 3.6.3 לתנאים הרשומים מעבר לדף בגין אגרות החוב (סדרה ב');

להסרת ספק מובהר כי שיעור הריבית הנוסף לא יעלה על 1% במצטבר בגין ירידות הדירוג כאמור.

יובהר, כי היה והדירוג של אגרות החוב (סדרה ב') ירד מתחת לדירוג (BBB-) (היינו, BBB מינוס) של חברת מעלות או Baa3 של חברת מדרוג בע"מ (או דירוג מקביל כפי שייקבע על-ידי חברת דירוג אחרת, ככל שתבוא במקום חברת הדירוג שצוינה בדוח הצעת המדף), אזי המחזיקים יהיו זכאים לשיעור הריבית הנוסף כאמור בסעיף זה לעיל, ובכל מקרה לא יותר מתוספת של 1% כאמור לעיל.

3.6.2.2 עודכן שיעור הריבית כאמור לעיל, יחול השינוי החל מתקופת הריבית הבאה שתחל לאחר תקופת הריבית בה חל שינוי הדירוג כאמור ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של

אגרות החוב (סדרה ב') או עד לעדכון דירוג אגרות החוב (סדרה ב') כלפי מעלה, לפי המוקדם מביניהם וכמפורט להלן.

3.6.2.3 לא יאוחר מתום יום עסקים אחד מקבלת הודעת חברת הדירוג בדבר הורדת דירוג אגרות החוב (סדרה ב') לדירוג המופחת כהגדרתו לעיל, תפרסם החברה דוח מיידי, בו תציין החברה: (א) את דבר הורדת הדירוג, את הדירוג המופחת ואת מועד תחילת דירוג אגרות החוב (סדרה ב') בדירוג המופחת ("**מועד הורדת הדירוג**"); (ב) האם קיימת אי-עמידה בהתחייבות להון עצמי מינימלי ו/או עקב אי עמידה בהתחייבות ליחס הון עצמי לסך מאזן על-פי הדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו לפני הדוח המיידי, והאם חל שינוי בשיעור הריבית עקב כך בהתאם לסעיף 3.6.2 לתנאים הרשומים מעבר לדף; (ג) את שיעור הריבית השנתית המעודכנת (קרי שיעור הריבית עובר לעדכון בדירוג כאמור לעיל, בתוספת שיעור הריבית הנוסף) שתחול ואת מועד עדכונה בהתאם לאמור בסעיף 3.6.2.2 לתנאים הרשומים מעבר לדף; (ד) ואת שיעור הריבית השנתית ואת שיעור הריבית החצי-שנתית (הריבית החצי-שנתית תחושב כריבית השנתית חלקי שתיים) לתקופות הבאות.

3.6.2.4 במקרה של עדכון הדירוג של אגרות החוב (סדרה ב') על-ידי חברת הדירוג, באופן שישפיע על שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה ב') כאמור לעיל בסעיף 3.6.2 זה, תודיע החברה על כך לנאמן תוך יום עסקים אחד ממועד פרסום הדוח המיידי כאמור.

3.6.2.5 יובהר, כי במקרה שלאחר הורדת הדירוג באופן שהשפיע על שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה ב') כאמור לעיל בסעיף 3.6.2 זה, תעדכן חברת הדירוג את הדירוג לאגרות החוב (סדרה ב') כלפי מעלה, לדירוג השווה או גבוה מדירוג הבסיס, או לדירוג אשר בו שיעור הריבית הנוסף הינו נמוך יותר כמפורט לעיל, או לדירוג נמוך יותר מדירוג הבסיס בדרגה אחת, שאינו מקנה עדכון בשיעור הריבית, כמפורט לעיל ("**הדירוג הגבוה**"), אזי יקטן שיעור הריבית שישולם על-ידי החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') בהתאם למדרגות כמפורט בסעיף 3.6.2.1 לעיל, וזאת החל מתקופת הריבית הבאה שתחל לאחר תקופת הריבית בה חל שינוי הדירוג כאמור, כך ששיעור הריבית שתישא היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב (סדרה ב') יהיה שיעור הריבית שנקבע לאגרות החוב (סדרה ב'), ללא כל תוספת כאמור לעיל או בתוספת נמוכה יותר, לפי העניין (ובכל מקרה, לא יפחת שיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב (סדרה ב') משיעור הריבית שנקבע). במקרה כאמור תפעל החברה בהתאם לאמור בס"ק 3.6.2.2 עד 3.6.2.4 לתנאים הרשומים מעבר לדף, בשינויים המחויבים הנובעים מהדירוג הגבוה במקום הדירוג המופחת.

3.6.2.6 ככל שאגרות החוב (סדרה ב') תפסקנה להיות מדורגות מסיבה התלויה בחברה (ולעניין זה ראה סעיף 19.4 לשטר הנאמנות) לתקופה העולה על שישים (60) יום, לפני פירעונן הסופי, ובלבד שלא הועלה שיעור הריבית כאמור לעיל עד לשיעור של 0.25% מעל ריבית הבסיס, תיחשב הפסקת הדירוג כהורדת דירוג של אגרות החוב (סדרה ב'), לדירוג הנמוך בשתי דרגות מדירוג הבסיס, כאמור בס"ק 3.6.2.1 לתנאים הרשומים מעבר לדף, והכל בתנאי שבאותו מועד ישנה לפחות חברת דירוג אחת פעילה בישראל. ככל שאגרות החוב (סדרה ב') לא דורגו מחדש בטרם חלפו שישים (60) יום

כאמור לעיל, החברה תראה במועד הפסקת הדירוג כמועד תחילת הדירוג המופחת לעניין תשלום ריבית והוראות ס"ק 3.6.2.2 עד 3.6.2.5 לתנאים הרשומים מעבר לדף יחולו בהתאם. לדוח מיידי שהחברה תפרסם במקרה של הפסקת דירוג או החלפת חברה מדרגת, ראה סעיף 19.4 לשטר הנאמנות.

3.6.2.7 מובהר בזאת, כי ככל שאגרות החוב מדורגות או תהיינה מדורגות בו זמנית על-ידי יותר מחברת דירוג אחת, אזי הורדת/העלאת דירוג לצורך סעיף זה משמעה הורדת/העלאת דירוג (או הפסקת דירוג, בהתאם לעניין) על-ידי כל חברות הדירוג המדרגות, ובמקרה של שינוי דירוג (או הפסקת דירוג) שיבוצע על-ידי חברת דירוג אחת לא יגרור הדבר כל שינוי בשיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב (סדרה ב'). כן מובהר כי התאמת שיעור הריבית בהתאם להוראות סעיף 3.6.2 זה תחול החל מתקופת הריבית הבאה לאחר תקופת הריבית בה חל שינוי הדירוג על-ידי כל חברות הדירוג.

3.6.2.8 התאמת שיעור הריבית בגין אגרות החוב כמפורט בסעיף זה לעיל לא תחול במקרה של הורדת דירוג החברה מתחת לדירוג הבסיס, הנובעת כתוצאה ישירה משינוי סולם הדירוגים של חברות הדירוג השונות, כחלק מהתאמתם של הדירוגים המקומיים לדירוגים בינלאומיים, אם וככל שיהא רלוונטי. במקרה כאמור יותאם דירוג הבסיס לדירוג החדש המקביל לו, כפי שייקבע.

3.6.2.9 למען הסר ספק מובהר בזאת, כי העברת אגרות החוב לרשימת מעקב ("list watch") ו/או שינוי אופק הדירוג של אגרות החוב ו/או כל פעולה דומה אחרת המבוצעת על-ידי החברה המדרגת לא יחשב כהפסקת דירוג או הורדת דירוג ולא יגרור שינוי בשיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב (סדרה ב').

3.6.2.10 כמו-כן, על אף האמור בסעיף 3.6.2 זה לעיל, הורדת הדירוג בגין אגרות החוב (סדרה ב'), מסיבה שאינה תלויה בחברה, ובכלל זה הורדת דירוג כאמור המבוצעת במסגרת עדכון דירוג לכל החברות בישראל בכלל ו/או לכל החברות בישראל העוסקות בתחום הנדל"ן ו/או לכל קרנות ההשקעה במקרקעין הפועלות בישראל בפרט, כתוצאה משינוי המתודולוגיה של חברת הדירוג, לא תגרור כל שינוי בשיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב (סדרה ב').

3.6.2.11 לפרטים אודות עדכון שיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב (סדרה ב') בגין אי-עמידה בהתחייבות להון עצמי מינימלי ו/או עקב אי עמידה בהתחייבות ליחס הון עצמי לסך מאזן, ראה סעיף 3.6.1 לעיל.

3.6.3 **העלאת שיעור הריבית כאמור לעיל, בין אם בגין חריגה מעמידה בהתחייבות להון עצמי מינימלי או בגין חריגה מעמידה בהתחייבות ליחס הון עצמי לסך מאזן כמפורט בסעיף 3.6.1 לעיל, או בגין הורדת דירוג כמפורט בסעיף 3.6.2 לעיל, או בגין כולן או חלקן, תהא עד להעלאת הריבית בשיעור מקסימלי של 1% מעל הריבית שנקבעה במכרז (לעיל ולהלן: "שיעור העלאת הריבית המקסימלי" ו-"מגבלת עליית הריבית המקסימלית", בהתאמה), כך ששיעור הריבית המקסימלי לא יעלה על שיעור הריבית שנקבע במכרז בתוספת 1%, וזאת למעט במקרה של ריבית פיגורים שתבוא בנוסף על כל תוספת שהיא כאמור בסעיפים 3.6.1 ו-3.6.2. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מן האמור בסעיף 3.5 לעיל.**

4. בוטל.

5. <u>תשלומי הקרן והריבית של אגרות החוב</u>

5.1 התשלומים על חשבון הקרן של אגרות החוב (סדרה ב') שתוצענה על-פי דוח הצעת המדף, כפי שצוינו לעיל, ישולמו לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים כמחזיקים במרשם של אגרות החוב (סדרה ב') ביום התשלום ויעשה כנגד מסירת תעודות אגרות החוב (סדרה ב') לידי החברה, ביום התשלום, במשרדה הרשום של החברה או בכל מקום אחר עליו תודיע החברה. הודעת החברה כאמור תפורסם לא יאוחר מחמישה (5) ימי עסקים לפני מועד התשלום האחרון.

התשלומים על חשבון הריבית של אגרות החוב (סדרה ב') שתוצענה על-פי דוח הצעת המדף, כפי שצוינו לעיל, ישולמו לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים כמחזיקים במרשם של אגרות החוב (סדרה ב') ביום 25 באפריל של כל אחת מהשנים 2026 עד 2028 (כולל), ביום 26 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2025 עד 2028 (כולל) (להלן: "**היום הקובע לתשלום ריבית של אגרות החוב (סדרה ב')**"), למעט תשלום הריבית האחרון שישולם ביום 1 בנובמבר 2028 לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים כמחזיקים במרשם של אגרות החוב (סדרה ב') ביום התשלום.

מובהר כי מי שאינו רשום במרשם אגרות החוב (סדרה ב') ביום הקובע של תשלום ריבית של אגרות החוב (סדרה ב') ו/או ביום הקובע של תשלום קרן של אגרות החוב (סדרה ב'), לא יהיה זכאי לאותו תשלום.

5.2 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 ו"היום הקובע" לצורך קביעת הזכאות לפדיון ולריבית לא ישתנה בשל כך.

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

5.4 התשלום לזכאים ייעשה בשיקים או בהעברה בנקאית לזכות חשבון הבנק של האנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם אגרות החוב (סדרה ב') ואשר יצוין בפרטים שימסרו בכתב לחברה מבעוד מועד, בהתאם לאמור בסעיף 5.1 לעיל ובהתאם להוראות סעיף 26 לשטר הנאמנות. אם החברה לא תוכל לשלם סכום כלשהו לזכאים לכך, מסיבה שאינה תלויה בה, יחולו הוראות סעיף 6 להלן.

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

5.6 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 במרשם אגרות החוב (סדרה ב'). משלוח שיק לזכאי בדואר רשום כאמור ייחשב לכל דבר ועניין כתשלום הסכום הנקוב בו בתאריך שיגורו בדואר, ובלבד שנפרע עם הצגתו כהלכה לגביה.

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

להוראות בדבר הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה ראה סעיף 13 לשטר הנאמנות.

7. <u>מרשם (פנקס) מחזיקי אגרות החוב</u>

להוראות בדבר מרשם מחזיקי אגרות החוב ראו סעיף 28 לשטר הנאמנות והוראות חוק ניירות ערך.

8. <u>העברת אגרות החוב</u>

8.1 אגרות החוב ניתנות להעברה לגבי כל סכום ערך נקוב ובלבד שיהיה בשקלים חדשים שלמים. כל העברה של אגרות החוב אשר אינה מתבצעת במסלקת הבורסה, 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.

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

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

8.4 במקרה של העברת חלק בלבד מסכום הקרן הנקוב של אגרות החוב, תפוצל תחילה על-פי הוראות סעיף 9 להלן התעודה למספר תעודות אגרות חוב כמתחייב מכך, באופן שסך כל סכומי הקרן הנקובים בהן יהיה שווה לסכום הקרן הנקוב של תעודת אגרות החוב האמורה.

8.5 לאחר קיום כל התנאים האלה תירשם ההעברה במרשם ויחולו על הנעבר כל התנאים המפורטים בשטר הנאמנות ובאגרת החוב (סדרה ב').

8.6 כל ההוצאות והעמלות הכרוכות בהעברה יחולו על מבקש ההעברה.

9. **<u>פיצול אגרות חוב</u>**

9.1 כל תעודת אגרות החוב ניתנת לפיצול למספר תעודות אגרות חוב, אשר סך כל סכומי הקרן הנקובים בהן שווה לסכום הקרן הנקוב של התעודה שפיצולה מבוקש ובלבד שתעודות כאמור לא תוצאנה אלא בכמות סבירה.

9.2 פיצול תעודת אגרות החוב כאמור יעשה על-פי בקשת פיצול חתומה על-ידי בעל אגרות החוב שבתעודה או נציגיו החוקיים, אשר תימסר לחברה במשרדה הרשום, בצרוף תעודת אגרות החוב שפיצולה מבוקש.

9.3 ביצוע הפיצול יעשה תוך שבעה (7) ימים מתום החודש בו נמסרה התעודה במשרדה הרשום של החברה. תעודות אגרות החוב החדשות שיוצאו בעקבות הפיצול תהיינה בסכומי ערך נקוב בשקלים חדשים שלמים כל אחת.

9.4 כל ההוצאות הכרוכות בפיצול, לרבות מסים והיטלים אם יהיו כאלה, יחולו על מבקש הפיצול.

10. **<u>הוראות כלליות</u>**

10.1 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.

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

11. **<u>תנאי אגרות החוב להמרה (סדרה ב')</u>**

11.1 <u>זכויות המרה של אגרות החוב (סדרה ב') למניות</u>

11.1.1 בכל יום מסחר, למעט כמפורט בסעיף 11.1.2 להלן, החל ממועד הרישום של סדרת אגרות החוב (סדרה ב') למסחר בבורסה ועד ליום ___ 2028 (להלן: "**המועד האחרון להמרה**" ו-"**תקופת ההמרה**", לפי העניין), תהא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב הרשומות במרשם באותו מועד ניתנת להמרה למניות רגילות רשומות על שם ללא ע.נ. כל אחת של החברה (להלן: "**מניות ההמרה**"), באופן שכל ___ ש"ח ערך נקוב של אגרות החוב (סדרה ב') יהא ניתן להמרה למניה רגילה אחת של החברה, והכל כפוף להתאמות כמפורט להלן.

11.1.2 למרות האמור בסעיף 11.1.1 לעיל לא יהיה ניתן להמיר את אגרות החוב (סדרה ב') ביום הקובע לחלוקת מניות הטבה, להצעה בדרך של זכויות, לחלוקת דיבידנד, לאיחוד הון, לפיצול הון, או להפחתת הון (כל אחד מהנ"ל יקרא להלן:

"**אירוע חברה**"). חל יום האקס של אירוע חברה לפני יום הקובע של אירוע חברה, לא תבוצע המרה ביום האקס האמור; מועד ההמרה האחרון של אגרות החוב יהיה עשרה (10) ימים לפני הפדיון הסופי, קרי, ביום ____ 2028.

11.1.3 אגרות החוב (סדרה ב') ניתנות להמרה בתנאים המפורטים להלן על-ידי בקשות שתוגשנה לחברה לא יאוחר מהמועד האחרון להמרה ואגרות החוב שלא יבוקש לנצלן עד לתאריך האמור תהיינה מבוטלות. אם המועד האחרון להמרה כאמור יחול ביום שבו לא מתקיים מסחר בבורסה, יידחה מועד ההמרה האחרון ליום המסחר הראשון הבא מיד לאחריו.

11.1.4 כל מחזיק באגרות חוב (להלן בסעיף זה: "**המבקש**") שירצה להשתמש בזכות ההמרה שלו, יגיש במישרין לחברה במשרדה הרשום, או בכל מקום אחר שיקבע על-ידי החברה אם הוא מחזיק רשום, או באמצעות הבנקים וחברי בורסה אם הוא מחזיק שאינו רשום, בקשה לכך בכתב על גבי טופס כפי שייקבע על-ידי החברה ("**הודעת המרה**") בצירוף תעודת אגרת החוב (סדרה ב'). טפסי הודעת המרה אפשר יהיה להשיג במשרדה הרשום של החברה וכן בכל מקום אחר עליו תודיע החברה. על המבקש יהיה לחתום בכל עת שיידרש לכך על-ידי החברה, על כל מסמך נוסף הדרוש בהתאם להוראות כל דין לשם מתן תוקף להקצאת מניות ההמרה. לדירקטוריון של החברה הסמכות, ליפות את כוחו של כל אדם שימצא לנכון לחתום בשם המבקש ועבורו על כל מסמך נוסף הדרוש לצורך הקצאת מניות ההמרה.

היום שבו תגיע הודעת ההמרה הממלאת אחר כל התנאים האמורים אל משרדה הרשום של החברה (במקרה של הגשתה במישרין לחברה על-ידי המבקש שהינו מחזיק אגרות חוב רשום) או היום בו תיחשב מסלקת הבורסה כמי שקיבלה מחבר בורסה הודעה על המרת אגרות חוב (במקרה של הגשתה באמצעות חברי הבורסה בעבור מבקש שהינו מחזיק אגרות חוב לא רשום) יחשב כיום ההמרה ("**תאריך ההמרה**"). לא מילא המבקש אחר כל התנאים להמרת אגרות החוב במלואן, תיחשב הודעת ההמרה בטלה, ותעודות אגרות החוב שצורפו לאותה הודעת המרה תוחזרנה למבקש.

11.1.5 הודעת המרה אינה ניתנת לביטול או לשינוי על-ידי המבקש.

11.1.6 המבקש לא יהיה זכאי להקצאת חלק ממניית המרה אחת, אולם יהיה זכאי לצרף למניות שלמות, את כל השברים המגיעים לו, אם יגיעו, בגין כל זכויות ההמרה שביקש לנצל. לא ניתן להמיר חלק מאגרות חוב הכלולות בתעודות אגרות החוב)סדרה ב') אך הן תהיינה ניתנות לפיצול בהתאם לסעיף 9 לעיל. עודפי מניות ההמרה שיתהוו בעת ניצול זכות ההמרה, אם יתהוו, ימכרו על-ידי החברה בבורסה תוך 30 יום לאחר שיצטברו עודפים אלה למניות שלמות בכמות מתקבלת על הדעת למכירה בבורסה, בהתחשב בעלויות הכרוכות בכך, והתמורה נטו לאחר ניכוי הוצאות המכירה, עמלות והיטלים אחרים, אם יהיו כאלה, תשולם לזכאים לה בהתאם לחלקם היחסי תוך חמישה עשר (15) ימים מתאריך המכירה. לא ישלח לזכאי כאמור שיק בסכום הנמוך מ-50 ש"ח ויהיה ניתן לקבל סכום כאמור במשרדי החברה בימי ובזמני העבודה הרגילים לאחר תיאום מראש. יובהר כי מי שלא יגיע למשרדי החברה לקבלת סכום זה כאמור בתוך שנים-עשר (12) חודשים מיום המכירה, יאבד את זכותו לסכום זה.

11.1.7 לא יאוחר משני (2) ימי מסחר לאחר תאריך ההמרה תקצה החברה למבקש את מניות ההמרה המגיעות לו וזאת על שם החברה לרישומים, ולאור האישור לרישום למסחר של מניות ההמרה בבורסה, תגרום לרישומן של מניות ההמרה בבורסה בסמוך ככל האפשר לאחר מכן. החברה מתחייבת כי כל המניות שתנבענה מהמרת אגרות החוב (סדרה ב') תירשמנה על שם החברה לרישומים.

11.1.8 מניות ההמרה תהיינה נפרעות במלואן, שוות בזכויותיהן מכל הבחינות למניות

הרגילות של החברה שתהיינה קיימות באותה עת ותזכינה את מחזיקיהן להשתתף בכל דיבידנד או חלוקה אחרת במלואם אשר התאריך הקובע את הזכות לקבלתם הינו לאחר תאריך ההמרה.

11.1.9 אגרות החוב (סדרה ב') שהומרו תימחקנה ממרשם אגרות החוב (סדרה ב') במועד המרתן ותהיינה בטלות לחלוטין למפרע לתאריך ההמרה מיום הקצאת מניות המרה בגינן, ולא תקנינה כל זכות לריבית כלשהי לאחר תשלום הריבית שהיום הקובע בגינה חל לפני יום ההמרה.

11.2 <u>התאמות עקב חלוקת מניות הטבה, השתתפות בהנפקות זכויות וחלוקת דיבידנד</u>

מתאריך הנפקת אגרות החוב (סדרה ב') ועד למועד האחרון בו ניתן לממש את זכויות ההמרה הנלוות אל אגרות החוב (סדרה ב'), תחולנה לגבי אגרות חוב, שזכות ההמרה שלהן טרם מומשה ההוראות הבאות:

11.2.1 <u>התאמה עקב חלוקת מניות הטבה</u>

אם תחלק החברה מניות הטבה לבעלי המניות הרגילות, אזי, תשמרנה זכויות המחזיקים באגרות החוב כך שמספר המניות הנובעות מהמרה שמחזיק אגרות חוב יהיה זכאי להן עם המרתן יגדל או יקטן, במספר המניות מאותו סוג שמחזיק אגרת החוב היה זכאי להן כמניות הטבה, אילו המיר את אגרת החוב עד ליום המסחר האחרון שלפני יום האקס. מחזיק אגרת החוב כאמור לא יהיה זכאי לחלק ממניית הטבה על-פי הנאמר לעיל, אולם כל שברי מניות ההטבה שיתהוו בעת חלוקת מניות ההטבה, אם יתהוו, ימכרו על-ידי החברה בבורסה תוך שלושים (30) ימים לאחר שיצטברו עודפים אלה למניות הטבה שלמות בכמות מתקבלת על הדעת למכירה בבורסה, בהתחשב בעלויות הכרוכות בכך, והתמורה נטו לאחר ניכוי הוצאות המכירה, עמלות והיטלים אחרים, אם יהיו כאלה, תשולם לזכאים לה בהתאם לחלקם היחסי תוך חמישה-עשר (15) ימים מתאריך המכירה.

שיטת התאמה זו אינה ניתנת לשינוי. החברה תודיע בדיווח מיידי על שער ההמרה המותאם לפני תחילת פתיחת המסחר, ביום בו תסחרנה המניות "אקס הטבה".

11.2.2 <u>התאמה עקב הנפקה בדרך של זכויות</u>

ככל שתוצענה לבעלי המניות של החברה, בדרך של זכויות, זכויות לרכישת ניירות ערך כלשהם מספר המניות הנובעות מהמרה של אגרות החוב יותאם למרכיב ההמרה זכויות, כפי שהוא מתבטא ביחס שבין שער הנעילה של המניה בבורסה ביום המסחר האחרון לפני יום ה-"אקס" לבין שער הבסיס של המניה "אקס זכויות".

שיטת התאמה זו אינה ניתנת לשינוי. החברה תודיע בדיווח מיידי על שער ההמרה המותאם לפני תחילת פתיחת המסחר, ביום בו תסחרנה המניות "אקס זכויות".

11.2.3 <u>התאמה עקב חלוקת דיבידנד</u>

ככל שתחלק החברה, בתקופת קיום זכות ההמרה של אגרות חוב הניתנות להמרה, דיבידנד, יוכפל שער ההמרה ביחס שבין שער הבסיס "אקס דיבידנד" לבין שער הנעילה של המניה בבורסה ביום המסחר האחרון לפני יום ה"אקס דיבידנד".

שיטת התאמה זו אינה ניתנת לשינוי. החברה תודיע בדיווח מיידי על שער ההמרה המותאם לפני תחילת פתיחת המסחר, ביום בו תסחרנה המניות "אקס דיבידנד".

11.2.4 כמות המניות להן יהיה זכאי מחזיק באגרות חוב עקב מימוש זכות ההמרה לא תותאם במקרה של הנפקות כלשהן (כולל הנפקות לבעלי ענין), פרט להתאמות עקב חלוקות מניות הטבה, הנפקות בדרך של זכויות והתאמות עקב חלוקת דיבידנד.

11.3 <u>הוראות שונות להגנת זכות ההמרה</u>

מתאריך הנפקת אגרות החוב (סדרה ב') וכל עוד לא תומרנה או תפרענה אגרות חוב שתונפקנה על-פי דוח הצעת המדף שזכות ההמרה הנלווית אליהם ניתנת למימוש, תחולנה ההוראות הבאות:

11.3.1 החברה תשמור על מספר מספיק של מניות רגילות בהונה הרשום להבטחת זכות ההמרה הנלווית לאגרות החוב (סדרה ב') ובמקרה הצורך תגרום להגדלת ההון הרשום שלה.

11.3.2 אם החברה תאחד את המניות הרגילות שבהונה המונפק או תחלק אותן בחלוקת משנה, יוקטן, או לפי המקרה יוגדל, בהתאם מספר המניות שתוקצינה עקב מימוש זכות ההמרה לאחר פעולה כאמור. במקרה זה לא יהיה מחזיק באגרת חוב זכאי לקבל חלק ממניה שלמה אולם שברי מניות שיתהוו יטופלו כפי שדירקטוריון החברה ימצא למתאים. במקרה של איחוד או חלוקה כאמור, יחולו הוראות סעיף 9 לעיל בשינויים המחויבים.

11.3.3 בכל מקרה שבו תחול התאמה עקב חלוקות מניות הטבה בהתאם לאמור בסעיף 11.2.1 לעיל, תפרסם החברה דוח מיידי בדבר זכותם של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') שבמחזור, לממש את זכויות ההמרה הנלוות אל אגרות החוב (סדרה ב'), תוך ציון תקופת ההמרה, שער ההמרה, סכום הערך הנקוב של מניות ההמרה ומניות הטבה (אם יהיו) להן יהיו זכאים עקב מימוש זכות המרה אחת אותה עת.

11.3.4 בנוסף לכך תשלח החברה לא יאוחר משלושה שבועות ולא מוקדם מארבעה שבועות לפני תום תקופת ההמרה הודעה כאמור בכתב לכל המחזיקים הרשומים של אגרות החוב (סדרה ב'), על המועד האחרון של המרת אגרות החוב (סדרה ב') כאמור, תוך ציון כי לאחר מועד זה יהיו הזכויות בטלות ומבוטלות. הודעה כאמור תציין את שער ההמרה, ומספר מניות ההמרה להן יהיה זכאי מחזיק אגרת החוב (סדרה ב') בעת ההמרה בפרק זמן זה.

11.3.5 במקרה של קבלת החלטה על-פירוק מרצון, תיתן החברה דוח מיידי בדבר קבלת ההחלטה כאמור ובדבר זכות ההמרה הנזכרת להלן. כל מחזיק אגרות חוב יהיה רשאי, תוך שלושה חודשים מתאריך הדוח המיידי, להודיע בכתב לחברה על רצונו להיחשב כאילו ניצל את זכות ההמרה הנלווית לאגרות החוב (סדרה ב') שהוא מחזיק או, לפי העניין, שהוא זכאי להקצאתן מיד לפני קבלת ההחלטה.

במקרה זה יהיה המחזיק של אגרות החוב (סדרה ב') כאמור זכאי לתשלום השווה לסכום שהיה מגיע לו בפירוק אילו היה בעל מניות עקב ניצול זכות ההמרה הנלווית אליהן, עובר לקבלת ההחלטה לפרוק, וזאת בניכוי סכום השווה לריבית ששולמה בגין אגרות החוב (סדרה ב') בתאריך ההחלטה או לאחר מכן (למעט ריבית שזמן פירעונה חל לפני תאריך ההחלטה, אף אם שולמה בתאריך ההחלטה או לאחר מכן) ובעל אגרות החוב להמרה לא יהיה זכאי לכל תשלום על-פיהן אשר זמן פירעונו חל לאחר תאריך ההחלטה.

11.3.6 החברה תעמיד במשרדה הרשום לעיון מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'), העתק מהדו"ח התקופתי, ומהדו"חות הכספיים ביניים שלה מיד עם פרסומם וזאת במשך שעות העבודה הרגילות. לפי בקשה בכתב של מחזיק באגרות חוב שתוגש בתקופת קיום זכות ההמרה תשלח לו החברה העתק מהדו"חות הנ"ל.

11.3.7 בהתאם לתקנון הבורסה וההנחיות על-פיו, תנאי אגרות החוב ההמירות אינם

ניתנים לשינוי בכל הקשור לשער ההמרה, למועדי ההמרה ולשיטת ההצמדה)לרבות היעדר הצמדה), אך החברה תהיה רשאית לשנות את תקופת ההמרה ו/או את שער ההמרה ובלבד שהדבר נעשה במסגרת הליך של הסדר או פשרה לפי סעיף 350 לחוק החברות ו/או על-פי הוראות חוק חדלות פירעון. בנוסף, בהתאם לתקנון ולהנחיות הבורסה, רשאית החברה לשנות את שער ההמרה במסגרת הליך פיצול של החברה או הליך מיזוג של החברה, ובלבד שהשינוי יכלול רק את ההתאמות המתחייבות מהליך כאמור.

בהתאם לתקנון והנחיות הבורסה:

11.3.7.1 "הליך הפיצול" משמעו לעניין זה – הליך שבו החברה תעביר לבעלי מניותיה מניות שהיא מחזיקה בחברה אחרת, או הליך שבו תעביר החברה נכסים והתחייבויות לחברה חדשה שהוקמה לצורך הפיצול ובעלי המניות בחברה החדשה יהיו גם בעלי המניות בחברה המעבירה את הנכסים וההתחייבויות והכל – בתנאי שהליך הפיצול נעשה בתנאים שווים לבעלי המניות של החברה.

11.3.7.2 "הליך מיזוג" משמעו לעניין זה - הליך שבו כל המניות של החברה יועברו לבעלותה של חברה חדשה או לחברה רשומה אחרת או הליך שבו החברה תעביר את כל הנכסים וההתחייבויות שלה לחברה חדשה או כאמור, ימחקו מהרישום למסחר בבורסה וההליך ייעשה בתנאים שווים לבעלי המניות של החברה.

11.4 <u>חוקי העזר של מסלקת הבורסה לגבי לוחות זמנים להמרה של אגרות החוב (סדרה ב')</u>

על מימוש זכות ההמרה של אגרות חוב למניות החברה, יחולו חוקי העזר של מסלקת הבורסה כפי שיהיו במועד ההמרה בפועל. חוקי העזר של מסלקת הבורסה כפי שהינם ידועים במועד ההנפקה הינם:

11.4.1 הודעת המרה שתתקבל עד השעה 12:00 במשרדי חבר הבורסה, תועבר על-ידי החבר למסלקת הבורסה לא יאוחר מהשעה 12:00 ביום המסחר הבא אחריו.

11.4.2 קיבלה מסלקת הבורסה הודעת המרה מחבר הבורסה עד השעה 12:00, תחייב מסלקת הבורסה את חבר הבורסה בתמורה הכספית, ותזכה בהתאם את החברה לרישומים וזאת לא יאוחר מהשעה 12:00 ביום המסחר הבא לאחר שנמסרה לה הודעה כאמור.

11.4.3 קיבלה החברה לרישומים הודעת זיכוי כאמור בסעיף 11.4.2 לעיל עד השעה 12:00, תעביר את בקשת ההמרה למשרדי החברה לא יאוחר מהשעה 12:00 ביום המסחר הבא אחריו.

11.4.4 כל הודעה מאלה המנויות בסעיפים 11.4.1 עד 11.4.3 לעיל שתתקבל לאחר השעה 12:00 מדי יום מסחר, תיחשב כאילו התקבלה לפני השעה 12:00 ביום המסחר הבא אחריו.

11.4.5 למרות האמור לעיל, ביום ההמרה האחרון לפני פדיון סופי או לפני אקס פדיון חלקי (לפי העניין) על חברי מסלקת הבורסה להעביר למסלקה את בקשות ההמרה הסופיות עד שעה 12:00, וההמרה תבוצע באותו יום. חבר מסלקה שלא הגיש הבקשה עד השעה האמורה תראה אותו המסלקה כמי שלא מימש את זכותו. אם מועד ההמרה האחרון לפני פדיון סופי או אקס פדיון חלקי (לפי העניין) חל ביום שאינו יום מסחר, יידחה מועד זה ליום המסחר הבא אחריו.

11.4.6 על אף האמור לעיל מודגש כי על המרת אגרות חוב להמרה יחולו חוקי העזר של מסלקת הבורסה כפי שיהיו במועד ההמרה בפועל.

11.5 מועדים

מועדים שונים כגון: מועדי המרה, מועדים קובעים לתשלומים ולוחות הזמנים להגשת בקשות להמרה (כל אלה יקראו להלן: "**המועדים**"), נקבעו בין היתר בהתאם לתקנון הבורסה, ההנחיות על-פיו וחוקי העזר של מסלקת הבורסה (להלן: "**הוראות הבורסה**"), התקפים במועד פרסום שטר הנאמנות. הוראות הבורסה עשויות להשתנות מעת לעת ובין השאר יכול שייקבעו בהן הגבלות שונות לעניין המועדים הקבועים בדוח הצעת המדף ו/או בשטר הנאמנות ובכלל זה בתנאים הרשומים מעבר לדף. שונו הוראות הבורסה לעניין המועדים כאמור, יחול השינוי גם על אגרות החוב, אלא אם נקבע אחרת על-ידי הבורסה ו/או מסלקת הבורסה.

12. **הבטחת אגרות החוב**

לעניין הבטחת אגרות החוב, יחול האמור בסעיף 6 לשטר הנאמנות.

13. **פדיון מוקדם**

13.1 פדיון מוקדם ביוזמת הבורסה

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

13.1.1 תוך ארבעים וחמישה (45) יום מתאריך החלטת דירקטוריון הבורסה בדבר המחיקה מרישום למסחר כאמור, תודיע החברה על מועד פדיון מוקדם שבו רשאי המחזיק באגרות החוב (סדרה ב') לפדותן. ההודעה על מועד הפדיון המוקדם תפורסם בדוח מיידי שישלח לרשות ולבורסה ובשני (2) עיתונים יומיים נפוצים בישראל בשפה העברית.

13.1.2 מועד הפדיון המוקדם של אגרות החוב (סדרה ב'), יחול לא לפני עשרים ואחד (21) ימים מתאריך פרסום ההודעה ולא מאוחר מארבעים וחמישה (45) יום מהתאריך הנ"ל, אך לא בתקופה שבין המועד הקובע לתשלום ריבית לבין מועד תשלומה בפועל. במועד הפדיון המוקדם תפדה החברה את אגרות החוב שהמחזיקים בהן ביקשו לפדותן. תמורת הפדיון תהא בתמורה לסכום הגבוה מבין החלופות הקבועות בסעיף 13.2.10 להלן ובכל מקרה לא תפחת מסכום יתרת הקרן הבלתי מסולקת שבמחזור בתוספת ריבית והפרשי הצמדה שנצברו בגינה עד ליום התשלום בפועל, כקבוע בתנאי אגרות החוב (סדרה ב'), כאשר לעניין זה שווי השוק של יתרת אגרות החוב ותקופת הדגימה כאמור בסעיף 13.2 להלן ייקבעו בהתייחס למועד קבלת החלטת הבורסה בדבר ביצוע הפדיון המוקדם (חלף מועד קבלת החלטת דירקטוריון החברה בדבר ביצוע הפדיון המוקדם ביוזמת החברה).

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

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

13.2 פדיון מוקדם ביוזמת החברה

לאחר חלוף 60 ימים ממועד רישומן למסחר של אגרות החוב (סדרה ב'), החברה תהא רשאית בכל עת, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להעמיד את אגרות החוב (סדרה ב') לפדיון מוקדם חלקי או מלא ובמקרה כאמור יחולו ההוראות הבאות, והכל בכפוף להנחיות רשות

ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, כפי שיהיו במועד הרלוונטי:

13.2.1 תדירות הפדיונות המוקדמים לא תעלה על פדיון אחד לרבעון.

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

13.2.3 לעניין זה "**רבעון**" משמע כל אחת מהתקופות הבאות: ינואר – מרץ, אפריל – יוני, יולי – ספטמבר, אוקטובר – דצמבר.

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

13.2.5 כל סכום שיפרע בפירעון מוקדם על-ידי החברה, ייפרע ביחס לכלל מחזיקי אגרות החוב, פרו-רטה לפי ע.נ. של אגרות החוב המוחזקות.

13.2.6 עם קבלת החלטה של דירקטוריון החברה בעניין ביצוע פדיון מוקדם כאמור לעיל, תפרסם החברה דוח מיידי עם העתק לנאמן, לא פחות מעשרים ואחד (21) ימים ולא יותר מארבעים וחמישה (45) ימים לפני מועד הפדיון המוקדם.

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

13.2.8 לא ייעשה פדיון מוקדם לחלק מסדרת אגרות החוב (סדרה ב') אם סכום הפדיון האחרון יפחת מ-3.2 מיליון ש"ח. במועד פדיון מוקדם חלקי, ככל שיהיה, החברה תודיע בדוח מיידי על: (1) שיעור הפדיון החלקי במונחי היתרה הבלתי מסולקת; (2) שיעור הפדיון החלקי במונחי הסדרה המקורית; (3) שיעור הריבית בפדיון החלקי על החלק הנפדה; (4) שיעור הריבית שישולם בפדיון החלקי, מחושב לגבי היתרה הבלתי מסולקת; (5) עדכון שיעורי הפדיונות החלקיים שנותרו, במונחי הסדרה המקורית; ו-(6) המועד הקובע לזכאות לקבלת הפדיון המוקדם של קרן אגרות החוב שיהיה שישה (6) ימים לפני המועד שנקבע לפדיון המוקדם.

13.2.9 בעת פדיון מוקדם חלקי תשלם החברה את הריבית שנצברה רק בגין קרן אגרות החוב שתפדה במסגרת הפדיון החלקי כאמור ולא בגין כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב. במקרה של תשלום ריבית נוספת עקב הפדיון המוקדם, תשולם הריבית הנוספת על הערך הנקוב שנפדה בפדיון המוקדם בלבד.

13.2.10 הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') במקרה של פדיון מוקדם, יהיה הסכום הגבוה מבין הבאים:

13.2.10.1 שווי שוק של אגרות החוב (סדרה ב') העומדות לפדיון מוקדם, אשר ייקבע על-פי מחיר הנעילה הממוצע של אגרות החוב (סדרה ב') בשלושים (30) ימי המסחר שקדמו למועד קבלת החלטת הדירקטוריון בדבר ביצוע הפדיון המוקדם. על אף האמור לעיל, במידה שהפדיון המוקדם (החלקי או המלא) יקבע ברבעון שקבוע בו גם מועד לתשלום ריבית, או מועד לתשלום פדיון חלקי של אגרות החוב, 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 יתרת אגרות החוב (כהגדרתו

לעיל) העומדות לפדיון מוקדם, הסכום אשר משולם באותו המועד על חשבון תשלום הריבית בלבד כאמור ("**הסכום ששולם ברבעון**"), ויתרת הסכום, לאחר הפחתת סכום הריבית שישולם במועד התשלום, תוכפל בשיעור הפדיון המוקדם. עוד יובהר, כי במקרה שבמהלך תקופת הדגימה בוצע תשלום ריבית, אזי הסכום ששולם על חשבון הריבית בלבד יופחת ממחיר הנעילה שנקבע בימי המסחר הכלולים בתקופת הדגימה ואשר חלו טרם המועד הקובע לתשלום הריבית ששולמה כאמור.

13.2.10.2 הערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה ב') העומדות לפדיון מוקדם, דהיינו יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב כאמור, בתוספת ריבית והפרשי הצמדה, עד למועד הפדיון המוקדם בפועל;

13.2.10.3 יתרת תזרים המזומנים של אגרות החוב (סדרה ב') העומדות לפדיון מוקדם (קרן בתוספת הריבית אותה נושאות אגרות החוב במועד הפדיון המוקדם) כשהיא מהוונת לפי תשואת האג"ח הממשלתי (כהגדרתה להלן) בתוספת ריבית בשיעור שנתי של 1.5%. היוון אגרות החוב (סדרה ב') העומדות לפדיון מוקדם יחושב החל ממועד הפדיון המוקדם ועד למועד הפירעון האחרון שנקבע ביחס לאגרות החוב (סדרה ב') העומדות לפדיון מוקדם.

לעניין זה: "**תשואת האג"ח הממשלתי**" משמעה, ממוצע משוקלל של התשואה (ברוטו) לפדיון, בתקופה של שבעה ימי עסקים, המסתיימת שני ימי עסקים לפני מועד ההודעה על הפדיון המוקדם, של שתי סדרות אגרות חוב ממשלתיות שאינן צמודות למדד, שמשך חייהן הממוצע הוא הקרוב ביותר למשך החיים הממוצע של אגרות החוב (סדרה ב') במועד הרלוונטי, היינו סדרה אחת בעלת המח"מ הקרוב הגבוה ממח"מ אגרות החוב (סדרה ב') במועד הרלוונטי, וסדרה אחת בעלת המח"מ הנמוך ממח"מ אגרות החוב (סדרה ב') במועד הרלוונטי ואשר שקלולן ישקף את מח"מ אגרות החוב במועד הרלוונטי.

לדוגמא: אם מח"מ של אג"ח ממשלתי א' הוא 1 שנים, המח"מ של אג"ח ממשלתי ב' הוא 0.5 שנים ומח"מ יתרת ההלוואה הוא 0.75 שנים, תחושב התשואה כדלקמן:

$$.75(1-x)=.05x+.01$$

x = משקל התשואה של אג"ח ממשלתי א'.

1-x = משקל התשואה של אג"ח ממשלתי ב'.

על-פי החישוב, התשואה השנתית של אג"ח ממשלתי א' תשוקלל בשיעור של חמישים אחוזים (50%) מ"התשואה" ותשואה השנתית של אג"ח ממשלתי ב' תשוקלל בשיעור של חמישים אחוזים (50%) מ"התשואה".

במקרה שלא תהיה במחזור סדרת אגרות חוב ממשלתית בעלת מח"מ הנמוך או גבוה ממח"מ אגרות החוב, אזי תשואת האג"ח הממשלתי תחושב לפי ממוצע התשואה של שלוש (3) סדרות אגרות החוב הממשלתיות בעלות מאפיינים כמפורט בהגדרה זו לעיל ושמשך חייהן הממוצע הוא הקרוב ביותר למשך החיים הממוצע של אגרות החוב במועד הרלוונטי.

למען הסר ספק יובהר כי תשואת האג"ח הממשלתי לא תפחת מאפס, קרי במקרה שבו תוצאת החישוב במסגרת הגדרת "תשואת האג"ח הממשלתי" שלילית, אזי בחישוב שיעור ריבית ההיוון, השיעור בגין תשואת האג"ח הממשלתי יהא 0% קרי – שיעור ריבית ההיוון במקרה זה יסתכם ב- 1.5%.

14. **<u>העמדת אגרות חוב לפירעון מיידי ומימוש בטוחות</u>**

לעניין פירעון מיידי של אגרות החוב ומימוש בטוחות, יחולו הוראות סעיף 7 לשטר הנאמנות והכלולות בתוספת זו על דרך ההפניה.

15. **<u>שינויים בתנאי אגרות 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 27 לשטר הנאמנות.

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

לעניין סעיף זה יחולו הוראות סעיף 14 לשטר הנאמנות.

17. **<u>החלפת תעודת אגרות חוב</u>**

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

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>**

לעניין הודעות, יחול האמור בסעיף 26 לשטר הנאמנות.

אבו פמילי ריט בע"מ

<u>תוספת שנייה</u>

<u>אסיפות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב')</u>

<u>זכאות לכינוס אסיפה</u>

1.1. הנאמן יכנס אסיפת מחזיקים, אם ראה צורך בכך או לדרישת מחזיק באגרות החוב (סדרה ב'), אחד או יותר, שלו חמישה אחוזים לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ב') במקרה שהמבקשים את זימון האסיפה הינם מחזיקי אגרות החוב, יהיה הנאמן רשאי לדרוש מהמבקשים שיפוי, לרבות מראש, עבור ההוצאות הסבירות הכרוכות בכך.

1.2. יובהר כי, דרישת השיפוי על-ידי הנאמן, לא תפגע בזימון אסיפה אשר זומנה לצורך נקיטת פעולה שנועדה למנוע פגיעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב ולא יהיה בדרישת שיפוי זו כדי לגרוע מחובת החברה לשאת בהוצאות הכרוכות בזימון האסיפה.

1.3. הנאמן יזמן אסיפת מחזיקים בתוך עשרים אחד (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 ; עשה כן, ינמק הנאמן בדוח בדבר זימון האסיפה את הסיבות להקדמת מועד הכינוס.

1.4. לא זימן הנאמן אסיפת מחזיקים, לפי דרישת מחזיק, בתוך עשרים אחד (21) ימים מיום שנדרש 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.

1.5. כל אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') תתקיים בישראל, במקום עליו יודיעו החברה ו/או הנאמן, והחברה תישא בכל העלויות הסבירות של כינוס האסיפה.

2. <u>זימון לאסיפה וסדר היום באסיפה</u>

2.1. 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.

2.2. זימון לאסיפה, שאינה אסיפת התייעצות, יפורסם בהתאם להוראות חוק ניירות ערך כפי שיהיה מעת לעת, לפחות שבעה (7) ימים, אך לא יותר עשרים אחד (21) ימים, טרם כינוס האסיפה.

2.3. הנאמן יקבע את סדר היום באסיפת מחזיקים. מחזיק באגרות החוב (סדרה ב'), אחד או יותר, שלו חמישה אחוזים (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ב'), רשאי לבקש מהנאמן לכלול נושא בסדר היום של אסיפת מחזיקים שתתכנס בעתיד, ובלבד שהנושא מתאים לדעת הנאמן להיות נדון באסיפה כאמור.

2.4. הנאמן יהיה רשאי לקצר את מועד ההתכנסות ליום אחד לפחות לאחר מועד הזימון אם ראה כי דחייה בכינוס האסיפה מהווה או עלולה להוות פגיעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב. עשה כן, ינמק הנאמן בדוח בדבר זימון האסיפה את הסיבות להקדמת מועד הכינוס.

2.5. בזימון יפורטו :

2.5.1. מקום התכנסות האסיפה ;

2.5.2. תאריך התכנסות האסיפה ושעת האסיפה ;

2.5.3. המניין החוקי לפתיחת האסיפה כמפורט בסעיף 3 להלן ;

2.5.4. המועד הקובע להשתתפות באסיפה ;

2.5.5. יצוינו הנושאים שידונו באסיפה וההחלטות המוצעות ;

2.5.6. הסדרים לעניין הצבעה בכתב.

3. <u>המניין החוקי לפתיחת אסיפה ואסיפה נדחית</u>

3.1. אסיפת התייעצות תתקיים בכל מספר משתתפים שהוא.

3.2. אסיפת מחזיקי אגרות החוב תיפתח לאחר שיוכח כי קיים המניין החוקי הדרוש לקיום האסיפה.

3.3. כפוף למניין החוקי הנדרש באסיפה שכונסה לקבלת החלטה מיוחדת וכפוף להוראות חוק ניירות ערך, המניין החוקי לקיום אסיפת מחזיקים הוא נוכחות של לפחות שני מחזיקים באגרות החוב שלהם עשרים וחמישה אחוזים (25%) לפחות מהיתרה הבלתי מסולקת של הערך הנקוב של אגרות החוב הנמצאות במחזור אותה עת, בתוך מחצית השעה מהמועד שנקבע לפתיחת האסיפה.

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

3.5. למעט בקשר עם אסיפה שכונסה לקבלת החלטה מיוחדת ובכפוף להוראות חוק ניירות ערך, לא נכח באסיפת המחזיקים הנדחית מניין חוקי כעבור מחצית השעה לאחר המועד שנקבע לתחילתה, יהיה המניין החוקי כדלקמן:

3.5.1. אם כונסה האסיפה על-ידי הנאמן – בכל מספר משתתפים שהוא;

3.5.2. אם כונסה האסיפה עקב דרישת מחזיקים או על-ידי מחזיקים, כמפורט בסעיפים 1.1 ו-1.3 לעיל – יהיה המניין החוקי מחזיקים באגרות החוב, אחד או יותר, שלהם חמישה אחוזים (5%) לפחות מזכויות ההצבעה בסדרת אגרות החוב.

3.6. אגרות חוב המוחזקות על-ידי מחזיק קשור (כהגדרתו בשטר הנאמנות) לא יקנו למחזיק הקשור זכויות הצבעה באסיפות של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') וקולותיו לא יובאו בחשבון לצורך קביעת המניין החוקי.

4. <u>יושב הראש</u>

בכל אסיפת מחזיקים יכהן הנאמן או מי שהוא מינה כיושב ראש לאותה אסיפה.

5. <u>אסיפה נמשכת</u>

5.1. אסיפה שנפתחה תינעל על-פי הודעת הנאמן או הודעת יושב ראש האסיפה ויכול שיהיו בה מושב אחד או יותר.

5.2. אסיפת מחזיקים שיש בה מניין חוקי, יושב ראש האסיפה ו/או הנאמן, רשאים להחליט על קיום מושב נוסף אשר יתקיים במועד אחר ובמקום שייקבע על-ידי הנאמן ("**אסיפה נמשכת**").

5.3. הנאמן יהיה אחראי לפרסום הודעה בדבר המועד והמקום בהם תתכנס האסיפה הנמשכת ובלבד שהודעה כאמור תינתן 12 שעות לפחות טרם כינוסה של האסיפה הנמשכת.

5.4. באסיפה נמשכת לא יידון אלא נושא שהיה על סדר יומה של האסיפה המקורית ושלא נתקבלה לגביו החלטה.

5.5. מחזיק שלא נכח באסיפה המקורית יוכל להתייצב לאסיפה הנמשכת ולהצביע על הנושאים שעלו להצבעה (ושההצבעה עליהם טרם ננעלה) ושיועלו להצבעה, בכפוף לכך שיוכיח בפני מזמן האסיפה את בעלותו באגרות החוב נשוא האסיפה נכון למועד הקובע לאסיפה כפי שנקבע בהודעת הזימון של האסיפה.

6. <u>הודעות עמדה</u>

6.1. הנאמן או מחזיק אגרות החוב, אחד או יותר, שלו חמישה אחוזים לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ב') רשאי לפנות בכתב למחזיקים באגרות החוב במכתב שיצורף לכתב ההצבעה על מנת לשכנעם לגבי אופן הצבעתם בנושא מהנושאים העולים לדיון באותה אסיפה (בתוספת זו – "**הודעת עמדה**").

6.2. מחזיק אשר יבקש לעשות שימוש בזכות זו, יודיע על כך לנאמן בעת המושב בו הוחלט על העמדת אותו נושא להצבעה ויעביר לנאמן את הודעת העמדה בתוך 24 שעות ממועד אותו מושב.

6.3. באסיפה שזומנה עקב דרישת מחזיקי אגרות חוב או על-ידי מחזיקי אגרות החוב כמפורט בסעיפים 1.1 ו-1.3 לעיל, יהיה רשאי כל מחזיק, באמצעות הנאמן, לפרסם הודעת עמדה ביחס לנושאים שעל סדר יומה של האסיפה.

6.4. הנאמן והחברה יהיו רשאים, כל אחד בנפרד, לפרסם הודעת עמדה בתגובה על הודעת עמדה שנשלחה בהתאם לסעיפים 6.1 או 6.3 לעיל או בתגובה לפניה אחרת למחזיקי אגרות החוב.

6.5. באסיפת התייעצות לא יפורסמו הודעות עמדה.

7. <u>הצבעות באסיפה</u>

7.1. ההצבעה באסיפת מחזיקי אגרות חוב תיערך ביחס לנושאים אשר פורטו בזימון בלבד.

7.2. מחזיק יהיה רשאי להצביע בעצמו, באמצעות שלוח שימונה בהתאם לתוספת זו או באמצעות כתב הצבעה.

7.3. 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 באגרות החוב 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 באסיפה. 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.

7.4. אלא אם נקבע במפורש אחרת בשטר זה, הרוב הדרוש לקבלת כל החלטה של האסיפה הכללית הוא רוב רגיל של מספר הקולות המיוצגים בהצבעה והמצביעים בעד או נגד. בנוסף רשאי הנאמן להחליט על-פי שיקול דעתו בהתאם לנסיבות האם אישור החלטה דורש רוב שאינו רגיל.

7.5. הנאמן ישתתף באסיפה ללא זכות הצבעה. החברה לא תיטול חלק באסיפה. החברה רק תציג סוגיות טרם הדיון או שנציגה יטלו חלק ככל שיהיו שאלות של מחזיקים לחברה. לעניין זה יובהר, כי הנאמן יהיה רשאי לפי שיקול דעתו הבלעדי להחליט כי אסיפת מחזיקים תתקיים ללא נוכחות החברה או נציג מטעמה או אדם קשור או אדם אחר כלשהו מבלי שיהיה כפוף לחובת נימוק.

7.6. בעלי אגרות החוב זכאים להשתתף ולהצביע בכל אסיפה כללית בעצמם או באמצעות באי כוח.

בכל הצבעה של מחזיקי אגרות חוב תתנהל ההצבעה לפי מניין קולות, כך שכל מחזיק אגרות חוב או בא-כוחו, יהיה זכאי לקול אחד בגין כל 1 ש"ח ע.נ. מהקרן הכוללת הנקובה שטרם נפרעה של אגרות החוב שמכוחן הוא רשאי להצביע. במקרה של מחזיקים במשותף, יתקבל רק קולו של המבקש להצביע הרשום ראשון מביניהם במרשם, אם בעצמו ואם על-ידי שלוח.

בעל אגרות החוב או שלוחו רשאים להצביע בגין חלק מהקולות שלו בעד הצעת החלטה מסוימת, ובגין חלק אחר נגד, ובגין חלק אחר להימנע, הכל לפי ראות עיניו.

8. <u>הכרזה על קבלת החלטה</u>

8.1. הכרזת יושב הראש שהחלטה באסיפת מחזיקים נתקבלה או נדחתה, בין פה אחד ובין ברוב פלוני, תהיה ראיה לכאורה לאמור בה.

9. <u>כתב מינוי</u>

9.1. כתב מינוי הממנה מיופה כוח ו/או שלוח יהיה בכתב ויחתם על-ידי הממנה או על-ידי בא כוחו שיש לו הסמכה לעשות כן בכתב כהלכה. אם הממנה הוא תאגיד, ייעשה המנוי בכתב חתום בחותמת התאגיד בצירוף חתימתו של פקיד התאגיד או בא כח של התאגיד שיש לו הסמכות לעשות כן. כתב המנוי של שלוח ייערך בכל צורה מקובלת. שלוח אינו חייב להיות בעצמו מחזיק.

9.2. כתב מינוי ויפוי-הכח או התעודה האחרת שעל-פיה נחתם כתב המינוי, או העתק מאושר של יפוי כח כזה, יופקד במשרדי הנאמן, עובר למועד האסיפה שלגביה ניתן יפוי כח, אלא אם נקבע אחרת בהודעה המזמנת את האסיפה.

9.3. הצבעה שנעשתה בהתאם לתנאים שבמסמך הממנה שלוח תהא תקפה אף אם קודם לכן נפטר המרשה או הוכרז פסול דין או בוטל כתב המינוי או הועברה אגרת החוב שלגביה ניתן הקול, אלא אם נתקבלה במשרדי הנאמן, לפני האסיפה, הודעה בכתב בדבר הפטירה, החלטת הפסלות, הביטול או ההעברה, לפי העניין.

9.4. כל תאגיד שהוא בעלים של אגרת חוב, רשאי על-ידי הרשאה בכתב חתומה כדין ליפות את כוחו של אדם שיראה בעיניו לפעול כנציגו בכל אסיפה של בעלי אגרות החוב, והאדם שהורשה כך יהיה רשאי לפעול בשם התאגיד שהוא מייצג.

10. <u>פרוטוקול</u>

10.1. הנאמן יערוך פרוטוקולים של אסיפת המחזיקים, וישמור אותם במשרדו הרשום לתקופה של שבע שנים ממועד האסיפה.

10.2. פרוטוקול שנחתם על-ידי יושב ראש האסיפה, ישמש ראיה לכאורה לעניינים הרשומים בו. הכרזת יושב ראש האסיפה בדבר קבלת החלטה או דחייתה והרישום בעניין זה במרשם הפרוטוקולים, ישמשו ראיה לכאורה על עובדה זו.

10.3. מרשם הפרוטוקולים של אסיפות המחזיקים יישמר במשרדו הרשום של הנאמן, ויהיה פתוח לעיון מחזיקי אגרות החוב (ולעיון החברה על-פי בקשתה ורק לעניין אסיפות/דיונים בהן נכחה החברה ו/או מי מטעמה), והעתק ממנו יישלח לכל מחזיק באגרות החוב שביקש זאת.

10.4. הנאמן יהיה רשאי לעכב מסירה של כל פרוטוקול, לכל גורם שהוא, אם עפ"י שיקול דעתו הבלעדי, העברת הפרוטוקול, כולו או חלקו, עשויה לפגוע או להביא לפגיעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב').

11. אדם או אנשים שיתמנו על-ידי הנאמן, מזכיר החברה וכל אדם או אנשים אחרים שיורשו לכך על- ידי הנאמן, יהיו רשאים להיות נוכחים באסיפות של מחזיקי אגרות החוב. במקרה בו על-פי שיקול דעתו הסביר של הנאמן יידרש לערוך בחלק מהאסיפה דיון ללא נוכחות נציגי החברה, אזי לא ישתתפו באותו חלק של הדיון נציגי החברה או מי מטעמה.

12. כל האמור בתוספת זו כפוף להוראות שטר הנאמנות.

תאריך: 10 באפריל 2025

<u>אבו פמילי ריט בע"מ ("החברה") - תמצית תניות בהנפקה</u>

בהמשך לטיוטת שטר נאמנות מיום 10 באפריל 2025, בנוגע להנפקת אגרות חוב (סדרה ב') של החברה ("**שטר הנאמנות**"), להלן תמצית תניות בהנפקה.

- מסמך זה מתאר בתמצית ובאופן כללי בלבד חלק מתנאי שטר הנאמנות. 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).
- כל המונחים במסמך הינם כהגדרתם בשטר הנאמנות, אלא אם צוין מפורשות אחרת בנספח זה.

<u>מעמד אגרות החוב</u>

☒ אגרות החוב מובטחות בביטחונות.

פירוט תמציתי של הביטחונות: החברה תשעבד את הנכסים המשועבדים המפורטים להלן, והכל כמפורט בסעיף 6 לשטר הנאמנות (למונחים המופיעים להלן תהא המשמעות שניתנה להם בשטר הנאמנות):

1. "**מקבץ רחובות**"

משכנתא מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') על מלוא זכויות הבעלות הרשומות של נתנאל במקבץ רחובות;[2] שעבוד קבוע והמחאת זכות על דרך השעבוד, בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום, על מלוא הזכויות של החברה במקבץ רחובות לרבות זכויותיה להירשם כבעלים במקבץ רחובות וכן על מלוא זכויות החברה מכוח הסכם רכישת מקבץ רחובות, מכוח הסכם בעלי הזכויות ברחובות והסכם הפשרה; שעבוד קבוע והמחאת זכויות על דרך השעבוד, מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של החברה בהכנסות מקבץ רחובות (הכולל שעבוד של זכויותיה מכוח הסכם עמידר והסכמי השכירות) ולקבלת תגמולי ביטוח בגין מקבץ רחובות.

2. "**הרמוני בית שמש**"

[1] בכל אחד מהסעיפים שלהלן, בנוסף לתיאור התמציתי הנדרש, יצוינו הסעיפים הרלוונטיים במסמכי ההנפקה.

[2] החברה מתחייבת כי בד בבד עם רישום זכויותיה במקבץ רחובות בלשכת רישום המקרקעין, תירשם משכנתא בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן על מלוא זכויותיה האמורות, חלף המשכנתא על-ידי נתנאל (שתימחק כנגד רישום המשכנתא לטובת הנאמן על-ידי החברה, לרבות ממרשמי נתנאל אצל רשם החברות). נכון למועד זה, זכויותיה של החברה במקבץ רחובות הינן בהליך רישום ברשם המקרקעין. היה והזכויות של החברה במקבץ רחובות תירשמנה ברשם המקרקעין לפני רישום המשכנתא על-שם נתנאל, תירשם משכנתא מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') על מלוא זכויות הבעלות הרשומות של החברה במקבץ רחובות חלף המשכנתא על-ידי נתנאל.

התחייבות לרישום משכנתא לטובת הנאמן מאת יסודות צור, ראשונה בדרגה, ללא הגבלה בסכום והערת אזהרה בגינה אשר תירשם בלשכת רישום המקרקעין; שעבוד קבוע והמחאת זכות על דרך השעבוד, בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום, על מלוא הזכויות של החברה מכוח הסכם רכישת הרמוני בית שמש, לרבות הזכות להירשם כחוכרת יחידה של מלוא הזכויות בהרמוני בית שמש; שעבוד קבוע והמחאת זכויות על דרך השעבוד, בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של החברה בהכנסות הרמוני בית שמש (הכולל שעבוד של זכויותיה מכוח הסכמי השכירות) ולקבלת תגמולי ביטוח בגין הרמוני בית שמש.

3. "**מגדלי אלרואי**"

התחייבות לרישום משכנתא לטובת הנאמן מאת קבלני בנין, ראשונה בדרגה, ללא הגבלה בסכום והערת אזהרה בגינה אשר תירשם בלשכת רישום המקרקעין; שעבוד קבוע והמחאת זכות על דרך השעבוד, בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום, על מלוא הזכויות של החברה מכוח הסכם רכישת מגדלי אלרואי; שעבוד קבוע והמחאת זכות על דרך השעבוד, בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של החברה בהכנסות מגדלי אלרואי (הכולל שעבוד של זכויותיה מכוח הסכמי השכירות) ולקבלת תגמולי ביטוח בגין מגדלי אלרואי.

כמו-כן, לפי סעיף 6.2.8 לשטר הנאמנות, החברה תהיה זכאית, מעת לעת (וללא הגבלה במספר הפעמים), להוסיף נכסים משועבדים וכן להחליף את הנכסים המשועבדים כולם או חלקם, קרי החלפת השעבוד על איזה מבין הנכסים המשועבדים ו/או על איזו מבין הדירות הכלולות בהם (להלן: "**הנכס המוחלף**"), בשעבוד, משכנתה ו/או משכון, של אילו מהנכסים המותרים לשעבוד כבטוחה, אחד או יותר, מסוג אחד או מכמה סוגים וכל שילוב ביניהם ו/או להוסיף אחד או יותר מהנכסים המותרים לשעבוד כבטוחה (כהגדרתם בסעיף 6.1 לשטר הנאמנות) בשעבוד, משכנתה ו/או משכון לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'), והכול - לפי שיקול דעתה של החברה (להלן: "**הנכס המחליף**"), ובלבד שלא מדובר בהחלפה של בטוחה פיננסית בנכס מקרקעין משועבד, כפוף להוראות סעיף 6.2.8 לשטר הנאמנות.

במקרה שקיים בחברה מדרג "בכירות" בין סדרות:

☐ אגרות החוב כוללות הוראות המקנות להן מעמד בכיר ביחס לסדרות אג"ח אחרות של החברה:

בכירות ביחס ל: _____.

תמצית הוראות הבכירות: _____.[3]

☐ אגרות החוב כוללות הוראות המקנות להן מעמד נחות ביחס לסדרות אג"ח אחרות של החברה:

_____.

נחיתות ביחס ל: _____.

תמצית הוראות הנחיתות: _____.

☐ אגרות החוב אינן מובטחות בשעבוד ותנאיהן אינם כוללים הוראות המייצרות מדרג "בכירות" בין סדרות.

[3] אם ניתן, תצוין בתמצית ובכלליות מהות הבכירות (למשל, עיכוב תשלומים למחזיקי אגרות חוב נחותות במקרה הפרה של אגרות החוב הבכירות).

רישום למסחר

☒ קיימת קביעה מפורשת בקשר לרישום אגרות החוב למסחר בבורסה או במערכת המסחר לגופים מוסדיים המופעלת על ידי הבורסה ("רצף מוסדיים") – ראה סעיף 5 לשטר הנאמנות.[4]

מגבלות על פעולות "מדללות"

☒ קיימות מגבלות על נטילת חוב פיננסי נוסף: קיימת מגבלה על הרחבת הסדרה – ראה סעיף 2.2 לשטר הנאמנות וכן ביחס להנפקת אגרות חוב מסדרות נוספות ו/או ניירות ערך אחרים – ראה סעיף 2.3 לשטר הנאמנות.[5]

☒ קיימת התחייבות לאי יצירת שעבודים ("שעבוד שלילי"):[6] קיימת מגבלה על שעבוד שוטף של כלל נכסי החברה – ראה סעיף 6.6.2 לשטר הנאמנות.

אמות מידה פיננסיות

☒ קיימות התחייבויות לעמידה באמות מידה פיננסיות[7]: (1) הון עצמי מינימלי; (2) יחס הון עצמי למאזן - ראה סעיף 19.2 לשטר הנאמנות.

למנגנון התאמת שיעור הריבית כתוצאה מאי עמידת החברה בהתניות הפיננסיות ו/או בשינוי בדירוג של אגרות החוב (סדרה ב') (אם וככל שתדורגנה) - ראה סעיף 19.2 לשטר הנאמנות וסעיף 3.6 לתנאים הרשומים מעבר לדף המצורפים לתוספת הראשונה לשטר הנאמנות.

מגבלות על "חלוקה"

☒ קיימת קביעה מפורשת האם קיימות הגבלות על החברה ביחס לחלוקת דיבידנד או רכישה עצמית של מניות. כן, ראה סעיף 19.1 לשטר הנאמנות.[8]

☒ קיימות מגבלות על "חלוקה": כן. ראה סעיף 19.1 לשטר הנאמנות.[9]

☐ קיימות מגבלות על פירעון הלוואות בעלים: _____.[10]

מגבלות על "עסקאות בעלי שליטה"

☐ קיימות מגבלות על "עסקאות בעלי שליטה".[11]

---

[4] לפי החוזר חובה כי תיכלל התחייבות זו בתנאי אגרות החוב.
[5] תצוין בתמצית מהות המגבלה. אם נקבעו חריגים יש לציינם בראשי פרקים.
[6] תצוין בתמצית מהות המגבלה. אם נקבעו חריגים יש לציינם בראשי פרקים.
[7] יצוין בתמצית סוג אמות המידה.
[8] לפי החוזר חובה כי תיכלל קביעה כזו בתנאי אגרות החוב.
[9] תצוין בתמצית מהות המגבלה. אם נקבעו חריגים יש לציינם בראשי פרקים.
[10] תצוין בתמצית מהות המגבלה. אם נקבעו חריגים יש לציינם בראשי פרקים.
[11] תצוין בתמצית מהות המגבלה. אם נקבעו חריגים יש לציינם בראשי פרקים.

שינויי מבנה

☐ קיימות מגבלות על שינוי שליטה: _____.[12]

☒ קיימות מגבלות על עסקאות מיזוג ורכישה: מיזוג מהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי (בתנאים המוגדרים לשטר הנאמנות) – ראה סעיף 7.1.11 לשטר הנאמנות.[13]

דירוג

☐ אגרות החוב מדורגות: _____.[14]

☐ קיימת התחייבות לשמירת רצף דירוג.

☒ קיימות הוראות התאמה של תנאי אגרות החוב בעת ירידת דירוג: ראה סעיף 3.6.2 לתנאים הרשומים מעבר לדף[15]

☒ קיימת קביעה מפורשת האם החברה מתחייבת שלא להחליף חברה מדרגת ואם שינתה מתחייבת לפרסם סיבות להחלפה.[16] ראה סעיף 19.4 לשטר הנאמנות.

עילות העמדה לפירעון מיידי

העילה	קיים (מס' סעיף)/לא קיים	הערות[17]
אי תשלום	סעיף 7.1.1 לשטר הנאמנות	
הפרה יסודית או הפרת התחייבויות מהותיות	סעיף 7.1.2 לשטר הנאמנות	
אי נכונות מצגים	סעיף 7.1.3 לשטר הנאמנות	
הפרת התחייבויות ספציפיות - מגבלות על גיוס חוב נוסף כולל מגבלות על הרחבת סידרה	סעיף 7.1.24 לשטר הנאמנות	
הפרת התחייבות ספציפית - אי יצירת שעבודים (שעבוד שלילי)	סעיף 7.1.27 לשטר הנאמנות	
הפרת התחייבות ספציפית - מגבלות על חלוקה	סעיף 7.1.4 לשטר הנאמנות	
הפרת התחייבות ספציפית – מגבלות על עסקאות בעלי שליטה	- לא קיים	
הפרת התחייבות ספציפית - אי פרסום דוחות כספיים במועד הנדרש	סעיף 7.1.6 לשטר הנאמנות	
הפרת התחייבות ספציפית - אמות המידה הפיננסיות והיחסים הפיננסיים	סעיפים 7.1.9 ו-7.1.10 לשטר הנאמנות	
החלטת פירוק, צו פירוק קבוע וסופי	סעיף 7.1.13 לשטר הנאמנות	
צו פירוק זמני, מינוי מפרק זמני או כל החלטה שיפוטית בעלת אופי דומה	סעיף 7.1.14 לשטר הנאמנות	
הטלת עיקול או ביצוע פעולת הוצל"פ	סעיף 7.1.15 לשטר הנאמנות	
בקשות כינוס או מינוי כונס זמני, צו למינוי כונס קבוע	סעיף 7.1.16 לשטר הנאמנות	
בקשת הקפאת הליכים; צו הקפאת הליכים; בקשת החברה לפשרה או להסדר עם נושיה לפי סעיף 350 לחוק החברות	סעיף 7.1.17 לשטר הנאמנות	
החברה חדלה או הודיעה על כוונתה לחדול מניהול עסקיה, החברה הפסיקה או הודיעה על כוונתה להפסיק את תשלומיה	סעיף 7.1.18 לשטר הנאמנות (תחדל מעסקיה) וסעיף 7.1.19 לשטר הנאמנות (הפסקת תשלומים)	
חלה הרעה מהותית בעסקי החברה, וקיים חשש ממשי שהחברה לא תוכל לפרוע את חובותיה למחזיקי אגרות החוב	סעיף 7.1.5 לשטר הנאמנות	
חשש ממשי שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב	סעיף 7.1.20 לשטר הנאמנות	

[12] תצוין בתמצית מהות המגבלה. אם נקבעו חריגים יש לציינם בראשי פרקים.
[13] תצוין בתמצית מהות המגבלה. אם נקבעו חריגים יש לציינם בראשי פרקים.
[14] יצוין הדירוג שניתן לאגרות החוב.
[15] תצוין בתמצית מהות ההוראה.
[16] לפי החוזר חובה כי תיכלל התחייבות זו בתנאי אגרות החוב.
[17] יצוין בתמצית האם ההוראה לא נוסחה באופן מלא, או אם נוספו לה חריגים.

העילה	קיים (מס' סעיף)/לא קיים	הערות[17]
השעיה או מחיקה ממסחר בבורסה	סעיפים 7.1.7 ו-7.1.21 לשטר הנאמנות	
Cross Default/Cross Acceleration: הפרה צולבת (במקרי אי תשלום חובות אחרים או במקרי העמדה לפירעון מיידי של חובות אחרים)	סעיף 7.1.8 לשטר הנאמנות	
הפסקת דירוג	סעיף 7.1.22 לשטר הנאמנות	
ירידת דירוג	סעיף 7.1.23 לשטר הנאמנות	
שינוי שליטה	-	
שינוי פעילות	סעיף 7.1.12 לשטר הנאמנות	
הפרת התחייבויות בקשר לשינויים מבניים, מיזוגים ורכישות	סעיפים 7.1.11 ו-7.1.25 לשטר הנאמנות	
החברה חדלה להיות תאגיד מדווח	סעיף 7.1.26 לשטר הנאמנות	
הערת עסק חי בדוחות הכספיים	סעיף 7.1.28 לשטר הנאמנות	
קרות אירועים מטרידים (כהגדרתם בשטר) בקשר עם חברה משעבדת	סעיף 7.1.29 לשטר הנאמנות	
אי עמידה בהתחייבות החברה לשמור על מעמדה כקרן להשקעות במקרקעין	סעיף 7.1.12 לשטר הנאמנות	

נציגות דחופה

☒ קיימות הוראות המסדירות מינוי של נציגות דחופה. הערות: סעיף 7.14 לשטר הנאמנות.

בתאגיד שאינו מדווח:[18]

א. דוחות ודיווחים[19]

☐ מזכר ההנפקה כולל את המידע המפורט בנספח א' לחוזר. הערות: _____.

☐ קיימת התחייבות למסור את הדיווחים השנתיים, הרבעוניים והמיידיים המפורטים בנספחים ד', ה' ו-ו' לחוזר. הערות: _____.

ב. דרישות נוספות בתאגיד שאינו מדווח:

☐ החברה התחייבה לשאת בכל הוצאות ההנפקה כאמור בסעיף 8. ב. לחוזר.

☐ החברה מינתה נאמן לאגרות החוב כאמור בסעיף 8. ג. 1) לחוזר.

☐ החברה התחייבה למסור לנאמן דיווח על פי דרישתו כאמור בסעיף 8. ג. 2) לחוזר.

☐ החברה התחייבה בכתב בקשר לחתימות על מסמכים כאמור בסעיף 8. ד. לחוזר.

הדין החל וסמכות השיפוט[20]

☒ נקבע הדין החל: סעיף 18 לתוספת הראשונה לשטר הנאמנות.

☒ נקבעה סמכות השיפוט: סעיף 18 לתוספת הראשונה לשטר הנאמנות.

---

18 כהגדרתו בחוזר.

19 לפי החוזר חובה כי המידע המפורט להלן ייכלל בתנאי אגרות החוב.

20 לפי החוזר חובה כי הוראות בעניין זה ייכללו בתנאי אגרות החוב.

אבו פמילי ריט בע״מ

<u>**אגרת חוב ותנאים מיוחדים לשטר משכנתא ללא הגבלה בסכום**</u>

שנערכה ונחתמה ביום ____ לחודש ____ 2025

בין

מקבץ דיור נתנאל בע"מ

מס' חברה 51-350427-4

מרחוב אנילביץ מרדכי 50, תל אביב-יפו

(להלן: "**הממשכנת**")

<u>מצד אחד</u>;

לבין

רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ

מס' חברה 51-368347-4

מרח' יד חרוצים 14, תל אביב

(להלן: "**הנאמן**")

<u>מצד שני</u>;

הואיל ואבו פמילי ריט בע"מ ("**החייבת**") פרסמה דוח הצעת מדף מכוח תשקיף להשלמה ותשקיף מדף נושא תאריך 31 במאי 2024 והתיקון לו מיום 23 ביוני 2024[1] (להלן: "**דוח הצעת המדף**") מכוחו הנפיקה החייבת, בין היתר, סדרת אגרות החוב (כהגדרתה להלן) וזאת על-פי תנאי דוח הצעת המדף;

והואיל וביום ____ 2025 החייבת התקשרה עם הנאמן, כנאמן של מחזיקי אגרות החוב, בשטר נאמנות אשר מהווה חלק בלתי נפרד מאגרת חוב זו ומצורף אליה כ<u>**נספח א'**</u> (להלן: "**שטר הנאמנות**");

והואיל וכחלק מהתחייבויות החייבת על פי שטר הנאמנות התחייבה החייבת, בין היתר, לגרום לכך כי תיווצר ותירשם משכנתא מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') על מלוא זכויות הבעלות הרשומות על שם הממשכנת במקבץ רחובות (כהגדרתו להלן), להבטחת חובותיה של החייבת בגין אגרות החוב;

והואיל וברצון הצדדים להסדיר באגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו ("**אגרת חוב זו**") את שעבוד הנכס המשועבד כהגדרתו להלן לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב כמפורט להלן.

אשר על כן הוצהר, הותנה והוסכם כדלהלן:

1. **<u>כללי</u>**

1.1. המבוא לאגרת חוב זו מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

1.2. כותרות סעיפי אגרת חוב זו נועדו לשם הנוחות בלבד ולא תשמשנה אף לא לצרכי פרשנות אגרת חוב זו.

---

[1] תשקיף להשלמה ותשקיף מדף שפרסמה החברה ביום 30 במאי 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-055396) והתיקון לו מיום 23 ביוני 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-063388).

1.3. לכל המונחים אשר לא הוגדרו מפורשות באגרת חוב זו תהיה המשמעות שניתנה להם בשטר הנאמנות.

1.4. באגרת חוב זו תהיינה לביטויים הבאים המשמעויות הבאות, אלא אם נאמר במפורש אחרת:

"**סדרת אגרות החוב**" או

"**אגרות החוב**" - אגרות חוב (סדרה ב'), רשומות על שם, שהונפקו על-ידי החייבת בהתאם להוראות שטר הנאמנות, לרבות כל הרחבה שתעשה לסדרה זו כאמור בשטר הנאמנות;

"**הסכומים המובטחים**" - כל סכומי הקרן והריבית (לרבות ריבית פיגורים, ככל שתחול) שעל החייבת לשלם על-פי שטר הנאמנות למחזיקי אגרות החוב וכן כל סכום נוסף המגיעים ו/או שיגיעו לנאמן ו/או למחזיקי אגרות החוב מאת החייבת על-פי הוראות שטר הנאמנות וכן ההוצאות הקשורות בקשר עם מימוש השעבוד על הנכס המשועבד, לרבות כל ההוצאות המשפטיות;

"**הנכס**" ו/או "**מקבץ רחובות**" - זכויות הבעלות הרשומות של הממשכנת, שהינן בשיעור של 74% במקבץ דיור הכולל חלוקה בפועל ל-162 יחידות דיור ושטחי מסחר הנמצאים בקומת הקרקע, הבנויים מעל 3 קומות מרתף תת קרקעיות,[2] הממוקם ברחוב הרצל 27, ברחובות, אשר הוקם על מקרקעין הידועים כגוש 3697, חלקה 583 ("**מקרקעי מקבץ רחובות**") הרשום כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים למעט חדר הטרנספורמציה;

"**חדר הטרנספורמציה**"- חדר טרנספורמציה המצוי על מקרקעי מקבץ רחובות ואשר נמכר לחברת החשמל ובקשר איתו רשומה לטובת חברת החשמל הערת אזהרה.

"**הסכם רכישת מקבץ רחובות**" - הסכם שנחתם בחודש דצמבר 2023 עם הממשכנת, מכוחו רכשה החייבת מהממשכנת את מלוא זכויותיה במקבץ רחובות אשר בהתאם להסכם בעלי הזכויות רחובות ולהסכם הפשרה כולל: 74% מזכויות הבעלות הבלתי מסוימות במקבץ רחובות (לרבות בחניות במרתף החניה), 73.67% מהתקבולים מיחידות הדיור מכח הסכם עמידר והתקשרויות עם דיירי עמידר ו-70% מהתקבולים בגין שטחי המסחר במקבץ רחובות המושכרים לשוכרים שונים.

"**הסכם בעלי הזכויות ברחובות**" - הסכם מיום 1 ביולי 1999 אשר נחתם בין השותף במקבץ רחובות (כהגדרתו להלן) לבין אחים נץ נתנאל חברה לבנין ולעבודות ציבוריות בע"מ ("**קבלן נתנאל**") בכפוף להסכם הפשרה, בו הוגדרו זכויות כל צד במקרקעי מקבץ רחובות ותוספת להסכם זה מיום 6 ביוני 2002 שנחתמה בין השותף במקבץ רחובות לבין קבלן נתנאל וכן הסכם מיום 28 בינואר 2004 אשר נחתם בין קבלן נתנאל לממשכנת מכוחו רכשה הממשכנת את מלוא זכויות קבלן נתנאל בקשר עם מקבץ רחובות וכן הסכם מיום 17 בפברואר 2004 אשר נחתם בין השותף

2 ההחזקה הינה במושע.

במקבץ רחובות לבין קבלן נתנאל לבין הממשכנת בקשר עם המחאת זכויות קבלן נתנאל במקבץ רחובות לממשכנת וכן הסכם מיום 17 במרץ 2004 אשר נחתם בין השותף במקבץ רחובות לבין הממשכנת;

"**הסכם הפשרה**" – הסכם בין השותף במקבץ רחובות לבין הממשכנת מיום 21 לנובמבר 2012 אשר קיבל תוקף של פסק דין ביום 12 בפברואר 2018 ומכוחו הוגדרו זכויות כל צד במקרקעי מקבץ רחובות כמפורט בהגדרת הסכם רכישת מקבץ רחובות.

"**השותף במקבץ רחובות**" – חברת קדמת הרחובות בע"מ, שהינה הבעלים של יתרת הזכויות במקבץ רחובות שאינן בבעלות החייבת, בהתאם למפורט בהגדרת הסכם רכישת מקבץ רחובות;

"**עמידר**" - עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ;

"**הסכם עמידר**" - הסכם שנחתם ביום 6 ביוני 2002 בין עמידר, השותף במקבץ רחובות והממשכנת ואשר הוארך מעת לעת, עד להארכה אחרונה מכוח חוזה מימוש אופציה מיום 20 במרס 2022, בקשר להשכרת מקבץ רחובות לעמידר למשך חמש (5) שנים עם אופציה להאריך את תקופת השכירות ב-5 שנים נוספות, אשר הומחה לחייבת במסגרת חוזה מיום 14 במרס 2024 להעברת זכויות אשר נחתם בין עמידר לבין הממשכנת והחברה;

"**מיטלטלין**" - מיטלטלין ו/או כל ציוד ו/או מתקן הקיים בנכס, אשר אינו בגדר מחוברים של קבע, בין שאלה בבעלות הממשכנת ו/או החייבת ו/או בבעלות כל צד ג', לרבות שוכר של יחידה או שטח בנכס ו/או ספק של הממשכנת ו/או של החייבת ו/או מחוברים של קבע אשר בהתאם להסכם השכירות הרלוונטי רשאי השוכר לפרקם בתום תקופת השכירות;

"**אירוע הפרה**" - העמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או קבלת החלטה למימוש השעבוד, לפי המוקדם;

"**דיספוזיציה**" - כל העברה, מכירה, שעבוד, המחאה, מתן זכות, התחייבות להעביר או למכור או לשעבד או להמחות או לתת זכות, או מתן אופציה לכל אחד מאלה;

"**הבנק**" - בנק מזרחי טפחות בע"מ;

"**הלוואת הבנק**" – הלוואה שהעמיד הבנק לחייבת, אשר בגינה נרשמו לטובת הבנק, השעבודים לטובת הבנק (כהגדרתם להלן);

"**השעבודים לטובת הבנק**" – שעבודים שניתנו על ידי החייבת לטובת הבנק להבטחת הלוואת הבנק, ובכלל זה שעבודים על מלוא הזכויות בנכס, ושעבוד מלוא הזכויות על-פי הסכמי שכירות בקשר לנכס ולתגמולי הביטוח, המסומן כשעבוד מס' 20 במרשמי החייבת אצל רשם החברות, שעבוד מס' 16 במרשמי הממשכנת אצל רשם החברות ומשכנתא מדרגה ראשונה הרשומה בלשכת רישום המקרקעין על זכויות הבעלות הרשומות של הממשכנת, לפי שטר מס' 123738/2024/2;

"**מכתב הכוונות**" מכתב כוונות מיום ___ 2025, לפיו הבנק מסכים, בין היתר, ליצירת המשכנתא מדרגה שנייה, כהגדרתה להלן, לטובת הנאמן ובכפוף להתקיימות התנאים הנקובים בו הבנק יאפשר, בין היתר, את מחיקת השעבודים לטובת הבנק.

2. **<u>מהות אגרת החוב</u>**

אגרת חוב זו נערכת להבטחת הקיום המלא והמדויק של התחייבויות החייבת בגין אגרות החוב ולהבטחת התשלום המלא והמדויק של הסכומים המובטחים.

3. **<u>השעבוד</u>**

3.1. להבטחת התשלום הנכון, המלא והמדויק, של הסכומים המובטחים ולהבטחת הקיום המלא והמדויק של התחייבויות החייבת בגין אגרות החוב, לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב הממשכנת ממשכנת במשכנתא מדרגה שניה וללא הגבלה בסכום, את מלוא זכויותיה בנכס.

המשכנתא המפורטת בסעיף 3.1 זה לעיל תכונה: "**המשכנתא מדרגה שנייה**".

3.2. עם פירעון הלוואת הבנק בהתאם למפורט במכתב הכוונות תהפוך המשכנתא מדרגה שנייה למשכנתא מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום וזאת ללא צורך ברישום נוסף ותיקרא בהתאם למפורט להלן:

משכנתא מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויות הממשכנת בנכס.

3.3. עד להסרת השעבודים לטובת הבנק, המשכנתא בדרגה שנייה תהיה נדחית בדרגה אחרי השעבודים לטובת הבנק באופן שהשעבודים לטובת הבנק יגברו על המשכנתא מדרגה שנייה ויהיו קודמים לה בדרגה.

3.4. לאחר הסרת השעבודים לטובת הבנק ולאחר שדרוג המשכנתא לטובת הנאמן לדרגה ראשונה בהתאם למפורט בסעיף 3.2 לעיל (לרבות השלמת כל תיקון שיידרש בקשר עם שדרוג כאמור), הממשכנת תהא רשאית לשעבד את הנכס במשכנתא מדרגה שנייה על פי בקשת החייבת ובכפוף לתנאים שבשטר הנאמנות.

3.5. ככל שהנאמן יתבקש לעשות כן על ידי הממשכנת, הוא יחתום על מכתב כלפי הממשכנת או כלפי מי שהממשכנת תורה לגביו, לפיו המשכנתא לטובתו אינה חלה ביחס למיטלטלין.

3.6. לא תהיה על הממשכנת כל חובה להודיע לשוכר, ככל שיהיה, או לצד שלישי כלשהו על שעבוד הנכס המשועבד על פי אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו.

3.7. מובהר ומוסכם כי בד בבד עם העברת ורישום הזכויות בנכס בלשכת רישום המקרקעין על שם החייבת הנאמן יודיע על ביטול המשכנתא על פי אגרת חוב זו.

3.8. כמו כן מוסכם כי המשכנתא על הנכס תירשם ברשם החברות וזאת עד למועד העברת הזכויות בנכס על שם החייבת במרשמי לשכת רישום המקרקעין. מיד לאחר העברת הזכויות כאמור לעיל יודיע הנאמן על ביטול המשכנתא הרשומה על שם הממשכנת לרשם החברות ואגרת חוב זו לא תהא עוד בתוקף.

החייבת מתחייבת בזאת כי בד בבד עם העברת ורישום הזכויות בנכס על שם החייבת תירשם משכנתא לטובת הנאמן על זכויותיה של החברה בנכס.

4. **<u>פעולות מותרות</u>**

החייבת תהא רשאית לבצע כל פעולה (משפטית או אחרת) בנכס המשועבד ו/או לבצע במקרקעין עצמם כל שימוש, ללא צורך בקבלת אישור כלשהו מהנאמן ו/או ממחזיקי אגרות החוב, בהתאם ובכפוף להוראות סעיף 6.2.9.1 לשטר הנאמנות.

5. **<u>הצהרות הממשכנת</u>**

הממשכנת מצהירה בזה כלפי הנאמן, כדלקמן:

5.1. נכון למועד חתימת אגרת חוב זו, הממשכנת לא יצרה ולא התחייבה ליצור שעבוד צף וכן לא רשום על כלל נכסיה. הממשכנת רשומה ברשם המקרקעין כבעלת מלוא זכויות הבעלות בנכס.

5.2. החייבת שילמה את מלוא התמורה מכוח הסכם רכישת מקבץ רחובות וקיבלה את החזקה בנכס מאת הממשכנת ונרשמה הערת אזהרה לטובת החייבת. אין מגבלה מצד הממשכנת להשלמת רישום זכויות הבעלות לטובת החייבת ברשם המקרקעין בהתאם לסעיף 6.5.25 בשטר הנאמנות. הסכם רכישת מקבץ רחובות הינו בלתי הדיר.

5.3. במועד חתימת אגרת חוב זו, אינה מצויה בהליכי פירוק ו/או כינוס נכסים (זמני או קבוע) ו/או הקפאת הליכים, ולמיטב ידיעתה לא הוגשה נגדה בקשה להוצאת צו כלשהו למינוי כונס נכסים ו/או מפרק ו/או בעל תפקיד בעל משמעות דומה בהתאם לחוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018 ("**חוק חדלות פירעון**") ו/או צו כלשהו לפירוקה והיא לא קיבלה החלטת פירוק ואינה צפויה לקבל החלטה כזו ו/או בקשה לצו פתיחת הליכים, כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון ו/או בקשה להסדר או פשרה בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון ולא ידוע לה על איום בהגשת בקשה או בנקיטת הליכים כאמור ולא תלויים ועומדים כנגדה הליכי אכיפה מנהלית על ידי רשות שלטונית.

5.4. כי במועד חתימת אגרת חוב זו, הממשכנת רשומה בלשכת רישום המקרקעין כבעלים בנכס המשועבד, וכי זכויותיה בנכס נקיות וחופשיות מכל שעבוד, משכון, וקיזוז, ולמיטב ידיעתה הנכס נקי וחופשי גם מעיקול וכן מזכות צד שלישי, למעט השעבודים לטובת הבנק עד להסרתם כאמור בסעיף 3.2 לעיל וזכויות החייבת מכוח הסכם הרכישה של מקבץ רחובות לרבות זכויות החזקה של החייבת בנכס, וכי למיטב ידיעתה אין כל מגבלה ו/או תנאי לרבות מגבלה על פי דין ו/או הסכם ליצירת השעבודים על הנכס המשועבד ו/או שעלולה לפגוע בתוקף השעבודים על הנכס המשועבד ו/או מימוש השעבודים ו/או העברת הנכס המשועבד אגב מימוש למעט המגבלות המפורטות בשטר הנאמנות, למעט המגבלות המפורטות בשטר הנאמנות.

5.5. נתקבלו כל האישורים הנדרשים במוסדותיה השונים של הממשכנת והאישורים הנדרשים על פי דין ו/או מסמכי ההתאגדות של הממשכנת ו/או בהתאם לכל הסכם ו/או התחייבות שנטלה על עצמה הממשכנת לצורך שעבוד הנכס המשועבד ומילוי התחייבויותיה על פי אגרת חוב זו, וכי שעבוד הנכס המשועבד אינו עומד בסתירה להוראת הסכם כלשהו של הממשכנת ו/או התחייבות כלשהי החלה על הממשכנת ו/או לזכות של צד ג' כלשהו כלפי הממשכנת. כמו כן, שעבוד הנכס המשועבד אינו טעון אישור כלשהו ו/או הסכמה של צד ג' כלשהו ו/או מתן הודעה לצד שלישי כלשהו, למעט אישור הבנק במכתב הכוונות אשר התקבל קודם לחתימת אגרת חוב זו וההסכמה של עמידר לשעבוד, שהתקבלה קודם לחתימת אגרת חוב זו. בנוסף, לחייבת הזכות להעביר את זכויותיה והתחייבויותיה על פי הסכמי השכירות ללא צורך בהסכמת השוכרים, ובלבד שזכויות השוכרים לא תיפגענה, למעט הסכמת עמידר.

5.6. נכון למועד החתימה על אגרת חוב זו, הממשכנת לא קיבלה הודעה כלשהי על תביעות כלשהן ביחס לתוקף זכויותיה בנכס המשועבד (כולן או חלקן) ו/או ביכולתה לשעבדו על-פי אגרת חוב זו.

5.7. לא נתקבלה אצל הממשכנת דרישה בכתב ו/או תביעה ו/או צו כלשהם של רשות מוסמכת לטפל במפגעים סביבתיים שמקורם בנכס המשועבד.

6. **<u>התחייבות הממשכנת</u>**

6.1. להודיע לנאמן בכתב בתוך לא יותר מ-2 ימי עסקים ממועד שנודע לממשכנת על כל מקרה של הטלת עיקול בסכום העולה על שיעור של 10% משווי הנכס המשועבד ו/או נקיטת פעולה של הוצאה לפועל ו/או הליכי מימוש אחרים כנגד הנכס המשועבד ו/או מינוי כונס נכסים (או כל בעל תפקיד אחר בעל סמכות דומה שמונה על ידי בית המשפט לפי חוק חדלות פירעון) לנכס המשועבד ו/או באם יועלו טענות מהותיות על ידי צדדים שלישיים אשר יש בהם כדי לפגוע בשווי הבטוחתי של הנכס המשועבד או בתוקף השעבודים הנכס המשועבד. הממשכנת מתחייבת להודיע לכל גורם אשר נקט באיזו מהפעולות המפורטות בסעיף זה (ללא קשר לסכום בגינו ננקטה אותה פעולה) כי הנכס המשועבד, משועבד לטובת הנאמן להבטחת זכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') של החייבת, ולנקוט ללא דיחוי בכל הפעולות הנדרשות על מנת להסיר אותו עיקול ו/או תביעה ו/או טענה בקשר עם הנכס המשועבד (והכל מבלי לגרוע מחובת הממשכנת לפעול ככלל להסרת עיקול וכן כל פעולה שבוצעה כאמור בסעיף זה כלפי או הנכס המשועבד ללא תלות בסכום העיקול ו/או הפעולה).

6.2. הממשכנת מתחייבת כי עד למועד ביטול השעבוד בהתאם להוראות שטר הנאמנות, היא תימנע מביצוע כל דיספוזיציה בנכס המשועבד, כולו או חלקו, ו/או הענקת כל זכות בהם, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, וכן תימנע ממתן התחייבות לעשות דיספוזיציה בנכס המשועבד, וכן לא תרשה לאחר להשתמש ו/או לבצע כל דיספוזיציה בנכס המשועבד כל עוד הוא משועבד לטובת מחזיקי אגרות החוב, אלא בהתאם להוראות לשטר הנאמנות ו/או לשם רישום זכויות הבעלות בנכס על שם החייבת בלשכת רישום המקרקעין.

7. **<u>מימוש השעבוד</u>**

7.1. כל עוד לא ישולמו לבנק מלוא הסכומים על פי מכתב הכוונות לצורך הסרת השעבודים לטובת הבנק, הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב לא יוכלו ויהיו מנועים מלעשות כל פעולה שהיא למימוש המשכנתא מדרגה שנייה וכן יהיו מנועים מלהעלות כל דרישה או תביעה מכל מין וסוג שהם מכוח המשכנתא מדרגה שנייה. רק לאחר שישולמו לבנק מלוא הסכומים על פי מכתב הכוונות לצורך הסרת השעבודים לטובת הבנק הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב יהיו זכאים לכל הזכויות, הסמכויות והסעדים המוקנים להם על פי אגרת חוב זו.

7.2. לאחר הסרת השעבודים לטובת הבנק והפיכת המשכנתא מדרגה שנייה למשכנתא מדרגה ראשונה, הנאמן יהיה רשאי לממש את הנכס המשועבד בהתקיים איזו מהעילות לפירעון מיידי ו/או מימוש בטוחות כקבוע בשטר הנאמנות (וכל עוד היא מתקיימת) ולעשות שימוש בכספים (נטו, לאחר תשלומי מיסים הקשורים במימוש הנכס) הנובעים ממימוש הנכס המשועבד בהתאם להוראות שטר הנאמנות וכן יחול המפורט להלן:

7.3. הממשכנת מסכימה בזה כי בהתקיים איזו מהעילות לפירעון מיידי ו/או מימוש בטוחות כקבוע בשטר הנאמנות (וכל עוד היא מתקיימת) לנאמן הסמכות לנקוט בכל הליכי המימוש וההוצאה לפועל המוקנים על פי הוראות כל דין לבעלי שעבודים.

7.4. הנאמן יהיה רשאי, בכל עת לאחר שקמה עילה לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות כקבוע בשטר הנאמנות, 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 בעל תפקיד אחר לשם מימוש הנכס המשועבד על פי חוק 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 (ובכל מקרה בלי להיזקק להסכמה נוספת מצד הממשכנת או חליפיה) ובכפוף לאמור בכל דין:

7.4.1. לתפוס ולקבל לרשותו, בכפוף להוראות הדין שתהיינה בתוקף באותה עת ובכפוף להוראות שטר הנאמנות, את הנכס המשועבד ולהחזיק בו, לנהל אותו ולגבות כל הכנסה המופקת ממנו. מובהר, כי בהתאם להוראות הסכם עמידר נדרש בעל הנכס ליתן שירותי אחזקה וניהול מקבץ רחובות באופן הקבוע בהסכם עמידר.

מובהר כי על אף מימוש השעבוד כאמור לעיל הנאמן לא יהא רשאי לנהל את מקבץ רחובות או להשתתף בניהולו, וניהול מקבץ רחובות יהא בסמכותם הבלעדית של הממשכנת ו/או השותף במקבץ רחובות ו/או מי מטעמם, לרבות המנהל (כהגדרתו בשטר הנאמנות), וזאת כל עוד הממשכנת ו/או השותף במקבץ רחובות ו/או מי מטעמם (לרבות המנהל) מנהלים את מקבץ רחובות. מובהר, כי נכון למועד החתימה על אגרת חוב זו, המנהל מספק שירותי ניהול למקבץ רחובות. מובהר ומוסכם כי ככל שהממשכנת ו/או השותף במקבץ רחובות ו/או מי מטעמם (לרבות המנהל) לא ינהלו את מקבץ רחובות באותו מועד, רשאי הנאמן לפנות אל בית המשפט, כאמור לעיל, בבקשה לנהל את מקבץ רחובות או להשתתף בניהולו.

7.4.2. לעשות או לגרום לעשיית כל הפעולות, התקשרויות בהסכמים שונים, בנוגע לנכס המשועבד, ובנוגע להפעלתו, לרבות התקשרות בהסכמי שכירות ו/או ביטול הסכמי שכירות קיימים (בכפוף להוראות הסכמי השכירות הקיימים), 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.

7.4.3. למכור או להסכים למכירת הנכס המשועבד, בשלמות או בחלקים, להעבירו או להסכים להעברתו בכל אופן אחר לפי תנאים שימצא לנכון, בכפוף למגבלות הקבועות בסעיפים 5.5 ו-5.6 לעיל, 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.

7.4.4. מובהר כי בעל התפקיד יהיה רשאי בכפוף להוראות כל דין, לפנות לבית המשפט בבקשה כי מתוך הכספים שיתקבלו מניהול הנכס המשועבד ו/או מכירת הנכס המשועבד כאמור לעיל, ישולמו תחילה כל המיסים וההוצאות הסבירות שייגרמו אגב ניהול הנכס המשועבד ו/או מכירת הנכס המשועבד, לרבות תשלום הפרשי מס רכישה שיחולו, ככל ויחולו, לפי סעיף 6.5.25 לשטר, ולרבות תשלום מע"מ, ככל ויידרש, ו/או בקשר עימו ו/או אגב הליכי מימוש הנכס המשועבד או תוך השימוש בסמכויות אשר ניתנו לנאמן ו/או לבאים מכוחו ו/או מטעמו לרבות בעל התפקיד.

7.5. בנוסף לאמור בסעיף 7.4 לעיל, במקרה של מכירת הנכס המשועבד תמורת המכירה תשמש להחזר הוצאות הנאמן והבאים מכוחו וכבטוחה לתשלומים המגיעים למחזיקי אגרות החוב מאת החייבת על פי שטר הנאמנות ולעמידת החייבת בהתחייבויותיה בהתאם להוראות שטר הנאמנות. היה ונותרה יתרה מתמורת המכירה לאחר פירעון מלוא הסכומים המובטחים, בעל התפקיד יעביר את היתרה שנותרה, ככל שנותרה, לידי החייבת, על פירותיה בניכוי העמלות הנדרשות לניהול החשבון ובניכוי הוצאותיו.

7.6. הממשכנת מסכימה בזה לכך, שבמקרה של מכירת הנכס המשועבד, כאמור לעיל, היא לא תהיה מוגנת על פי סעיפי החוקים המפורטים להלן, או על פי כל הוראת דין שתבוא במקום או בנוסף להם, דהיינו:

7.6.1. שלא תהא לדייר מוגן של רוכש הנכס המשועבד ועל כן, שלא תהא מוגנת על פי סעיף 33 (א), לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב- 1972.

7.6.2. שלא תהא זכאית, לקבל לרשותה סידור חלוף, ועל כן, שלא תהא מוגנת, על פי סעיפים 38 ו/או 39, לחוק ההוצאה לפועל, תשכ"ז-1967, או לפי כל הוראת דין שתבוא במקום או בנוסף להם.

8. **<u>תנאים מיוחדים</u>**

בנוסף, מובהר ומוסכם בזה, למרות כל דבר אחר האמור באגרת חוב זו, כדלקמן:

8.1. שעבוד הנכס המשועבד נוצר אך ורק להבטחת חיובי החייבת כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') ו/או מי מטעמם וכי אין בחתימת הממשכנת על אגרת חוב זו כדי להטיל על הממשכנת ו/או מי מבעלי מניותיה אחריות כלשהי לחובות ו/או להתחייבויות מכל מין וסוג שהוא של החייבת כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') ו/או מי מטעמם, למעט העמדת הנכס המשועבד כבטוחה לפירעון חובות והתחייבויות החייבת כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') ו/או מי מטעמם, וכי מעבר לתמורה שתתקבל אצל הנאמן ו/או מי מטעמו בגין מימוש הנכס המשועבד, לא יחולו על הממשכנת כל עלות ו/או הוצאה ו/או תשלום כלשהו, לרבות מיסים ו/או אגרות ו/או היטלים (למעט אלו החלים כתוצאה ממימוש הנכס המשועבד ואשר מנוכים מהתמורה שתתקבל בגין המימוש), מכל סיבה שהיא ומכל מין וסוג כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') ו/או מי מטעמם.

8.2. למען הסר ספק, מובהר בזאת, שאך ורק הסכום שמחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') יקבלו ממימוש הנכס המשועבד ישמש למילוי כל התחייבויות הממשכנת על פי אגרת חוב זו, ומחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') ו/או מי מטעמם לא יוכלו לבוא בדרישות נוספות כלשהן כלפי הממשכנת מכוח אגרת חוב זו.

8.3. לפיכך, במקרה של אי כיבוד התחייבויות החייבת כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') ו/או מי מטעמם בהתאם לשטר הנאמנות, יהיה מימוש הנכס המשועבד הסעד ו/או התרופה היחידים לו יהיו זכאים מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') ו/או מי מטעמם כלפי הממשכנת ו/או כלפי בעלי המניות שלה (Non-Recourse), ואם לא יהיה די בתמורת מימוש הנכס המשועבד לפירעון כל חובות והתחייבויות החייבת – מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') ו/או מי מטעמם לא יתבעו ו/או ידרשו מהממשכנת ו/או מבעלי המניות שלה לשלם להם סכום כלשהו ולא תהינה להם תביעות ו/או דרישות כלשהן, כספיות או אחרות, לרבות בכל הנוגע להוצאות ולתשלומים הנוגעים למימוש הנכס המשועבד האמור.

9. **<u>שונות</u>**

9.1. שטר הנאמנות נחשב ככלול באגרת חוב זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה ויראו את כל הוראותיו ככלולות באגרת חוב זו.

9.2. הוראות אגרת חוב זו באות להוסיף על הוראות שטר הנאמנות ולא לגרוע ממנה ובכל מקרה שתתגלה סתירה 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).

9.3. הכתובת של הממשכנת 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 26 לשטר הנאמנות.

9.4. על אגרת חוב זו יחול הדין הישראלי. הצדדים קובעים בזה את העיר תל אביב יפו למקום השיפוט הבלעדי לכל צרכי אגרת חוב זו.

9.5. בכפוף להוראות שטר הנאמנות, כל ההוצאות, הכרוכות בהוצאה לפועל של השעבוד, יחולו על החייבת ובכלל זה, שכר טרחה לעורכי-דין, כפי שיקבע על-ידי המשרד להוצאה לפועל או על-ידי בית-המשפט.

9.6. כל ויתור, שינוי, ארכה והימנעות מפעולה (להלן: "**ויתור**") מצד מי מהצדדים לגבי אי קיום התחייבות של מי מהצדדים, לא יחשב כויתור של אותו צד על זכות כלשהי, אלא אם כן נעשו במפורש ובכתב.

9.7. באגרת חוב זו, ייחשב המונח "ממשכנת" ככולל את נעבריה. המונח "הנאמן", ייחשב ככולל גם את הבאים מכוח הנאמן.

9.8. במקרה והוראה כלשהי באגרת חוב זו הינה או תהפוך להיות חסרת תוקף, בלתי חוקית או בלתי אכיפה מבחינה כלשהי, או שעבוד כלשהו שנועד להווצר 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.

9.9. כל שינוי באגרת חוב זו ייעשה במסמך בכתב חתום על ידי הצדדים.

10. **<u>מהות הבטוחות</u>**

10.1. השעבוד הניתן לנאמן ולמחזיקי אגרות החוב על פי אגרת חוב זו הינו בעל אופי מתמיד ויישאר בתוקף עד לסילוק מלוא הסכומים המובטחים לרבות, היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב בכל דרך שהיא (לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם) ולתשלום שכר טרחת הנאמן והוצאותיו והכל בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

10.2. שעבוד הנכס המשועבד, יפקע וימחק בכל מקרה בו שולמו במלואם ובמועדם הסכומים המובטחים בהתאם להוראות שטר הנאמנות והנאמן לא יהיה רשאי לסרב ו/או למנוע, במישרין או בעקיפין, את הסרת השעבוד.

10.3. 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 זו.

10.4. היה ויתפשר הנאמן או ייתן ארכה או הקלה לממשכנת ו/או לחייבת, 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 זו וכל הבטוחות וההתחייבויות של הממשכנת שאגרת חוב זו חלה עליהן תשארנה בתוקף מלא.

11. **<u>רישום השעבוד</u>**

11.1. הממשכנת מתחייבת לרשום בכל מרשם הנדרש על פי הדין, כדין ובמועד את השעבוד הנוצר על פי אגרת חוב זו וכן למסור לנאמן במועד כאמור מסמכים ואישורים בנוסח לשביעות רצונו של הנאמן, בקשר עם רישום השעבוד שכלולו וכניסתו לתוקף (כמפורט בשטר הנאמנות).

11.2. 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.

אנו מסכימים ומתחייבים:

רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ	**מקבץ דיור נתנאל בע"מ**

<u>אישור עו"ד</u>

אני הח"מ, עו"ד _____, מאשר/ת בזאת כי ה"ה _____ חתם/מו על כתב זה ביום _____ בשם חברת מקבץ דיור נתנאל בע"מ, וכי חתימתו/ם בצירוף חותמת מקבץ דיור נתנאל בע"מ מחייבת את מקבץ דיור נתנאל בע"מ בקשר עם אגרת חוב זו.

תאריך	**_____, עו"ד**

<u>אישור החייבת</u>

החתומה מטה, אבו פמילי ריט בע"מ, מאשרת את אגרת חוב זו ומתחייבת למלא אחר התחייבויותיה המפורטות במסמך זה.

ולראיה באנו על החתום,

תאריך	**חברת אבו פמילי ריט בע"מ**

<u>אישור עו"ד</u>

אני הח"מ, עו"ד _____, מאשר/ת בזאת כי ה"ה _____ חתם/מו על כתב זה ביום _____ בשם אבו פמילי ריט בע"מ, וכי חתימתו/ם בצירוף חותמת חברת אבו פמילי ריט בע"מ מחייבת את אבו פמילי ריט בע"מ בקשר עם אגרת חוב זו.

תאריך	**_____, עו"ד**

נספח א' – שטר הנאמנות

<u>הסכם שעבוד ואגרת חוב לשעבוד ללא הגבלה בסכום</u>

שנערכה ונחתמה ביום ____ לחודש ____ 2025

בין

אבו פמילי ריט בע"מ

מס' חברה 51-645608-4

מרחוב הגדוד העברי 5, אשדוד

(להלן: "**הממשכנת**")

<u>מצד אחד</u>;

לבין

רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ

מס' חברה 51-368347-4

מרח' יד חרוצים 14, תל אביב

(להלן: "**הנאמן**")

<u>מצד שני</u>;

הואיל והממשכנת פרסמה דוח הצעת מדף מכוח תשקיף להשלמה ותשקיף מדף נושא תאריך 31 במאי 2024 והתיקון לו מיום 23 ביוני 2024[1] (להלן: "**דוח הצעת המדף**") מכוחו הממשכנת הנפיקה, בין היתר, סדרת אגרות החוב (כהגדרתה להלן) וזאת על-פי תנאי ודוח הצעת המדף;

והואיל וביום ____ ב____ 2025 הממשכנת התקשרה עם הנאמן, כנאמן של מחזיקי אגרות החוב, בשטר נאמנות אשר מהווה חלק בלתי נפרד מאגרת חוב זו ומצורף אליה כ<u>**נספח א'**</u> (להלן: "**שטר הנאמנות**");

והואיל וכחלק מהתחייבויות הממשכנת על-פי שטר הנאמנות התחייבה הממשכנת לשעבד לטובת הנאמן, עבור מחזיקי אגרות החוב את זכויותיה בנכס המשועבד (כהגדרתו להלן), להבטחת חובותיה בגין אגרות החוב;

והואיל וברצון הצדדים להסדיר בהסכם שעבוד ואגרת חוב זו ("**אגרת חוב זו**") את שעבוד הנכס המשועבד כהגדרתו להלן לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב כמפורט להלן;

אשר על כן הוצהר, הותנה והוסכם כדלהלן:

1. **<u>כללי</u>**

1.1. המבוא לאגרת חוב זו מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

1.2. כותרות סעיפי אגרת חוב זו נועדו לשם הנוחות בלבד ולא תשמשנה אף לא לצרכי פרשנות אגרת חוב זו.

---

[1] תשקיף להשלמה ותשקיף מדף שפרסמה החברה ביום 30 במאי 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-055396) והתיקון לו מיום 23 ביוני 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-063388).

1.3. לכל המונחים אשר לא הוגדרו מפורשות באגרת חוב זו תהיה המשמעות שניתנה להם בשטר הנאמנות.

1.4. באגרת חוב זו תהיינה לביטויים הבאים המשמעויות הבאות, אלא אם נאמר במפורש אחרת:

"**סדרת אגרות החוב**" או

"**אגרות החוב**" - אגרות חוב (סדרה ב'), רשומות על שם, שהונפקו על-ידי הממשכנת בהתאם להוראות שטר הנאמנות, לרבות כל הרחבה שתעשה לסדרה זו כאמור בשטר הנאמנות;

"**הסכומים המובטחים**" - כל סכומי הקרן והריבית (לרבות ריבית פיגורים, ככל שתחול) שעל הממשכנת לשלם על-פי שטר הנאמנות למחזיקי אגרות החוב וכן כל סכום נוסף המגיעים ו/או שיגיעו לנאמן ו/או למחזיקי אגרות החוב מאת הממשכנת על-פי הוראות שטר הנאמנות וכן ההוצאות הקשורות בקשר עם מימוש השעבודים על הנכס המשועבד, לרבות כל ההוצאות המשפטיות;

"**הנכס**" ו/או "**מקבץ רחובות**" - מלוא זכויות הממשכנת במבנה הכולל מקבץ דיור הכולל חלוקה בפועל ל-162 יחידות דיור ושטחי מסחר הנמצאים בקומת הקרקע, הבנויים מעל 3 קומות מרתף תת קרקעיות,[2] הממוקם ברחוב הרצל 27, ברחובות, אשר הוקם על מקרקעין הידועים כגוש 3697, חלקה 583 הרשום כבית משותף בפנקס הבתים המשותפים. למעט חדר הטרנספורמציה, לרבות זכויותיה להירשם כבעלים בנכס, מכוח הסכם רכישת מקבץ רחובות;

"**חדר הטרנספורמציה**"- חדר טרנספורמציה המצוי על מקרקעי מקבץ רחובות ואשר נמכר לחברת החשמל ובקשר איתו רשומה לטובת חברת החשמל הערת אזהרה;

"**הסכם רכישת מקבץ רחובות**" - הסכם שנחתם בחודש דצמבר 2023 עם מקבץ דיור נתנאל בע"מ ("**נתנאל**"), מכוחו רכשה הממשכנת מנתנאל את מלוא זכויותיה במקבץ רחובות אשר בהתאם להסכם בעלי הזכויות רחובות ולהסכם הפשרה כולל: 74% מזכויות הבעלות הבלתי מסוימות במקבץ רחובות (לרבות בחניות במרתף החניה), 73.67% מהתקבולים מיחידות הדיור במקבץ רחובות מכח הסכם עמידר והתקשרויות עם דיירי עמידר ו-70% מהתקבולים בגין שטחי המסחר במקבץ רחובות המושכרים לשוכרים שונים.

"**הסכם בעלי הזכויות ברחובות**" - הסכם מיום 1 ביולי 1999 אשר נחתם בין השותף במקבץ רחובות (כהגדרתו להלן) לבין אחים נץ. נתנאל חברה לבנין ולעבודות ציבוריות בע"מ ("**קבלן נתנאל**") בכפוף להסכם הפשרה, בו הוגדרו זכויות כל צד במקרקעי מקבץ רחובות ותוספת להסכם זה מיום 6 ביוני 2002 שנחתמה בין השותף במקבץ רחובות לבין קבלן נתנאל וכן הסכם מיום 28 בינואר 2004 אשר נחתם בין קבלן נתנאל לנתנאל מכוחו רכשה נתנאל את מלוא זכויות קבלן נתנאל בקשר עם מקבץ רחובות

2 החלוקה הינה במושע.

וכן הסכם מיום 17 בפברואר 2004 אשר נחתם בין השותף במקבץ רחובות לבין קבלן נתנאל ולבין נתנאל בקשר עם המחאת זכויות קבלן נתנאל במקבץ רחובות לנתנאל וכן הסכם מיום 17 במרץ 2004 אשר נחתם בין השותף במקבץ רחובות לבין נתנאל;

"**הסכם הפשרה**" – הסכם בין השותף במקבץ רחובות לבין נתנאל מיום 21 לנובמבר 2012 אשר קיבל תוקף של פסק דין ביום 12 בפברואר 2018 ומכוחו הוגדרו זכויות כל צד במקרקעי מקבץ רחובות כמפורט בהגדרת הסכם רכישת מקבץ רחובות;

"**השותף במקבץ רחובות**" – חברת קדמת הרחובות בע"מ שהינה הבעלים של יתרת הזכויות במקבץ רחובות שאינן בבעלות הממשכנת בהתאם למפורט בהגדרת הסכם רכישת מקבץ רחובות;

"**הסכמי מקבץ רחובות**" - הסכם בעלי הזכויות רחובות, הסכם הפשרה והסכם רכישת מקבץ רחובות, על נספחיהם ותוספותיהם;

"**ההכנסות המשועבדות**" - מלוא הזכויות של הממשכנת מכוח הסכם עמידר (כהגדרתו להלן) וכן מלוא הזכויות של הממשכנת מכוח הסכמי שכירות קיימים, לרבות ההסכמים המפורטים ב**נספח ב'** לאגרת חוב זו ("**ההסכמים הקיימים**") וכן עתידיים שיתווספו על ההסכמים הקיימים ו/או יחליפו אותם, על שינוייהם מעת לעת בקשר עם מקבץ רחובות, לרבות מלוא הזכויות לקבלת הפירות הנובעים מהנכס האמור, לרבות דמי השכירות ו/או דמי פדיון ו/או דמי שימוש ו/או כל תשלום שמשולם על ידי עמידר וכן כל תשלום שמשולם על-ידי השוכרים מכוח הסכמי שכירות קיימים ו/או עתידיים שיתווספו על ההסכמים הקיימים ו/או יחליפו אותם, על שינוייהם מעת לעת, או כל זכות אחרת הנובעת מהמפורטים לעיל או שתתקבל במקומם ו/או בגינם;

"**עמידר**" - עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ;

"**הסכם עמידר**" - הסכם שנחתם ביום 6 ביוני 2002 בין עמידר, השותף במקבץ רחובות ונתנאל ואשר הוארך מעת לעת עד להארכה אחרונה מכוח חוזה מימוש אופציה מיום 20 במרס 2022, בקשר להשכרת מקבץ רחובות לעמידר למשך חמש (5) שנים עם אופציה להאריך את תקופת השכירות בחמש (5) שנים נוספות, אשר הומחה לממשכנת במסגרת חוזה מיום 14 במרס 2024 להעברת זכויות אשר נחתם בין עמידר לבין נתנאל והממשכנת;

"**מיטלטלין**" - מיטלטלין ו/או כל ציוד ו/או מתקן הקיים בנכס, אשר אינו בגדר מחוברים של קבע, בין שאלה בבעלות הממשכנת ו/או בבעלות כל צד ג', לרבות שוכר של יחידה או שטח בנכס ו/או ספק של הממשכנת ו/או מחוברים של קבע אשר בהתאם להסכם השכירות הרלוונטי רשאי השוכר לפרקם בתום תקופת השכירות;

"**הנכס המשועבד**" - מלוא הזכויות של הממשכנת:

(א) במקבץ רחובות, למעט המיטלטלין;

(ב) בהכנסות המשועבדות;

(ג) בזכות לקבלת מלוא תגמולי הביטוח מכוח פוליסת רכוש בגין מקרקעי הנכס;

(ד) לפטור, הקלה, הנחה, קיזוז וניכוי, ובכלל זאת קיזוז הפסדים אשר יהיה בהם כדי להפחית את שיעור המס או חבות המס של הממשכנת ככל שהממשכנת תהיה זכאית להם במועד מימוש השעבוד, אם ימומש, בין שאלו מכוח פקודות מס הכנסה [נוסח חדש], חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963, חוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975 או כל דין אחר,

והכל כמפורט להלן באגרת חוב זו;

"**מס**" - כל המסים, ההיטלים, האגרות ותשלומי חובה אחרים, מכל מין וסוג שהוא, לרבות בגין הכנסה, רווח הון או רווחים, מע"מ, ניכויים וניכויים במקור המהווים לפי טיבם, או המשתלמים על חשבון מסים, אגרות, היטלים או תשלומי חובה כאמור, לרבות ריביות וקנסות בקשר למסים, היטלים אגרות ותשלומי חובה כאמור ולרבות מס בולים (ככל שיחול);

"**אירוע הפרה**" - העמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או קבלת החלטה למימוש השעבוד, לפי המוקדם;

"**דיספוזיציה**" - כל העברה, מכירה, שעבוד, המחאה, מתן זכות, התחייבות להעביר או למכור או לשעבד או להמחות או לתת זכות, או מתן אופציה לכל אחד מאלה;

"**הבנק**" - בנק מזרחי טפחות בע"מ;

"**הלוואת הבנק**" – הלוואה שהעמיד הבנק לממשכנת, אשר בגינה נרשמו לטובת הבנק, השעבודים לטובת הבנק (כהגדרתם להלן);

"**השעבודים לטובת הבנק**" – שעבודים שניתנו על ידי הממשכנת לטובת הבנק להבטחת הלוואת הבנק, ובכלל זה שעבודים על מלוא הזכויות בנכס, ושעבוד מלוא הזכויות על-פי הסכמי שכירות בקשר לנכס ולתגמולי הביטוח, המסומן כשעבוד מס' 20 במרשמי הממשכנת אצל רשם החברות, שעבוד מס' 16 במרשמי נתנאל אצל רשם החברות ומשכנתא מדרגה ראשונה הרשומה בלשכת רישום המקרקעין על זכויות הבעלות הרשומות של נתנאל, לפי שטר מס' 123738/2024/2;

"**מכתב הכוונות**" מכתב כוונות מיום ___ ב___ 2025 לפיו הבנק מסכים ליצירת השעבודים מדרגה שנייה לטובת הנאמן ובכפוף להתקיימות התנאים הנקובים בו הבנק יאפשר, בין היתר, את מחיקת השעבודים לטובת הבנק.

2. **<u>מהות אגרת החוב</u>**

אגרת חוב זו נערכת להבטחת הקיום המלא והמדויק של התחייבויות הממשכנת בגין אגרות החוב ולהבטחת התשלום המלא והמדויק של הסכומים המובטחים.

3. **<u>השעבוד</u>**

3.1. להבטחת התשלום הנכון, המלא והמדויק, של הסכומים המובטחים ולהבטחת הקיום המלא והמדויק של התחייבויות הממשכנת בגין אגרות החוב, לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות

החוב הממשכנת משעבדת וממחה בזה, בשעבוד קבוע ובהמחאה על דרך שעבוד קבוע, מדרגה שניה וללא הגבלה בסכום, את מלוא זכויותיה בנכס (לרבות מלוא זכויותיה מכוח הסכם רכישת מקבץ רחובות, הסכם בעלי הזכויות ברחובות והסכם הפשרה ולרבות מלוא זכויות הממשכנת להירשם כבעלים יחידה במקבץ רחובות) וכן את מלוא זכויותיה בהכנסות המשועבדות, את מלוא זכויותיה לקבלת תגמולי הביטוח בקשר עם הנכס ואת מלוא זכויותיה לפטור, הקלה, הנחה, קיזוז וניכוי, ובכלל זאת קיזוז הפסדים אשר יהיה בהם כדי להפחית את שיעור המס או חבות המס של הממשכנת ככל שהממשכנת תהיה זכאית להם במועד מימוש השעבוד, אם ימומש, בקשר עם הנכס, בין שאלו מכוח פקודות מס הכנסה [נוסח חדש], חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963, חוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975 או כל דין אחר.

השעבודים המפורטים בסעיף 3.1 זה לעיל יכונו להלן יחדיו: "**השעבודים מדרגה שנייה**".

3.2. עם פירעון הלוואת הבנק בהתאם למפורט במכתב הכוונות יהפכו השעבודים מדרגה שנייה לשעבודים מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום וזאת ללא צורך ברישום נוסף ויקראו בהתאם למפורט להלן:

שעבוד קבוע והמחאה על דרך שעבוד קבוע, מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויותיה בנכס (לרבות מלוא זכויותיה מכוח הסכם רכישת מקבץ רחובות, הסכם בעלי הזכויות ברחובות והסכם הפשרה ולרבות מלוא זכויות הממשכנת להירשם כבעלים יחידה במקבץ רחובות) וכן על מלוא זכויותיה בהכנסות המשועבדות, על מלוא זכויותיה לקבלת תגמולי הביטוח בקשר עם הנכס ועל מלוא זכויותיה לפטור, הקלה, הנחה, קיזוז וניכוי, ובכלל זאת קיזוז הפסדים אשר יהיה בהם כדי להפחית את שיעור המס או חבות המס של הממשכנת ככל שהממשכנת תהיה זכאית להם במועד מימוש השעבוד, אם ימומש, בקשר עם הנכס, בין שאלו מכוח פקודות מס הכנסה [נוסח חדש], חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963, חוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975 או כל דין אחר.

3.3. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 3.1 ו/או 3.2 לעיל, בכל הנוגע לפירות אשר ינבעו מהנכס המשועבד, מכל מין וסוג שהוא (לרבות תשלומים כספיים הנובעים מהם, כגון דמי שכירות, דמי שימוש או דמי פדיון או כל תשלום אשר ישולם, ככל שישולם, מכוח הסכמי שכירות שיהיו קיימים ו/או עתידיים שיתווספו על ההסכמים הקיימים ו/או יחליפו אותם, שייחתמו בקשר עם אלו מהיחידות הכלולות בנכס המשועבד), או כל זכות אחרת הנובעת מהם או שתתקבל חלף הנכס המשועבד ו/או בגינו (להלן בסעיף זה: "**הפירות**"), תחולנה ההוראות שלהלן:

(א) השעבודים יחולו, ממועד יצירתם הן הנכס המשועבד (אך לא על המיטלטלין) והן על הפירות כמפורט לעיל;

(ב) עד למינוי כונס נכסים על הנכס המשועבד, לא תחול על הממשכנת כל מגבלה בקשר לפירות, והיא תהא רשאית לקבלם לידיה, להעבירם לכל צד שלישי לפי שיקול דעתה, לערוך שינויים בתנאים לקבלתם ולעשות בהם כל פעולה שהיא, ללא צורך בכל אישור של הנאמן. עם זאת, ולהסרת ספק מובהר כי בהיות זכויותיה של הממשכנת בהכנסות המשועבדות, משועבדות לנאמן, הממשכנת לא תהא רשאית למשכן או לשעבד או להמחות את זכויותיה בהכנסות המשועבדות לצד שלישי כלשהו, אלא בכפוף ובהתאם להוראות שטר הנאמנות, ובכלל זה סעיף 6.6.6 לשטר הנאמנות;

(ג) עד למועד אירוע הפרה, לא תחול על הממשכנת כל מגבלה לגבי התקשרות עם צדדים שלישיים שמכוחם קמה הזכות להכנסות המשועבדות, לרבות על שינוי ההסכמים עמם, ביטולם, התקשרות בהסכמים אחרים עם אותם צדדים שלישיים או עם צדדים שלישיים אחרים, ובלבד שלא יהיה בהתקשרויות האמורות כדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב בהתאם לשטר הנאמנות;

(ד) עד למועד אירוע הפרה לא תהיה הממשכנת חייבת להודיע לשוכרים או לצד שלישי כלשהו על שעבוד ההכנסות המשועבדות על-פי אגרת חוב זו למעט עמידר;

(ה) משמונה כונס נכסים על הנכס המשועבד, ישמשו הפירות לפירעון הסכומים המובטחים ואלו יועברו ויופקדו ישירות בחשבון הנאמנות (כהגדרתו בשטר הנאמנות).

(ו) על אף האמור בס"ק (ב) לעיל, החברה מתחייבת כי החל ממועד קרות אירוע הפרה ועד למועד בו מונה כונס נכסים על הנכס המשועבד, ישמשו הפירות לתפעולו ו/או לניהולו של הנכס המשועבד (על-ידי הגורם המנהל ישירות את הנכס המשועבד) בלבד. משמונה כונס נכסים על הנכס המשועבד, ישמשו הפירות לפירעון אגרות החוב (סדרה ב') שבמחזור, ואלו תועברנה ותופקדנה ישירות לחשבון הנאמנות. החברה מתחייבת לפעול ללא דיחוי, החל ממועד מינוי כונס נכסים כאמור לעיל, ולהורות לשוכרים בנכס המשועבד על השינוי ביעד התשלומים שהם מבצעים, כקבוע בסעיף זה ולפעול כמיטב יכולתה לבצע את השינוי כאמור.

3.4. בכל הנוגע לזכויות בתגמולי ביטוח בקשר לנכס המשועבד, יחול האמור בסעיף 7.2 להלן.

3.5. עד להסרת השעבודים לטובת הבנק, השעבודים בדרגה שנייה יהיו נדחים בדרגה אחרי השעבודים לטובת הבנק באופן שהשעבודים לטובת הבנק יגברו על השעבודים מדרגה שנייה ויהיו קודמים להם בדרגה ותחולנה לגביהן ההוראות שלהלן: (1) השעבודים מדרגה שנייה יהיו בכל מועד שהוא וכל עוד לא נפרע החוב הבנקאי, נדחים בדרגה אחרי השעבודים לטובת הבנק וזכויות הבנק על פי השעבודים לטובת הבנק תהיינה תמיד (עד לפירעון החוב הבנקאי, בהתאם למכתב הכוונות) קודמות לכל דבר ועניין לזכויות הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב על פי השעבודים מדרגה שנייה; (2) כל עוד לא שולם לבנק מלוא החוב הבנקאי כמפורט במכתב הכוונות לא יוכלו הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב והם יהיו מנועים מלעשות כל פעולה שהיא למימוש השעבודים מדרגה שנייה וכן יהיו מנועים מלהעלות כל דרישה או תביעה מכל מין וסוג שהם מכח השעבודים מדרגה שנייה. רק לאחר שמלוא החוב הבנקאי ישולם לבנק בהתאם למפורט במכתב הכוונות, יהיו הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב זכאים לכל הסמכויות והסעדים שיוקנו להם בשעבודים בקשר עם הנכס המשועבד.

3.6. לאחר הסרת השעבודים לטובת הבנק ולאחר שדרוג השעבודים לטובת הנאמן לדרגה ראשונה בהתאם למפורט בסעיף 3.2 לעיל (לרבות השלמת כל תיקון שיידרש בקשר עם שדרוג כאמור), הממשכנת תהא רשאית לשעבד את הנכס המשועבד בשעבוד מדרגה שנייה בכפוף לתנאים שבשטר הנאמנות.

4. **<u>פעולות מותרות</u>**

הממשכנת תהא רשאית לבצע כל פעולה (משפטית או אחרת) בנכס המשועבד ו/או לבצע במקרקעין עצמם כל שימוש, ללא צורך בקבלת אישור כלשהו מהנאמן ו/או ממחזיקי אגרות החוב, בהתאם להוראות סעיף 6.2.9.1 לשטר הנאמנות.

5. **<u>הצהרות הממשכנת</u>**

הממשכנת מצהירה בזה כלפי הנאמן, כדלקמן:

5.1. נכון למועד חתימת אגרת חוב זו, הממשכנת לא יצרה ולא התחייבה ליצור שעבוד צף וכן לא רשום על כלל נכסיה וזכויותיה הקיימות ו/או העתידיות.

5.2. הממשכנת שילמה את מלוא התמורה מכוח הסכם רכישת מקבץ רחובות וכן התקיימו כל התנאים להשלמת רכישת מקבץ רחובות והסכם רכישת מקבץ רחובות הינו בלתי הדיר.

5.3. הבעלות במקבץ רחובות הינה משותפת לממשכנת ולשותף במקבץ רחובות בהתאם למפורט בסעיף 1.4 לעיל.

5.4. בהתאם להסכמי מקבץ רחובות, בנין המגורים שבמקבץ רחובות ינוהל על ידי חברת ניהול אשר מוחזקת על ידי הממשכנת (76%) והשותף במקבץ רחובות (24%) ("**חברת הניהול המשותפת**"), והאחריות על גביית התשלום מהדיירים וכן על פינויים במקרה הצורך תחול על חברת ניהול כאמור. נכון למועד חתימת הסכם זה, ניהול מקבץ רחובות (לרבות בניין המגורים), ובכלל זה ביצוע כל הפעולות הנדרשות מהממשכנת ומהשותף במקבץ רחובות לפי הסכם עמידר, מתבצע על-ידי מנהל צד ג' ("**המנהל**"), על-פי הסכם מיום 7 במרס 2004 בין נתנאל והשותף במקבץ רחובות לבין המנהל, והתוספת להסכם כאמור מיום 1 בספטמבר 2016 ("**הסכם הניהול**"). על-פי הסכם הניהול, המנהל גובה מדיירי בניין המגורים את דמי השכירות ודמי הניהול ומעביר את הסכומים הנגבים כאמור, בניכוי דמי הניהול להם הוא זכאי, לממשכנת ולשותף במקבץ רחובות לפי החלוקה הקבועה בהסכמי מקבץ רחובות. הסכם הניהול הינו לתקופה בלתי קצובה, בכפוף לזכותם של כל אחד מבין הממשכנת והשותף במקבץ רחובות להביא את ההסכם לכדי סיום בהודעה מראש של 30 יום (למעט במקרים מסוימים המפורטים בהסכם בהם רשאים כל אחד מהממשכנת ומהשותף במקבץ רחובות להביא את הסכם הניהול לכדי סיום מיידי), ובכפוף לזכותו של המנהל להודיע על סיום הסכם הניהול בהודעה מראש של 180 יום. ההתחייבויות והזכויות של הממשכנת והשותף במקבץ רחובות על-פי הסכם הניהול ניתנות להמחאה ולהעברה בהודעה בכתב למנהל אם ההמחאה וההעברה תהא לממשכנת בבעלותם ו/או לכל רוכש שירכוש בעתיד את הזכויות של מי מהם במקרקעין, במקבץ הדיור רחובות ובהסכם עמידר, בחלק או בשלמות.

5.5. בהתאם להסכמי מקבץ רחובות, הזכויות להתקשר בהתקשרויות בכל הקשור לתחזוקה שוטפת יינתנו לממשכנת ו/או למי מטעמה, והחלטות מיוחדות מעבר לניהול השוטף והחזקה השוטפת של מקבץ הדיור יחייבו החלטה משותפת של הצדדים. כל הוצאה כספית נוספת מעבר לאמור לעיל, שתידרש לשם התחזוקה והניהול של מקבץ הדיור, יישאו בה הצדדים במשותף בהתאם לחלקם בחברת הניהול המשותפת. הסכמי מקבץ רחובות כוללים גם מנגנון ליישוב מחלוקות בין הצדדים.

5.6. הסכמי השכירות בבניין המגורים נחתמים על-ידי הממשכנת בלבד, כאשר בהתאם להסכמי מקבץ רחובות, חלוקת התקבולים בגין בניין המגורים, לאחר ניכוי התשלומים למנהל בין הממשכנת לבין השותף במקבץ רחובות הינו 73.67% לממשכנת ו-26.33% לשותף במקבץ רחובות.

5.7. הסכמי השכירות בקשר עם החלק המסחרי של מקבץ רחובות נחתמים במשותף על ידי הממשכנת והשותף במקבץ רחובות וכל צד זכאי לחלקו בהכנסות בהתאם למפורט בסעיף 6.1 לעיל. לעניין ההכנסות בקשר עם חלק המגורים של מקבץ רחובות ראו הפירוט בקשר עם הסכם עמידר בסעיף 6.1 לשטר הנאמנות ו-5 זה להלן.

5.8. הממשכנת וכן השותף במקבץ רחובות רשאים לשעבד את זכויותיהם בקשר עם מקבץ רחובות ללא צורך בהסכמת הצד האחר. העברת זכויות מי מהצדדים במקבץ רחובות מותנית בכך שהנעבר יקבל על עצמו את כל התחייבויות המעביר בקשר עם מקבץ רחובות. למעט כאמור לעיל העברת זכויות הממשכנת במקבץ רחובות אינה כפופה לאישור השותף במקבץ רחובות.

5.9. הממשכנת תהא רשאית להעביר או להסב את ההסכם עם חברת החשמל בקשר לחדר הטרנספורמציה או כל חלק הימנו ו/או כל זכות ו/או כל התחייבות על-פיו לאחר, ובלבד שזכויותיה של חברת החשמל בהתאם להסכם כאמור לא תיפגענה.

5.10. הממשכנת הינה הבעלים של הנכס ובעלת הזכויות להירשם כבעלים של כל הנכס ואין כל צד שלישי בעל זכות או זכאי לכל זכות שהיא בבעלות על הנכס. הנכס רשום בלשכת רישום המקרקעין על שם נתנאל ולטובת הממשכנת רשומה הערת אזהרה על פי זכויותיה מכח הסכם רכישת מקבץ רחובות.

5.11. למעט ביחס להסכם עמידר, הסכמי שכירות שנחתמו ביחס לנכס המשועבד אינם מקנים זכויות לשכירות מוגנת ו/או לא ימנעו ו/או לא יגבילו את שעבוד זכויות הממשכנת מכוח אותם הסכמי שכירות ו/או את אכיפתם ו/או מימושם של השעבודים ו/או את העברת הזכויות בנכס המשועבד בעת מימוש השעבודים ו/או לא יכללו תנאי לפיו תידרש קבלת הסכמה ו/או אישור כלשהו מאותם שוכרים בקשר עם יצירת השעבודים ו/או אכיפתם ו/או מימושם לרבות העברת הזכויות בנכס המשועבד לרוכש בהליך של מימוש. האמור בסעיף זה יחול ביחס לכל הסכם שכירות שייחתם על-ידי החברה ביחס לנכס המשועבד. עם זאת מובהר כי השעבוד על זכויות הממשכנת בקשר עם הסכמי שכירות כאמור יהיה כפוף לזכויות השוכרים הקיימים ו/או העתידיים על-פי הסכמי שכירות עתידיים כפי שיהיו מעת לעת, לפי העניין, באופן שבעת מימוש השעבוד על הזכויות האמורות, ככל שימומש, ייעשה אותו מימוש רק בכפוף לזכויות השוכרים כפי שיהיו בעת המימוש. מובהר, כי הוראות הסכם עמידר והתחייבויות הממשכנת על-פיו אינן חלות על החלק המסחרי במקבץ רחובות, בתנאי שהשימוש בחלק המסחרי אין בו כדי הפרעה שהיא לדיירים או למטרת הסכם עמידר, והכל להנחת דעתה של עמידר ובתנאי שהכניסה לחלק המסחרי תהא נפרד מהכניסה לחלק המיועד למגורים.

5.12. הממשכנת הינה הבעלים של מלוא הזכויות בהכנסות המשועבדות וכן מלוא הזכויות לקבלת תגמולי הביטוח בקשר עם הנכס.

5.13. במועד חתימת אגרת חוב זו אינה מצויה בהליכי פירוק ו/או כינוס נכסים (זמני או קבוע) ו/או הקפאת הליכים, ולמיטב ידיעתה לא הוגשה נגדה בקשה להוצאת צו כלשהו למינוי כונס נכסים ו/או מפרק ו/או בעל תפקיד בעל משמעות דומה בהתאם לחוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018 ("**חוק חדלות פירעון**") ו/או צו כלשהו לפירוקה והיא לא קיבלה החלטת פירוק ואינה צפויה לקבל החלטה כזו ו/או בקשה לצו פתיחת הליכים, כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון ו/או בקשה להסדר או פשרה בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון, ולא ידוע לה על איום בהגשת בקשה או בנקיטת הליכים כאמור ולא תלויים ועומדים כנגדה הליכי אכיפה מנהלית על-ידי רשות שלטונית.

5.14. כי במועד חתימת אגרת חוב זו, היא בעלת מלוא הזכויות בנכס המשועבד וכי זכויותיה בנכס המשועבד נקיות וחופשיות מכל שעבוד, משכון, וקיזוז, ולמיטב ידיעתה הנכס המשועבד נקי וחופשי גם מעיקול וכן מזכות צד שלישי, למעט (א) זכויות השוכרים על-פי חוזי שכירות בנכס, לרבות זכויות עמידר; ו-(ב) השעבודים לטובת הבנק עד להסרתם כאמור בסעיף 3.2 לעיל, וכי אין כל מגבלה ו/או תנאי לרבות מגבלה על-פי דין ו/או הסכם ליצירת השעבודים על הנכס המשועבד ו/או שעלולה לפגוע בתוקף השעבודים על הנכס המשועבד ו/או מימוש השעבודים ו/או העברת הנכס המשועבד אגב מימוש למעט המגבלות המפורטות בשטר הנאמנות, למעט המגבלות המפורטות בשטר הנאמנות ובאגרת חוב זו. הממשכנת מתחייבת להודיע לנאמן במקרה שבו ייוודע לה כי חל שינוי באמור בסעיף זה ו/או באם יועלו טענות מהותיות על-ידי צדדים שלישיים אשר יש בהם כדי לפגוע בתוקף השעבודים בקשר עם הנכס המשועבד.

5.15. מקבץ רחובות משמש כמקבץ דיור ומושכר לשוכרים הזכאים לכך עפ"י הסכם עמידר. בהתאם להסכם עמידר, הממשכנת אינה רשאית להעביר את זכויותיה במקבץ רחובות ו/או את זכויותיה על-פי הסכם עמידר, בכל דרך וצורה שהיא, לרבות בדרך של המחאת חיובים ו/או משכון ו/או שעבוד, אלא אם כן קיבלה את הסכמת עמידר בכתב ומראש. הסכמה כאמור של עמידר לשעבוד זכויותיה של הממשכנת במקבץ רחובות ולפי הסכם עמידר התקבלה ביום ____ 2025. הסכמת עמידר כאמור לעיל כפופה לתנאים הבאים: (א) הסכמת עמידר לשעבוד הזכויות מכוח הסכם עמידר וכן הסכמתה לשעבוד הנכס אינה מהווה משום מתן הסכמה למכר של הזכויות מכוח הסכם עמידר או למכר של הנכס במסגרת מימוש השעבודים האמורים ומכר כאמור יהיה כפוף לקבלת הסכמת עמידר בכתב ומראש לזהות הרוכש של הזכויות האמורות; (ב) עמידר תהא רשאית לקזז מהכספים המגיעים או שיגיעו לממשכנת (אם בכלל) לפי הסכם

עמידר כל סכום המגיע לה או שיגיע לה מן הממשכנת מכוח הסכם עמידר. כן תהא עמידר רשאית, בכפוף לכל דין ולהוראות הסכם עמידר, להתפשר עם הממשכנת ולהגיע עימה לכל הסדר או הסכם שהוא ולעשות כל פעולה וכל דבר שהייתה רשאית לעשות אלמלא השעבודים לעיל.

5.16. זכויות הממשכנת במקבץ רחובות כפופות, בין היתר, להוראות הסכם עמידר. במקרה של הפרת הסכם עמידר, ככל שיופר, זכאים הצדדים לכל הסעדים המגיעים להם על-פי דין ועל-פי הסכם עמידר. הממשכנת מצהירה כי נכון למועד אגרת חוב זו אין חוב של הממשכנת לעמידר ואין כל סכסוך בינה לבין עמידר וכי הממשכנת עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות כלפי עמידר ואין לעמידר כל טענה או תביעה כלפי הממשכנת. הממשכנת מתחייבת להודיע לנאמן במקרה שבו ייוודע לה כי חל שינוי באמור בסעיף זה.

5.17. נתקבלו כל האישורים הנדרשים במוסדותיה השונים של הממשכנת והאישורים הנדרשים על-פי דין ו/או מסמכי ההתאגדות של הממשכנת ו/או בהתאם לכל הסכם ו/או התחייבות שנטלה על עצמה הממשכנת לצורך שעבוד הנכס המשועבד ומילוי התחייבויותיה על-פי אגרת חוב זו, וכי שעבוד הנכס המשועבד אינו עומד בסתירה להוראת הסכם כלשהו של הממשכנת ו/או התחייבות כלשהי החלה על הממשכנת ו/או לזכות של צד ג' כלשהו כלפי הממשכנת. כמו-כן, שעבוד הנכס המשועבד אינו טעון אישור כלשהו ו/או הסכמה של צד ג' כלשהו ו/או מתן הודעה לצד שלישי כלשהו, למעט אישור הבנק במכתב הכוונות אשר התקבל קודם לחתימת אגרת חוב זו וההסכמה של עמידר לשעבוד שהתקבלה קודם לחתימת אגרת חוב זו. בנוסף, לממשכנת הזכות להעביר את זכויותיה והתחייבויותיה על-פי הסכמי השכירות ללא צורך בהסכמת השוכרים, ובלבד שזכויות השוכרים לא תיפגענה, למעט הסכמת עמידר.

5.18. נכון למועד החתימה על אגרת חוב זו, הממשכנת לא קיבלה הודעה כלשהי על תביעות כלשהן ביחס לתוקף זכויותיה בנכס המשועבד (כולן או חלקן) ו/או ביכולתה לשעבדו על-פי אגרת חוב זו.

5.19. לא נתקבלה אצל הממשכנת דרישה בכתב ו/או תביעה ו/או צו כלשהם של רשות מוסמכת לטפל במפגעים סביבתיים שמקורם בנכס המשועבד.

5.20. כי במועד חתימת אגרת חוב זו, לא נחתמו הסכמי שכירות ו/או הסכמים אחרים מכוחם זכאית הממשכנת להכנסות בקשר עם הנכס, למעט ההסכמים המפורטים בנספח ב' לאגרת חוב זו.

6. <u>התחייבות הממשכנת</u>

6.1. להודיע לנאמן בכתב בתוך לא יותר מ-2 ימי עסקים ממועד שנודע לממשכנת על כל מקרה של הטלת עיקול בסכום העולה על שיעור של 10% משווי הנכס המשועבד ו/או נקיטת פעולה של הוצאה לפועל ו/או הליכי מימוש אחרים כנגד הנכס המשועבד ו/או מינוי כונס נכסים (או כל בעל תפקיד אחר בעל סמכות דומה שמונה על-ידי בית המשפט לפי חוק חדלות פירעון) לנכס המשועבד ו/או באם יועלו טענות מהותיות על-ידי צדדים שלישיים אשר יש בהם כדי לפגוע בשווי הבטוחתי של הנכס המשועבד או בתוקף השעבודים הנכס המשועבד. הממשכנת מתחייבת להודיע לכל גורם אשר נקט באיזו מהפעולות המפורטות בסעיף זה (ללא קשר לסכום בגינו ננקטה אותה פעולה) כי הנכס המשועבד, משועבד לטובת הנאמן להבטחת זכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'), ולנקוט ללא דיחוי בכל הפעולות הנדרשות על מנת להסיר אותו עיקול ו/או תביעה ו/או טענה בקשר עם הנכס המשועבד (והכל מבלי לגרוע מחובת הממשכנת לפעול ככלל להסרת עיקול וכן כל פעולה שבוצעה כאמור בסעיף זה כלפי הנכס המשועבד ללא תלות בסכום העיקול ו/או הפעולה). הממשכנת מתחייבת בזה להחזיק ולשמור את הנכס המשועבד במצב טוב ותקין ומבלי לגרוע מכלליות האמור, לשלם במועדם את כל המיסים המוטלים ו/או שיוטלו בקשר עם הנכס המשועבד, על-ידי הממשלה ו/או רשות מוסמכת על-פי דין ו/או הרשות

המקומית הרלוונטית וזאת מבלי לגרוע מזכויותיה של הממשכנת לנקוט בכל הליך אל מול הרשויות בקשר לדרישות כאמור, שאז תקום חובת התשלום כפי שייקבע באותם הליכים.

6.2. הממשכנת מתחייבת כי עד למועד ביטול השעבוד בהתאם להוראות שטר הנאמנות, היא תימנע מביצוע כל דיספוזיציה בנכס המשועבד, כולו או חלקו, ו/או הענקת כל זכות בהם, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, וכן תימנע ממתן התחייבות לעשות דיספוזיציה בנכס המשועבד, וכן לא תרשה לאחר להשתמש ו/או לבצע כל דיספוזיציה בנכס המשועבד כל עוד הוא משועבד לטובת מחזיקי אגרות החוב, אלא בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

7. **<u>ביטוח</u>**

7.1. הממשכנת מתחייבת לרכוש ולהחזיק בתוקף ביטוח רכוש מסוג "אש מורחב", בערך כינון מלא, אשר יחודש מעת לעת, כל עוד רשום השעבוד לטובת הנאמן על הנכס המשועבד מובהר כי הביטוח האמור לא יחול ביחס לכל שיפור ו/או שינוי שיבוצעו בנכס המשועבד על-ידי השוכרים ו/או בעבורם ("**פוליסת הביטוח**").

7.2. במקרה של אבדן או נזק לנכס ישולמו כל תגמולי הביטוח המשועבדים לידי הנאמן או לפקודתו. על אף האמור לעיל, במקרה בו סכום תגמולי הביטוח בגין אירוע נזק(כהגדרתו בפוליסת הביטוח) אחד יהא בסכום נמוך או שווה לסך מהותי (כהגדרתו להלן), תגמולי הביטוח האמורים ישולמו במישרין לממשכנת, ללא צורך באישור מוקדם של הנאמן, למעט במקרה בו מומש השעבוד והנאמן הודיע על כך בכתב למבטח וזאת בתנאי כי באותו המועד לא מתקיימת עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ב') לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות (ומבלי להתחשב בתקופות הריפוי וההמתנה בקשר עם אותן עילות).

לעניין זה, "**סך מהותי**", הינו סך התגמולים בגין מקרה ביטוח (כהגדרתו בפוליסת הביטוח) אחד אשר שווה ל-5% משווי הנכס או על סך של 10 מיליון ש"ח, צמוד למדד היסודי, לפי הגבוה מביניהם.

7.3. עד למועד בו התקיים אירוע הפרה, תגמולי ביטוח שהנאמן יקבל כאמור בגין נזקים לרכוש המבוטח, ישמשו לשם קימום האובדן או הנזק לנכס בלבד ("**תגמולי הביטוח לקימום**"), תגמולי הביטוח לקימום יועברו לממשכנת על-ידי הנאמן לאחר המצאת אסמכתא אשר תהא לשביעות רצון הנאמן בדבר גובה הכספים ששולמו בפועל על-ידי הממשכנת לקבלן המבצע אשר ביצע את עבודות הקימום ("**הקבלן המבצע**") ו/או ישירות לקבלן המבצע בתשלום אחד או במספר תשלומים בהתאם לשלבי הבנייה והכל כפי שיסוכם בין הממשכנת לבין הקבלן המבצע כאמור. למען הסר ספק מובהר בזאת כי תצהיר של מהנדס הממשכנת או של נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בממשכנת בדבר גובה הכספים שהוצאו בפועל יהווה אסמכתא מספיקה לצורך העברת הסכום הדרוש מתוך תגמולי הביטוח לקימום כאמור לידי הממשכנת ו/או לידי הקבלן המבצע ישירות, לפי העניין.

7.4. להסרת ספק, תגמולי ביטוח בגין אבדן תוצאתי בקשר עם הפוליסה, לא ייכללו בשעבוד האמור לטובת הנאמן.

7.5. בקרות מקרה הביטוח כאמור לעיל (עד לסך המהותי), למעט במקרה בו ארע אירוע הפרה, הנאמן מייפה את כוחה של הממשכנת לפעול מול חברת הביטוח בהתאם לאמור לעיל. בקרות מקרה הביטוח כאמור לעיל (עד לסך המהותי), או בקרות מקרה הביטוח לאחר מועד קרות אירוע הפרה, המוקדם מביניהם, הנאמן או מי מטעמו יפעל מול חברת הביטוח בהתאם לאמור לעיל.

8. **<u>מימוש השעבוד</u>**

8.1. כל עוד לא ישולמו לבנק מלוא הסכומים על-פי מכתב הכוונות לצורך הסרת השעבודים לטובת הבנק, הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב לא יוכלו ויהיו מנועים מלעשות כל פעולה שהיא למימוש השעבודים מדרגה שנייה וכן יהיו מנועים מלהעלות כל דרישה או תביעה מכל מין וסוג שהם מכוח השעבודים מדרגה שנייה. רק לאחר שישולמו לבנק מלוא הסכומים על-פי מכתב הכוונות לצורך הסרת השעבודים לטובת הבנק הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב יהיו זכאים לכל הזכויות, הסמכויות והסעדים המוקנים להם על-פי אגרת חוב זו.

8.2. לאחר הסרת השעבודים לטובת הבנק והפיכת השעבודים מדרגה שנייה לשעבודים מדרגה ראשונה, הנאמן יהיה רשאי לממש את הנכס המשועבד בהתקיים איזו מהעילות לפירעון מיידי ו/או מימוש בטוחות כקבוע בשטר הנאמנות (וכל עוד היא מתקיימת) ולעשות שימוש בכספים (נטו, לאחר תשלומי מיסים הקשורים במימוש הנכס) הנובעים ממימוש הנכס המשועבד בהתאם להוראות שטר הנאמנות וכן יחול המפורט להלן:

8.3. הממשכנת מסכימה בזה כי בהתקיים איזו מהעילות לפירעון מיידי ו/או מימוש בטוחות כקבוע בשטר הנאמנות (וכל עוד היא מתקיימת) לנאמן הסמכות לנקוט בכל הליכי המימוש וההוצאה לפועל המוקנים על-פי הוראות כל דין לבעלי שעבודים.

8.4. הנאמן יהיה רשאי, בכל עת לאחר שקמה עילה לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות כקבוע בשטר הנאמנות, 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 בעל תפקיד אחר לשם מימוש הנכס המשועבד על-פי חוק 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 (ובכל מקרה בלי להיזקק להסכמה נוספת מצד הממשכנת או חליפיה) ובכפוף לאמור בכל דין:

8.4.1. לתפוס ולקבל לרשותו, בכפוף להוראות הדין שתהיינה בתוקף באותה עת ובכפוף להוראות שטר הנאמנות, את הנכס המשועבד ולהחזיק בו, לנהל אותו ולגבות כל הכנסה המופקת ממנו. מובהר, כי בהתאם להוראות הסכם עמידר נדרש בעל הנכס ליתן שירותי אחזקה וניהול מקבץ רחובות ובקשר עם בניין המגורים שבנכס - באופן הקבוע בהסכם עמידר.

מובהר כי על אף מימוש השעבוד כאמור לעיל הנאמן לא יהא רשאי לנהל את מקבץ רחובות או להשתתף בניהולו, וניהול מקבץ רחובות יהא בסמכותם הבלעדית של הממשכנת ו/או השותף במקבץ רחובות ו/או מי מטעמם, לרבות המנהל (כהגדרתו בסעיף 5.4 לעיל), וזאת כל עוד הממשכנת ו/או השותף במקבץ רחובות ו/או מי מטעמם (לרבות המנהל) מנהלים את מקבץ רחובות. מובהר, כי נכון למועד החתימה על אגרת חוב זו, המנהל מספק שירותי ניהול למקבץ רחובות. מובהר ומוסכם כי ככל שהממשכנת ו/או השותף במקבץ רחובות ו/או מי מטעמם (לרבות המנהל) לא ינהלו את מקבץ רחובות באותו מועד, רשאי הנאמן לפנות אל בית המשפט, כאמור לעיל, בבקשה לנהל את מקבץ רחובות או להשתתף בניהולו.

8.4.2. לעשות או לגרום לעשיית כל הפעולות, התקשרויות בהסכמים שונים, בנוגע לנכס המשועבד, ובנוגע להפעלתו, לרבות התקשרות בהסכמי שכירות ו/או ביטול הסכמי שכירות קיימים (בכפוף להוראות הסכמי השכירות הקיימים), 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.

8.4.3. למכור או להסכים למכירת הנכס המשועבד, בשלמות או בחלקים, להעבירו או להסכים להעברתו בכל אופן אחר לפי תנאים שימצא לנכון, בכפוף למגבלות הקבועות לעיל, 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.

8.4.4. מובהר כי בעל התפקיד יהיה רשאי בכפוף להוראות כל דין, לפנות לבית המשפט בבקשה כי מתוך הכספים שיתקבלו מניהול הנכס המשועבד ו/או מכירת הנכס המשועבד כאמור לעיל, ישולמו תחילה כל המיסים וההוצאות הסבירות שייגרמו אגב ניהול הנכס המשועבד ו/או בקשר עימו ו/או אגב הליכי מימוש הנכס המשועבד ו/או מכירת הנכס המשועבד, לרבות תשלום הפרשי מס רכישה שיחולו, ככל ויחולו, לפי סעיף 6.5.25 לשטר, ולרבות תשלום מע"מ, ככל ויידרש, או תוך השימוש בסמכויות אשר ניתנו לנאמן ו/או לבאים מכוחו ו/או מטעמו לרבות בעל התפקיד.

8.5. בנוסף לאמור בסעיף 8.4 לעיל, במקרה של מכירת הנכס המשועבד תמורת המכירה תשמש להחזר הוצאות הנאמן והבאים מכוחו וכבטוחה לתשלומים המגיעים למחזיקי אגרות החוב מאת הממשכנת על-פי שטר הנאמנות ולעמידת הממשכנת בהתחייבויותיה בהתאם להוראות שטר הנאמנות. היה ונותרה יתרה מתמורת המכירה לאחר פירעון מלוא הסכומים המובטחים, בעל התפקיד יעביר את היתרה שנותרה, ככל שנותרה, לידי הממשכנת, על פירותיה בניכוי העמלות הנדרשות לניהול החשבון ובניכוי הוצאותיו.

8.6. הממשכנת מסכימה בזה לכך, שבמקרה של מכירת הנכס המשועבד, כאמור לעיל, היא לא תהיה מוגנת על-פי סעיפי החוקים המפורטים להלן, או על-פי כל הוראת דין שתבוא במקום או בנוסף להם, דהיינו:

8.6.1. שלא תהא לדייר מוגן של רוכש הנכס המשועבד ועל כן, שלא תהא מוגנת על-פי סעיף 33 (א), לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב-1972.

8.6.2. שלא תהא זכאית, לקבל לרשותה סידור חלוף, ועל כן, שלא תהא מוגנת, על-פי סעיפים 38 ו/או 39, לחוק ההוצאה לפועל, תשכ"ז-1967, או לפי כל הוראת דין שתבוא במקום או בנוסף להם.

9. <u>שונות</u>

9.1. שטר הנאמנות נחשב ככלול באגרת חוב זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה ויראו את כל הוראותיו ככלולות באגרת חוב זו.

9.2. הוראות אגרת חוב זו באות להוסיף על הוראות שטר הנאמנות ולא לגרוע ממנה ובכל מקרה שתתגלה סתירה 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).

9.3. הכתובת של הממשכנת 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 26 לשטר הנאמנות.

9.4. על אגרת חוב זו יחול הדין הישראלי. הצדדים קובעים בזה את העיר תל אביב יפו למקום השיפוט הבלעדי לכל צרכי אגרת חוב זו.

9.5. בכפוף להוראות שטר הנאמנות, כל ההוצאות, הכרוכות בהוצאה לפועל של השעבוד, יחולו על הממשכנת ובכלל זה, שכר טרחה לעורכי-דין, כפי שיקבע על-ידי המשרד להוצאה לפועל או על-ידי בית-המשפט.

9.6. כל ויתור, שינוי, ארכה והימנעות מפעולה (להלן: "**ויתור**") מצד מי מהצדדים לגבי אי קיום התחייבות של מי מהצדדים, לא יחשב כויתור של אותו צד על זכות כלשהי, אלא אם כן נעשו במפורש ובכתב.

9.7. באגרת חוב זו, ייחשב המונח "ממשכנת" ככולל את נעבריה. המונח "הנאמן", ייחשב ככולל גם את הבאים מכוח הנאמן.

9.8. 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.

9.9. כל שינוי באגרת חוב זו ייעשה במסמך בכתב חתום על-ידי הצדדים.

10. **<u>מהות הבטוחות</u>**

10.1. השעבוד הניתן לנאמן ולמחזיקי אגרות החוב על-פי אגרת חוב זו הינו בעל אופי מתמיד ויישאר בתוקף עד לסילוק מלוא הסכומים המובטחים לרבות, היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב בכל דרך שהיא (לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם) ולתשלום שכר טרחת הנאמן והוצאותיו והכל בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

10.2. שעבוד הנכס המשועבד, יפקע וימחק בכל מקרה בו שולמו במלואם ובמועדם הסכומים המובטחים בהתאם להוראות שטר הנאמנות והנאמן לא יהיה רשאי לסרב ו/או למנוע, במישרין או בעקיפין, את הסרת השעבוד.

10.3. 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 זו.

10.4. 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 זו וכל הבטוחות וההתחייבויות של הממשכנת שאגרת חוב זו חלה עליהן תשארנה בתוקף מלא.

11. **<u>רישום השעבוד</u>**

11.1. הממשכנת מתחייבת לרשום בכל מרשם הנדרש על-פי הדין, כדין ובמועד את השעבוד הנוצר על-פי אגרת חוב זו וכן למסור לנאמן במועד כאמור מסמכים ואישורים בנוסח לשביעות רצונו של הנאמן, בקשר עם רישום השעבוד שכלולו וכניסתו לתוקף (כמפורט בשטר הנאמנות).

11.2. 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.

אנו מסכימים ומתחייבים:

רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ	**אבו פמילי ריט בע"מ**

<u>אישור עו"ד</u>

אני הח"מ, עו"ד יעקב לוי, מאשר/ת בזאת כי ה"ה צחי אבו וחיה קינד חתם/מו על כתב זה ביום _____ בשם אבו פמילי ריט בע"מ ח.פ. 516456084, וכי חתימתם בצירוף חותמת אבו פמילי ריט בע"מ מחייבת את אבו פמילי ריט בע"מ בקשר עם אגרת חוב זו.

תאריך	**יעקב לוי, עו"ד**

נספח א' – שטר הנאמנות

נספח ב' – ההסכמים הקיימים

<u>הסכם שעבוד ואגרת חוב לשעבוד ללא הגבלה בסכום</u>

שנערכה ונחתמה ביום ____ לחודש ____ 2025

בין

אבו פמילי ריט בע"מ

מס' חברה 51-645608-4

מרחוב הגדוד העברי 5, אשדוד

(להלן: "**הממשכנת**")

<u>מצד אחד</u>;

לבין

רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ

מס' חברה 51-368347-4

מרח' יד חרוצים 14, תל אביב

(להלן: "**הנאמן**")

<u>מצד שני</u>;

הואיל והממשכנת פרסמה דוח הצעת מדף מכוח תשקיף להשלמה ותשקיף מדף נושא תאריך 31 במאי 2024 והתיקון לו מיום 23 ביוני 2024[1] להלן: "**דוח הצעת המדף**") מכוחו הממשכנת הנפיקה, בין היתר, סדרת אגרות החוב (כהגדרתה להלן) וזאת על-פי תנאי דוח הצעת המדף;

והואיל וביום ____ ב____ 2025 הממשכנת התקשרה עם הנאמן, כנאמן של מחזיקי אגרות החוב, בשטר נאמנות אשר מהווה חלק בלתי נפרד מאגרת חוב זו ומצורף אליה כ**<u>נספח א'</u>** (להלן: "**שטר הנאמנות**");

והואיל וכחלק מהתחייבויות הממשכנת על-פי שטר הנאמנות התחייבה הממשכנת לשעבד לטובת הנאמן, עבור מחזיקי אגרות החוב את זכויותיה בנכס המשועבד (כהגדרתו להלן), להבטחת חובותיה בגין אגרות החוב;

והואיל וברצון הצדדים להסדיר בהסכם שעבוד ואגרת חוב זו ("**אגרת חוב זו**") את שעבוד הנכס המשועבד כהגדרתו להלן לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב כמפורט להלן.

אשר על כן הוצהר, הותנה והוסכם כדלהלן:

1. **<u>כללי</u>**

1.1. המבוא לאגרת חוב זו מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

1.2. כותרות סעיפי אגרת חוב זו נועדו לשם הנוחות בלבד ולא תשמשנה אף לא לצרכי פרשנות אגרת חוב זו.

---

[1] תשקיף להשלמה ותשקיף מדף שפרסמה החברה ביום 30 במאי 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-055396) והתיקון לו מיום 23 ביוני 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-063388).

1.3. לכל המונחים אשר לא הוגדרו מפורשות באגרת חוב זו תהיה המשמעות שניתנה להם בשטר הנאמנות.

1.4. באגרת חוב זו תהיינה לביטויים הבאים המשמעויות הבאות, אלא אם נאמר במפורש אחרת:

"**סדרת אגרות החוב**" או

"**אגרות החוב**" - אגרות חוב (סדרה ב'), רשומות על שם, שהונפקו על-ידי הממשכנת בהתאם להוראות שטר הנאמנות, לרבות כל הרחבה שתעשה לסדרה זו כאמור בשטר הנאמנות;

"**הסכומים המובטחים**" - כל סכומי הקרן והריבית (לרבות ריבית פיגורים, ככל שתחול) שעל הממשכנת לשלם על-פי שטר הנאמנות למחזיקי אגרות החוב וכן כל סכום נוסף המגיעים ו/או שיגיעו לנאמן ו/או למחזיקי אגרות החוב מאת הממשכנת על-פי הוראות שטר הנאמנות, וכן ההוצאות הקשורות בקשר עם מימוש השעבודים על הנכס המשועבד, לרבות כל ההוצאות המשפטיות;

"**הנכס**" ו/או "**הרמוני בית שמש**" - מלוא זכויות הממשכנת בקשר עם 35 דירות מגורים בתוספת מרפסת ו/או גינה הצמודות לכל דירה, המפורטות ב**<u>נספח ב'</u>** לאגרת חוב זו, בפרויקט שייעודו השכרה של יחידות דיור למגורים לאוכלוסייה שגילה 55 ומעלה, ברחוב נחל דולב 68, שכונת רמת הנחלים, בית שמש, בשטח כולל של כ-1,870 מ"ר, בתוספת 393 מ"ר מרפסות ו-31 מ"ר גינה, על מקרקעין הידועים כגוש 34269, חלקה 12, לרבות מלוא זכויותיה להירשם כחוכרת, מכוח הסכם רכישת הרמוני בית שמש (כהגדרתו להלן);

"**ההכנסות המשועבדות**" - מלוא הזכויות של הממשכנת מכוח הסכמי שכירות קיימים, לרבות ההסכמים המפורטים ב**<u>נספח ב'</u>** לאגרת חוב זו ("**ההסכמים הקיימים**") וכן הסכמים עתידיים שיתווספו על ההסכמים הקיימים ו/או יחליפו אותם, על שינוייהם מעת לעת בקשר עם הרמוני בית שמש, לרבות מלוא הזכויות לקבלת הפירות הנובעים מהנכס האמור, לרבות דמי השכירות ו/או דמי פדיון ו/או דמי שימוש ו/או כל תשלום שמשולם על-ידי השוכרים מכוח הסכמי שכירות קיימים ו/או עתידיים שיתווספו על ההסכמים הקיימים ו/או יחליפו אותם, על שינוייהם מעת לעת, או כל זכות אחרת הנובעת מהמפורטים לעיל או שתתקבל במקומם ו/או בגינם;

"**הסכם רכישת הרמוני בית שמש**" - הסכם שנחתם ביום 10 במרס 2022 בין החברה לבין יסודות צור בע"מ (מס' חברה 512193988) ("**יסודות צור**"), על נספחיו ותוספותיו, מכוחו רכשה הממשכנת זכויות בהרמוני בית שמש (כהגדרת המונח לעיל), ואשר מכוחו תהא לממשכנת הזכות להירשם כבעלת מלוא זכויות החכירה (המהוונת) בהרמוני בית שמש. בגין כל אחת מהדירות נרשמו לזכות הממשכנת הערות אזהרה על זכויות החכירה בנכס הרשומות בלשכת רישום המקרקעין, נכון למועד זה, ע"ש יסודות צור;

"**מיטלטלין**" - מיטלטלין ו/או כל ציוד ו/או מתקן הקיים בנכס, אשר אינו בגדר מחוברים של קבע, בין שאלה בבעלות הממשכנת ו/או בבעלות כל צד ג', לרבות שוכר של יחידה או שטח בנכס ו/או ספק של הממשכנת ו/או

מחוברים של קבע אשר בהתאם להסכם השכירות הרלוונטי רשאי השוכר לפרקם בתום תקופת השכירות;

"**הנכס המשועבד**" - מלוא הזכויות של הממשכנת:

(א) בהרמוני בית שמש, למעט המיטלטלין;

(ב) בהכנסות המשועבדות;

(ג) בזכות לקבלת מלוא תגמולי הביטוח מכוח פוליסת רכוש בגין מקרקעי הנכס;

(ד) לפטור, הקלה, הנחה, קיזוז וניכוי, ובכלל זאת קיזוז הפסדים אשר יהיה בהם כדי להפחית את שיעור המס או חבות המס של הממשכנת ככל שהממשכנת תהיה זכאית להם במועד מימוש השעבוד, אם ימומש, בקשר עם הנכס, בין שאלו מכוח פקודות מס הכנסה [נוסח חדש], חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963, חוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975 או כל דין אחר.

"**מס**" - כל המסים, ההיטלים, האגרות ותשלומי חובה אחרים, מכל מין וסוג שהוא, לרבות בגין הכנסה, רווח הון או רווחים, מע"מ, ניכויים וניכויים במקור המהווים לפי טיבם, או המשתלמים על חשבון מסים, אגרות, היטלים או תשלומי חובה כאמור, לרבות ריביות וקנסות בקשר למסים, היטלים אגרות ותשלומי חובה כאמור ולרבות מס בולים (ככל שיחול).

והכל כמפורט להלן באגרת חוב זו;

"**אירוע הפרה**" - העמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או קבלת החלטה למימוש השעבוד, לפי המוקדם;

"**דיספוזיציה**" - כל העברה, מכירה, שעבוד, המחאה, מתן זכות, התחייבות להעביר או למכור או לשעבד או להמחות או לתת זכות, או מתן אופציה לכל אחד מאלה;

"**הבנק**" - בנק לאומי לישראל בע"מ;

"**הלוואת הבנק**" - הלוואה שהעמיד הבנק לממשכנת, אשר בגינה נרשמו לטובת הבנק, השעבודים לטובת הבנק (כהגדרתם להלן);

"**השעבודים לטובת הבנק**" - שעבודים שניתנו על-ידי הממשכנת לטובת הבנק להבטחת הלוואת הבנק, ובכלל זה שעבודים על מלוא זכויותיה בנכס, ושעבוד מלוא זכויותיה על-פי הסכמי שכירות בקשר לנכס ולתגמולי הביטוח, המסומנים כשעבודים מס' 2 עד 7 (כולל) במרשמי החברה אצל רשם החברות וכן כתב הוראות בלתי חוזרות לרישום משכנתא לטובת הבנק מאת יסודות צור והערת אזהרה שנרשמה לטובת הבנק על פי שטר מס' 39450/2024/1;

"**מכתב הכוונות**" - מכתב כוונות מיום ___ ב___ 2025 לפיו הבנק מסכים ליצירת השעבודים מדרגה שנייה לטובת הנאמן ובכפוף להתקיימות התנאים הנקובים בו הבנק יאפשר, בין היתר, את מחיקת השעבודים לטובת הבנק.

2. **<u>מהות אגרת החוב</u>**

אגרת חוב זו נערכת להבטחת הקיום המלא והמדויק של התחייבויות הממשכנת בגין אגרות החוב ולהבטחת התשלום המלא והמדויק של הסכומים המובטחים.

3. **<u>השעבוד</u>**

3.1. להבטחת התשלום הנכון, המלא והמדויק, של הסכומים המובטחים ולהבטחת הקיום המלא והמדויק של התחייבויות הממשכנת בגין אגרות החוב, לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב הממשכנת משעבדת וממחה בזה, בשעבוד קבוע ובהמחאה על דרך שעבוד קבוע, מדרגה שניה וללא הגבלה בסכום, את מלוא זכויותיה בנכס (הכולל שעבוד על מלוא זכויות הממשכנת מכוח הסכם רכישת הרמוני בית שמש) ולרבות הזכות להירשם כחוכרת יחידה בהרמוני בית שמש) וכן את מלוא זכויותיה בהכנסות המשועבדות, את מלוא זכויותיה לקבלת תגמולי הביטוח בקשר עם הנכס ואת מלוא זכויותיה לפטור, הקלה, הנחה, קיזוז וניכוי, ובכלל זאת קיזוז הפסדים אשר יהיה בהם כדי להפחית את שיעור המס או חבות המס של הממשכנת ככל שהממשכנת תהיה זכאית להם במועד מימוש השעבוד, אם ימומש, בקשר עם הנכס, בין שאלו מכוח פקודות מס הכנסה [נוסח חדש], חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963, חוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975 או כל דין אחר.

השעבודים המפורטים בסעיף 3.1 זה לעיל יכונו להלן יחדיו: "**השעבודים מדרגה שנייה**".

3.2. עם פירעון הלוואת הבנק בהתאם למפורט במכתב הכוונות יהפכו השעבודים מדרגה שנייה לשעבודים מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום וזאת ללא צורך ברישום נוסף, ויקראו בהתאם למפורט להלן:

שעבוד קבוע והמחאה על דרך שעבוד קבוע, מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויותיה בנכס (הכולל שעבוד על מלוא זכויות הממשכנת מכוח הסכם רכישת הרמוני בית שמש ולרבות הזכות להירשם כחוכרת יחידה בהרמוני בית שמש) וכן על מלוא זכויותיה בהכנסות המשועבדות, על מלוא זכויותיה לקבלת תגמולי הביטוח בקשר עם הנכס ועל מלוא זכויותיה לפטור, הקלה, הנחה, קיזוז וניכוי, ובכלל זאת קיזוז הפסדים אשר יהיה בהם כדי להפחית את שיעור המס או חבות המס של הממשכנת ככל שהממשכנת תהיה זכאית להם במועד מימוש השעבוד, אם ימומש, בקשר עם הנכס, בין שאלו מכוח פקודות מס הכנסה [נוסח חדש], חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963, חוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975 או כל דין אחר.

3.3. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 3.1 ו/או 3.2 לעיל, בכל הנוגע לפירות אשר ינבעו מהנכס המשועבד, מכל מין וסוג שהוא (לרבות תשלומים כספיים הנובעים מהם, כגון דמי שכירות, דמי שימוש או דמי פדיון או כל תשלום אשר ישולם, ככל שישולם, מכוח הסכמי שכירות שיהיו קיימים ו/או עתידיים שיתווספו על ההסכמים הקיימים ו/או יחליפו אותם, שייחתמו בקשר עם אלו מהיחידות הכלולות בנכס המשועבד), או כל זכות אחרת הנובעת מהם או שתתקבל חלף הנכס המשועבד ו/או בגינו (להלן בסעיף זה: "**הפירות**"), תחולנה ההוראות שלהלן:

(א) השעבודים יחולו, ממועד יצירתם הן על הנכס המשועבד (אך לא על המיטלטלין) והן על הפירות כמפורט לעיל;

(ב) עד למינוי כונס נכסים על הנכס המשועבד, לא תחול על הממשכנת כל מגבלה בקשר לפירות, והיא תהא רשאית לקבלם לידיה, להעבירם לכל צד שלישי לפי שיקול דעתה, לערוך שינויים בתנאים לקבלתם ולעשות בהם כל פעולה שהיא, ללא צורך בכל אישור של הנאמן. עם זאת, ולהסרת ספק מובהר כי בהיות זכויותיה של הממשכנת בהכנסות המשועבדות, משועבדות לנאמן, הממשכנת לא תהא רשאית למשכן או לשעבד או להמחות

את זכויותיה בהכנסות המשועבדות לצד שלישי כלשהו, אלא בכפוף ובהתאם להוראות שטר הנאמנות, ובכלל זה סעיף 6.6.6 לשטר הנאמנות;

(ג) עד למועד אירוע הפרה, לא תחול על הממשכנת 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, ובלבד שלא יהיה בהתקשרויות האמורות כדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב בהתאם לשטר הנאמנות;

(ד) עד למועד אירוע הפרה, לא תהיה הממשכנת חייבת להודיע לשוכרים או לצד שלישי כלשהו על שעבוד הנכס המשועבד על-פי אגרת חוב זו;

(ה) משמונה כונס נכסים על הנכס המשועבד, ישמשו הפירות לפירעון הסכומים המובטחים ואלו יועברו ויופקדו ישירות לחשבון הנאמנות (כהגדרתו בשטר הנאמנות).

(ו) על אף האמור בס"ק (ב) לעיל, הממשכנת מתחייבת כי החל ממועד קרות אירוע הפרה ועד למועד בו מונה כונס נכסים על הנכס המשועבד, ישמשו הפירות לתפעולו ו/או לניהולו של הנכס המשועבד (על-ידי הגורם המנהל ישירות את הנכס המשועבד) בלבד. משמונה כונס נכסים על הנכס המשועבד, ישמשו הפירות לפירעון אגרות החוב (סדרה ב') שבמחזור, ואלו תועברנה ותופקדנה ישירות לחשבון הנאמנות. הממשכנת מתחייבת לפעול ללא דיחוי, החל ממועד מינוי כונס נכסים כאמור לעיל, ולהורות לשוכרים בנכס המשועבד על השינוי ביעד התשלומים שהם מבצעים, כקבוע בסעיף זה ולפעול כמיטב יכולתה לבצע את השינוי כאמור.

3.4. בכל הנוגע לזכויות בתגמולי ביטוח בקשר לנכס המשועבד, יחול האמור בסעיף 7.2 להלן.

3.5. עד להסרת השעבודים לטובת הבנק, השעבודים בדרגה שנייה יהיו נדחים בדרגה אחרי השעבודים לטובת הבנק באופן שהשעבודים לטובת הבנק יגברו על השעבודים מדרגה שנייה ויהיו קודמים להם בדרגה ותחולנה לגביהן ההוראות שלהלן: (1) השעבודים מדרגה שנייה יהיו בכל מועד שהוא וכל עוד לא נפרע החוב הבנקאי, נדחים בדרגה אחרי השעבודים לטובת הבנק וזכויות הבנק על פי השעבודים לטובת הבנק תהיינה תמיד (עד לפירעון החוב הבנקאי, בהתאם למכתב הכוונות) קודמות לכל דבר ועניין לזכויות הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב על פי השעבודים מדרגה שנייה; (2) כל עוד לא שולם לבנק מלוא החוב הבנקאי כמפורט במכתב הכוונות לא יוכלו הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב והם יהיו מנועים מלעשות כל פעולה שהיא למימוש השעבודים מדרגה שנייה וכן יהיו מנועים מלהעלות כל דרישה או תביעה מכל מין וסוג שהם מכח השעבודים מדרגה שנייה. רק לאחר שמלוא החוב הבנקאי ישולם לבנק בהתאם למפורט במכתב הכוונות, יהיו הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב זכאים לכל הסמכויות והסעדים שיוקנו להם בשעבודים בקשר עם הנכס המשועבד.

3.6. לאחר הסרת השעבודים לטובת הבנק ולאחר שדרוג השעבודים לטובת הנאמן לדרגה ראשונה בהתאם למפורט בסעיף 3.2 לעיל (לרבות השלמת כל תיקון שיידרש בקשר עם שדרוג כאמור), הממשכנת תהא רשאית לשעבד את הנכס המשועבד בשעבוד מדרגה שנייה בכפוף לתנאים שבשטר הנאמנות.

4. **<u>פעולות מותרות</u>**

הממשכנת תהא רשאית לבצע כל פעולה (משפטית או אחרת) בנכס המשועבד ו/או לבצע במקרקעין עצמם כל שימוש, ללא צורך בקבלת אישור כלשהו מהנאמן ו/או ממחזיקי אגרות החוב, בהתאם להוראות סעיף 6.2.9.1 לשטר הנאמנות.

5. **<u>הצהרות הממשכנת</u>**

הממשכנת מצהירה בזה כלפי הנאמן, כדלקמן:

5.1. נכון למועד חתימת אגרת חוב זו, הממשכנת לא יצרה ולא התחייבה ליצור שעבוד צף וכן לא רשום על כלל נכסיה וזכויותיה הקיימות ו/או העתידיות.

5.2. הממשכנת שילמה את מלוא התמורה מכוח הסכם רכישת הרמוני בית שמש וכן התקיימו כל התנאים להשלמת רכישת הרמוני בית שמש והסכם רכישת הרמוני בית שמש הינו בלתי הדיר.

5.3. הממשכנת הינה הבעלים של הנכס ובעלת הזכויות להירשם כחוכרת של כל הנכס ואין כל צד שלישי בעל זכות או זכאי לכל זכות שהיא על הנכס (למעט השעבודים לטובת הבנק). זכויות החכירה בנכס רשומות בלשכת רישום המקרקעין על שם יסודות צור ולטובת הממשכנת רשומה הערת אזהרה על פי זכויותיה מכח הסכם רכישת הרמוני בית שמש.

5.4. הממשכנת הינה הבעלים של מלוא הזכויות בהכנסות המשועבדות וכן מלוא הזכויות לקבלת תגמולי הביטוח בקשר עם הנכס.

5.5. הסכמי שכירות שנחתמו ביחס לנכס המשועבד אינם מקנים ולא יקנו זכויות לשכירות מוגנת ו/או לא ימנעו ו/או לא יגבילו את שעבוד זכויות הממשכנת מכוח אותם הסכמי שכירות ו/או את אכיפתם ו/או מימושם של השעבודים ו/או את העברת הזכויות בנכס המשועבד בעת מימוש השעבודים ו/או לא יכללו תנאי לפיו תידרש קבלת הסכמה ו/או אישור כלשהו מאותם שוכרים בקשר עם יצירת השעבודים ו/או אכיפתם ו/או מימושם לרבות העברת הזכויות בנכס המשועבד לרוכש בהליך של מימוש. האמור בסעיף זה יחול ביחס לכל הסכם שכירות שייחתם על-ידי הממשכנת ביחס לנכס המשועבד. עם זאת מובהר כי השעבוד על זכויות הממשכנת בקשר עם הסכמי שכירות כאמור יהיה כפוף לזכויות השוכרים הקיימים ו/או העתידיים על-פי הסכמי שכירות עתידיים כפי שיהיו מעת לעת, לפי העניין, באופן שבעת מימוש השעבוד על הזכויות האמורות, ככל שימומש, ייעשה אותו מימוש רק בכפוף לזכויות השוכרים כפי שיהיו בעת המימוש.

5.6. במועד חתימת אגרת חוב זו אינה מצויה בהליכי פירוק ו/או כינוס נכסים (זמני או קבוע) ו/או הקפאת הליכים, ולמיטב ידיעתה לא הוגשה נגדה בקשה להוצאת צו כלשהו למינוי כונס נכסים על איזה מהנכסים המשועבדים (כהגדרתם בשטר הנאמנות) ו/או כנגד הממשכנת ו/או מפרק ו/או בעל תפקיד בעל משמעות דומה בהתאם לחוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018 ("**חוק חדלות פירעון**") ו/או צו כלשהו לפירוקה והיא לא קיבלה החלטת פירוק ואינה צפויה לקבל החלטה כזו ו/או צו פתיחת הליכים כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון ו/או צו להסדר או פשר בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון, ולא ידוע לה על איום בהגשת בקשה או בנקיטת הליכים כאמור ולא תלויים ועומדים כנגדה הליכי אכיפה מנהלית על-ידי רשות שלטונית.

5.7. כי במועד חתימת אגרת חוב זו, היא בעלת מלוא הזכויות בנכס המשועבד וכי זכויותיה בנכס המשועבד נקיות וחופשיות מכל שעבוד, משכון, וקיזוז, ולמיטב ידיעתה הנכס המשועבד נקי וחופשי גם מעיקול וכן מזכות צד שלישי, למעט (א) זכויות השוכרים על-פי חוזי שכירות בנכס; ו-(ב) השעבודים לטובת הבנק עד להסרתם כאמור בסעיף 3.2 לעיל, וכי אין כל מגבלה ו/או תנאי לרבות מגבלה על-פי דין ו/או הסכם ליצירת השעבודים על הנכס המשועבד ו/או שעלולה לפגוע בתוקף השעבודים על הנכס המשועבד ו/או מימוש השעבודים ו/או העברת הנכס המשועבד אגב מימוש למעט המגבלות המפורטות בשטר הנאמנות. הממשכנת מתחייבת להודיע לנאמן במקרה שבו ייוודע לה כי חל שינוי באמור בסעיף זה ו/או באם יועלו טענות מהותיות על-ידי צדדים שלישיים אשר יש בהם כדי לפגוע בתוקף השעבודים בקשר עם הנכס המשועבד.

5.8. נתקבלו כל האישורים הנדרשים במוסדותיה השונים של הממשכנת והאישורים הנדרשים על-פי דין ו/או מסמכי ההתאגדות של הממשכנת ו/או בהתאם לכל הסכם ו/או התחייבות שנטלה על עצמה הממשכנת לצורך שעבוד הנכס המשועבד ומילוי התחייבויותיה על-פי אגרת חוב זו, וכי שעבוד הנכס המשועבד אינו עומד בסתירה להוראת הסכם כלשהו של הממשכנת ו/או התחייבות כלשהי החלה על הממשכנת ו/או לזכות של צד ג' כלשהו כלפי הממשכנת. כמו-כן, שעבוד הנכס המשועבד אינו טעון אישור כלשהו ו/או הסכמה של צד ג' כלשהו ו/או מתן הודעה לצד שלישי כלשהו, למעט אישור הבנק במכתב הכוונות אשר התקבל קודם לחתימת אגרת חוב זו. בנוסף, לממשכנת הזכות להעביר את זכויותיה והתחייבויותיה על-פי הסכמי השכירות ללא צורך בהסכמת השוכרים, ובלבד שזכויות השוכרים לא תיפגענה.

5.9. נכון למועד החתימה על אגרת חוב זו, הממשכנת לא קיבלה הודעה כלשהי על תביעות כלשהן ביחס לתוקף זכויותיה בנכס המשועבד (כולן או חלקן) ו/או ביכולתה לשעבדו על-פי אגרת חוב זו.

5.10. לא נתקבלה אצל הממשכנת דרישה בכתב ו/או תביעה ו/או צו כלשהם של רשות מוסמכת לטפל במפגעים סביבתיים שמקורם בנכס המשועבד.

5.11. הנכס המשועבד מושכר ו/או יושכר מעת לעת בתנאי שוק לצדדים שלישיים ו/או הוקנו ביחס אליו ו/או יוקנו ביחס אליו זכויות הנכנסות לגדר הפעולות המותרות (כהגדרתן בשטר הנאמנות), והכל - בהתאם לתנאי הסכמי שכירות או כל הסכם או מסמך אחר, שנחתמו ו/או שייחתמו בין הממשכנת, ו/או הסכמים שהוסבו ו/או הומחו לטובת הממשכנת, לפי העניין, לבין צדדים שלישיים שונים וכי השעבוד לטובת הנאמן בגין הנכס המשועבד כפוף לזכויות שוכרים ו/או לזכויות צדדים שלישיים להם הוקנו ו/או יוקנו זכויות הנכנסות לגדר הפעולות המותרות, בהתאמה.

5.12. כי במועד חתימת אגרת חוב זו, לא נחתמו הסכמי שכירות ו/או הסכמים אחרים מכוחם זכאית הממשכנת להכנסות בקשר עם הנכס, למעט ההסכמים המפורטים בנספח ב' לאגרת חוב זו.

6. **<u>התחייבות הממשכנת</u>**

6.1. להודיע לנאמן בכתב בתוך לא יותר מ-2 ימי עסקים ממועד שנודע לממשכנת על כל מקרה של הטלת עיקול בסכום העולה על שיעור של 10% משווי הנכס המשועבד ו/או נקיטת פעולה של הוצאה לפועל ו/או הליכי מימוש אחרים כנגד הנכס המשועבד ו/או מינוי כונס נכסים (או כל בעל תפקיד אחר בעל סמכות דומה שמונה על-ידי בית המשפט לפי חוק חדלות פירעון) לנכס המשועבד ו/או באם יועלו טענות מהותיות על-ידי צדדים שלישיים אשר יש בהם כדי לפגוע בשווי הבטוחתי של הנכס המשועבד או בתוקף השעבודים הנכס המשועבד. הממשכנת מתחייבת להודיע לכל גורם אשר נקט באיזו מהפעולות המפורטות בסעיף זה (ללא קשר לסכום בגינו ננקטה אותה פעולה) כי הנכס המשועבד, משועבד לטובת הנאמן להבטחת זכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'), ולנקוט ללא דיחוי בכל הפעולות הנדרשות על מנת להסיר אותו עיקול ו/או תביעה ו/או טענה בקשר עם הנכס המשועבד (והכל מבלי לגרוע מחובת הממשכנת לפעול ככלל להסרת עיקול וכן כל פעולה שבוצעה כאמור בסעיף זה כלפי הנכס המשועבד ללא תלות בסכום העיקול ו/או הפעולה). הממשכנת מתחייבת בזה להחזיק ולשמור את הנכס המשועבד במצב טוב ותקין ומבלי לגרוע מכלליות האמור, לשלם במועדם את כל המיסים המוטלים ו/או שיוטלו בקשר עם הנכס המשועבד, על-ידי הממשלה ו/או רשות מוסמכת על-פי דין ו/או הרשות המקומית הרלוונטית וזאת מבלי לגרוע מזכויותיה של הממשכנת לנקוט בכל הליך אל מול הרשויות בקשר לדרישות כאמור, שאז תקום חובת התשלום כפי שייקבע באותם הליכים.

6.2. הממשכנת מתחייבת כי עד למועד ביטול השעבוד בהתאם להוראות שטר הנאמנות, היא תימנע מביצוע כל דיספוזיציה בנכס המשועבד, כולו או חלקו, ו/או הענקת כל זכות בהם, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, וכן תימנע ממתן התחייבות לעשות דיספוזיציה בנכס המשועבד, וכן לא

תרשה לאחר להשתמש ו/או לבצע כל דיספוזיציה בנכס המשועבד כל עוד הוא משועבד לטובת מחזיקי אגרות החוב, אלא בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

7. **<u>ביטוח</u>**

7.1. הממשכנת מתחייבת לרכוש ולהחזיק בתוקף ביטוח רכוש מסוג "אש מורחב", בערך כינון מלא, אשר יחודש מעת לעת, כל עוד רשום השעבוד לטובת הנאמן על הנכס המשועבד מובהר כי הביטוח האמור לא יחול ביחס לכל שיפור ו/או שינוי שיבוצעו בנכס המשועבד על-ידי השוכרים ו/או בעבורם ("**פוליסת הביטוח**").

7.2. במקרה של אבדן או נזק לנכס ישולמו כל תגמולי הביטוח המשועבדים לידי הנאמן או לפקודתו. על אף האמור לעיל, במקרה בו סכום תגמולי הביטוח בגין אירוע נזק (כהגדרתו בפוליסת הביטוח) אחד יהא בסכום נמוך או שווה לסך מהותי (כהגדרתו להלן), תגמולי הביטוח האמורים ישולמו במישרין לממשכנת, ללא צורך באישור מוקדם של הנאמן, למעט במקרה בו מומש השעבוד והנאמן הודיע על כך בכתב למבטח וזאת בתנאי כי באותו המועד לא מתקיימת עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ב') לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות (ומבלי להתחשב בתקופות הריפוי וההמתנה בקשר עם אותן עילות).

לעניין זה, "**סך מהותי**", הינו סך התגמולים בגין מקרה ביטוח (כהגדרתו בפוליסת הביטוח) אחד אשר שווה ל- 5% משווי הנכס או על סך של 10 מיליון ש"ח, צמוד למדד היסודי, לפי הגבוה מבניהם.

7.3. עד למועד בו התקיים אירוע הפרה, תגמולי ביטוח שהנאמן יקבל כאמור בגין נזקים לרכוש המבוטח, ישמשו לשם קימום האובדן או הנזק לנכס בלבד ("**תגמולי הביטוח לקימום**"), תגמולי הביטוח לקימום יועברו לממשכנת על-ידי הנאמן לאחר המצאת אסמכתא אשר תהא לשביעות רצון הנאמן בדבר גובה הכספים ששולמו בפועל על-ידי הממשכנת לקבלן המבצע אשר ביצע את עבודות הקימום ("**הקבלן המבצע**") ו/או ישירות לקבלן המבצע בתשלום אחד או במספר תשלומים בהתאם לשלבי הבנייה והכל כפי שיסוכם בין הממשכנת לבין הקבלן המבצע כאמור. למען הסר ספק מובהר בזאת כי תצהיר של מהנדס הממשכנת או של נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בממשכנת בדבר גובה הכספים שהוצאו בפועל יהווה אסמכתא מספיקה לצורך העברת הסכום הדרוש מתוך תגמולי הביטוח לקימום כאמור לידי הממשכנת ו/או לידי הקבלן המבצע ישירות, לפי העניין.

7.4. להסרת ספק, תגמולי ביטוח בגין אבדן תוצאתי בקשר עם הפוליסה, לא ייכללו בשעבוד האמור לטובת הנאמן.

7.5. בקרות מקרה הביטוח כאמור לעיל (עד לסך המהותי), למעט במקרה בו ארע אירוע הפרה, הנאמן מייפה את כוחה של הממשכנת לפעול מול חברת הביטוח בהתאם לאמור לעיל. בקרות מקרה הביטוח כאמור לעיל (עד לסך המהותי), או בקרות מקרה הביטוח לאחר מועד קרות אירוע הפרה, המוקדם מביניהם, הנאמן או מי מטעמו יפעל מול חברת הביטוח בהתאם לאמור לעיל.

8. **<u>מימוש השעבוד</u>**

8.1. כל עוד לא ישולמו לבנק מלוא הסכומים על-פי מכתב הכוונות לצורך הסרת השעבודים לטובת הבנק, הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב לא יוכלו ויהיו מנועים מלעשות כל פעולה שהיא למימוש השעבודים מדרגה שנייה וכן יהיו מנועים מלהעלות כל דרישה או תביעה מכל מין וסוג שהם מכוח השעבודים מדרגה שנייה. רק לאחר שישולמו לבנק מלוא הסכומים על-פי מכתב הכוונות לצורך הסרת השעבודים לטובת הבנק הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב יהיו זכאים לכל הזכויות, הסמכויות והסעדים המוקנים להם על-פי אגרת חוב זו.

8.2. לאחר הסרת השעבודים לטובת הבנק והפיכת השעבודים מדרגה שנייה לשעבודים מדרגה ראשונה, הנאמן יהיה רשאי לממש את הנכס המשועבד בהתקיים איזו מהעילות לפירעון מיידי ו/או מימוש בטוחות כקבוע בשטר הנאמנות (וכל עוד היא מתקיימת) ולעשות שימוש בכספים (נטו, לאחר תשלומי מיסים הקשורים במימוש הנכס) הנובעים ממימוש הנכס המשועבד בהתאם להוראות שטר הנאמנות וכן יחול המפורט להלן:

8.3. הממשכנת מסכימה בזה כי בהתקיים איזו מהעילות לפירעון מיידי ו/או מימוש בטוחות כקבוע בשטר הנאמנות (וכל עוד היא מתקיימת) לנאמן הסמכות לנקוט בכל הליכי המימוש וההוצאה לפועל המוקנים על-פי הוראות כל דין לבעלי שעבודים.

8.4. הנאמן יהיה רשאי, בכל עת לאחר שקמה עילה לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות כקבוע בשטר הנאמנות, 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 בעל תפקיד אחר לשם מימוש הנכס המשועבד על-פי חוק 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 (ובכל מקרה בלי להיזקק להסכמה נוספת מצד הממשכנת או חליפיה) ובכפוף לאמור בכל דין:

8.4.1. לתפוס ולקבל לרשותו, בכפוף להוראות הדין שתהיינה בתוקף באותה עת ובכפוף להוראות שטר הנאמנות, את הנכס המשועבד ולהחזיק בו, לנהל אותו ולגבות כל הכנסה המופקת ממנו;

8.4.2. לעשות או לגרום לעשיית כל הפעולות, התקשרויות בהסכמים שונים, בנוגע לנכס המשועבד, ובנוגע להפעלתו, לרבות התקשרות בהסכמי שכירות ו/או ביטול הסכמי שכירות קיימים (בכפוף להוראות הסכמי השכירות הקיימים), 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.

8.4.3. למכור או להסכים למכירת הנכס המשועבד, בשלמות או בחלקים, להעבירו או להסכים להעברתו בכל אופן אחר לפי תנאים שימצא לנכון, בכפוף למגבלות הקבועות לעיל, 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.

8.4.4. מובהר כי בעל התפקיד יהיה רשאי בכפוף להוראות כל דין, לפנות לבית המשפט בבקשה כי מתוך הכספים שיתקבלו מניהול הנכס המשועבד ו/או מכירת הנכס המשועבד כאמור לעיל, ישולמו תחילה כל המיסים וההוצאות הסבירות שייגרמו אגב ניהול הנכס המשועבד ו/או בקשר עימו ו/או אגב הליכי מימוש הנכס המשועבד ו/או מכירת הנכס המשועבד, לרבות תשלום הפרשי מס רכישה שיחולו, ככל ויחולו, לפי סעיף 6.5.25 לשטר, ולרבות תשלום מע"מ, ככל ויידרש, או תוך השימוש בסמכויות אשר ניתנו לנאמן ו/או לבאים מכוחו ו/או מטעמו לרבות בעל התפקיד.

8.5. במקרה של מכירת הנכס המשועבד, תמורת המכירה תשמש להחזר הוצאות הנאמן והבאים מכוחו וכבטוחה לתשלומים המגיעים למחזיקי אגרות החוב מאת הממשכנת על-פי שטר הנאמנות ולעמידת הממשכנת בהתחייבויותיה בהתאם להוראות שטר הנאמנות. היה ונותרה יתרה מתמורת המכירה לאחר פירעון מלוא הסכומים המובטחים, בעל התפקיד יעביר את

היתרה שנותרה, ככל שנותרה, לידי הממשכנת, על-פירותיה בניכוי העמלות הנדרשות לניהול החשבון ובניכוי הוצאותיו.

9. הממשכנת מסכימה בזה לכך, שבמקרה של מכירת הנכס המשועבד, כאמור לעיל, היא לא תהיה מוגנת על-פי סעיפי החוקים המפורטים להלן, או על-פי כל הוראת דין שתבוא במקום או בנוסף להם, דהיינו:

9.1. שלא תהא לדייר מוגן של רוכש הנכס המשועבד ועל כן, שלא תהא מוגנת על-פי סעיף 33 (א), לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב-1972.

9.2. שלא תהא זכאית, לקבל לרשותה סידור חלוף, ועל כן, שלא תהא מוגנת, על-פי סעיפים 38 ו/או 39, לחוק ההוצאה לפועל, תשכ"ז-1967, או לפי כל הוראת דין שתבוא במקום או בנוסף להם.

10. **<u>שונות</u>**

10.1. שטר הנאמנות נחשב ככלול באגרת חוב זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה ויראו את כל הוראותיו ככלולות באגרת חוב זו.

10.2. הוראות אגרת חוב זו באות להוסיף על הוראות שטר הנאמנות ולא לגרוע ממנה ובכל מקרה שתתגלה סתירה 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 הממשכנת 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 26 לשטר הנאמנות.

10.4. על אגרת חוב זו יחול הדין הישראלי. הצדדים קובעים בזה את העיר תל אביב יפו למקום השיפוט הבלעדי לכל צרכי אגרת חוב זו.

10.5. בכפוף להוראות שטר הנאמנות, כל ההוצאות, הכרוכות בהוצאה לפועל של השעבוד, יחולו על הממשכנת ובכלל זה, שכר טרחה לעורכי-דין, כפי שיקבע על-ידי המשרד להוצאה לפועל או על-ידי בית-המשפט.

10.6. כל ויתור, שינוי, ארכה והימנעות מפעולה (להלן: "**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.

10.7. באגרת חוב זו, ייחשב המונח "ממשכנת" ככולל את נעבריה. המונח "הנאמן", ייחשב ככולל גם את הבאים מכוח הנאמן.

10.8. 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.

10.9. כל שינוי באגרת חוב זו ייעשה במסמך בכתב חתום על-ידי הצדדים.

11. **<u>מהות הבטוחות</u>**

11.1. השעבוד הניתן לנאמן ולמחזיקי אגרות החוב על-פי אגרת חוב זו הינו בעל אופי מתמיד ויישאר בתוקף עד לסילוק מלוא הסכומים המובטחים לרבות, היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב בכל דרך שהיא (לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם) ולתשלום שכר טרחת הנאמן והוצאותיו והכל בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

11.2. שעבוד הנכס המשועבד, יפקע וימחק בכל מקרה בו שולמו במלואם ובמועדם הסכומים המובטחים בהתאם להוראות שטר הנאמנות והנאמן לא יהיה רשאי לסרב ו/או למנוע, במישרין או בעקיפין, את הסרת השעבוד.

11.3. 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 זו.

11.4. 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 זו וכל הבטוחות וההתחייבויות של הממשכנת שאגרת חוב זו חלה עליהן תשארנה בתוקף מלא.

12. **<u>רישום השעבוד</u>**

12.1. הממשכנת מתחייבת לרשום בכל מרשם הנדרש על-פי הדין, כדין ובמועד את השעבוד הנוצר על-פי אגרת חוב זו וכן למסור לנאמן במועד כאמור מסמכים ואישורים בנוסח לשביעות רצונו של הנאמן, בקשר עם רישום השעבוד שכלולו וכניסתו לתוקף (כמפורט בשטר הנאמנות).

12.2. 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.

אנו מסכימים ומתחייבים:

_____	_____
רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ	**אבו פמילי ריט בע"מ**

<u>אישור עו"ד</u>

אני הח"מ, עו"ד יעקב לוי, מאשר/ת בזאת כי ה"ה צחי אבו וחיה קינד חתם/מו על כתב זה ביום _____ בשם אבו פמילי ריט בע"מ, וכי חתימתו/ם בצירוף חותמת אבו פמילי ריט בע"מ מחייבת את אבו פמילי ריט בע"מ בקשר עם אגרת חוב זו.

_____	_____
תאריך	**יעקב לוי, עו"ד**

נספח א' – שטר הנאמנות

נספח ב' – ההסכמים הקיימים

<u>הסכם שעבוד ואגרת חוב לשעבוד ללא הגבלה בסכום</u>

שנערכה ונחתמה ביום ____ לחודש ____ 2025

בין

אבו פמילי ריט בע"מ

מס' חברה 51-645608-4

מרחוב הגדוד העברי 5, אשדוד

(להלן: "**הממשכנת**")

<u>מצד אחד</u>;

לבין

רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ

מס' חברה 51-368347-4

מרח' יד חרוצים 14, תל אביב

(להלן: "**הנאמן**")

<u>מצד שני</u>;

הואיל והממשכנת פרסמה דוח הצעת מדף מכוח תשקיף להשלמה ותשקיף מדף נושא תאריך 31 במאי 2024 והתיקון לו מיום 23 ביוני 2024[1] (להלן: "**דוח הצעת המדף**") מכוחו הנפיקה הממשכנת, בין היתר, סדרת אגרות החוב (כהגדרתה להלן) וזאת על-פי תנאי דוח הצעת המדף;

והואיל וביום ____ 2025 הממשכנת התקשרה עם הנאמן, כנאמן של מחזיקי אגרות החוב, בשטר נאמנות אשר מהווה חלק בלתי נפרד מאגרת חוב זו ומצורף אליה כ<u>**נספח א'**</u> (להלן: "**שטר הנאמנות**");

והואיל וכחלק מהתחייבויות הממשכנת על-פי שטר הנאמנות התחייבה הממשכנת לשעבד לטובת הנאמן, עבור מחזיקי אגרות החוב את זכויותיה בנכס המשועבד (כהגדרתו להלן), להבטחת חובותיה בגין אגרות החוב;

והואיל וברצון הצדדים להסדיר בהסכם שעבוד ואגרת חוב זו ("**אגרת חוב זו**") את שעבוד הנכס המשועבד כהגדרתו להלן לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב כמפורט להלן.

אשר על כן הוצהר, הותנה והוסכם כדלהלן:

1. **<u>כללי</u>**

1.1. המבוא לאגרת חוב זו מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

1.2. כותרות סעיפי אגרת חוב זו נועדו לשם הנוחות בלבד ולא תשמשנה אף לא לצרכי פרשנות אגרת חוב זו.

1.3. לכל המונחים אשר לא הוגדרו מפורשות באגרת חוב זו תהיה המשמעות שניתנה להם בשטר הנאמנות.

---

[1] תשקיף להשלמה ותשקיף מדף שפרסמה החברה ביום 30 במאי 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-055396) והתיקון לו מיום 23 ביוני 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-063388).

1.4. באגרת חוב זו תהיינה לביטויים הבאים המשמעויות הבאות, אלא אם נאמר במפורש אחרת:

"**סדרת אגרות החוב**" או

"**אגרות החוב**" - אגרות חוב (סדרה ב'), רשומות על שם, שהונפקו על-ידי הממשכנת בהתאם להוראות שטר הנאמנות, לרבות כל הרחבה שתעשה לסדרה זו כאמור בשטר הנאמנות;

"**הסכומים המובטחים**" - כל סכומי הקרן, הריבית (לרבות ריבית פיגורים, ככל שתחול) שעל הממשכנת לשלם על-פי שטר הנאמנות למחזיקי אגרות החוב וכן כל סכום נוסף המגיעים ו/או שיגיעו לנאמן ו/או למחזיקי אגרות החוב מאת הממשכנת על-פי הוראות שטר הנאמנות, וכן ההוצאות הקשורות בקשר עם מימוש השעבודים על הנכס המשועבד, לרבות כל ההוצאות המשפטיות;

"**הנכס**" ו/או "**מגדלי אלרואי**" - מלוא זכויות הממשכנת בקשר עם 20 דירות מגורים וחניה הצמודה לכל דירה, המפורטות ב**<u>נספח ב'</u>** לאגרת חוב זו, בשני מגדלי מגורים, הממוקמים ברחוב אלכסנדר פן 7 ו-9 באשדוד, בשטח בנוי כולל של כ-1,500 מ"ר (עיקרי), כ-200 מ"ר מרפסות ו-20 חניות, על מקרקעין הידועים כגוש 2071 מחלקה 300 ("**מקרקעי אלרואי**"), לרבות זכויותיה להירשם כבעלים בנכס, מכוח הסכם רכישת מגדלי אלרואי (כהגדרתו להלן);

"**ההכנסות המשועבדות**" - מלוא הזכויות של הממשכנת מכוח הסכמי שכירות קיימים, לרבות ההסכמים המפורטים ב**<u>נספח ב'</u>** לאגרת חוב זו ("**ההסכמים הקיימים**") וכן הסכמים עתידיים שיתווספו על ההסכמים הקיימים ו/או יחליפו אותם, על שינוייהם מעת לעת בקשר עם מגדלי אלרואי, לרבות מלוא הזכויות לקבלת הפירות הנובעים מהנכס האמור, לרבות דמי השכירות ו/או דמי פדיון ו/או דמי שימוש ו/או כל תשלום שמשולם על-ידי השוכרים מכוח הסכמי שכירות קיימים ו/או עתידיים שיתווספו על ההסכמים הקיימים ו/או יחליפו אותם, על שינוייהם מעת לעת, או כל זכות אחרת הנובעת מהמפורטים לעיל או שתתקבל במקומם ו/או בגינם;

"**הסכם רכישת מגדלי אלרואי**" - הסכם שנחתם בחודש ספטמבר 2022 בין החברה לבין ש.י שפץ וקנין קבלני בנין בע"מ ("**קבלני בנין**"), על נספחיו ותוספותיו, מכוחו רכשה החברה זכויות במגדלי אלרואי, (כהגדרת המונח לעיל) ואשר מכוחו לחברה הזכות להירשם כבעלים במגדלי אלרואי, ובגינו נרשמה לזכות החברה הערות אזהרה על זכויות הבעלות הרשומות על-שם קבלני בנין בלשכת רישום המקרקעין;

"**הסכם שיתוף אלרואי**" - הסכם שיתוף וחלוקה, מיום 8 באוקטובר 2018, שנחתם בין קבלני בנין לבין בעל הזכויות הנוסף הרשום במקרקעי אלרואי, לפיו יוחדו מלוא זכויות הבעלות והחזקה במגדלי אלרואי לקבלני בנין וביתרת מקרקעי אלרואי לבעל הזכויות הנוסף הרשום במקרקעי אלרואי באופן שחלקו של קבלני בנין במקרקעי אלרואי מסומן באות ב' ובצבע צהוב בתשריט המצורף להסכם שיתוף אלרואי וחלקו של בעל הזכויות הנוסף הרשום במקרקעי אלרואי מסומן באות פ' ובצבע כחול בתשריט המצורף להסכם שיתוף אלרואי;"**מיטלטלין**" - מיטלטלין ו/או כל ציוד ו/או מתקן הקיים בנכס, אשר אינו בגדר

מחוברים של קבע, בין שאלה בבעלות הממשכנת ו/או בבעלות כל צד ג', לרבות שוכר של יחידה או שטח בנכס ו/או ספק של הממשכנת ו/או מחוברים של קבע אשר בהתאם להסכם השכירות הרלוונטי רשאי השוכר לפרקם בתום תקופת השכירות;

"**הנכס המשועבד**" - מלוא הזכויות של הממשכנת:

(א) במגדלי אלרואי, למעט המיטלטלין;

(ב) בהכנסות המשועבדות;

(ג) בזכות לקבלת מלוא תגמולי הביטוח מכוח פוליסת רכוש בגין מקרקעי הנכס;

(ד) לפטור, הקלה, הנחה, קיזוז וניכוי, ובכלל זאת קיזוז הפסדים אשר יהיה בהם כדי להפחית את שיעור המס או חבות המס של הממשכנת ככל שהממשכנת תהיה זכאית להם במועד מימוש השעבוד, אם ימומש, בקשר עם הנכס, בין שאלו מכוח פקודות מס הכנסה [נוסח חדש], חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963, חוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975 או כל דין אחר.

"**מס**" - כל המסים, ההיטלים, האגרות ותשלומי חובה אחרים, מכל מין וסוג שהוא, לרבות בגין הכנסה, רווח הון או רווחים, מע"מ, ניכויים וניכויים במקור המהווים לפי טיבם, או המשתלמים על חשבון מסים, אגרות, היטלים או תשלומי חובה כאמור, לרבות ריביות וקנסות בקשר למסים, היטלים אגרות ותשלומי חובה כאמור ולרבות מס בולים (ככל שיחול).

והכל כמפורט להלן באגרת חוב זו;

"**אירוע הפרה**" - העמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או קבלת החלטה למימוש השעבוד, לפי המוקדם;

"**דיספוזיציה**" - כל העברה, מכירה, שעבוד, המחאה, מתן זכות, התחייבות להעביר או למכור או לשעבד או להמחות או לתת זכות, או מתן אופציה לכל אחד מאלה;

"**הבנק**" - בנק לאומי לישראל בע"מ;

"**הלוואת הבנק**" - הלוואה שהעמיד הבנק לממשכנת, אשר בגינה נרשמו לטובת הבנק, השעבודים לטובת הבנק (כהגדרתם להלן);

"**השעבודים לטובת הבנק**" - שעבודים שניתנו על ידי הממשכנת לטובת הבנק להבטחת הלוואת הבנק, ובכלל זה שעבודים על מלוא זכויותיה בנכס, ושעבוד מלוא זכויותיה על-פי הסכמי שכירות בקשר לנכס ולתגמולי הביטוח, המסומנים כשעבוד מס' 8, במרשמי הממשכנת אצל רשם החברות וכן כתב הוראות בלתי חוזרות לרישום משכנתא לטובת הבנק מאת קבלני בנין והערת אזהרה שנרשמה לטובת הבנק על פי שטר מס' 11843/2024/2;

"**מכתב הכוונות**" - מכתב כוונות מיום ___ ב___ 2025 לפיו הבנק מסכים ליצירת השעבודים מדרגה שנייה לטובת הנאמן ובכפוף להתקיימות התנאים

הנקובים בו הבנק יאפשר, בין היתר, את מחיקת השעבודים לטובת הבנק.

2. **<u>מהות אגרת החוב</u>**

אגרת חוב זו נערכת להבטחת הקיום המלא והמדויק של התחייבויות הממשכנת בגין אגרות החוב ולהבטחת התשלום המלא והמדויק של הסכומים המובטחים.

3. **<u>השעבוד</u>**

3.1. להבטחת התשלום הנכון, המלא והמדויק, של הסכומים המובטחים ולהבטחת הקיום המלא והמדויק של התחייבויות הממשכנת בגין אגרות החוב, לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב הממשכנת משעבדת וממחה בזה, בשעבוד קבוע ובהמחאה על דרך שעבוד קבוע, מדרגה שניה וללא הגבלה בסכום, את מלוא זכויותיה בנכס (הכולל שעבוד על מלוא זכויות הממשכנת מכוח הסכם רכישת מגדלי אלרואי ולרבות מלוא זכויות הממשכנת להירשם כבעלים יחידה במגדלי אלרואי) וכן את מלוא זכויותיה בהכנסות המשועבדות, את מלוא זכויותיה לקבלת תגמולי הביטוח בקשר עם הנכס ואת מלוא זכויותיה לפטור, הקלה, הנחה, קיזוז וניכוי, ובכלל זאת קיזוז הפסדים אשר יהיה בהם כדי להפחית את שיעור המס או חבות המס של הממשכנת ככל שהממשכנת תהיה זכאית להם במועד מימוש השעבוד, אם ימומש, בקשר עם הנכס, בין שאלו מכוח פקודות מס הכנסה [נוסח חדש], חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963, חוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975 או כל דין אחר.

השעבודים המפורטים בסעיף 3.1 זה לעיל יכונו להלן יחדיו: "**השעבודים מדרגה שנייה**".

3.2. עם פירעון הלוואת הבנק בהתאם למפורט במכתב הכוונות יהפכו השעבודים מדרגה שנייה לשעבודים מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום וזאת ללא צורך ברישום נוסף, ויקראו בהתאם למפורט להלן:

שעבוד קבוע והמחאה על דרך שעבוד קבוע, מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויותיה בנכס (הכולל שעבוד על מלוא זכויות הממשכנת מכוח הסכם רכישת מגדלי אלרואי ולרבות מלוא זכויות הממשכנת להירשם כבעלים יחידה במגדלי אלרואי) וכן על מלוא זכויותיה בהכנסות המשועבדות, על מלוא זכויותיה לקבלת תגמולי הביטוח בקשר עם הנכס ועל מלוא זכויותיה לפטור, הקלה, הנחה, קיזוז וניכוי, ובכלל זאת קיזוז הפסדים אשר יהיה בהם כדי להפחית את שיעור המס או חבות המס של הממשכנת ככל שהממשכנת תהיה זכאית להם במועד מימוש השעבוד, אם ימומש, בקשר עם הנכס, בין שאלו מכוח פקודות מס הכנסה [נוסח חדש], חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963, חוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975 או כל דין אחר.

3.3. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 3.1 ו/או 3.2 לעיל, בכל הנוגע לפירות אשר ינבעו מהנכס המשועבד, מכל מין וסוג שהוא (לרבות תשלומים כספיים הנובעים מהם, כגון דמי שכירות, דמי שימוש או דמי פדיון או כל תשלום אשר ישולם, ככל שישולם, מכוח הסכמי שכירות שיהיו קיימים ו/או עתידיים שיתווספו על ההסכמים הקיימים ו/או יחליפו אותם, שייחתמו בקשר עם אלו מהיחידות הכלולות בנכס המשועבד), או כל זכות אחרת הנובעת מהם או שתתקבל חלף הנכס המשועבד ו/או בגינו (להלן בסעיף זה: "**הפירות**"), תחולנה ההוראות שלהלן:

(א) השעבודים יחולו, ממועד יצירתם הן על הנכס המשועבד (אך לא על המיטלטלין) והן על הפירות כמפורט לעיל;

(ב) עד למינוי כונס נכסים על הנכס המשועבד, לא תחול על הממשכנת כל מגבלה בקשר לפירות, והיא תהא רשאית לקבלם לידיה, להעבירם לכל צד שלישי לפי שיקול דעתה, לערוך שינויים בתנאים לקבלתם ולעשות בהם כל פעולה שהיא, ללא צורך בכל אישור של

הנאמן. עם זאת, ולהסרת ספק מובהר כי בהיות זכויותיה של הממשכנת בהכנסות המשועבדות, משועבדות לנאמן, הממשכנת לא תהא רשאית למשכן או לשעבד או להמחות את זכויותיה בהכנסות המשועבדות לצד שלישי כלשהו, אלא בכפוף ובהתאם להוראות שטר הנאמנות, ובכלל זה סעיף 6.6.6 לשטר הנאמנות;

(ג) עד למועד אירוע הפרה, לא תחול על הממשכנת 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, ובלבד שלא יהיה בהתקשרויות האמורות כדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב בהתאם לשטר הנאמנות;

(ד) עד למועד אירוע הפרה, לא תהיה הממשכנת חייבת להודיע לשוכרים או לצד שלישי כלשהו על שעבוד הנכס המשועבד על-פי אגרת חוב זו;

(ה) משמונה כונס נכסים על הנכס המשועבד, ישמשו הפירות לפירעון הסכומים המובטחים ואלו יועברו ויופקדו ישירות לחשבון הנאמנות (כהגדרתו בשטר הנאמנות);

(ו) על אף האמור בס"ק (ב) לעיל, הממשכנת מתחייבת כי החל ממועד קרות אירוע הפרה ועד למועד בו מונה כונס נכסים על הנכס המשועבד, ישמשו הפירות לתפעולו ו/או לניהולו של הנכס המשועבד (על-ידי הגורם המנהל ישירות את הנכס המשועבד) בלבד. משמונה כונס נכסים על הנכס המשועבד, ישמשו הפירות לפירעון אגרות החוב (סדרה ב') שבמחזור, ואלו תועברנה ותופקדנה ישירות לחשבון הנאמנות. הממשכנת מתחייבת לפעול ללא דיחוי, החל ממועד מינוי כונס נכסים כאמור לעיל, ולהורות לשוכרים בנכס המשועבד על השינוי ביעד התשלומים שהם מבצעים, כקבוע בסעיף זה ולפעול כמיטב יכולתה לבצע את השינוי כאמור.

3.4. בכל הנוגע לזכויות בתגמולי ביטוח בקשר לנכס המשועבד, יחול האמור בסעיף 7.2 להלן.

3.5. עד להסרת השעבודים לטובת הבנק, השעבודים בדרגה שנייה יהיו נדחים בדרגה אחרי השעבודים לטובת הבנק באופן שהשעבודים לטובת הבנק יגברו על השעבודים מדרגה שנייה ויהיו קודמים להם בדרגה ותחולנה לגביהן ההוראות שלהלן: (1) השעבודים מדרגה שנייה יהיו בכל מועד שהוא וכל עוד לא נפרע החוב הבנקאי, נדחים בדרגה אחרי השעבודים לטובת הבנק וזכויות הבנק על פי השעבודים לטובת הבנק תהיינה תמיד (עד לפירעון החוב הבנקאי, בהתאם למכתב הכוונות) קודמות לכל דבר ועניין לזכויות הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב על פי השעבודים מדרגה שנייה; (2) כל עוד לא שולם לבנק מלוא החוב הבנקאי כמפורט במכתב הכוונות לא יוכלו הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב והם יהיו מנועים מלעשות כל פעולה שהיא למימוש השעבודים מדרגה שנייה וכן יהיו מנועים מלהעלות כל דרישה או תביעה מכל מין וסוג שהם מכח השעבודים מדרגה שנייה. רק לאחר שמלוא החוב הבנקאי ישולם לבנק בהתאם למפורט במכתב הכוונות, יהיו הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב זכאים לכל הסמכויות והסעדים שיוקנו להם בשעבודים בקשר עם הנכס המשועבד.

3.6. לאחר הסרת השעבודים לטובת הבנק ולאחר שדרוג השעבודים לטובת הנאמן לדרגה ראשונה בהתאם למפורט בסעיף 3.2 לעיל (לרבות השלמת כל תיקון שיידרש בקשר עם שדרוג כאמור), הממשכנת תהא רשאית לשעבד את הנכס המשועבד בשעבוד מדרגה שנייה בכפוף לתנאים שבשטר הנאמנות.

4. **<u>פעולות מותרות</u>**

הממשכנת תהא רשאית לבצע כל פעולה (משפטית או אחרת) בנכס המשועבד ו/או לבצע במקרקעין עצמם כל שימוש, ללא צורך בקבלת אישור כלשהו מהנאמן ו/או ממחזיקי אגרות החוב, בהתאם ובכפוף להוראות סעיף 6.2.9.1 לשטר הנאמנות.

5. **<u>הצהרות הממשכנת</u>**

הממשכנת מצהירה בזה כלפי הנאמן, כדלקמן:

5.1. נכון למועד חתימת אגרת חוב זו, הממשכנת לא יצרה ולא התחייבה ליצור שעבוד צף וכן לא רשום על כלל נכסיה וזכויותיה הקיימות ו/או העתידיות.

5.2. הממשכנת שילמה את מלוא התמורה מכוח הסכם רכישת מגדלי אלרואי וכן התקיימו כל התנאים להשלמת רכישת מגדלי אלרואי והסכם רכישת מגדלי אלרואי הינו בלתי הדיר.

5.3. הבעלות הרשומה במקרקעי אלרואי הינה על שם קבלני בנין (4188/7968 מהחלקה) ובעל זכויות נוסף (315/664 מהחלקה) ואינה בעלות במושע. חלוקת מקרקעי אלרואי בין קבלני בנין לבין בעל הזכויות הנוסף מוסדרת בהסכם שיתוף אלרואי, בהתאם למפורט תחת ההגדרה לעיל.

5.4. הממשכנת הינה הבעלים של הנכס ובעלת הזכויות להירשם כבעלים של כל הנכס ואין כל צד שלישי בעל זכות או זכאי לכל זכות שהיא בבעלות על הנכס (למעט השעבודים לטובת הבנק). הנכס רשום בלשכת רישום המקרקעין על שם קבלני בנין ולטובת הממשכנת רשומה הערת אזהרה על פי זכויותיה מכח הסכם רכישת מגדלי אלרואי.

5.5. הממשכנת הינה הבעלים של מלוא הזכויות בהכנסות המשועבדות וכן מלוא הזכויות לקבלת תגמולי הביטוח בקשר עם הנכס.

5.6. הסכמי שכירות שנחתמו ביחס לנכס המשועבד אינם מקנים ולא יקנו זכויות לשכירות מוגנת ו/או לא ימנעו ו/או לא יגבילו את שעבוד זכויות הממשכנת מכוח אותם הסכמי שכירות ו/או את אכיפתם ו/או מימושם של השעבודים ו/או את העברת הזכויות בנכס המשועבד בעת מימוש השעבודים ו/או לא יכללו תנאי לפיו תידרש קבלת הסכמה ו/או אישור כלשהו מאותם שוכרים בקשר עם יצירת השעבודים ו/או אכיפתם ו/או מימושם לרבות העברת הזכויות בנכס המשועבד לרוכש בהליך של מימוש. האמור בסעיף זה יחול ביחס לכל הסכם שכירות שייחתם על-ידי הממשכנת ביחס לנכס המשועבד. עם זאת מובהר כי השעבוד על זכויות הממשכנת בקשר עם הסכמי שכירות כאמור יהיה כפוף לזכויות השוכרים הקיימים ו/או העתידיים על-פי הסכמי שכירות עתידיים כפי שיהיו מעת לעת, לפי העניין, באופן שבעת מימוש השעבוד על הזכויות האמורות, ככל שימומש, ייעשה אותו מימוש רק בכפוף לזכויות השוכרים כפי שיהיו בעת המימוש.

5.7. במועד חתימת אגרת חוב זו אינה מצויה בהליכי פירוק ו/או כינוס נכסים (זמני או קבוע) ו/או הקפאת הליכים, ולמיטב ידיעתה לא הוגשה נגדה בקשה להוצאת צו כלשהו למינוי כונס נכסים על איזה מהנכסים המשועבדים (כהגדרתם בשטר הנאמנות) ו/או כנגד הממשכנת ו/או מפרק ו/או בעל תפקיד בעל משמעות דומה בהתאם לחוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018 ("**חוק חדלות פירעון**") ו/או צו כלשהו לפירוקה והיא לא קיבלה החלטת פירוק ואינה צפויה לקבל החלטה כזו ו/או צו פתיחת הליכים כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון ו/או צו להסדר או פשר בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון, ולא ידוע לה על איום בהגשת בקשה או בנקיטת הליכים כאמור ולא תלויים ועומדים כנגדה הליכי אכיפה מנהלית על-ידי רשות שלטונית.

5.8. כי במועד חתימת אגרת חוב זו, היא בעלת מלוא הזכויות בנכס המשועבד וכי זכויותיה בנכס המשועבד נקיות וחופשיות מכל שעבוד, משכון, וקיזוז, ולמיטב ידיעתה הנכס המשועבד נקי וחופשי גם מעיקול וכן מזכות צד שלישי, למעט (א) זכויות השוכרים על-פי חוזי שכירות בנכס; ו-(ב) השעבודים לטובת הבנק עד להסרתם כאמור בסעיף 3.2 לעיל, וכי אין כל מגבלה ו/או תנאי לרבות מגבלה על-פי דין ו/או הסכם ליצירת השעבודים על הנכס המשועבד ו/או שעלולה לפגוע בתוקף השעבודים על הנכס המשועבד ו/או מימוש השעבודים ו/או העברת הנכס

המשועבד אגב מימוש למעט המגבלות המפורטות בשטר הנאמנות. הממשכנת מתחייבת להודיע לנאמן במקרה שבו ייוודע לה כי חל שינוי באמור בסעיף זה ו/או באם יועלו טענות מהותיות על-ידי צדדים שלישיים אשר יש בהם כדי לפגוע בתוקף השעבודים בקשר עם הנכס המשועבד.

5.9. נתקבלו כל האישורים הנדרשים במוסדותיה השונים של הממשכנת והאישורים הנדרשים על-פי דין ו/או מסמכי ההתאגדות של הממשכנת ו/או בהתאם לכל הסכם ו/או התחייבות שנטלה על עצמה הממשכנת לצורך שעבוד הנכס המשועבד ומילוי התחייבויותיה על-פי אגרת חוב זו, וכי שעבוד הנכס המשועבד אינו עומד בסתירה להוראת הסכם כלשהו של הממשכנת ו/או התחייבות כלשהי החלה על הממשכנת ו/או לזכות של צד ג' כלשהו כלפי הממשכנת. כמו-כן, שעבוד הנכס המשועבד אינו טעון אישור כלשהו ו/או הסכמה של צד ג' כלשהו ו/או מתן הודעה לצד שלישי כלשהו, למעט אישור הבנק במכתב הכוונות אשר התקבל קודם לחתימת אגרת חוב זו. בנוסף, לממשכנת הזכות להעביר את זכויותיה והתחייבויותיה על-פי הסכמי השכירות ללא צורך בהסכמת השוכרים, ובלבד שזכויות השוכרים לא תיפגענה.

5.10. נכון למועד החתימה על אגרת חוב זו, הממשכנת לא קיבלה הודעה כלשהי על תביעות כלשהן ביחס לתוקף זכויותיה בנכס המשועבד (כולן או חלקן) ו/או ביכולתה לשעבדו על-פי אגרת חוב זו.

5.11. לא נתקבלה אצל הממשכנת דרישה בכתב ו/או תביעה ו/או צו כלשהם של רשות מוסמכת לטפל במפגעים סביבתיים שמקורם בנכס המשועבד.

5.12. הנכס המשועבד מושכר ו/או יושכר מעת לעת בתנאי שוק לצדדים שלישיים ו/או הוקנו ביחס אליו ו/או יוקנו ביחס אליו זכויות הנכנסות לגדר הפעולות המותרות (כהגדרתן בשטר הנאמנות), והכל - בהתאם לתנאי הסכמי שכירות או כל הסכם או מסמך אחר, שנחתמו ו/או שייחתמו בין הממשכנת, ו/או הסכמים שהוסבו ו/או הומחו לטובת הממשכנת, לפי העניין, לבין צדדים שלישיים שונים וכי השעבוד לטובת הנאמן בגין הנכס המשועבד כפוף לזכויות שוכרים ו/או לזכויות צדדים שלישיים להם הוקנו ו/או יוקנו זכויות הנכנסות לגדר הפעולות המותרות, בהתאמה.

5.13. כי במועד חתימת אגרת חוב זו, לא נחתמו הסכמי שכירות ו/או הסכמים אחרים מכוחם זכאית הממשכנת להכנסות בקשר עם הנכס, למעט ההסכמים המפורטים בנספח ב' לאגרת חוב זו.

6. <u>התחייבות הממשכנת</u>

6.1. להודיע לנאמן בכתב בתוך לא יותר מ-2 ימי עסקים ממועד שנודע לממשכנת על כל מקרה של הטלת עיקול בסכום העולה על שיעור של 10% משווי הנכס המשועבד ו/או נקיטת פעולה של הוצאה לפועל ו/או הליכי מימוש אחרים כנגד הנכס המשועבד ו/או מינוי כונס נכסים (או כל בעל תפקיד אחר בעל סמכות דומה שמונה על-ידי בית המשפט לפי חוק חדלות פירעון) לנכס המשועבד ו/או באם יועלו טענות מהותיות על-ידי צדדים שלישיים אשר יש בהם כדי לפגוע בשווי הבטוחתי של הנכס המשועבד או בתוקף השעבודים הנכס המשועבד. הממשכנת מתחייבת להודיע לכל גורם אשר נקט באיזו מהפעולות המפורטות בסעיף זה (ללא קשר לסכום בגינו ננקטה אותה פעולה) כי הנכס המשועבד, משועבד לטובת הנאמן להבטחת זכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'), ולנקוט ללא דיחוי בכל הפעולות הנדרשות על מנת להסיר אותו עיקול ו/או תביעה ו/או טענה בקשר עם הנכס המשועבד (והכל מבלי לגרוע מחובת הממשכנת לפעול ככלל להסרת עיקול וכן כל פעולה שבוצעה כאמור בסעיף זה כלפי הנכס המשועבד ללא תלות בסכום העיקול ו/או הפעולה). הממשכנת מתחייבת בזה להחזיק ולשמור את הנכס המשועבד במצב טוב ותקין ומבלי לגרוע מכלליות האמור, לשלם במועדם את כל המיסים המוטלים ו/או שיוטלו בקשר עם הנכס המשועבד, על-ידי הממשלה ו/או רשות מוסמכת על-פי דין ו/או הרשות

המקומית הרלוונטית וזאת מבלי לגרוע מזכויותיה של הממשכנת לנקוט בכל הליך אל מול הרשויות בקשר לדרישות כאמור, שאז תקום חובת התשלום כפי שייקבע באותם הליכים.

6.2. הממשכנת מתחייבת כי עד למועד ביטול השעבוד בהתאם להוראות שטר הנאמנות, היא תימנע מביצוע כל דיספוזיציה בנכס המשועבד, כולו או חלקו, ו/או הענקת כל זכות בהם, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, וכן תימנע ממתן התחייבות לעשות דיספוזיציה בנכס המשועבד, וכן לא תרשה לאחר להשתמש ו/או לבצע כל דיספוזיציה בנכס המשועבד כל עוד הוא משועבד לטובת מחזיקי אגרות החוב, אלא בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

7. **<u>ביטוח</u>**

7.1. הממשכנת מתחייבת לרכוש ולהחזיק בתוקף ביטוח רכוש מסוג "אש מורחב", בערך כינון מלא, אשר יחודש מעת לעת, כל עוד רשום השעבוד לטובת הנאמן על הנכס המשועבד מובהר כי הביטוח האמור לא יחול ביחס לכל שיפור ו/או שינוי שיבוצעו בנכס המשועבד על-ידי השוכרים ו/או בעבורם ("**פוליסת הביטוח**").

7.2. במקרה של אבדן או נזק לנכס ישולמו כל תגמולי הביטוח המשועבדים לידי הנאמן או לפקודתו. על אף האמור לעיל, במקרה בו סכום תגמולי הביטוח בגין אירוע נזק (כהגדרתו בפוליסת הביטוח) אחד יהא בסכום נמוך או שווה לסך מהותי (כהגדרתו להלן), תגמולי הביטוח האמורים ישולמו במישרין לממשכנת, ללא צורך באישור מוקדם של הנאמן, למעט במקרה בו מומש השעבוד והנאמן הודיע על כך בכתב למבטח וזאת בתנאי כי באותו המועד לא מתקיימת עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ב') לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות (ומבלי להתחשב בתקופות הריפוי וההמתנה בקשר עם אותן עילות).

לעניין זה, "**סך מהותי**", הינו סך התגמולים בגין מקרה ביטוח (כהגדרתו בפוליסת הביטוח) אחד אשר שווה ל- 5% משווי הנכס או על סך של 10 מיליון ש"ח, צמוד למדד היסודי, לפי הגבוה מביניהם.

7.3. עד למועד בו התקיים אירוע הפרה, תגמולי ביטוח שהנאמן יקבל כאמור בגין נזקים לרכוש המבוטח, ישמשו לשם קימום האובדן או הנזק לנכס בלבד ("**תגמולי הביטוח לקימום**"), תגמולי הביטוח לקימום יועברו לממשכנת על-ידי הנאמן לאחר המצאת אסמכתא אשר תהא לשביעות רצון הנאמן בדבר גובה הכספים ששולמו בפועל על-ידי הממשכנת לקבלן המבצע אשר ביצע את עבודות הקימום ("**הקבלן המבצע**") ו/או ישירות לקבלן המבצע בתשלום אחד או במספר תשלומים בהתאם לשלבי הבנייה והכל כפי שיסוכם בין הממשכנת לבין הקבלן המבצע כאמור. למען הסר ספק מובהר בזאת כי תצהיר של מהנדס הממשכנת או של נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בממשכנת בדבר גובה הכספים שהוצאו בפועל יהווה אסמכתא מספיקה לצורך העברת הסכום הדרוש מתוך תגמולי הביטוח לקימום כאמור לידי הממשכנת ו/או לידי הקבלן המבצע ישירות, לפי העניין.

7.4. להסרת ספק, תגמולי ביטוח בגין אבדן תוצאתי בקשר עם הפוליסה, לא ייכללו בשעבוד האמור לטובת הנאמן.

7.5. בקרות מקרה הביטוח כאמור לעיל (עד לסך המהותי), למעט במקרה בו ארע אירוע הפרה, הנאמן מייפה את כוחה של הממשכנת לפעול מול חברת הביטוח בהתאם לאמור לעיל. בקרות מקרה הביטוח כאמור לעיל (עד לסך המהותי), או בקרות מקרה הביטוח לאחר מועד קרות אירוע הפרה, המוקדם מביניהם, הנאמן או מי מטעמו יפעל מול חברת הביטוח בהתאם לאמור לעיל.

8. **<u>מימוש השעבוד</u>**

8.1. כל עוד לא ישולמו לבנק מלוא הסכומים על-פי מכתב הכוונות לצורך הסרת השעבודים לטובת הבנק, הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב לא יוכלו ויהיו מנועים מלעשות כל פעולה שהיא למימוש השעבודים מדרגה שנייה וכן יהיו מנועים מלהעלות כל דרישה או תביעה מכל מין וסוג שהם מכוח השעבודים מדרגה שנייה. רק לאחר שישולמו לבנק מלוא הסכומים על-פי מכתב הכוונות לצורך הסרת השעבודים לטובת הבנק הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב יהיו זכאים לכל הזכויות, הסמכויות והסעדים המוקנים להם על-פי אגרת חוב זו.

8.2. לאחר הסרת השעבודים לטובת הבנק והפיכת השעבודים מדרגה שנייה לשעבודים מדרגה ראשונה, הנאמן יהיה רשאי לממש את הנכס המשועבד בהתקיים איזו מהעילות לפירעון מיידי ו/או מימוש בטוחות כקבוע בשטר הנאמנות (וכל עוד היא מתקיימת) ולעשות שימוש בכספים (נטו, לאחר תשלומי מיסים הקשורים במימוש הנכס) הנובעים ממימוש הנכס המשועבד בהתאם להוראות שטר הנאמנות וכן יחול המפורט להלן:

8.3. הממשכנת מסכימה בזה כי בהתקיים איזו מהעילות לפירעון מיידי ו/או מימוש בטוחות כקבוע בשטר הנאמנות (וכל עוד היא מתקיימת) לנאמן הסמכות לנקוט בכל הליכי המימוש וההוצאה לפועל המוקנים על-פי הוראות כל דין לבעלי שעבודים.

8.4. הנאמן יהיה רשאי, בכל עת לאחר שקמה עילה לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות כקבוע בשטר הנאמנות, 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 בעל תפקיד אחר לשם מימוש הנכס המשועבד על-פי חוק 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 (ובכל מקרה בלי להיזקק להסכמה נוספת מצד הממשכנת או חליפיה) ובכפוף לאמור בכל דין:

8.4.1. לתפוס ולקבל לרשותו, בכפוף להוראות הדין שתהיינה בתוקף באותה עת ובכפוף להוראות שטר הנאמנות, את הנכס המשועבד ולהחזיק בו, לנהל אותו ולגבות כל הכנסה המופקת ממנו;

8.4.2. לעשות או לגרום לעשיית כל הפעולות, התקשרויות בהסכמים שונים, בנוגע לנכס המשועבד, ובנוגע להפעלתו, לרבות התקשרות בהסכמי שכירות ו/או ביטול הסכמי שכירות קיימים (בכפוף להוראות הסכמי השכירות הקיימים), 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;

8.4.3. למכור או להסכים למכירת הנכס המשועבד, בשלמות או בחלקים, להעבירו או להסכים להעברתו בכל אופן אחר לפי תנאים שימצא לנכון, בכפוף למגבלות הקבועות לעיל, 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;

8.4.4. מובהר כי בעל התפקיד יהיה רשאי בכפוף להוראות כל דין, לפנות לבית המשפט בבקשה כי מתוך הכספים שיתקבלו מניהול הנכס המשועבד ו/או מכירת הנכס המשועבד כאמור לעיל, ישולמו תחילה כל המיסים וההוצאות הסבירות שייגרמו אגב ניהול הנכס המשועבד ו/או בקשר עימו ו/או אגב הליכי מימוש הנכס המשועבד ו/או מכירת הנכס המשועבד, לרבות תשלום הפרשי מס רכישה

שיחולו, ככל ויחולו, לפי סעיף 6.5.25 לשטר, ולרבות תשלום מע"מ, ככל ויידרש, או תוך השימוש בסמכויות אשר ניתנו לנאמן ו/או לבאים מכוחו ו/או מטעמו לרבות בעל התפקיד.

8.5. בנוסף לאמור בסעיף 8.4 לעיל, במקרה של מכירת הנכס המשועבד תמורת המכירה תשמש להחזר הוצאות הנאמן והבאים מכוחו וכבטוחה לתשלומים המגיעים למחזיקי אגרות החוב מאת הממשכנת על-פי שטר הנאמנות ולעמידת הממשכנת בהתחייבויותיה בהתאם להוראות שטר הנאמנות. היה ונותרה יתרה מתמורת המכירה לאחר פירעון מלוא הסכומים המובטחים, בעל התפקיד יעביר את היתרה שנותרה, ככל שנותרה, לידי הממשכנת, על פירותיה בניכוי העמלות הנדרשות לניהול החשבון ובניכוי הוצאותיו.

8.6. הממשכנת מסכימה בזה לכך, שבמקרה של מכירת הנכס המשועבד, כאמור לעיל, היא לא תהיה מוגנת על-פי סעיפי החוקים המפורטים להלן, או על-פי כל הוראת דין שתבוא במקום או בנוסף להם, דהיינו:

8.6.1. שלא תהא לדייר מוגן של רוכש הנכס המשועבד ועל כן, שלא תהא מוגנת על-פי סעיף 33 (א), לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב- 1972.

8.6.2. שלא תהא זכאית, לקבל לרשותה סידור חלוף, ועל כן, שלא תהא מוגנת, על-פי סעיפים 38 ו/או 39, לחוק ההוצאה לפועל, תשכ"ז-1967, או לפי כל הוראת דין שתבוא במקום או בנוסף להם.

9. <u>שונות</u>

9.1. שטר הנאמנות נחשב ככלול באגרת חוב זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה ויראו את כל הוראותיו ככלולות באגרת חוב זו.

9.2. הוראות אגרת חוב זו באות להוסיף על הוראות שטר הנאמנות ולא לגרוע ממנה ובכל מקרה שתתגלה סתירה 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).

9.3. הכתובת של הממשכנת 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 26 לשטר הנאמנות.

9.4. על אגרת חוב זו יחול הדין הישראלי. הצדדים קובעים בזה את העיר תל אביב יפו למקום השיפוט הבלעדי לכל צרכי אגרת חוב זו.

9.5. בכפוף להוראות שטר הנאמנות, כל ההוצאות, הכרוכות בהוצאה לפועל של השעבוד, יחולו על הממשכנת ובכלל זה, שכר טרחה לעורכי-דין, כפי שיקבע על-ידי המשרד להוצאה לפועל או על-ידי בית-המשפט.

9.6. כל ויתור, שינוי, ארכה והימנעות מפעולה (להלן: "**ויתור**") מצד מי מהצדדים לגבי אי קיום התחייבות של מי מהצדדים, לא יחשב כויתור של אותו צד על זכות כלשהי, אלא אם כן נעשו במפורש ובכתב.

9.7. באגרת חוב זו, ייחשב המונח "ממשכנת" ככולל את נעבריה. המונח "הנאמן", ייחשב ככולל גם את הבאים מכוח הנאמן.

9.8. 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.

9.9. כל שינוי באגרת חוב זו ייעשה במסמך בכתב חתום על-ידי הצדדים.

10. **<u>מהות הבטוחות</u>**

10.1. השעבוד הניתן לנאמן ולמחזיקי אגרות החוב על-פי אגרת חוב זו הינו בעל אופי מתמיד ויישאר בתוקף עד לסילוק מלוא הסכומים המובטחים לרבות, היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב בכל דרך שהיא (לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם) ולתשלום שכר טרחת הנאמן והוצאותיו והכל בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

10.2. שעבוד הנכס המשועבד, יפקע וימחק בכל מקרה בו שולמו במלואם ובמועדם הסכומים המובטחים בהתאם להוראות שטר הנאמנות והנאמן לא יהיה רשאי לסרב ו/או למנוע, במישרין או בעקיפין, את הסרת השעבוד.

10.3. 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 זו.

10.4. 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 זו וכל הבטוחות וההתחייבויות של הממשכנת שאגרת חוב זו חלה עליהן תשארנה בתוקף מלא.

11. **<u>רישום השעבוד</u>**

11.1. הממשכנת מתחייבת לרשום בכל מרשם הנדרש על-פי הדין, כדין ובמועד את השעבוד הנוצר על-פי אגרת חוב זו וכן למסור לנאמן במועד כאמור מסמכים ואישורים בנוסח לשביעות רצונו של הנאמן, בקשר עם רישום השעבוד שכלולו וכניסתו לתוקף (כמפורט בשטר הנאמנות).

11.2. 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.

אנו מסכימים ומתחייבים:

_____	_____
רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ	**אבו פמילי ריט בע"מ**

<u>אישור עו"ד</u>

אני הח"מ, עו"ד יעקב לוי, מאשר/ת בזאת כי ה"ה צחי אבו וחיה קינד חתם/מו על כתב זה ביום _____ בשם אבו פמילי ריט בע"מ, וכי חתימתו/ם בצירוף חותמת אבו פמילי ריט בע"מ מחייבת את אבו פמילי ריט בע"מ בקשר עם אגרת חוב זו.

_____	_____
תאריך	**יעקב לוי, עו"ד**

נספח א' – שטר הנאמנות

נספח ב' – ההסכמים הקיימים

<u>פרטים אודות הבטוחות לאגרות החוב (סדרה ב')</u>

כל המונחים בנספח זה הינם כהגדרתם בשטר הנאמנות בקשר עם אגרות חוב (סדרה ב') (בנספח זה: "**שטר הנאמנות**"), אלא אם צוין מפורשות אחרת בנספח זה.

1. <u>מגדלי אלרואי</u>

1.1 כללי

ביום 1 בספטמבר 2022, התקשרה החברה בהסכם עם חברת ש.י שפץ וקנין קבלני בנין בע"מ שהינה צד ג' שאינה קשורה לחברה, לרכישת 20 יחידות דיור הכוללים הצמדה של מרפסת וחניה לכל דירה, בשני בנייני מגורים (C ו-D) בני 16 קומות, מעל קומת קרקע חלקית ושתי קומות חניה תת קרקעית, המצויים ברחוב אלכסנדר פן 7 ו-9, בשכונת רובע ה' שבאשדוד, הידועים כגוש 2071 חלקה 300 (חלקי) ("**פרויקט מגדלי אלרואי**" או "**מגדלי אלרואי**") (בסעיף זה: "**הסכם הרכישה**").

התמורה בגין כל יחידות הדיור הנרכשות כאמור בהתאם להסכם הרכישה, היתה בסך כ-36.6 מיליון ש"ח ("**התמורה**"), כולל מע"מ. במסגרת השלמת העסקה בוצע רישום הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתא לטובת תאגיד בנקאי. בחודש ספטמבר 2022 התקבל כתב הצטרפות החברה הממשלתית "דירה להשכיר", לאישור 20 דירות מגורים אשר יושכרו למטרת מגורים בהשכרה לטווח ארוך בלבד, העסקה דווחה למיסוי מקרקעין ובהתאם שולם מס רכישה בשיעור מופחת של 0.5%. בחודש ספטמבר 2023 נמסרו לחברה 5 יחידות דיור, ובחודש מאי 2024 נמסרו 15 יחידות דיור.

נכון למועד זה, נחתמו 20 הסכמי שכירות.

1.2 הצגת הנכס

להלן פרטים אודות הנכס ליום 31 בדצמבר 2024:

חלק החברה בנכס - 100%	פרטים ליום 31 בדצמבר 2024
שם הנכס	"מגדלי אלרואי"
מיקום הנכס	גוש 2071 חלקה 300 (חלקי), רחוב אלכסנדר פן 7 ו-9, שכונת רובע ה', אשדוד ("**הנכס**").
שטחי הנכס	כ- 1,500 מ"ר המהווים שטח דירה (20 דירות), 200 מ"ר מרפסות ו- 20 חניות.
מבנה ההחזקה בנכס	בעלות
חלק התאגיד בפועל בנכס	100%
ציון שמות השותפים לנכס	-
תאריך רכישת הנכס	ספטמבר 2022[1]
פירוט זכויות משפטיות בנכס	רשומה הערת אזהרה לטובת החברה על הבעלות, וכן רשומה הערת אזהרה לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ ללא הגבלת סכום כאשר הלווה היא החברה על הבעלות.
זכויות בניה משמעותיות שצפויות להיות בלתי מנוצלות	-
מצב רישום זכויות משפטיות	נכון למועד הדוח, רשומה הערת אזהרה מיום 6 באוקטובר 2024 לטובת החברה על הבעלות של ש.י שפץ וקנין קבלני בנין בע"מ המעידה על זכויותיה בנכס.
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב)	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	איחוד

[1] מועד מסירת הדירות לחברה – בחודש ספטמבר 2023 נמסרו 5 יחידות דיור, בחודש מאי 2024 נמסרו 15 יחידות דיור.

1.3 נתונים עיקריים

חלק החברה בנכס - 100%	2024	2023[2]	במועד רכישת הנכס
שווי הוגן בסוף התקופה (באלפי ש"ח)	39,000	9,500	עלות רכישה: 36,600
שווי בספרים בסוף התקופה (באלפי ש"ח)	39,000	9,500	-
רווחי (הפסדי) שיערוך (באלפי ש"ח)	158	(78)	NOI: -
שיעור תפוסה ממוצע (%)	76%	58%	
שטח מושכר בפועל (במ"ר)	1500	375	
סך כל ההכנסות (באלפי ש"ח)	745	65	
דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לשנה, באלפי ש"ח)	0.88	0.86	
דמי שכירות ממוצעים למ"ר עבור הסכמים שנחתמו בתקופה (לשנה בש"ח)	0.87	0.86	
NOI (באלפי ש"ח)	698	57	
NOI מותאם (באלפי ש"ח)	1235	57	
שיעור תשואה בפועל (%)	2.5	2.4	
שיעור תשואה מותאם (%)	3.2	2.4	
מספר שוכרים בסוף התקופה	20	5	

1.4 הכנסות והוצאות

חלק החברה בנכס - 100% (באלפי ש"ח)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
הכנסות:			
מדמי שכירות – קבועות	745	65	ל.ר.
מדמי שכירות – משתנות	-	-	ל.ר.
סך הכל הכנסות	745	65	ל.ר.
עלויות:			
ניהול, אחזקה ותפעול	47	8	ל.ר.
אחרות	-	-	ל.ר.
סך הכל עלויות	47	8	ל.ר.
רווח (הפסד)	(1037)	(487)	ל.ר.
NOI	698	57	ל.ר.

1.5 שוכרים עיקריים בנכס

אין בנכס שוכר עיקרי.

1.6 הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

חלק החברה בנכס - 100% (באלפי ש"ח)	לשנת 2025	לשנת 2026	לשנת 2027	לשנת 2028	לשנת 2029 ואילך
	באלפי ש"ח				
מרכיבים קבועים	830	-	-	-	-
מרכיבים משתנים (אומדן)	-	-	-	-	-
סה"כ	830	-	-	-	-

הערכות החברה לעיל בדבר ההכנסות הצפויות בגין חוזי שכירות חתומים בקשר עם

[2] בשנת 2023 הנתונים מתייחסים ל-5 יחידות דיור שנמסרו נכון ליום 31 בדצמבר 2023.

מגדלי אלרואי, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על חוזי שכירות חתומים אשר בידי החברה, ועל הערכותיה של החברה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן מהותי, מכפי שנצפה, כתוצאה מביטול מוקדם ו/או הפרה ו/או אי-חידוש של חוזה שכירות, כתוצאה משינויים במצב הבטחוני (לרבות מלחמתי) והמדיני בישראל והשלכותיהם ו/או עקב התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון כמתואר בסעיף 22 לחלק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2024.

1.7 מימון מסוים לנכס

חלק החברה בנכס - 100%			הלוואה
יתרות בדוח המאוחד על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	31.12.2023	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	-
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	26,359
	31.12.2024	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	-
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	26,378
שווי הוגן של ההלוואה ליום 31.12.2024 (באלפי ש"ח)			26,378
תאריך נטילת הלוואה המקורי			דצמבר 2023
גובה הלוואה מקורי (באלפי ש"ח)			26,620
שיעור הריבית בפועל (אפקטיבית) ליום 31.12.2024 (%)			7.1
מועדי פירעון קרן וריבית			ריבית רבעונית, קרן תשלום במועד הפירעון הסופי (יוני 2026)
תניות פיננסיות מרכזיות			-
תניות מרכזיות אחרות			-
בטחונות			משכון הזכויות החוזיות של החברה לפי חוזה מכר לרכישת יח"ד, על כל הפירות וזכויות החברה בגינן.
ציון האם החברה עומדת בתניות מרכזיות ובאמות המידה הפיננסיות לתום שנת הדיווח			ל.ר.
האם מסוג non-recourse			לא

1.8 שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

סוג	פירוט	הסכום המובטח בשעבוד ליום 31.12.2024 (באלפי ש"ח)
שעבודים - דרגה ראשונה	שעבוד צף/ספציפי, מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום, לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ, על הזכויות החוזיות של החברה עפ"י הסכם שנחתם מיום 01.09.2022.	26,620

1.9 הערכת שווי

חלק החברה בנכס - 100%	2024[3]	2023
השווי שנקבע (באלפי ש"ח)	39,000	9,500[4]
זהות מעריך השווי	ירון ספקטור – שמאות מקרקעין בע"מ	ירון ספקטור – שמאות מקרקעין בע"מ
האם מעריך השווי בלתי תלוי?	כן	כן

[3] מאז תאריך התוקף של הערכת השווי האמורה (ליום 30 בספטמבר 2024) ועד למועד פרסום הדוח, חלפו למעלה מ-90 ימים. להערכת החברה ועל בסיס מידע שנמסר לה ממעריך השווי, לא חלו שינויים לאחר תאריך התוקף של הערכת השווי האמורה העשויים לשנות באופן מהותי את מסקנות הערכת השווי.

[4] הנתונים מתייחסים ל-5 יח"ד שנמסרו עד ליום 31 בדצמבר 2023.

חלק החברה בנכס - 100%		32024	2023
האם קיים הסכם שיפוי?		כן	כן
תאריך התוקף של הערכת השווי		30.09.2024	31.12.2023
מודל הערכת השווי		גישת ההשוואה	גישת ההשוואה
גישת ההשוואה	שטח מגורים שנלקח בחשבון בחישוב (במ"ר)	1,500 מ"ר	375 מ"ר
	טווח שווי דירת 3 חדרים בשטח 75-81 מ"ר שנלקח בתחשיב (באלפי ש"ח)	1,730-2,270	1,730-1,940
	טווח שווי דירה 4 חדרים בשטח 100-115 מ"ר שנלקח בתחשיב (באלפי ש"ח)	2,350-2,800	2,185-2,800
	טווח מחירים למ"ר פלדלת של נכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (בש"ח)	22,400-28,375	19,200-25,800
	מספר הנכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב	13	14
	לגבי הנכסים העיקריים שנלקחו לצורך ההשוואה יצוינו: שם/זיהוי, מיקום ושטח הקרקע	פרויקט "הרמוני" של חברת י.ח דמרי הממוקם ברחוב הרצל, לדירות בשטח של כ- 80 מ"ר. וכן פרויקט מגדלי אלרואי, הפרויקט בו ממוקם נשוא חוות הדעת	רח' העצמאות באשדוד וכן פרויקט מגדלי אלרואי, הפרויקט בו ממוקם נשוא חוות הדעת

2. <u>מקבץ דיור רחובות</u>

לפרטים אודות הנכס, ראה סעיף 8.10.4 לחלק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2024.

3. <u>"הרמוני" בבית שמש</u>

3.1 כללי

ביום 10 במרץ 2022 התקשרה החברה, עם יסודות צור בע"מ ("**המוכר**") בהסכם, על נספחיו ותוספותיו, לרכישת 35[5] יחידות דיור בפרויקט "הרמוני", מרחוב נחל דולב, בית שמש, המצויים על המקרקעין הידועים כגוש 34269 חלקה 12 ("**פרויקט הרמוני בית שמש**") (בסעיף זה: "**הסכם הרכישה**").

פרויקט הרמוני בית שמש בהתאם לתב"ע הקיימת, הינו פרויקט שייעודו השכרה של יחידות דיור למגורים לאוכלוסייה שגילה 55 ומעלה.

התמורה בהתאם להסכם הרכישה, הינה בסך של כ-46.7 מיליון ש"ח (הכוללים מע"מ), אשר שולמו בהתאם לאבני דרך שנקבעו. הזכויות שנרכשו הן זכויות חכירה לדורות, מכח הסכם חכירה מהוון מיום 19 ביוני 2016 שנחתם בין המוכר לרשות מקרקעי ישראל, לתקופה של 49 שנים שסיומה ביום 7 בפברואר 2061.

לצורך תשלום התמורה, נטלה החברה הלוואה בסך (קרן) של כ-33 מיליון ש"ח, מבנק לאומי לישראל בע"מ, כנגד בטוחות שונות שהעמידה החברה לבנק, ובכללן ערבויות חברה של אבו יחיאל – חברה לבנין בע"מ ו- א.י.ז.י אבו אחזקות בע"מ ושעבוד זכויות החברה במקרקעין ובנכס לטובת הבנק. לפרטים אודות ההלוואה ראה סעיף 3.7 להלן.

כל הדירות נמסרו ו/או ימסרו לחברה ברמת גמר, על-פי מפרט טכני מוסכם. המוכר אחראי לתיקון ליקויים ו/או אי התאמות בדירות ולרישום הפרויקט כבית משותף וזכויות החברה בדירות השונות. להבטחת ההתחייבויות הנ"ל, התחייב המוכר להפקיד בנאמנות ערבויות בנקאיות ("**ערבות בדק**" ו-"**ערבות רישום**", בהתאמה), אשר תנאי מימושן (ככל שיידרש) מפורטים בהסכם המכר.

נכון למועד הדוח, החברה שילמה למוכר את התמורה בגין 35 דירות והן נמסרו לחזקתה (במהלך חודשים אוגוסט-ספטמבר 2022).

3.2 הצגת הנכס

להלן פרטים אודות הנכס ליום 31 בדצמבר 2024:

חלק החברה בנכס - 100%	פרטים ליום 31 בדצמבר 2024
שם הנכס	פרויקט "**הרמוני**", בית שמש, שייעודו השכרה למגורים לאוכלוסייה שגילה 55 ומעלה.
מיקום הנכס	חלק מחלקה 12 בגוש 34269 ברח' נחל דולב 68, בית שמש.
שטחי הנכס (במ"ר)	35 דירות בפרויקט, בשטח של כ-1,870 מ"ר בנוי, בתוספת 393 מ"ר מרפסות ו-31 מ"ר גינה. שטח ממוצע ליחידת דיור: כ-53 מ"ר.
מבנה ההחזקה בנכס	בשלמות
חלק התאגיד בפועל בנכס	100%
ציון שמות השותפים לנכס	אין
תאריך רכישת הקרקע	10.3.2022
תאריך התחלת עבודות הקמה	בניית ה-35 יחידות הדיור הושלמה
פירוט זכויות משפטיות בנכס	הבעלים על המקרקעין היא קרן קיימת לישראל בשלמות. קיימת זכות חכירה מהוונת על כל הבעלים על שם יסודות צור בע"מ, לתקופה של 49 שנים (עד ליום 7.2.2061), למטרת חכירה. לטובת החברה רשומה הערת אזהרה על כל החוכרים.
זכויות בניה משמעותיות שצפויות להיות בלתי מנוצלות	אין

[5] יצוין, כי על אף שהסכם המכר כלל 39 יחידות דיור, ביחס ל-4 יחידות דיור לא הושלמה הרכישה בהתאם להסכמה מול המוכר ונחתם הסכם לביטול הרכישה ביחס ל-4 יחידות הדיור כאמור.

מצב רישום זכויות משפטיות	הבעלים על המקרקעין היא קרן קיימת לישראל בשלמות. לטובת החברה רשומה הערת אזהרה על כל החוכרים. טרם נרשם בית משותף וטרם נחתמו חוזי חכירה פרטניים עם רמ"י ביחס לדירות.
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב)	אין
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	איחוד
פרטים על מכירת הנכס	אין

3.3 נתונים עיקריים

נתונים לפי 100% (בש"ח)	2024	2023	2022
שווי הוגן בסוף התקופה (באלפי ש"ח)	50,000	42,900	42,900
שווי בספרים בסוף התקופה (באלפי ש"ח)	50,000	42,900	42,900
רווחי (הפסדי) שיערוך (באלפי ש"ח)	7,050	(175)	449
שיעור תפוסה ממוצע (%)	68	33	2.9
שטח מושכר בפועל (במ"ר)	כ-1,562	1,035	כ-73
סך כל ההכנסות (באלפי ש"ח)	1,051	505	15
דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לשנה, באלפי ש"ח)	0.81	0.73	0.61
דמי שכירות ממוצעים למ"ר עבור הסכמים שנחתמו בתקופה (לשנה בש"ח)	0.83	0.69	0.61
NOI (באלפי ש"ח)	862	210	(96)
NOI מותאם (באלפי ש"ח)	1,087	500	(96)
שיעור תשואה בפועל (%)	1.7	0.5	(0.2)
שיעור תשואה מותאם (%)	2.2	1.2	(0.2)
מספר שוכרים בסוף התקופה	29	19	1

3.4 הכנסות והוצאות משימושי ביניים (באלפי ש"ח)

חלק החברה בנכס – 100% (באלפי ש"ח)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
הכנסות:			
מדמי שכירות – קבועות	1,051	505	15
מדמי שכירות – משתנות	-	-	-
סך הכל הכנסות	1,051	505	15
עלויות:			
ניהול, אחזקה ותפעול	189	295	111
אחרות	-	-	-
סך הכל עלויות:			
רווח (הפסד):	5,002	(2,330)	(329)
NOI:	961	210	(96)

3.5 שוכרים עיקריים בנכס

אין שוכר עיקרי בנכס.

3.6 הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

חלק החברה בנכס 100%	לשנת 2025	לשנת 2026	לשנת 2027	לשנת 2028	לשנת 2029 ואילך
	באלפי ש"ח				
מרכיבים קבועים	840	54	-	-	-
מרכיבים משתנים (אומדן)	-	-	-	-	-
סה"כ	**840**	**54**	**-**	**-**	**-**

הערכות החברה לעיל בדבר ההכנסות הצפויות בגין חוזי שכירות חתומים בקשר עם פרויקט הרמוני, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על חוזי שכירות חתומים אשר בידי החברה, ועל הערכותיה של החברה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן מהותי, מכפי שנצפה, כתוצאה מביטול

מוקדם ו/או הפרה ו/או אי-חידוש של חוזה שכירות, כתוצאה משינויים במצב הבטחוני (לרבות מלחמתי) והמדיני בישראל והשלכותיהם ו/או עקב התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון כמתואר בסעיף 22 לחלק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2024.

3.7 מימון מסוים לנכס

חלק החברה בנכס – 100%			הלוואה
יתרות בדוח המאוחד על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	31.12.2023	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	-
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	33,115
	31.12.2024	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	-
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	29,601
שווי הוגן של ההלוואה ליום 31.12.2024 (באלפי ש"ח)			29,601
תאריך נטילת הלוואה המקורי			דצמבר 2024
גובה הלוואה מקורי (באלפי ש"ח)			33,000[6]
שיעור הריבית בפועל (אפקטיבית) ליום 31.12.2024 (%)			7.1
מועדי פירעון קרן וריבית			ריבית רבעונית, קרן במועד הפירעון הסופי (יוני 2026)
תניות פיננסיות מרכזיות			-
תניות מרכזיות אחרות			-
בטחונות			משכון בדרגה ראשונה על הזכויות החוזיות של החברה לפי הסכם המכר, על-פירותיהם ויתר הזכויות בגינן, ולרבות זכויות בניה וזכויות הנובעות מביטוח וכן שעבוד צף על זכויות החברה קיימות ועתידיות לגבי המקרקעין. לבנק נרשמה הערת אזהרה לטובתו.
ציון האם החברה עומדת בתניות מרכזיות ובאמות המידה הפיננסיות לתום שנת הדיווח			-
האם מסוג non-recourse			-

3.8 שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיים בנכס

להלן פרטים בדבר שעבודים ומגבלות מהותיים בקשר עם הנכס:

סוג		תיאור	הסכום המובטח בשעבוד נכון ליום 31 בדצמבר 2024
שעבודים	דרגה ראשונה	שני שעבודים קבועים, מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום, לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ ("**בנק לאומי**"), על כל הזכויות הכספים והפיקדונות בחשבון החברה בבנק (702323/27); שעבוד קבוע ושעבוד צף-ספציפי, מדרגה ראשונה עם הגבלה על ביצוע עסקאות בנכס ללא הסכמת בעל השעבוד. לטובת בנק לאומי, על הזכויות החוזיות של החברה עפ"י הסכם רכישת הנכס מיום 10.3.22 ותוספת לו מיום 11.3.22; שעבוד קבוע ושעבוד צף-ספציפי, מדרגה ראשונה לא הגבלה בסכום, לטובת בנק לאומי, על כל זכויות החברה, קיימות ועתידיות, לגבי המקרקעין והנכס, לרבות הזכויות הנובעות מביטוח הנכס וזכיותיה כלפי צדדים שלישיים.	כ-30 מיליון ש"ח (סכום הקרן)

3.9 פירוט בדבר הערכת השווי בקשר עם הנכס

חלקה של בנכס - 100%	2024	2023
השווי שנקבע (באלפי ש"ח)	50,000	42,900
זהות מעריך השווי	ירון ספקטור – שמאות מקרקעין בע"מ	ירון ספקטור – שמאות מקרקעין בע"מ
האם מעריך השווי בלתי תלוי?	כן	כן

[6] יצוין כי בתאריך 29 בספטמבר 2024 נפרע כ-3.4 מיליון ש"ח

חלקה של בנכס - 100%		2024	2023
האם קיים הסכם שיפוי?		כן	כן
תאריך התוקף של הערכת השווי		31.12.2024	31.12.2023
מודל הערכת השווי		גישת ההשוואה	גישת ההשוואה
גישת ההשוואה	שטח פלדלת שנלקח בחשבון בחישוב (במ"ר)	1,870	1,870
	טווח שווי דירת 2 חדרים בשטח 51-56 מ"ר שנלקח בתחשיב (באלפי ש"ח)	1,300-1,690	1,130-1,400
	שווי דירה 3 חדרים בשטח 71-79 מ"ר שנלקח בתחשיב (באלפי ש"ח)	2,040-2,462	2,100-2,289
	טווח מחירים למ"ר פלדלת של נכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (בש"ח)	26,154-31,979	26,582-29,727
	מספר הנכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב	29	18
	לגבי הנכסים העיקרים שנלקחו לצורך ההשוואה יצוינו: שם/זיהוי, מיקום ושטח הקרקע	"הרמוניה" רחוב נחל דולב 68 וכן בסביבת הנכס ברחוב "רועי קליין" ורחוב "חגואל"	הרמוניה" רחוב נחל דולב 68 וכן בסביבת הנכס בגו"ח: 34575/26 וכן 34574/6,7
ניתוחי רגישות לשווי		**באלפי ש"ח**	**באלפי ש"ח**
שווי דירה שנלקח בתחשיב	עלייה של 5%	2,500	2,145
	ירידה של 5%	(5,511)	(2,145)

ירון ספקטור
שמאות מקרקעין בע"מ

חוות דעת – שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: אומדן שווי חלק ממקבץ דיור הכולל 162 יח"ד ושטחי מסחר

גוש 3697 חלק מחלקה 583

<u>רחוב יצחק יעקבי 3-1, שכונת עין גנים, רחובות</u>



ירון ספקטור
כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך במנהל עסקים M.B.A
גיל סיטון
מתכנן עירוני M.A משפטן ושמאי מקרקעין
גולן וקראט
מהנדס אזרחי
רוני כהן
שמאי מקרקעין, מוסמך במנהל עסקים M.B.A
ירון פריאנטי
מהנדס אזרחי
יניב כחלון
כלכלן ושמאי מקרקעין
גלעד גלבאום
שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
יוסי אלמוזנינו
הנדסאי בניין
אורן שגיא
שמאי מקרקעין
שמעון גרוניך
כלכלן ושמאי מקרקעין
ברוך ברשק
כלכלן והנדסאי בניין
גילה סקרדר אנגל
גיאוגרפית ושמאית מקרקעין
אופיר רון
כלכלן ובוגר מנהל עסקים
מיכאל זלצברג
הנדסאי בניין
מימון צבע
כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך M.A בנדל"ן
דניאל פרי
כלכלן ושמאי מקרקעין
מאור חבס
שמאי מקרקעין וכלכלן
גיא פורטל
כלכלן ושמאי מקרקעין
שיר גילר
שמאית מקרקעין ובוגרת מנהל עסקים
רינה מדריש
שמאית מקרקעין
ישראל פרץ
שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
ברק נגבי
כלכלן ושמאי מקרקעין
טל אסרף
הנדסאי בניין
מיכל שלג
כלכלנית
סער טרץ
הנדסאי בניין
אדריאן מויססקו
הנדסאי בניין
לירון כמיסה
כלכלנית
אור יורוביץ
שמאי מקרקעין
תהילה דודו
כלכלנית ושמאית מקרקעין
צח הדדי
הנדסאי בניין
טל אברג'יל
הנדסאי בניין
תומר פוגל
כלכלן ושמאי מקרקעין
עמית בוארון
הנדסאי בניין

23 במרץ 2025
מספרנו: 34875.2

לכבוד,

חברת אבו פמילי ריט בע"מ

א.ג.נ.,

שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: אומדן שווי חלק ממקבץ דיור ושטחי מסחר

גוש 3697 חלק מחלקה 583

רחוב יצחק יעקבי 3-1, שכונת עין גנים, רחובות

בהתאם לבקשתכם בדקתי את הנכס שבנדון למטרת אומדן שוויו ולהלן חוות דעתי:

מטרת חוות הדעת : אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון. (הסכום שניתן לקבל ממכירת הנכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת) לצורך דוחות כספיים יישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S תקן IAS 40 – נדל"ן להשקעה (ומקבילו הישראלי תקן 16).

אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדיווחים מיידים של החברה המפורסמים לצבור. הנני מציין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 226(א) לחוק החברות התשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

שם עורך חוות הדעת : ירון ספקטור, שמאי מקרקעין.

פירטי השכלה וניסיון מקצועי

- אוניברסיטת בר אילן - תואר ראשון בכלכלה ומינהל עסקים - בהצטיינות - 1988.
- תואר שני במינהל עסקים, התמחות בשיווק - 1996.
- אוניברסיטת תל אביב - שמאות מקרקעין וניהול נכסים - בהצטיינות - 1990.
- שמאי מקרקעין מוסמך על פי חוק שמאי המקרקעין, מספר רישום **296** ב"פנקס שמאי המקרקעין" בישראל".

פירוט ניסיון מקצועי - רצ"ב נספח א.

ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים:

המעריך ביצע הערכות שווי בין היתר לחברות - ביג מרכזים מסחריים, מגדלי עסקים, משהב, ארנה סטאר גרופ, אשדר חברה לבניה, בית גיל הזהב, קרסו נדל"ן, הכשרה חברה לביטוח, יוחננוף, גלובוס סנטר, אזורים, י.ד. ברזאני, ארזים, גינדי החזקות, אחים אלה, אשטרום, קבוצת חג'ג', תידהר, בהיקף של למעלה מ-10 מיליארד ₪.

בעלי הזכויות בנכס[1] :

	החלק הרשום בזכויות	החלק בהכנסות ממקבץ דיור	החלק בהכנסות בשטח המסחרי
אבו פמילי ריט בע"מ	74%	73.67%	70%
קדמת הרחובות בע"מ	26%	26.33%	30%
סה"כ	**100%**	**100%**	**100%**

נשוא חוות הדעת : זכויות אבו פמילי ריט בע"מ (להלן: "**אבו פמילי**") בנכס הנדון[1]

מזמין חוות הדעת : אבו פמילי באמצעות מנכ"לית החברה, הגב' חיה קינד.

מועד הזמנת חוות הדעת : 25 בדצמבר 2024.

תאריך הביקור בנכס[2] : 10 בפברואר 2025.

המועד הקובע לחוות הדעת : 31 בדצמבר 2024.

הנסיבות בגינן בוצעה ההתקשרות : לצורך דוחות כספיים ישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S תקן IAS 40 – נדל"ן להשקעה (ומקבילו הישראלי תקן 16).

התחייבות לשיפוי : קיים הסכם שיפוי אשר ניתן בתאריך 21/03/2024 ע"י חברת אבו פמילי ריט בע"מ, עבור הנכס שבנדון לצורך הכללת חוות הדעת ו/או אזכורה בדו"חות הכספיים או לכל מטרה אחרת.

שכר טרחה : לא קיימות התניות לגבי שכר טרחה של השמאי, או אחרות, אשר יש בהן כדי להשפיע על תוצאות השומה.

---

[1] בתאריך 21/12/2023, רכשה חברת אבו פמילי את הזכויות של חברת מקבץ דיור נתנאל בע"מ (להלן: "**מקבץ נתנאל**") כ- 74% מהזכויות הרשומות בנסח רישום המקרקעין בנכס הנדון, המהוות 73.67% מהתקבולים במקבץ הדיור ו- 70% מהתקבולים בשטחי המסחר. יצויין כי, נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת אבו פמילי בנסח רישום המקרקעין. **יצויין כי אומדן השווי נערך לזכויות אבו פמילי בלבד**.

[2] הביקור בנכס בוצע על ידי תומר פוגל, שמאי מקרקעין.

פרטי הנכס[1]

גוש	3697
חלק מחלקה	583
שטח החלקה הרשום	1,988 מ״ר (בשלמות)
חלק ממגרש	102 עפ״י תכנית מק/7/1101/ה׳ ביעוד למגורים מיוחד
שטח הבניין בשלמות	כ- 8,797 מ״ר עילי[2] + 871 מ״ר מרפסות[3] + 143 מקומות חניה מקורים במפלסי המרתף (-1,-2,-3)
מס׳ יח״ד	162 יח״ד בשטח ממוצע של כ-34 מ״ר עיקרי ליח״ד (סה״כ 5,459 מ״ר עיקרי)
שטח מסחרי לשיווק (עפ״י היתר בניה)	כ-1,240 מ״ר ברוטו לשיווק[4]
נשוא חוות הדעת	73.67% מהתקבולים במקבץ הדיור 70% מהתקבולים בשטחי המסחר
מיקום	רחוב יצחק יעקבי 1-3, עין גנים, רחובות
הזכויות בנכס	זכות חוזית לבעלות פרטית במקרקעין[5] (כמפורט בהרחבה בפרק ״הזכויות בנכס״)

[1] בהתאם לנסח רישום מקרקעין מתאריך 20/01/2025, הסכם מכר מיום 21/12/2023 והיתר בניה מספר 20150023 אשר התקבל בתאריך 09/09/2015.

[2] שטח מקבץ דיור של כ- 7,519 מ״ר + כ- 1,240 מ״ר מסחר בקומת הקרקע.

[3] מתוך שטח המרפסות, שטח של כ- 194 מ״ר הינו מרפסת משותפת בקומה א׳ של המבנה + כ-121 מ״ר מרפסת משותפת בקומה ז׳ של המבנה. יתרת שטח של כ- 557 מ״ר הינו שטחי מרפסות של יחידות הדיור.

[4] הובא בחשבון שטח עיקרי עפ״י היתר בניה של כ- 774 מ״ר בתוספת העמסה של 10% כמקובל לנכסי מסחר + שטחי אחסנה של כ- 364 + מקלט בשטח של כ- 24 מ״ר ובסה״כ שטח מסחרי של כ- 1,240 מ״ר.

[5] בהתאם להסכם בין בעלי הזכויות בנכס משנת 1999 והודעה על הסכם פשרה מתאריך 14/01/2018 ובהתאם להסכם רכישת הזכויות מתאריך 21/12/2023, חלקה של אבו פמילי בנכס הינו 74% מהזכויות הבלתי מסוימות בנכס (למעט הזכויות בחדר הטרנספורמציה), המהוות 73.67% מהתקבולים במקבץ הדיור ו- 70% מהתקבולים משטחי המסחר. יצויין כי נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת מזמין חוות הדעת בנסח רישום המקרקעין.

<u>רקע כללי:</u>

- נשוא חוות הדעת חלק בלתי מסוים (73.67% מהתקבולים) במקבץ דיור הכולל 162 יח"ד (כ- 34 מ"ר עיקרי נטו ליח"ד בממוצע) + חלק בלתי מסוים (כ-70% מהתקבולים) בשטח המסחרי בקומת הקרקע של כ- 988 מ"ר ברוטו + חלק יחסי (70%) מ- 139 מקומות חניה מקורים במפלסי המרתף.

- הנכס הנדון רשום על שם חברת קדמת הרחובות בע"מ (26%) ועל שם חברת מקבץ דיור נתנאל בע"מ (74%).

- במסגרת הסכם הרכישה מתאריך 21/12/2023 רכשה חברת אבו פמילי את זכויות חברת מקבץ דיור נתנאל בע"מ (להלן: "**מקבץ דיור נתנאל**"), בכפוף לקיום תנאים מתלים המהווים את קבלת הסכמה עקרונית מעמידר ובאישור חברה "דירה להשכיר" כי המקבץ עומד בקריטריונים הנדרשים לקרנות ריט.

- **נכון למועד חוות הדעת ובהתאם לאישור עו"ד לוי יעקב מתאריך 05/02/2024, התקיימו התנאים המתלים כאמור.**

- **<u>חוות הדעת עוצבה בכפוף לכך שהתקיימו כל הסעיפים לעיל ובהנחה כי תושלם העסקה באופן בו ירשמו הזכויות ע"ש חברת אבו פמילי.</u>**

- במידה והתנאים כאמור לא יתקיימו או תשונה תקופה ההשכרה לפרק זמן אחר, תהיה לכך השפעה מהותית על חוות הדעת.

- **בהתאם להסכם הפשרה והסכם בין בעלי הזכויות הרשומים בנסח רישום המקרקעין, חלקה של אבו פמילי בהכנסות ממקבץ הדיור הינה בשיעור של 73.67% וחלקה בהכנסות ממסחר הינה בשיעור של 70% (ראה הרחבה בפרק "הזכויות בנכס").**

- הנכס הוערך כנקי, וחופשי מכל חוב ושיעבוד לצד ג', נכון לתאריך חוות דעת זו.

- שומה זו הוכנה למטרת דיווח חברת אבו פמילי בדו"חות הכספיים, אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת.

- לעניין שטחי קרקע, היקף זכויות הבניה, היתרים, זכויות קניניות, פרשנות תב"ע וזכויות וכו', משקפים את סך המידע הרלוונטי שנאסף והוצג לצורך גיבוש אומדן השווי.

תיאור הנכס והסביבה

נשוא חוות הדעת מהווה חלק ממקבץ דיור הכולל חלוקה ל- 162 יח"ד, בשימוש למרכז קליטה, קומת מסחר ומקומות חניה במרתף, ברחוב יצחק יעקבי 1-3, עין גנים, רחובות.

הנכס בשלמות הוקם על קרקע הידועה גם כגוש 3697 חלקה 583, בשטח רשום של כ- 1,988 מ"ר.

החלקה שבנדון, בעלת צורה רגולארית, דמויית "מלבן", עם פינה צפון מזרחית מעוגלת, בעלת חזית לרחוב יצחק יעקובי באורך של כ- 58 מטר, חזית מזרחית לרחוב הרצל באורך של כ- 33 מטר וחזית דרומית באורך של כ- 57 מטר לרחוב שלום דהרי.

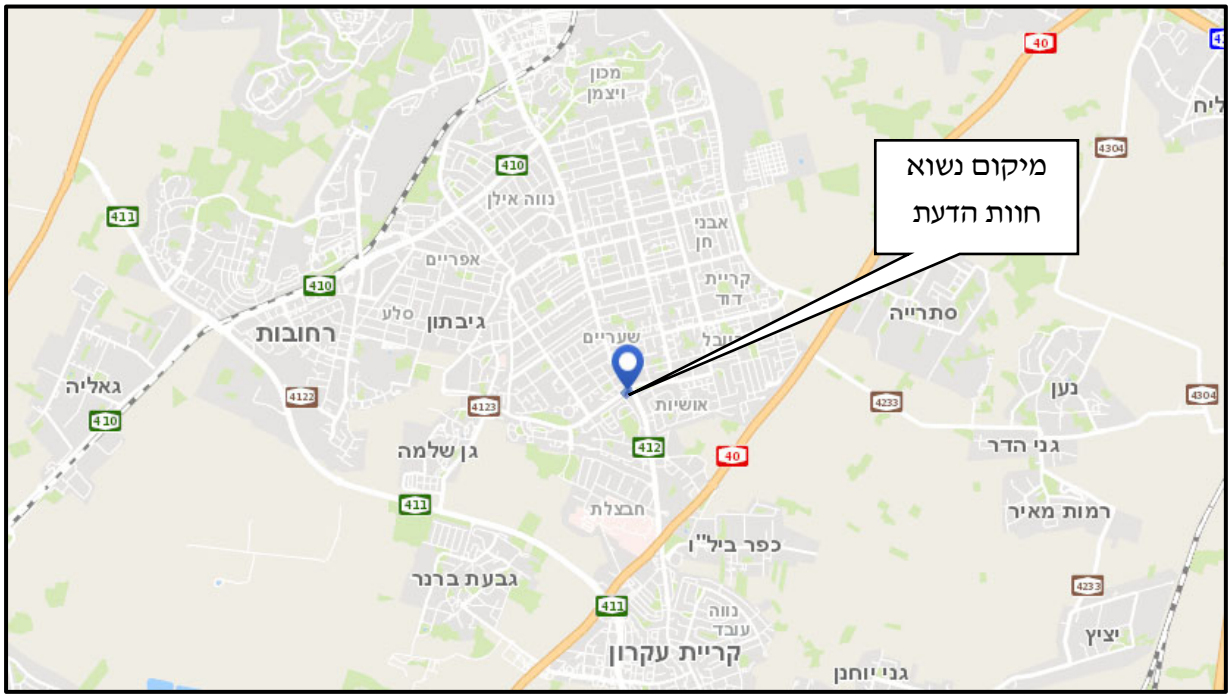
שכונת עין גנים ממוקמת בדרום מזרח העיר רחובות, תחומה ברחוב יצחק יעקב מצפון, רחוב הרצל ממזרח, רחוב הרב שאולי מדרום ודרך יצחק בן ארי ממערב.

רחוב יצחק יעקבי הינו רחוב דו סיטרי ודו מסלולי לתנועת כלי רכב, היוצא מרחוב טשרניחובסקי במערב ומסתיים ברחוב הרצל במזרח.

בסמיכות לנכס הנדון בית ספר "מפתן אלונים", גני ילדים ומעונות יום, מגרש כדורגל, פארק "הדקלים" וכיו"ב.

בסביבה קיים פיתוח עירוני מלא הכולל בין היתר כבישים, מדרכות, תאורת רחוב, גינון, מים, חשמל, ביוב וכדומה.

להלן מפת סביבה:



<u>תיאור המבנה נשוא חוות הדעת (כאשר הנכס שבנדון מהווה רק חלק ממנו)</u>

המבנה שבנדון מהווה מקבץ דיור בן 7 קומות וקומת גג טכנית, עבור 162 יח״ד, מעל קומת קרקע מסחרית ומעל 3 מרתפי חניה, בשטח עילי עפ״י היתר בניה של כ- 8,797 מ״ר עילי[1] + 871 מ״ר מרפסות + 139 מקומות חניה מקורים במפלסי המרתף (-1,-2,-3), ברחוב יצחק יעקבי 1-3, בשכונת עין גנים, רחובות.

המבנה הוקם בשנת 2002 למטרת מקבץ דיור מעל קומת קרקע מסחרית ו-3 מרתפי חניה.

סטנדרט הבניה כולל בין היתר, שלד מבטון מזוין, קירות חוץ מבניה קשיחה בחיפוי טיח אקרילי בשילוב אבן נסורה, גג בטון שטוח מאלמנטים טרומיים, 3 מעליות נוסעים ו-2 גרמי מדרגות וכיו״ב.

רמת הגמר בשטחים המשותפים כוללת בין היתר, ריצוף אריחי קרמיקה, חלונות זכוכית במסגור אלומיניום, קירות מטויחים ומסוידים, תאורה עילית שקועה, מיזוג אויר במשרדים ובמועדון הדיירים, מערכת גילוי אש, ספרינקלרים, מצלמות אבטחה בקומת הכניסה וכיו״ב.

מקבץ הדיור הנדון מתוחזק ברמה טובה יחסית ותואמת לגילו, כולל תחזוקה שוטפת.

<u>להלן צילום המבנה - מקבץ הדיור נשוא חוות הדעת:</u>

תצלום מכיוון מזרח למערב

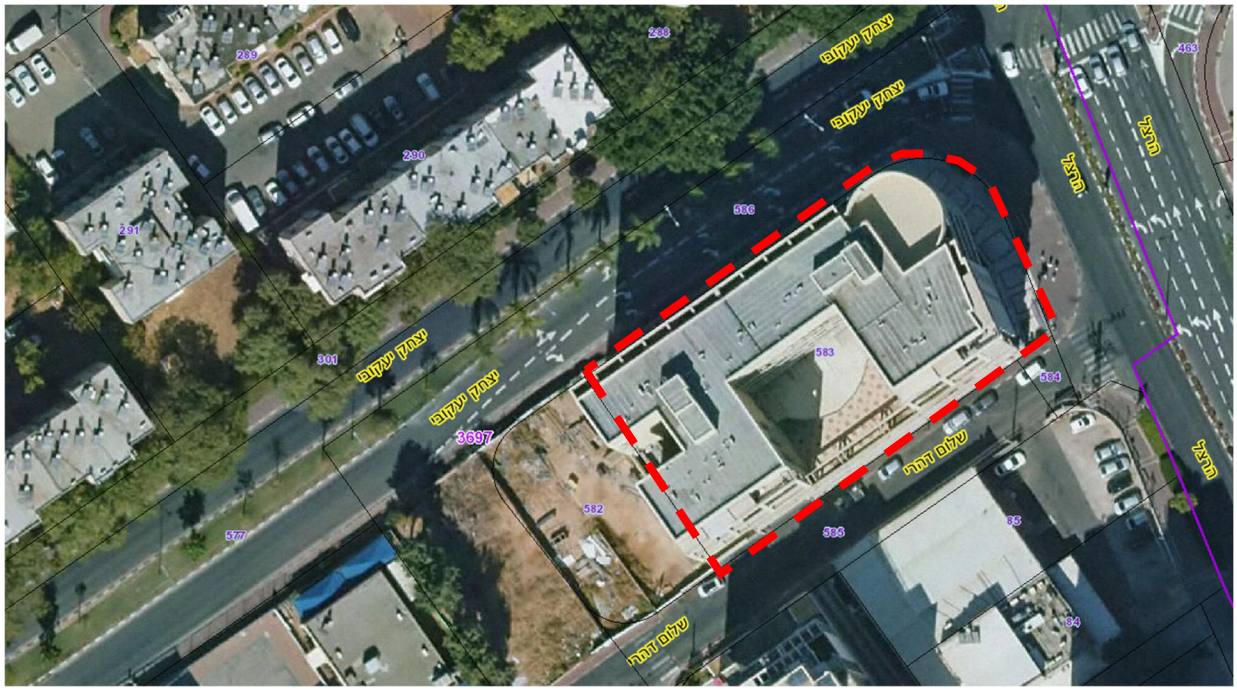


תצלום מכיוון דרום מערב לצפון מזרח



[1] שטח מקבץ דיור של כ- 7,519 מ״ר + כ- 1,240 מ״ר מסחר בקומת הקרקע.

להלן תצלום אויר משנת 2024 של המבנה הנדון (פינתי) וסביבת הנכס מתוך אתר GIS של הועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות (החלקה בתחומה בנוי המבנה שבנדון מסומנת באדום):



להלן גבולות המבנה:

צפון מזרח	:	חזית לרחוב הרצל ומעברו חלקה 460 המהווה גן ציבורי וחלקה 253 בתחומה בנויים מבני מגורים ותיקים.
דרום מזרח	:	חזית לרחוב שלום דהרי ומעברו מבנה מסחרי המשמש מרכול ומסעדה.
דרום מערב	:	גובל בחלקה 582 המהווה קרקע ריקה מבינוי ומגודרת גדר איסכורית.
צפון מערב	:	חזית לרחוב יצחק יעקבי ומעברו בניין מגורים טורי ותיק בן 4 קומות על עמודים (יצחק יעקבי 16) ובניין מגורים ותיק בן 8 קומות מעל קומת עמודים (יצחק יעקבי 20).

להלן תיאור המבנה (בשלמות)[1]:

קומה	שטח עפ"י היתר בניה	שטח מרפסות עפ"י היתר בניה	מספר יחידות דיור	מקומות חניה	הערות
קומת קרקע	1,486 מ"ר	-	-	-	עפ"י היתר בניה, הקומה כוללת חלוקה לשטחי מסחר, חדר כביסה, מטבח, שטחי אחסנה, ממ"מ 3 מעליות ו-2 חדרי מדרגות, 2 לובאי כניסה, חצר פריקה וטעינה וכניסה לחניון.
קומה א'	1,173 מ"ר	275 מ"ר	24	-	עפ"י היתר בניה, הקומה כוללת חלוקה ל- 24 יחידות דיור, בנות חדר - 2 חדרים, 3 מרחבים מוגנים, 2 חדרי מדרגות ו-3 מעליות נוסעים, חדר התכנסות עם יציאה אל מרפסת.
קומות א' -ו'	5,182 מ"ר	284 מ"ר	120	-	עפ"י היתר בניה, כל קומה כוללת חלוקה ל- 24 יחידות דיור (סה"כ 120 יח"ד) בנות חדר - 2 חדרים, 3 מרחבים מוגנים, 2 חדרי מדרגות ו-3 מעליות נוסעים וחדר טכני.
קומה ז'	869 מ"ר	312 מ"ר	18	-	עפ"י היתר בניה, הקומה כוללת חלוקה ל- 18 יח"ד, בנות חדר - 2 חדרים, 3 מרחבים מוגנים, 2 חדרי מדרגות, 3 מעליות נוסעים ויציאה אל מרפסת פתוחה משותפת לקומה.
קומת גג	87 מ"ר	-	-	-	עפ"י היתר בניה, הקומה בחלוקה ל-2 חדרי מדרגות, ו-2 חדרי מכונות.
מרתף 1-	1,714 מ"ר			55	עפ"י היתר בניה, הקומה בחלוקה ל- 55 מקומות חניה, 2 חדרי מדרגות ו-3 מעליות
מרתף 2-	1,945 מ"ר			60	עפ"י היתר בניה, הקומה בחלוקה ל- 60 מקומות חניה, 2 חדרי מדרגות ו-3 מעליות
מרתף 3-	1,010 מ"ר			24	עפ"י היתר בניה, הקומה בחלוקה ל- 24 מקומות חניה, 2 חדרי מדרגות ו-3 מעליות
סה"כ	**13,466 מ"ר**	**871 מ"ר**	**162**	**139**	

רמת הגמר ביחידות המגורים דומה וכוללת בין היתר: דלתות כניסה מעץ, ריצוף באריחי קרמיקה, חדר רחצה הכולל מקלחון, כיור, אסלה ומיכל הדחה פלסטי, מטבחון הכולל ארונות כפולים ומשטח עבודה קשיח, דלתות פנים מעץ, בכל יחידה מערכת ספרינקלרים וגלאי עשן, מיזוג אויר עילי וכיו"ב.

יצויין כי מפלסי המרתף בשימוש חלקי (בקומה 1- בלבד) ללא גישת כלי רכב למפלסים 2- ו- 3-, כאשר בכוונת החברה, להפעיל את החניון בתשלום באמצעות מפעיל חיצוני.

[1] חלקה של אבו הינו 74% מהזכויות הבלתי מסוימות בנכס (למעט הזכויות בחדר הטרנספורמציה), המהוות 73.67% מהתקבולים במקבץ הדיור ו- 70% מהתקבולים משטחי המסחר.

להלן תצלומי הנכס:

שטחים ציבוריים:


משרד אם בית – קומת כניסה


חדר כביסה - קומת כניסה


מרפסת משותפת בקומה 1


מרפסת משותפת בקומה 1


מועדון דיירים בקומה 1


מרפסת משותפת בקומה 7

להלן תצלום של יחידת דיור מושכרות:





להלן תצלומים של יחידת דיור פנויות:



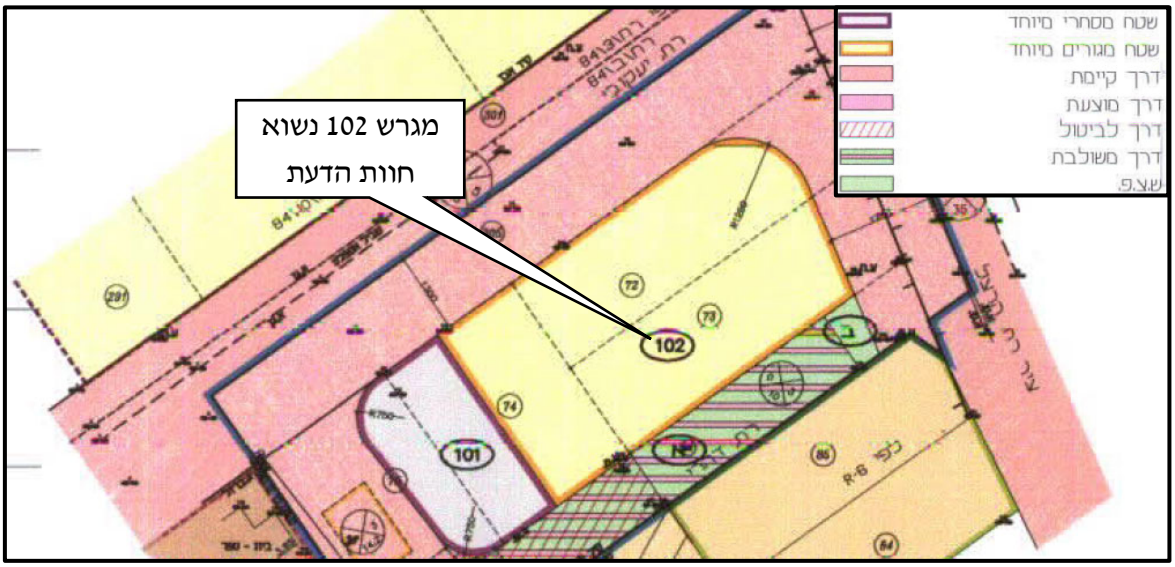


הרקע התכנוני[1]

א. בהתאם לתכנית מתאר מספר **רח/1101/ג7'**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מספר 5073 בתאריך 08/05/2002, סומנה החלקה שבנדון כמגרש מספר 102 בייעוד "שטח מגורים מיוחד", בשטח של 1,987 מ"ר.

בין מטרות התכנית: שינוי יעוד מגרש 102 מ"שטח מסחרי מיוחד" ל"שטח מגורים מיוחד" בו מתוכננת הקמת 144 יח"ד מעל קומה מסחרית ו- 3 קומות חניה תת קרקעית.

להלן תשריט התכנית:



תכליות ושימושים:

- **אזור מגורים מיוחד: מגרש 102 – מיועד להקמת מקבץ דיור לפי תנאי משרד הקליטה מעל קומה מסחרית, מספר יח"ד מקסימלי – 144 יח"ד:**

  כ - 66% בעלות חדר אחד בשטח של 25 מ"ר (כ- 96 יחידות).

  כ - 33% בעלות שני חדרים בשטח של 36 מ"ר (כ- 48 יחידות).

  שטח היחידות אינו כולל את חלקם היחסי בשטחים הציבוריים של הבניין.

- דרך משולבת: רחוב דהארי יסגר בחלקו ויגדר כחלקה "א" המיועדת לדרך משולבת, בה יותרו פיתוח גנני, מסעות לרכב וחניה לרכב.

[1] המידע בפרק "הרקע התכנוני" מושתת, בין היתר, עפ"י מידע תכנוני מתוך אתר הועדה המקומית לתכנון ולבניה "רחובות". זכויות הבניה המתוארות לעיל הינן על פי הבנה ופרשנות סבירה לתוכניות בניין עיר, במועד עריכת חוות הדעת, ואינן מחייבות את הוועדה המקומית לתכנון ולבניה. למען הסר ספק, יובהר כי רק לאחר הגשת בקשה להיתר בניה וקבלת אישור הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תתבררנה זכויות הבניה באופן סופי.

זכויות הבניה במגרש מספר 102 (שטח מגרש 1,987 מ״ר):

קומה	מטרה	שטח עיקרי	שטח שירות	סה״כ שטח	סה״כ שטח בניה
3 מרתפי חניה			1,950 מ״ר	1,950 מ״ר	5,850 מ״ר
קרקע	מסחר ומשרדים	1,000 מ״ר	950 מ״ר	1,950 מ״ר	1,950 מ״ר
קומה א-ה	מגורים	895 מ״ר	230 מ״ר	1,125 מ״ר	5,625 מ״ר
קומה ו׳	מגורים	763 מ״ר	230 מ״ר	993 מ״ר	993 מ״ר
סה״כ					**14,418 מ״ר**

הערות:

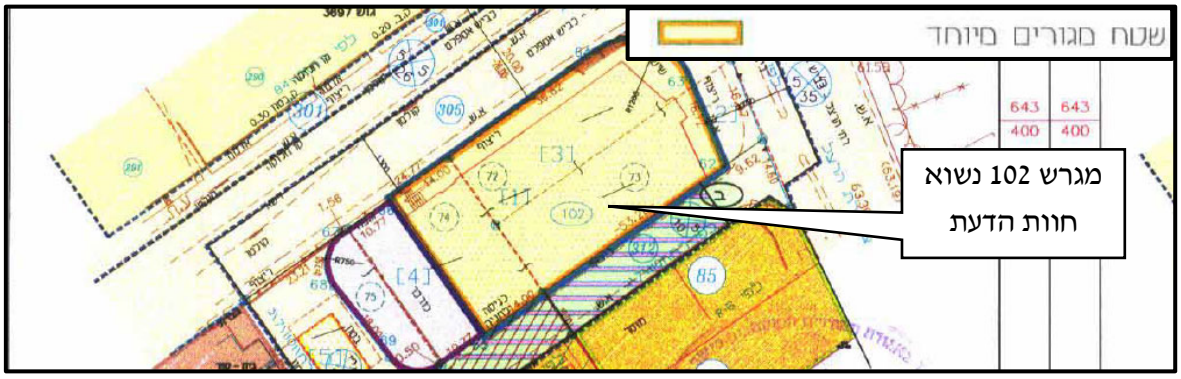
- תותר העברת שטחים מקומה לקומה עד 20% משטח הקומה.
- כיסוי שטח בקומת הקרקע – 100%.
- הכניסה לשימוש מגורים ולשימושי המסחר יהיו נפרדים.
- חניה – בתחום המגרש, תותר חניה בדרך המשולבת, בחניון התת קרקעי אסורים שימושים עיקריים, החניון התת קרקעי ישמש את שני המגרשים - במגרש 102 יבנו 140 מקומות חניה תת קרקעים, מכמות זו ייעודו לדיירי המגורים חניות לפחות בשיעור של חניה אחת לכל 4 יח״ד.

ב. בהתאם לתכנית מספר **רח/מק/1101/7/ה'** – **"מקבץ דיור רחובות"**, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים (י.פ.) מספר 5704 מתאריך 16/08/2007, עולה בין היתר, כי החלקה שבנדון סומנה **כמגרש מספר 102** ביעוד **"אזור מגורים מיוחד"**.

<u>מטרות התכנית:</u>

- תוספת 20 יח"ד למקבץ דיור קיים בן 144 יח"ד, סה"כ 164 יח"ד וזאת ע"י:
- תוספת קומה שביעית מעל שש קומות קיימות.
- שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית והעברת כ- 327 מ"ר שטח עיקרי ממסחר ומשרדים למגורים.
- ניוד 288.5 מ"ר שטחי שרות ממרתף וקומת קרקע, לקומות המגורים.

<u>להלן תצלום מתוך תשריט התכנית:</u>



<u>תכליות והוראות בניה באזור מגורים מיוחד (מגרש 102):</u>

- מיועד להקמת מקבץ דיור מעל קומה מסחרית.
- מספר היחידות המקסימלי המותר במקבץ זה – 164 יח"ד.
- מתוך סך היחידות, 67% יחידות בנות חדר אחד בשטח עיקרי של 25 מ"ר (כ- 110 יח"ד) ו- 33% של שני חדרים בשטח עיקרי של 36 מ"ר (כ-53 יח"ד).
- שטח הדירות אינו כולל את חלקם היחסי בשטחים הציבוריים של הבניין.
- מקלוט ומיגון יבוצעו בהתאם להנחיות מפקדת העורף.

להלן פירוט זכויות הבניה מכח התכנית:

מגרש	קומה	מספר יח"ד	מטרה	שטחים במ"ר				סה"כ שטח בניה
				שטח עיקרי		שטח שירות		
				בקומה	סה"כ	בקומה	סה"כ	
102		-	מרתפי חניה 3	-	-	1,854 מ"ר	5,562 מ"ר	5,562 מ"ר
	קרקע	-	מסחר ומשרדים	779 מ"ר	779 מ"ר	812 מ"ר	812 מ"ר	1,591 מ"ר
	א'-ה'	120	מגורים	801 מ"ר	4,806 מ"ר	258 מ"ר	1,548 מ"ר	6,354 מ"ר
	ו'	24	מגורים	801 מ"ר		258 מ"ר		
	ז'	20	מגורים	653 מ"ר	653 מ"ר	258 מ"ר	258 מ"ר	911 מ"ר
	סה"כ	**164**	**-**	**-**	**6,238 מ"ר**	**-**	**8,180 מ"ר**	**14,418 מ"ר**

- תותר העברה של עד 20% מהשטח העיקרי מקומה לקומה בקומות המגורים בלבד.
- קווי בניין – לפי קווי הבניין הקיימים. לא תותר חריגה מקווי הבניין הקיימים.
- תכסית – במפלס קומת הקרקע – 100% משטח המגרש.

רישוי

א. בהתאם להיתר בניה מספר **20213798** אשר התקבל בתאריך 27/05/1950, הותרה הקמת בית חרושת לקרח.

ב. בהתאם להיתר בניה מספר **990286** אשר התקבל בתאריך 05/07/1999, הותרה הריסה, חפירה ודיפון.

ג. בהתאם להיתר בניה מספר **990366** אשר התקבל בתאריך 05/04/2000, הותרה הקמת חניון תת קרקעי וקומה מסחרית.

ד. בהתאם להיתר בניה מספר **20000193** אשר התקבל בתאריך 31/07/2000, הותרה תוספת 6 קומות משרדים.

ה. בהתאם להיתר בניה מספר **20020041(2)** אשר התקבל בתאריך 16/07/2002, הותרה הפיכת 6 קומות משרדים למגורים – מקבץ דיור.

ו. בתאריך 16/07/2002 התקבל **טופס 4** להיתר בניה מספר 20020041 מתאריך 16/07/2002.

ז. בתאריך 31/07/2002 התקבלה **תעודת גמר** עבור היתר מספר 990286 + 990366 + 20020041.

ח. בהתאם להיתר בניה מספר **20130183(2)** אשר התקבל בתאריך 15/06/2014, הותרה תוספת קומה להוסטל עולים (קומה ז') הכולל 18 יח"ד + ממ"ק + מרפסות לא מקורות + תוספת מסתור מזגנים בחזית הדרומית.

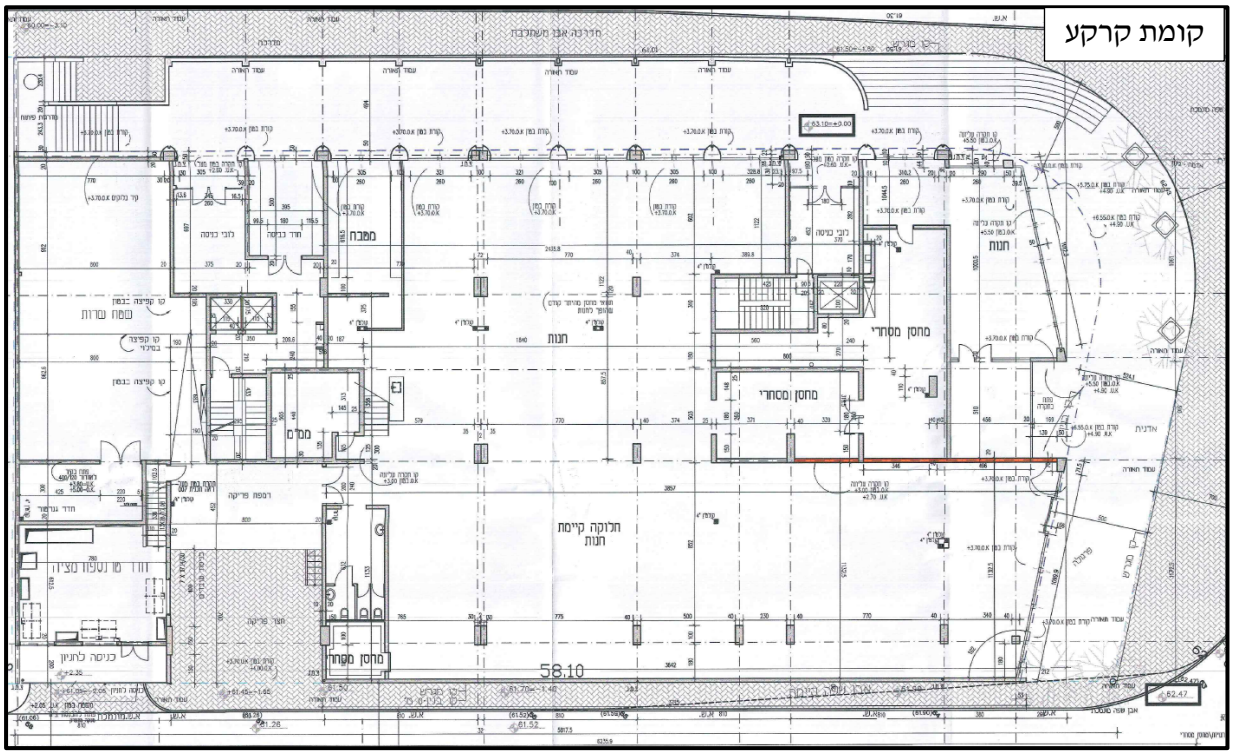
ט. בהתאם להיתר בניה מספר **20150023** אשר התקבל בתאריך 09/09/2015, הותרה תכנית שינויים הכוללת שינוי הגג העליון מגג קל לגג קונבנציונלי + תוספת גרם מדרגות לעליה גג העליון (בהתאם לדרישות כיבוי אש).

להלן טבלת השטחים מתוך היתר הבניה מספר 20150023:

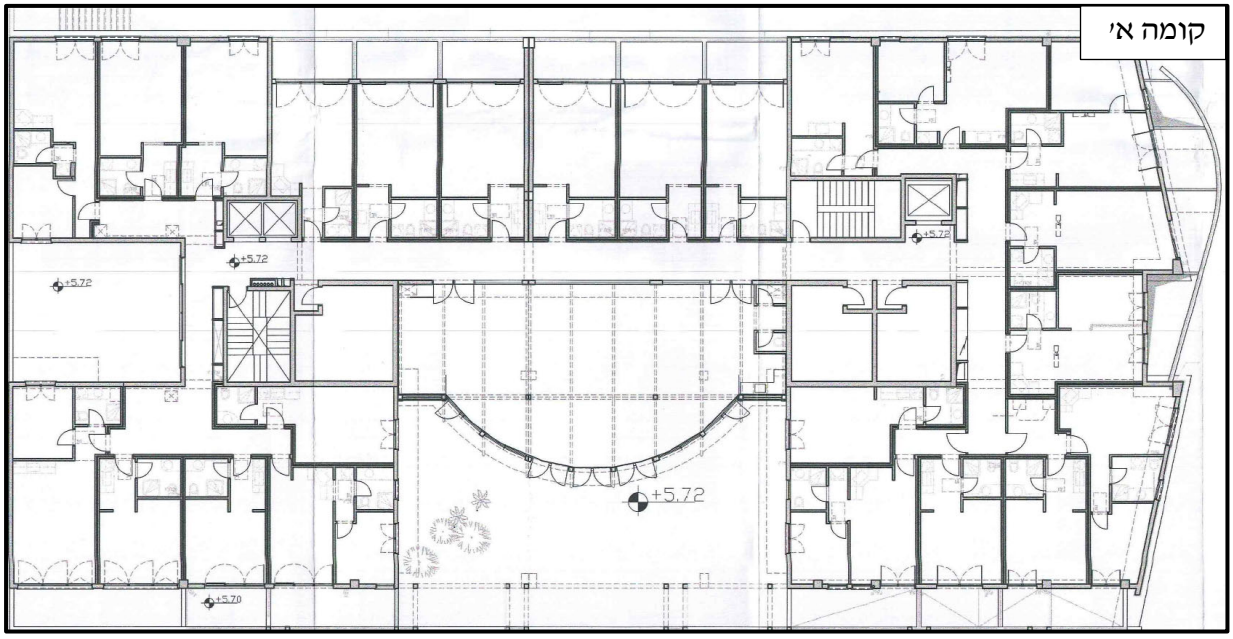
קומה	שטח עיקרי	שטחי שירות							סה"כ עיקרי + שירות	משטחים לא מקורים
		מקלט	מתקנים	אחסנה	חניה	מבואות וחדרי מדרגות	מעברים לכלל הציבור	סה"כ שטחי שירות		
חניון 3-					934 מ"ר	76 מ"ר		1,010 מ"ר	1,010 מ"ר	
חניון 2-			72 מ"ר		1,803 מ"ר	70 מ"ר		1,945 מ"ר	1,945 מ"ר	
חניון 1-					1,648 מ"ר	67 מ"ר		1,714 מ"ר	1,714 מ"ר	
קרקע	774 מ"ר	24 מ"ר	110 מ"ר	364 מ"ר	93 מ"ר	44 מ"ר	76 מ"ר	711 מ"ר	1,486 מ"ר	
קומה א'	915 מ"ר	63 מ"ר	7 מ"ר			58 מ"ר	130 מ"ר	258 מ"ר	1,173 מ"ר	275 מ"ר
קומה ב'	778 מ"ר	63 מ"ר	7 מ"ר			58 מ"ר	130 מ"ר	258 מ"ר	1,036 מ"ר	6 מ"ר
קומה ג'	775 מ"ר	63 מ"ר	7 מ"ר			58 מ"ר	130 מ"ר	258 מ"ר	1,033 מ"ר	134 מ"ר
קומה ד'	783 מ"ר	63 מ"ר	7 מ"ר			58 מ"ר	130 מ"ר	258 מ"ר	1,041 מ"ר	6 מ"ר
קומה ה'	775 מ"ר	63 מ"ר	7 מ"ר			58 מ"ר	130 מ"ר	258 מ"ר	1,033 מ"ר	134 מ"ר
קומה ו'	782 מ"ר	63 מ"ר	7 מ"ר			58 מ"ר	130 מ"ר	258 מ"ר	1,040 מ"ר	6 מ"ר
קומה ז'	652 מ"ר	38 מ"ר				55 מ"ר	124 מ"ר	217 מ"ר	869 מ"ר	312 מ"ר
קומת גג						61 מ"ר	26 מ"ר	87 מ"ר	87 מ"ר	
סה"כ מתחת לקרקע			**72 מ"ר**		**4,385 מ"ר**	**213 מ"ר**		**4,669 מ"ר**	**4,669 מ"ר**	
סה"כ מעל לקרקע	**6,233 מ"ר**	**440 מ"ר**	**152 מ"ר**	**364 מ"ר**	**93 מ"ר**	**508 מ"ר**	**1,007 מ"ר**	**2,564 מ"ר**	**8,797 מ"ר**	**871 מ"ר**
סה"כ	**6,233 מ"ר**	**440 מ"ר**	**224 מ"ר**	**364 מ"ר**	**4,477 מ"ר**	**721 מ"ר**	**1,007 מ"ר**	**7,233 מ"ר**	**13,466 מ"ר**	**871 מ"ר**

להלן תצלומים רלוונטיים מתוך תשריט היתר הבניה מספר 20150023:

קומת קרקע

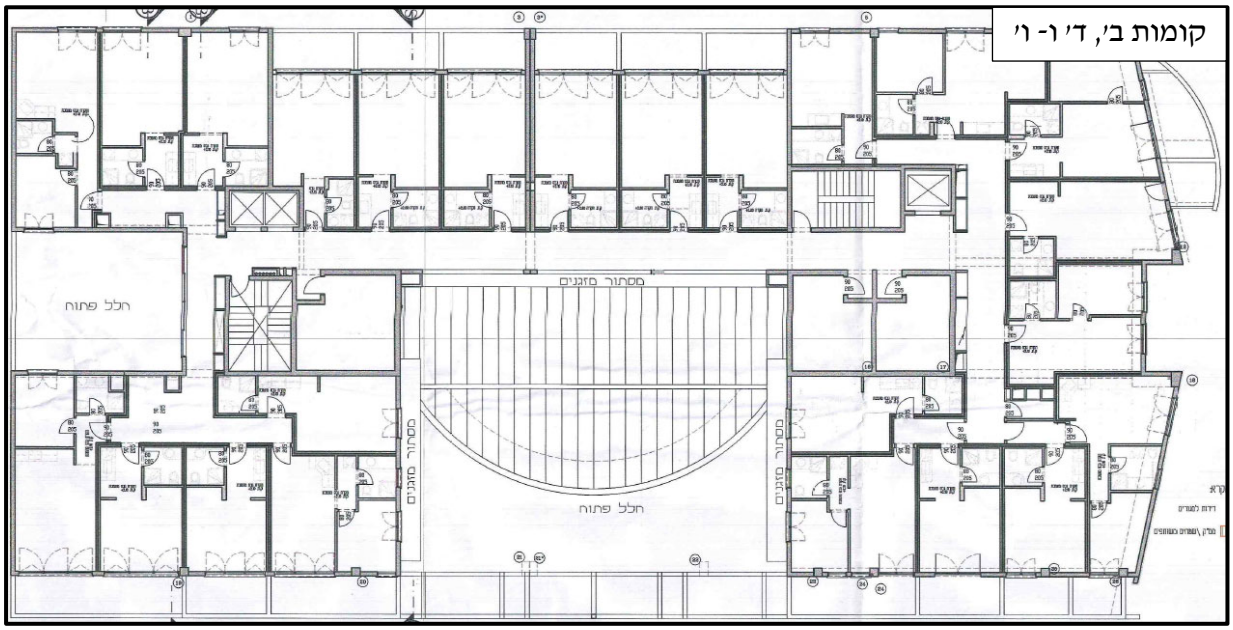


קומה א'

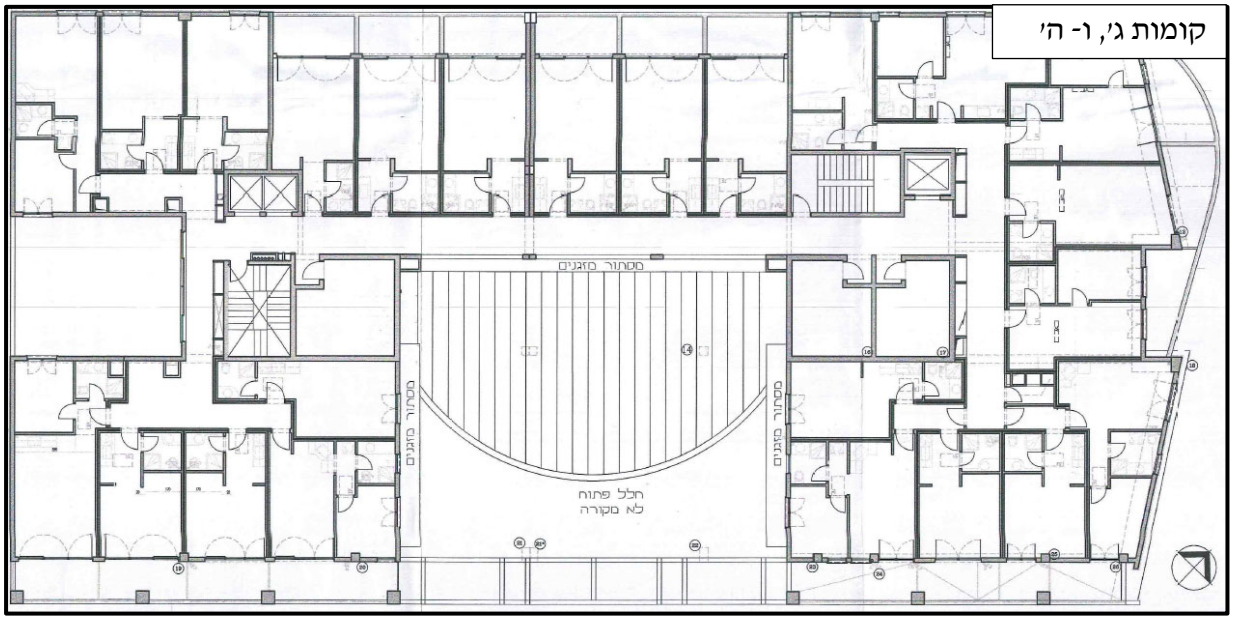


<u>המשך</u>:

קומות ב', ד' ו- ו'

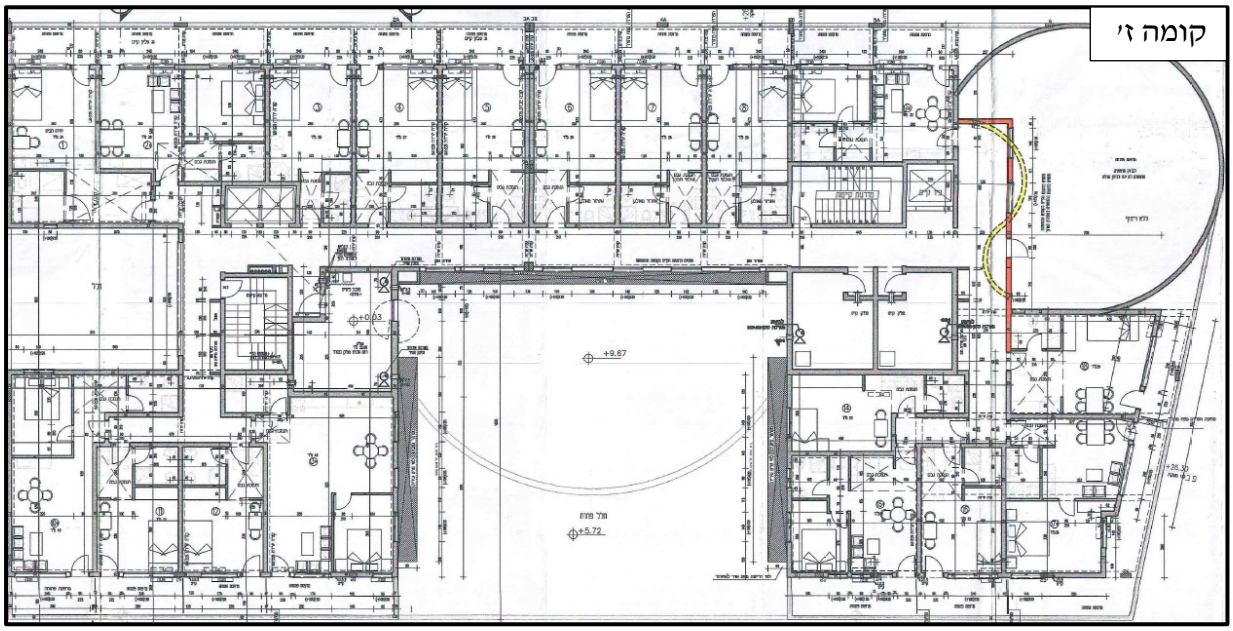


קומות ג', ו- ה'

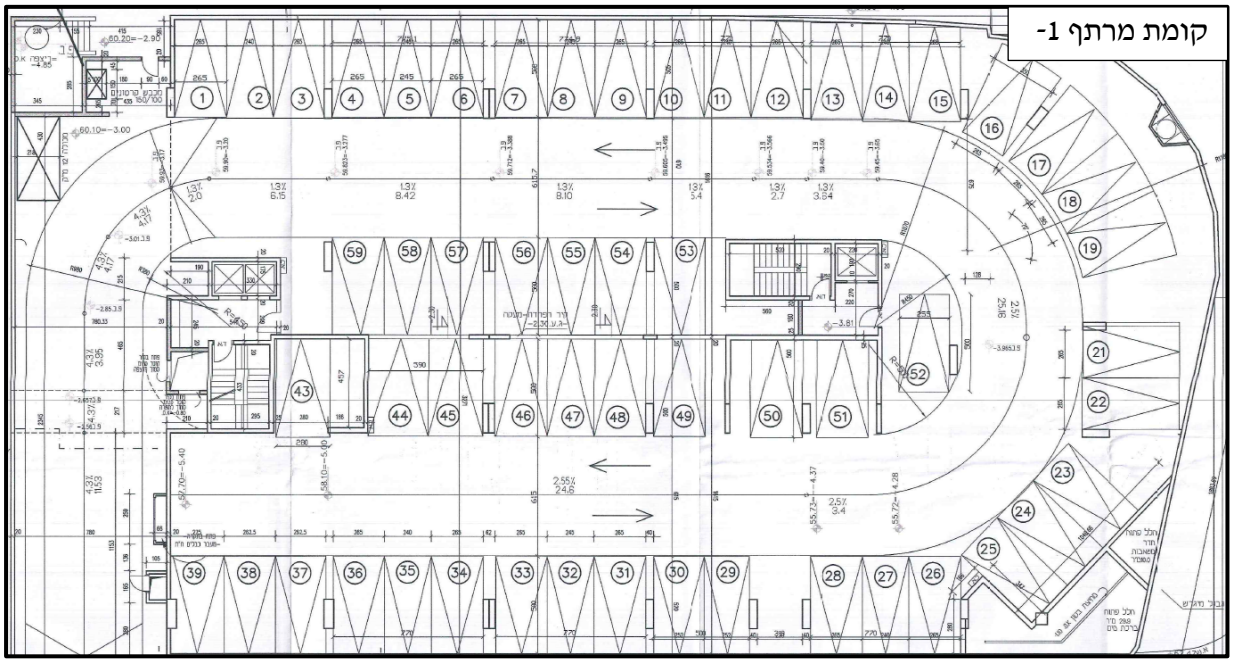


המשך:

קומה ז'

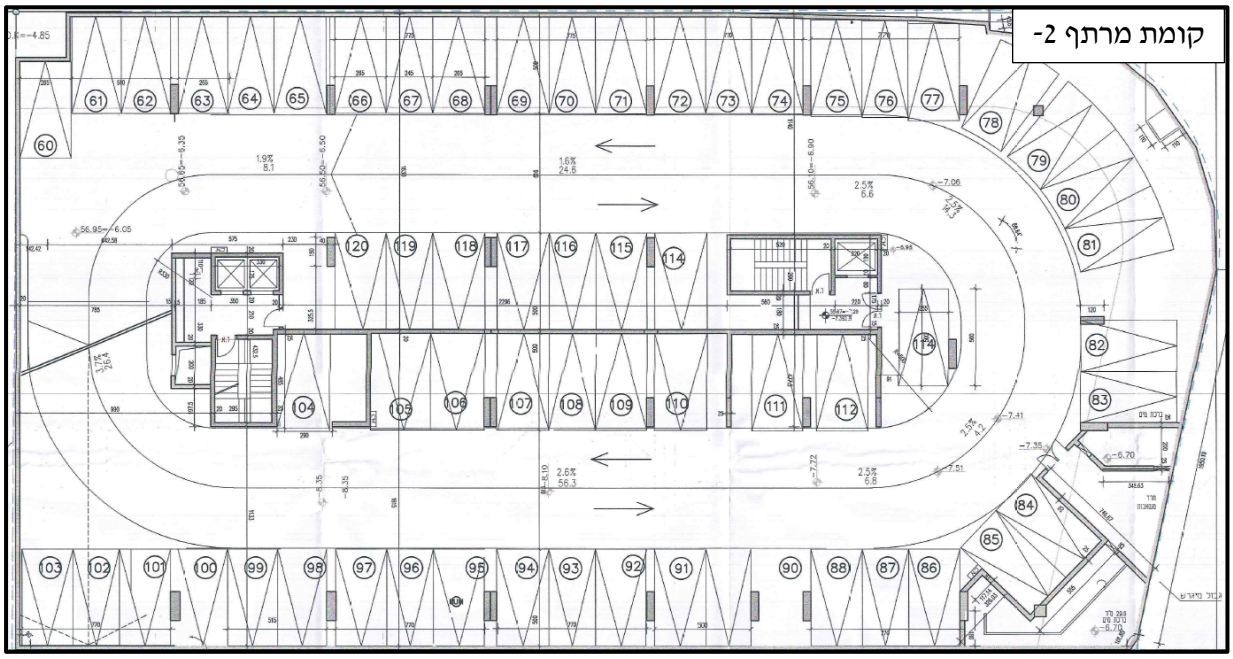


קומת מרתף 1-

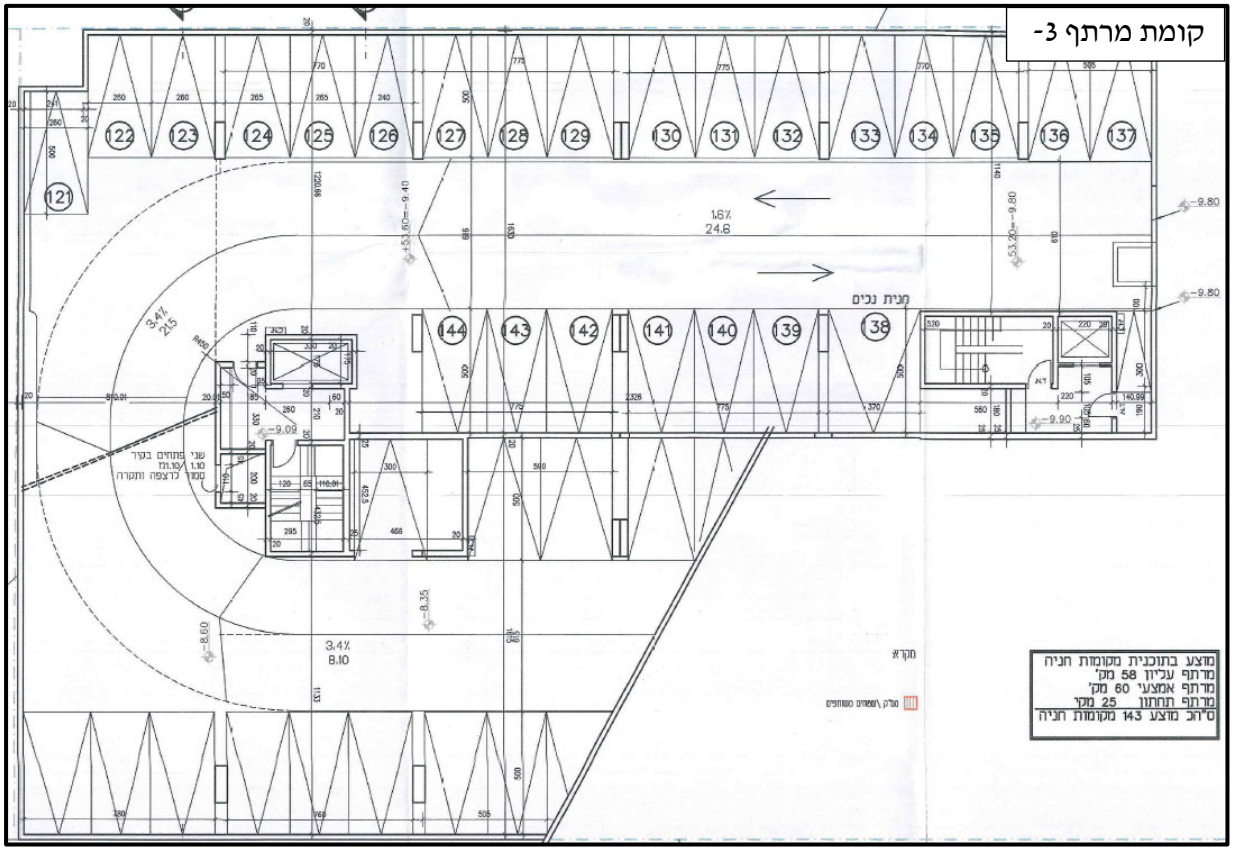


המשך :

קומת מרתף 2-



קומת מרתף 3-



הזכויות בנכס

א. בהתאם לפלט מידע[1] מפנקס הזכויות אשר הופק באמצעות האינטרנט בתאריך 20/01/2025, עולים בין היתר, הפרטים הבאים:

גוש	:	3697.
חלקה	:	583 (המספרים הישנים של החלקה 3697/581).
שטח רשום	:	1,988 מ"ר.
בעלויות	:	קדמת הרחובות בע"מ, החלק בנכס 26/100.
		מקבץ דיור נתאל בע"מ, החלק בנכס: 74/100[2].
משכנתאות	:	בתאריך 30/08/2020 נרשמה משכנתא מדרגה שניה לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ, ללא הגבלת סכום, החלק בנכס 26/100 על הבעלות של קדמת הרחובות בע"מ. שם הלווה: קדמת הרחובות בע"מ. בתאריך 14/03/2024 נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ, על סכום של 112,500,000 ₪, על הבעלות של מקבץ דיור נתנאל בע"מ. שם הלווה: אבו פמילי ריט בע"מ, החלק בנכס 74/100.
הערות	:	בתאריך 22/02/2019 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת חברת החשמל לישראל בע"מ, על הבעלות של מקבץ דיור נתנאל בע"מ. בתאריך 25/02/2019 נרשמה הערה על יעוד מקרקעין לפי תקנה 27, לטובת הועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות. הערות: ראה בקשה בדבר החלטה מיום 01/05/2013 על הייעוד והשימוש של המקרקעין. בתאריך 31/01/2024 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת **אבו פמילי ריט בע"מ**, על הבעלות של מקבץ דיור נתנאל בע"מ. תיאור הנכס: בניין. החלק במקרקעין: 74/100.

[1] פלט מידע זה אינו נסח רישום מאושר או העתק רישום, כמשמעותם בחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969, התקנות והנהלים שעל פיו.

[2] בהתאם להסכם בין בעלי הזכויות בנכס משנת 1999 והודעה על הסכם פשרה מתאריך 14/01/2018, חלקה של מקבץ דיור נתנאל בנכס הינו 74% מהזכויות הבלתי מסוימות בנכס, המהוות 73.67% מהתקבולים במקבץ הדיור ו- 70% מהתקבולים משטחי המסחר. יצויין כי בהתאם להסכם רכישה מתאריך 21/12/2023, רכשה חברת אבו פמילי את זכויות מקבץ דיור נתנאל.

ב. בהתאם **לחוזה** שנחתם ביום 01/07/1999 בין "קדמת הרחובות בע"מ" (להלן: "**קדמת**") ובין "אחים נ. נתנאל חברה לבניין ולעבודות ציבוריות בע"מ" (להלן: "**אחים נתנאל**"/"**הקבלן**") עולים בין היתר, הפרטים הבאים:

- "קדמת" הינו הבעלים הרשום והמחזיק הבלעדי של חלקות 72, 73, 74 בגוש 3697, על פי תב"ע ותכנית איחוד וחלוקה זכאי למגרש מספר 102 בשטח של 1,987 מ"ר.

- הצדדים מעוניינים להגיש בקשה לשינוי תב"ע באופן בו במקום משרדים יותר מעל שטחי המסחר, דירות מגורים, או מגורים ומשרדים יחדיו (להלן: "**התב"ע החדשה**").

- ברצון נתנאל לרכוש מקדמת חלקים של המקרקעין ובכלל זה זכויות בניה קיימות ו/או שיהיו בעתיד על המקרקעין כמפורט להלן ולהקים על המקרקעין את מרתפי החניה ואת שטחי המסחר המקסימאליים, בהתאם לתב"ע הקיימת ואת שטחי המגורים והמשרדים בהתאם לאמור בהסכם זה ובהתאם לתב"ע החדשה לכשתאושר.

- **הממכר** – 70% מכלל זכויות הבניה על המקרקעין למעט משרדים (לרבות מרתפי חניה, שטחי שירות, השטח המסחרי ושטחי מגורים וגגות) ו- 80% מזכויות הבנייה של המשרדים על החלקה.

- **התמורה** – בתמורה לממכר אשר שיעורו יקבע כאמור בתום הבניה, ובתמורה לקיום התחייבות המוכר, מתחייב הקבלן לבנות עבור המוכר על המקרקעין שיוותרו בבעלות המוכר 30% מכל שיבנה על המקרקעין, למעט שטחי משרדים אשר ביחס אליהם יבנה הקבלן עבור המוכר רק 20% משטחי המשרדים.

ג. בהתאם **להודעה על הסכם פשרה ובקשה בהסכמה למתן פסק דין**[1] מתאריך 14/01/2018, אשר הוגש ע"י "**קדמת**", "**אחים נתנאל**" ומקבץ דיור נתנאל בע"מ (להלן: "**מקבץ דיור נתנאל**")[2], עולים בין היתר הפרטים הבאים:

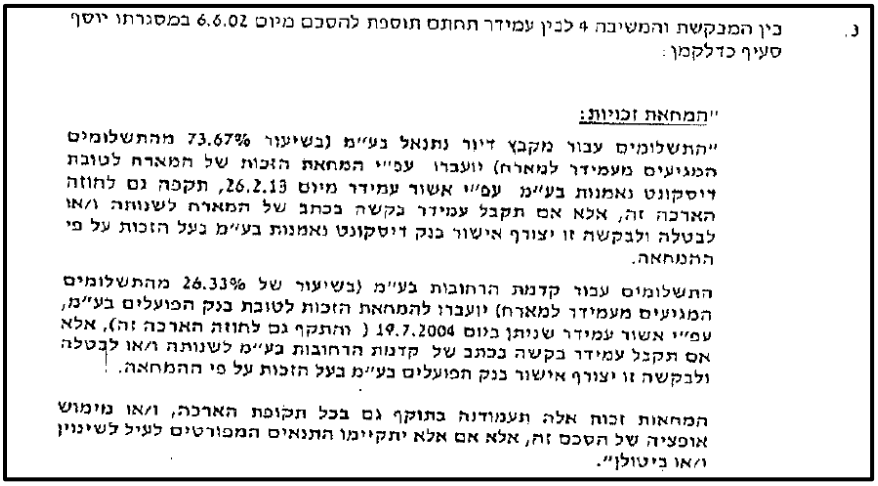
- הצדדים מבקשים מבית המשפט לאשר את פסק הבוררות המאשר הסכם פשרה, לפיו חלוקת התקבולים מכל מקור שהוא בהתייחס לקומות 1-7 במקבץ הדיור שבנדון לאחר ניכוי התשלומים המגיעים לחברת הניהול, תהיה כדלקמן:

  - **אחים נתנאל / מקבץ דיור נתנאל[2] – 73.67%.**
  - קדמת – 26.33%.

- חלוקת התקבולים כאמור, לא תפגע בבעלות הצדדים בקומות 1-7 שהייתה ותישאר כדלקמן:

	קומת מסחר	קומות 1-6	קומה 7
אחים נתנאל / מקבץ דיור נתנאל	70%	76%	55%
קדמת	30%	24%	45%

- בין הצדדים לבין עמידר, תחתם תוספת להסכם מיום 06/06/2002 במסגרתו יוסף סעיף כדלקמן:



ג. בין המבקשת והמשיבה 4 לבין עמידר תחתם תוספת להסכם מיום 6.6.02 במסגרתו יוסף סעיף כדלקמן:

"המחאת זכויות:

"התשלומים עבור מקבץ דיור נתנאל בע"מ (בשיעור 73.67% מהתשלומים המגיעים מעמידר למארח) יועברו ע"י המחאת הזכות של המארח לטובת דיסקונט נאמנות בע"מ ע"י אשור עמידר מיום 26.2.13, תקפה גם לחוזה הארכה זה, אלא אם תקבל עמידר בקשה בכתב של המארח לשנותה ו/או לבטלה ולבקשת זו יצורף אישור בנק דיסקונט נאמנות בע"מ בעל הזכות על פי ההמחאה.

התשלומים עבור קדמת הרחובות בע"מ (בשיעור של 26.33% מהתשלומים המגיעים מעמידר למארח) יועברו להמחאת הזכות לטובת בנק הפועלים בע"מ, ע"י אשור עמידר שניתן ביום 19.7.2004 (והתקף גם לחוזה הארכה זה), אלא אם תקבל עמידר בקשה בכתב של קדמת הרחובות בע"מ לשנותה ו/או לבטלה ולבקשה זו יצורף אישור בנק הפועלים בע"מ בעל הזכות על פי ההמחאה.

המחאת זכות אלה תעמודנה בתוקף גם בכל תקופת הארכה, ו/או מימוש אופציה של הסכם זה, אלא אם אלא יתקיימו התנאים המפורטים לעיל לשינוין ו/או ביטולן".

ד. מוסכם בזאת בין המבקשת והמשיבות 3-4, כי בכל הסכם שייערך בעתיד עם עמידר ו/או כל שוכר אחר ו/או בקשר עם ניהול הנכס, תהיה המבקשת צד לאותו הסכם (תוך ששמות אף יפורט בכותרת וחסכם). על אף האמור לעיל, אם עמידר תדרוש לערוך מכרז חדש של צרוף המבקשת כצד להסכם עתידי עמה, ו/או אם עמידר תודיע על ביטול פטור מחובת מכרז של צרוף המבקשת כצד להסכם עתידי עמה, כי אז לא יצורף שם המבקשת להסכם עתידי עם עמידר כאמור, וימשיכו להתקיים הוראות הסדר זה.

[1] בתאריך 12/02/2018 ניתנה החלטת השופט נפתלי שילה לאשר את הבקשה.

[2] בתאריך 28/01/2004 חברת "מקבץ דיור נתנאל" רכשה את חלקה של "אחים נתנאל" בשיעור 74% בזכויות בנכס (למעט הזכויות בחדר הטרנספורמציה), המהוות 73.67% מהתקבולים ממקבץ הדיור ו-70% מהתקבולים משטחי המסחר.

ד. בהתאם **לחוזה מימוש אופציה להארכת ההתקשרות – מקבצי דיור (מתן שירותי דיור) נתנאל – רחובות,** אשר נערך ונחתם בתאריך 20/03/2022, בין ממשלת ישראל, בשם מדינת ישראל המיוצגת ע"י מורשי החתימה של משרד העלייה והקליטה (להלן: "**המשרד**") לבין מקבץ דירות נתנאל בע"מ (להלן: "**המארח**") עולים בין היתר, הפרטים הבאים:

- עמידר התקשרה בשם משרד העלייה והקליטה ביום 06/06/2002 בהסכם עם המארח[1], לקבלת שירותי דיור במקבת הדיור נתנאל (להלן: "**מקבץ דיור**").
- וההסכם נכנס לתוקף ביום 01/08/2002 ועד ליום 31/07/2012.
- וביום 01/08/2012 מומשה אופציית הארכת תקופת ההתקשרות וזו הוארכה עד ליום 31/07/2017.
- וביום 15/06/2016 נחתמה תוספת לחוזה עבור תוספת 18 יח"ד.
- וביום 28/08/2017 מומשה אופציית הארכת תקופת ההתקשרות וזו הוארכה עד ליום 31/07/2022.
- והמשרד מעוניין לממש את האופציה הנתונה עד לתאריך 31/07/2027.
- **תקופת ההתקשרות** – 5 שנים החל מיום 01/08/2022 וכלה בתאריך 31/07/2027.
- **אופציה להארכת תקופת ההתקשרות** – 5 שנים נוספות.
- **התמורה** – 3,794.20 ₪ בתוספת מע"מ לחודש.
- **הצמדה למדד** - סכום התמורה החודשים יהיה צמוד לממד המחירים לצרכן כאשר מדד הבסיס הינו המדד הידוע בתאריך 15/09/2021.
- למען הסר ספק, התשלום כאמור כולל את התשלום עבור צריכת הוצאות החשמל, המים והארנונה בגין השטחים הציבוריים ובגין יחידות דיור שאינן מאוכלסות. למען הסדר ספק, ההוצאות האמורות בגין היחידות המאוכלסות ישולמו ע"י הדיירים.
- **מספר יח"ד** – 162 יחידות דיור.
- **ערבות** – המארח ימציא ערבות בגובה התמורה החודשית הכוללת, כולל מע"מ. חידוש הערבות בתום כל שנה, מהווה תנאי לביצוע התשלום.
- **אנטנה סלולארית** – המארח מתחייב כי לא יתקין ולא ירשה להתקין על גג מקבץ הדיור או בכל מקום אחר במקבץ כל מיתקן תקשורת לרבות תחנת ממסד, אנטנות לקליטת פלאפונים סלולאריים וכדומה, פרט לכל הנדרש לשירותי טלוויזיה בכבלים.

למעט הסר ספק, התחייבות זו תקפה גם אם קיים או יינתן אישור התקנה מהרשות המקומית.

[1] ההסכם המקורי משנת 2002 מול עמידר נחתם בין חברת האחים נ. נתנאל אשר הוגדר כ"מארח" באותו הסכם.

ה. בהתאם **להסכם מכר** אשר נערך ונחם בתאריך 21/12/2023, בין מקבץ דיור נתנאל בע"מ (להלן: "**המוכרת**") לבין אבו פמילי ריט בע"מ (להלן: "**אבו פמילי**"), עולים בין היתר, הפרטים הבאים:

המקרקעין	:	חלקה 583 בגוש 3697 (לשעבר חלקות 72, 73 ו- 74 בגוש 3697).
הממכר	:	74/100 חלקים מהמקרקעין (למעט הזכויות בחדר הטרנספורמציה המצוי במקרקעין אשר נמכרו לחברת חשמל), וכן כל הזכויות והתחייבויות המוכרת בהתאם להתקשרויות המוכרת. למען הסר ספק, חלקה של המוכרת בתקבולים הנובעים מהמקרקעין הינם כדלקמן: א. זכות לקבלת 73.67% מהתקבולים בגין השטחים המהווים מקבץ דיור המושכרים לעמידר. ב. זכות לקבלת 70% מהתקבולים בגין שטחי המסחר המושכרים לשוכרים על פי חוזי שכירות מסחר. ג. זכות בחלק יחסי במקומות החניה במרתף בהתאם לחלקה של המוכרת במקרקעין.
תנאי מתלה ראשון	:	תתקבל הסכמה עקרונית מאת עמידר להמחאת הזכויות והחובות של המוכרת כלפיה לידי אבו פמילי.
תנאי מתלה שני	:	המוכרת תקבל את אישור חברת "דירה להשכיר" באמצעות חתימתה על "כתב הצטרפות" המאשר כי הממכר עומד בקריטריונים הנדרשים לקרנות ריט למגורים.
תקופת ההתליה	:	לא התקיימו התנאים המתלים בתוך 40 יום ממועד חתימת חוזה זה, יהא חוזה זה בטל ומבוטל מבלי שלמי מהצדדים תהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי משנהו. על אף האמור, לא התקיימו איזה מהתנאים המתלים בתוך תקופת ההתליה, תהיא המוכרת רשאית להאריך את התקופה להתקיימות התנאי המתלה ב- 20 יום נוספים (להלן: "**תקופת ההתליה המוארכת**"). ואולם, אם התקיים התנאי המתלה השני (אישור דירה להשכיר) בתוך תקופת ההתליה אך טרם התקיים התנאי המתלה הראשון (ההסכמה של עמידר), אבו פמילי גם תהא זכאית להאריך את תקופת ההתליה בתקופת ההתליה המאורכת באמצעות הודעה בכתב למוכרת עם העתק לנאמנה.

הצהרות אבו פמילי	:	ידוע לה כי 26.33% מזכויות המוכרת בחוזה עמידר הומחו לקדמת רחובות ולבנק לאומי בע"מ כמפורט בהסכם עמידר וכי העברת הזכויות בחוזה עמידר לאבו פמילי כפופה להמחאת זכויות זו ואבו פמילי מתחייבת שלא לבטלה ו/או לשנותה ללא הסכמה של קדמת רחובות / בנק לאומי. ידוע לאבו פמילי שעליה להעמיד ערבות בנקאית לטובת עמידר, בהתאם להוראות חוזה עמידר וחלף הערבות ותו העמידה המוכרת לטובת עמידר.
מסירת החזקה	:	המוכרת מתחייבת למסור את החזקה המשפטית בממכר לאבו פמילי, בכפוף לפרעון מלוא התמורה ולעמידת אבו פמילי בהתחייבויותיה לפי ההסכם, במועדכם, וזאת במועד תשלום יתרת התמורה, דהיינו בתוך 45 ימים מהתקיימות אחרון התנאים המתלים, AS IS. למען הסר ספק, מובהר כי החזקה המשפטית בממכר, תימסר לקונה בכפוף לזכויות עמידר, אורחי עמידר, קדמת רחובות, שוכרי המסחר וחברת החשמל.
מיסים ותשלומים	:	מס שבח ו/או מס הכנסה יחולו על המוכרת. מס רכישה יחול על הקונה. כל המיסים, האגרות, הארנונות, ההיטלים ותשלומי החוברה, עירוניים וממשלתיים מכל מין וסוג שהוא, וכן תשלומים שוטפים אחרים בין אם חלים על בעלים ובין אם הם מושתים על מחזיקים, החלים לגבי הממכר בגין התקופה שקדמה למועד המסירה, יחולו על המוכרת וממועד זה ואילך יחולו על אבו פמילי. והכל מבלי לגרוע מהתחייבויות השוכרים על פי חוזי שכירות לשטחי המסחר ו/או עמידר ו/או מי מטעמה על פי חוזה עמידר.
רישום הערת אזהרה	:	במעמד חתימת על חוזה זה יחתמו הצדדים על בקשה לרישום הערת אזהרה לטובת אבו פמילי. מסכמי רישום הערת האזהרה יוחזקו ע"י הנאמנה שתעבירם לאבו פמילי עם התקיימות התנאים המתלים ובכפוף להפקדת התשלום הראשון והשני בידי הנאמנה ומסירת ייפוי כח ופרוטוקול המפורטים בסעיף 9.2 לאבו פמילי.
התמורה	**:**	**92,000,000 ₪ בתוספת מע"מ.**

אחריות המוכרת	:	למעל הסר ספק, באחריותה של המוכרת לקבל את הסכמת חברת החשמל להעברת הזכויות בממכר על שם אבו פמילי.

<u>לוח תשלומים</u>:

- סך השווה ל- 9,200,000 ₪ מהתמורה, בתוספת מע"מ ישולם למוכרת במועד חתימת חוזה זה.
- בתוך 5 ימים ממועד התקיימות אחרון התנאים המתלים, תשלם אבו פמילי למוכרת סך של 9,200,000 ₪ מתוך התמורה, בתוספת מע"מ.
- יתרת התמורה בסך של 72,600,000 ₪ בתוספת מע"מ ישולם למוכרת בתוך 45 יום ממועד התקיימות התנאים המתלים.

בהתאם לאישור עו"ד לוי יעקב מתאריך 05/02/2024, בוצעו שני התנאים המתלים להסכם המכר (הסכמת עמידר להסבת הזכויות והסכמה "דירה להשכיר" כי המקבץ עומד בתנאי הסף של דיור להשכרה ארוכת טווח).

<u>חוות הדעת עוצבה בכפוף לכך שתושלם העסקה באופן בו ירשמו הזכויות ע"ש חברת אבו פמילי.</u>

ו. בהתאם לאישור חתימה על **כתב הצטרפות** אשר התקבל מאת דירה להשכיר החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ (להלן: "**דירה להשכיר**"), מתאריך 23/01/2024 עולה כי חברת אבו פמילי חתמה על כתב הצטרפות לאישור 162 דירות מגורים אשר יושכרו למטרת מגורים בהשכרה לטווח ארוך בלבד.

<u>להלן תצלום מתוך האישור:</u>

דירה להשכיר
החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ

23.01.2024

לכבוד

<u>רשות המיסים</u>

א.ג.נ.,

הנדון: <u>אישור חתימה על כתב הצטרפות</u>

הרינו לאשר בזאת כי ביום 02.01.2024 חתמה חברת אבו פמילי ריט ח.פ 516456084 (להלן: "**החברה**") על כתב הצטרפות לאישור 162 דירות מגורים אשר יושכרו למטרת מגורים בהשכרה לטווח ארוך בלבד. בהתאם להצהרות החברה בכתב ההצטרפות, החברה הצהירה כי: [יש לסמן את האפשרות המתאימה]

☒ החברה בעלת לפחות 20 יחידות דיור במקרקעין הידועים כחלקה 583 בגוש 3697 ברחובות, המצויים במתחם מקרקעין רצוף, ובכוונתה להשכירן למטרת מגורים בלבד בהשכרה לטווח ארוך ממועד אכלוסן ובהתאם לאמור בפסקאות (1) עד (4) לעניין ההגדרה "השכרה לטווח ארוך" שבתוספת השישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 (להלן: **התוספת השישית**").

☐ החברה התחייבה לבנות לפחות 20 יחידות דיור למגורים במתחם מקרקעין רצוף, על המקרקעין הידועים כחלקות _____ בגוש _____, לפי תכנית _____ ב_____, שבנייתן תושלם עד תום 5 (חמש) שנים מיום רכישת המקרקעין, קרי עד ליום _____, ואם תוגש לגבי המקרקעין בקשה לתוספת זכויות בתוך שנתיים ממועד הרכישה – עד תום 7 (שבע) שנים מיום רכישת המקרקעין, קרי עד ליום _____. החברה הודיעה כי בכוונתה להשכיר את יחידות הדיור למטרת מגורים בלבד למשך תקופה של 20 (עשרים) שנים לפחות ממועד סיום בנייתן והכל לפי הוראות לעניין השכרה לטווח ארוך לפי התוספת השישית.

כן הרינו לאשר כי בכפוף לנכונות המידע שנמסר ע"י החברה בכתב ההצטרפות ולעמידתה בתנאיו, וכן בתנאים המפורטים בסעיף 2א64 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש] (להלן: "הפקודה") ובדרישות דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ, יונפק לחברה בתום שנת המס "אישור" כמשמעו בסעיף 2א64 לפקודה.

בברכה,

דירה להשכיר החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ

<u>הסכם ניהול</u>

ז. בהתאם **להסכם ניהול** שנחתם בתאריך 08/04/2004 בין "**מקבץ דיור נתנאל**" לבין "**קדמת**" ("מקבץ דיור נתנאל" ו"קדמת" ביחד יקראו להלן: "**היזם**"), לבין מר אלי אביבי (להלן: "**המנהל**") עולים בין השאר הפרטים הבאים:

- היזם הינו במחזיק ובעל הזכויות במקרקעין שבנדון, עליהן הוקמו 144 יח"ד ושטחי מסחר וחניה.
- ומקבץ דיור נתנאל התקשר עם עמידר בתאריך 06/06/2002 ב"חוזה מקבצי דירות" (מתן שירותי דיור).
- "מקבץ דיור נתנאל" ו"קדמת" קשורים בינהם במערכת הסכמים על פיהם ינוהל ויופעל מקבץ הדיור במשותף על ידם.
- "המנהל" מתחייב למשך כל תקופת החוזה עם עמידר, לנהל את המקבץ בשקיפות ובשיתוף פעולה עם היזם, לתפעל ולתחזק את חדר הכביסה, לגבות מדירי המקבץ את דמי השכירות והניהול, להעביר ליזם דו"ח תפוסה וגביה, להעביר ליזם את הסכום הנגבה מהדיריים בניכוי של דמי הניהול להם זכאי המנהל, לרכוש פוליסת ביטוח למבנה, לשלם תשלומי ארנונה וכו'.
- "המנהל" ידאג לתחזוקה, ניקיון, שמירה גם שטחי החניה, והחנויות במקרקעין, ולגבות דמי שימוש מהמשתמשים בחניון[1].
- המנהל ישא על חשבונו, בהוצאות ביטוחים, כנדרש עפ"י הסכם עמידר, לרבות ביטוח מבנה, מסים עירוניים, חשמל ומים בגין השטחים הציבוריים, שמירה, ניקיון, אחזקה שוטפת, העסקת עובדים ופיקוח עליהם.
- "היזם" מתחייב, בין השאר, לשלם לחידוש המבנה ושיקום בלאי טבעי, ולחדש מכונות, ציוד, כלים, ריהוט וכו'.
- "המנהל" יהיה במעמד בר רשות במקבץ, ומתחייב בתום תקופת הניהול, או במקרה של ביטולו כדין על ידי היזם, לפנות את משטח מקבץ הדיור.
- **תקופת ההסכם** – ללא הגבלת זמן בכפוף לזכותם של כל אחד מיחידי היזם והמנהל להביא הסכם זה לסיומו בהודעה מראש.
- **דמי ניהול** – 57,600 ₪/בחודש + מע"מ (התשלום צמוד למדד אוגוסט 2002).

[1] בתמורה להחזר הוצאות שיהיו בקשר לניהול החניון בתוספת 30%.

ח. בהתאם **לתוספת להסכם הניהול** שנחתמה בתאריך 01/09/2016 בין "**מקבץ דיור נתנאל**" לבין "**קדמת**" ("**מקבץ דיור נתנאל**" ו"**קדמת**" ביחד יקראו להלן: "**היזם**"), לבין מר אלי אביבי (להלן: "**המנהל**") עולים בין השאר הפרטים הבאים:

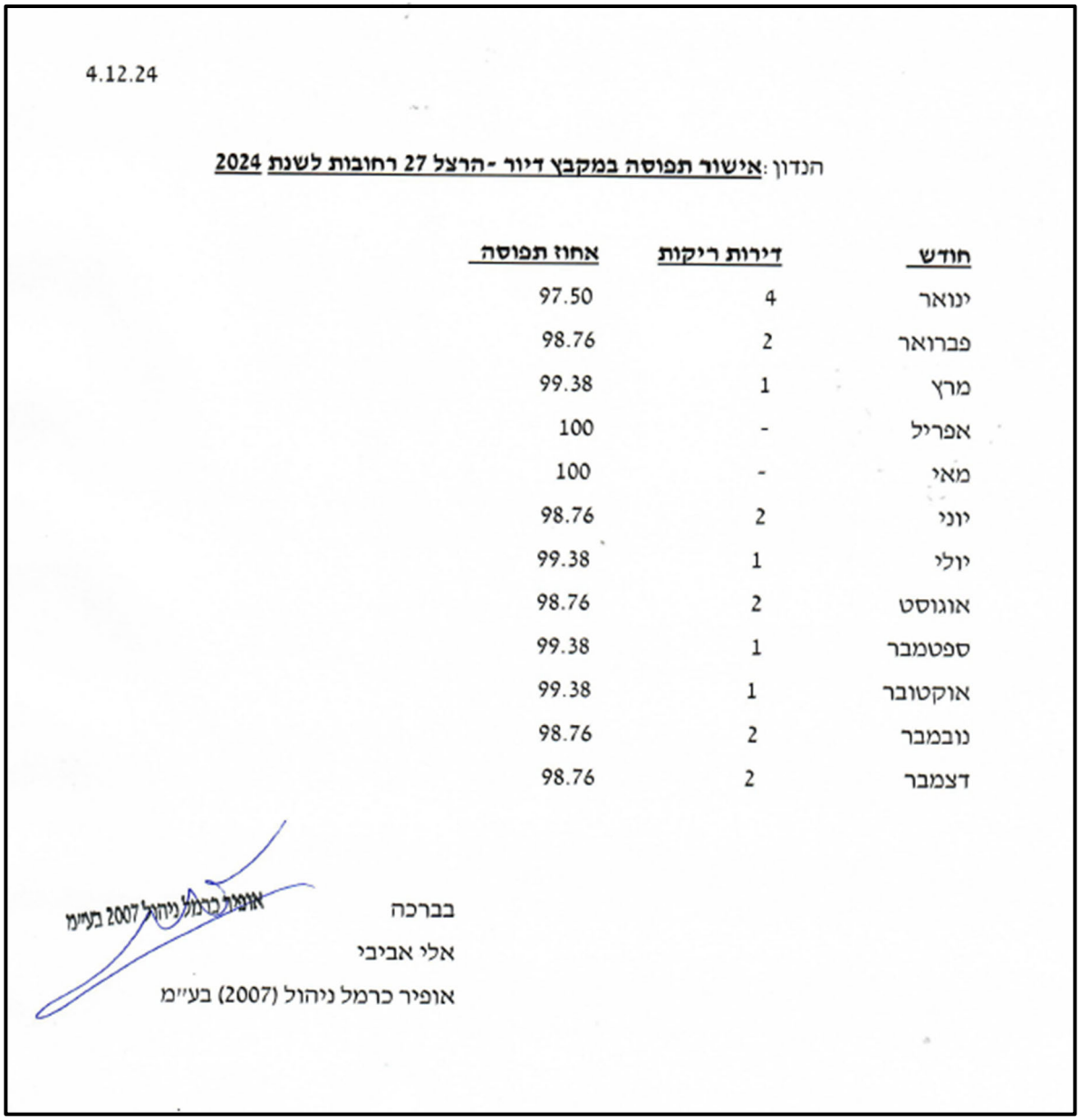
- **היחידות הנוספות**– במקבץ הדיור נבנו 18 יחידות דיור נוספות. המנהל ימשיך לספק שירותי ניהול במקרקעין ל- 144 יח"ד הקיימות אליהן יתווספו 18 יח"ד נוספות ובסה"כ 162 יח"ד.
- **התמורה** – התמורה עבור 162 יח"ד תהא בהתאם לחלק היחסי המשולם ליחידה כקבוע בהסכם הניהול המקורי, כפול מספר היחידות בבניין כיום (קרי, כפול 162).

בהתאם לחשבוניות מס לחודש אפריל 2024 עד דצמבר 2024, התשלום לחברת הניהול עבור חלקה של אבו פמילי במקבץ הדיור, המהווה 73.67% ממקבץ הדיור (162 יח"ד סה"כ) נשוא חוות הדעת הינו 57,497 ₪, לחודש + מע"מ / כ-482 ₪ ליח"ד לחודש + מע"מ [1].

[1] בבדיקה שערכנו במקבצי דיור ברחבי הארץ, דמי הניהול המשולמים בפועל סבירים. יחד עם זאת, לאור הנתון כי מדובר במקבץ ותיק, ומטעמי שמרנות, באומדן השווי הובאה בחשבון תוספת של 10% לדמי הניהול המשולמים בפועל (סה"כ כ- 530 ₪ ליח"ד).

ט. שיעורי תפוסה

להלן תצלום מתוך מכתב מאת חברת הניהול של מקבץ הדיור שבנדון, לשיעורי התפוסה במקבץ:



4.12.24

הנדון: **אישור תפוסה במקבץ דיור - הרצל 27 רחובות לשנת 2024**

חודש	דירות ריקות	אחוז תפוסה
ינואר	4	97.50
פברואר	2	98.76
מרץ	1	99.38
אפריל	-	100
מאי	-	100
יוני	2	98.76
יולי	1	99.38
אוגוסט	2	98.76
ספטמבר	1	99.38
אוקטובר	1	99.38
נובמבר	2	98.76
דצמבר	2	98.76

בברכה

אלי אביבי

אופיר כרמל ניהול (2007) בע"מ

אופיר כרמל ניהול 2007 בע"מ

מהנתונים לעיל עולה כי שיעור התפוסה בשנת 2024 עמד על כ- 99% בממוצע.

י. נתונים כספיים

בהתאם לכרטסת הנהלת חשבונות, של חברת אבו פמילי, לתקופה אשר חלה ממועד המסירה 14/03/2024 ועד ל- 31/12/2024, עולים בין היתר, הפרטים הבאים:

סה"כ הכנסות 9.5 חודשים : 4,832,270 ₪, לא כולל מע"מ.

סה"כ הוצאות 9.5 חודשים : 537,709 ₪, לא כולל מע"מ.

יא. <u>הסכמי שכירות בנכס (שטחי מסחר בקומת קרקע):</u>

<u>קומת הקרקע מושכרת בשלמות ל- 2 שוכרים כדלקמן:</u>

שם השוכר	מטרת השכירות	תקופת שכירות			דמי שכירות עפ"י הסכם השכירות, <u>כולל ניהול</u>, לא כולל מע"מ (100%)	דמי שכירות עפ"י הסכם השכירות לאחר הצמדה, <u>כולל ניהול</u>, לא כולל מע"מ (100%)
		תחילה	סיום	סיום אופציה		
שיש ניר צבי	עבודות שיש ואבן, מוצרי שיש, מטבחים ואמבטיות	01/06/2022	30/05/2024	30/05/2027	₪ 15,000	₪ 16,683
BOOM	סטוק	01/10/2023	30/09/2028	30/09/2047	₪ 92,541	₪ 96,260
סה"כ דמי שכירות חודשיים, כולל ניהול, לא כולל מע"מ (100%)						**₪ 112,943**
שטח מושכר של קומת המסחר (*)						1,240 מ"ר
סה"כ דמי שכירות מתקבלים לא כולל ניהול, לא כולל מע"מ (**)						**₪ 94,350**
משקף דמי שכירות למ"ר, לא כולל ניהול, לא כולל מע"מ						**₪ 76**
חלקה של חברת אבו פמילי בדמי השכירות (70% מדמי השכירות החודשיים)						**₪ 66,045**

(*) לאור הנתון כי לא צוינו השטחים המושכרים בהסכמי השכירות המפורטים לעיל, הובא בחשבון שטח עיקרי עפ"י היתר של קומת הקרקע המסחרית של כ- 774 מ"ר בתוספת העמסה של 10% (כמקובל לנכסים מסחריים) + שטחי אחסנה של כ- 364 מ"ר + מקלט בשטח של כ- 24 מ"ר ובסה"כ שטח של כ- 1,240 מ"ר ברוטו לשיווק.

(**) לאור הנתון כי דמי השכירות כוללים רכיב ניהול, הופחת סך של 15 ₪ למ"ר דמי ניהול למ"ר לחודש.

מקבץ דיור - רקע כללי[1]

מקבץ דיור הוא נכס אשר הועמד לרשות משרד הקליטה לצורך הפעלתו כמרכז מגורים לעולים חדשים מחוסרי אמצעים, בעיקר קשישים ובלבד שהם מתקיימים מקצבת קיום של הביטוח הלאומי ומנהלים משק בית עצמאי. החל משנת 1994, משמשת עמידר כשלוחה מוסמכת של משרד הקליטה, יוזמת רעיון מקבצי הדיור, ומוציאה אל הפועל את מדיניותה בתחום.

מקבץ דירות הינו מבנה מגורים או מספר מבנים במתחם אחד המיועד לאכלוס קשישים עצמאיים הזקוקים לסביבה מוגנת ותומכת. בכל מבנה יש בדרך כלל בין 80 ל- 200 דירות.

מדובר בבניינים, שלרוב נבנים במיוחד לייעוד זה, ובהם דירות קטנות - לרוב בנות 1-2 יחידות דיור בגודל של 25-40 מ״ר בלבד. דירות אלו מושכרות לעולים, כשדמי השכירות משולמים על ידי משרד הקליטה (שני שליש מדמי השכירות) והעולה (שליש).

שכירות המקבצים מתבצעת באמצעות מכרז פומבי המפורסם על ידי משרד הקליטה וההחלטות מתקבלות על ידו על סמך הצעות המחיר והאירוח. העולים מופנים על ידי משרד הקליטה לעמידר כשלוחה מוסמכת של המשרד, עמידר אחראית מטעמו בין היתר על חתימת חוזים, פיקוח ובקרה על ביצוע תנאי החוזה וניהול מעקב האכלוס והתשלומים.

<u>המאפיינים המיוחדים לעסקאות אלה (מאפיינים שהופכים אותן לכדאיות מאוד ליזמים):</u>

- מדובר בעסקאות שבהן יש ליזם שוכר מובטח בדירוג מצוין - משרד הקליטה. המשרד ערב לתשלום שכר הדירה.
- המשכיר מבטיח לעצמו תזרים קבוע לכל אורך התקופה - גם אם הדירות אינן מושכרות על ידי משרד הקליטה, עמידר מחויבת לשלם למשכיר את מלוא דמי השכירות בגין הדירות.
- חוזים ארוכי טווח.
- בדרך כלל מדובר בחוזים שנוקבים במחירים גבוהים מדמי השכירות המקובלים בשוק.

הדרישות מהיזמים הינם הבטחת מצבם התחזוקתי של המבנים (במצב טוב וראוי למגורים), ותחזוקה שוטפת ברמה סבירה. בחוזים השונים מוכנסים סעיפים לפיהם אם רמת התחזוקה לא תעמוד בדרישה, עמידר רשאית להפסיק את ההתקשרות.

[1] מידע זה בהתאם לפרסומים באתר האינטרנט של חברת עמידר ובכתבות שונות אשר פורסמו.

<u>תיקון מס' 222 לפקודת מס הכנסה – קרנות REIT (קרנות השקעה במקרקעין לצורכי דיור להשכרה)</u>

התיקון קובע הסדרים הבאים להקל ולעודד את הפעלתן של קרנות להשקעות במקרקעין המתמקדות בהשקעה במיזמים להשכרה למגורים, שהן חברות ציבוריות שמניותיהן נסחרות בבורסה. מטרת הקלות אלו, לעודד יצירתם של כלים פיננסיים נוספים שיאפשרו לציבור השקעה במקרקעין באופן עקיף וניהולם בידי גוף מומחה וייעודי.

עד לתיקון 222, שוק הדיור להשכרה היה מורכב בעיקר ממשכירים פרטיים והיצע הדירות להשכרה הוא כמעט קשיח לחלוטין. בעקבות ההקלות הרבות שמציג תיקון 222 במסגרת הדיור להשכרה, מתאפשרת כניסת שחקנים חדשים לשוק הדיור להשכרה ונוצרה תחרות אשר תוביל לגידול בהיצע הדירות ושיפור באיכות הדירות, שכן מדובר בעיקר בפרויקטים חדשים. שינויים אלה אמורים גם לספק יציבות לשוק, שכן, כפי שמגדיר סעיף 64א3, כדי להיכנס להגדרת קרן השקעות במקרקעין לדיור להשכרה על המקרקעין להיות משוריין למטרת דיור להשכרה ל-15 שנים לפחות.

- **החברה הממשלתית לדיור להשכרה** – חברת "דירה להשכיר" אשר הוקמה מכוח החלטת הממשלה מס' 770 מתאריך 09/10/2013, האחראית בין היתר, על תכונן וביצוע פרויקטים בתחום הדיור.

- **תכנית להשכרה למגורים** – תכנית המייעדת מקרקעין להשכרה למגורים בלבד לתקופה של 15 שנים לפחות.

- **מקרקעין לצרכי דיור להשכרה** – מקרקעין שבתקופה שממועד רכישתם עד להפיכתם למקרקעין מניבים או עד תום 5 שנים מיום רכישתם (חריגים - באזור הנגב והגליל), לפי המוקדם ובתנאי שנרכשו ע"י קרן להשקעות במקרקעין בתקופה הקובעת[1] ומתקיים לגביהם לפחות אחד מהתנאים הבאים:
  - המקרקעין נרכשו במסגרת מכרז שפורסם על ידי המדינה או על ידי החברה הממשלתית לדיור להשכרה ולפי תנאיו לפחות 50% מיחידות הדיור שייבנו במקרקעין וישמשו להשכרה למגורים בלבד לתקופה של לפחות 15 שנים.
  - חלה על המקרקעין תכנית להשכרה למגורים שאושרה לפני תום התקופה הקובעת[1].
  - המקרקעין שווקו על ידי החברה הממשלתית לדיור להשכרה למטרת השכרה למגורים בלבד ל-15 שנים לפחות ומטרה זו הובטחה באמצעות הסכם שנחתם עם החברה הרוכשת (הקרן).

[1] התקופה הקובעת הינה בין התאריכים 07/06/2016 עד 31/12/2033.

- מתקיים לגבי המקרקעין אחד מהתנאים המפורטים להלן, והכל אם אישרה החברה הממשלתית לדיור להשכרה כי יחידות הדיור ישמשו למטרה של השכרה לטווח ארוך בלבד ואם נתנה החברה האמור בתום כל שנת מס אישור כי כל יחידות הדיור שימשו להשכרה לטווח ארוך כאמור בשנת המס שחלפה[1]:

א. נרכשו על ידי קרן להשקעות במקרקעין 20 יחידות דיור למגורים לפחות, במתחם מקרקעין רצוף, או שנבנו 20 יחידות דיור כאמור לפחות עד תום 5 שנים מיום רכישת המקרקעין, ובמקרקעין שהוגשה לגביהם בקשה לתוספת זכויות בתוך שנתיים מיום הרכישה – עד תום 7 שנים;

ב. נבנו על ידי קרן להשקעות במקרקעין 20 יחידות דיור למגורים לפחות עד תום 7 שנים מיום רכישת המקרקעין בידי הקרן, ובלבד שהמקרקעין נרכשו במכרז שפרסמה המדינה או החברה הממשלתית לדיור להשכרה כשהיא פועלת בשם המדינה, והוכח להנחת דעתו של המנהל, כהגדרתו בחוק מיסוי מקרקעין, שלא היה ניתן להוציא היתר בנייה בתוך תקופה של 30 חודשים מיום רכישת המקרקעין;

ג. נרכשו על ידי קרן להשקעות במקרקעין 15 יחידות דיור למגורים לפחות, במתחם מקרקעין רצוף, או שנבנו 15 יחידות דיור כאמור לפחות עד תום 7 שנים מיום רכישת המקרקעין, ובלבד שהן מצויות במקרקעין באזור הנגב או הגליל כהגדרתם בחוק הרשות לפיתוח הנגב, התשנ"ב-1991, ובחוק הרשות לפיתוח הגליל, התשנ"ג-1993, בהתאמה;

- **קרן להשקעות במקרקעין הינה חברה שהתקיימו בה כל אלה:**

א. היא התאגדה בישראל והשליטה על עסקיה וניהולם מופעלים בישראל.

ב. מניותיה נרשמו למסחר בבורסה בישראל בתוך 24 חודשים מיום התאגדותה ואולם אם בתום המועד האמור ובתום 36 חודשים מיום התאגדותה, שווי נכסיה שהם מקרקעין לצורכי דיור להשכרה או מקרקעין מנבים לצורכי דיור להשכרה לא פחת מ- 30% משווי כלל נכסיה – מניותיה נרשמו למסחר בבורסה בישראל בתוך 48 חודשים[1] ממועד התאגדותה.

ג. ממועד התאגדותה ועם מועד הרישום למסחר בבורסה, לא היו לה נכסים, פעילות, הכנסות, הוצאות, הפסדים או התחייבויות (למעט פעילויות הקשורות ישירות לפעילותה כקרן השקעות במקרקעין).

ד. ממועד הרישום למסחר בבורסה לאילך מניותיה נסחרות בבורסה בישראל.

ה. לא חלו לגבי העברת הנכס אליה הוראות חלק ה'2 או הוראות סעיף 70 לחוק מיסוי מקרקעין.

[1] בהתאם לתיקון 264 משנת 2023.

ו. בתאריכים 30/06 ו- 31/12 בכל שנת מס, החל ממועד התאגדותה ועד מועד הרישום למסחר התקיימו כל אלו:

- שווי נכסיה שהם מקרקעין מניבים, מקרקעין לצרכי דיור להשכרה, אגרות חוב, ניירות ערך סחירים, מלוות מדינה, נכסים שיש לכלול בסעיף "לקוחות" (בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים), פיקדונות ומזומנים, לא פחת מ- 95% מכלל נכסי החברה.
- שווי נכסיה שהם מקרקעין מניבים ומקרקעין לצרכי דיור להשכרה מהווים לפחות 75% מנכסי החברה שהם מקרקעין מניבים ומקרקעין לצורכי דיור להשכרה.

ז. כל 30/06 ו- 31/12 בכל שנת מס, החל ממועד הרישום למסחר יתקיימו התנאים הבאים במצטבר <u>בנוסף</u> לתנאים שהוזכרו קודם לכן:

ד. שווי נכסי החברה שהם מקרקעין מניבים ומקרקעין לצרכי דיור להשכרה ונכסי הפקה ותמורה, מהווים לפחות 75% מכלל נכסי החברה ולפחות 200 מיליון ₪.

ה. סכום ההלוואות שנטלה החברה[1] לא יעלה על 60% משווי נכסי החברה שהם מקרקעין מניבים שאינם מקרקעין מניבים לצרכי דיור להשכרה, בתוספת 80% מנכסי החברה המהווים מקרקעין מניבים לצרכי דיור להשכרה או מקרקעין לצורכי דיור להשכרה, ובתוספת 20% משווי נכסיה האחרים.

[1] לרבות בדרך של הנפקת איגרות חוב או שטרי הון.

גורמים ושיקולים באומדן השווי

באומדן השווי, הובאו בחשבון, בין היתר, העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

- מטרת חוות הדעת הינה לאמוד את שווי הנכס שבנדון למטרת דיווח בדו"חות הכספיים. גישות השומה המתאימות להערכה זו הינן גישת היוון ההכנסות וגישת ההשוואה.

- הנתון כי נשוא חוות הדעת מהווה חלק ממקבץ דיור הכולל חלוקה ל- 162 יח"ד, בשימוש למרכז קליטה, קומת מסחר ומקומות חניה במרתף, ברחוב יצחק יעקבי 1-3, עין גנים, רחובות.

- הנתון כי הנכס בשלמות הוקם על קרקע הידועה גם כגוש 3697 חלקה 583, בשטח רשום של כ- 1,988 מ"ר.

- הנתון כי החלקה שבנדון, בעלת צורה רגולארית, דמויית "מלבן", עם פינה צפון מזרחית מעוגלת, בעלת חזית לרחוב יצחק יעקובי באורך של כ- 58 מטר, חזית מזרחית לרחוב הרצל באורך של כ- 33 מטר וחזית דרומית באורך של כ- 57 מטר לרחוב שלום דהרי.

- הנתון כי המבנה שבנדון מהווה מקבץ דיור בן 7 קומות וקומת גג טכנית, עבור 162 יח"ד, מעל קומת קרקע מסחרית ומעל 3 מרתפי חניה, בשטח עילי עפ"י היתר בניה של כ- 8,797 מ"ר עילי + 871 מ"ר מרפסות + 139 מקומות חניה מקורים במפלסי המרתף (-1,-2,-3).

- הנתון כי סטנדרט הבניה כולל בין היתר, שלד מבטון מזוין, קירות חוץ מבניה קשיחה בחיפוי טיח אקרילי בשילוב אבן נסורה, גג בטון שטוח מאלמנטים טרומיים, 3 מעליות נוסעים ו-2 גרמי מדרגות וכיו"ב.

- הנתון כי רמת הגמר בשטחים המשותפים כוללת בין היתר, ריצוף אריחי קרמיקה, חלונות זכוכית במסגור אלומיניום, קירות מטויחים ומסוידים, תאורה עילית שקועה, מיזוג אויר במשרדים ובמועדון הדיירים, מערכת גילוי אש, ספרינקלרים, מצלמות אבטחה בקומת הכניסה וכיו"ב.

- הנתון כי מקבץ הדיור הנדון מתוחזק ברמה טובה יחסית ותואמת לגילו, כולל תחזוקה שוטפת.

- הנתון כי רמת הגמר ביחידות המגורים דומה וכוללת בין היתר: דלתות כניסה מעץ, ריצוף באריחי קרמיקה, חדר רחצה הכולל מקלחון, כיור, אסלה ומיכל הדחה פלסטי, מטבחון הכולל ארונות כפולים ומשטח עבודה קשיח, דלתות פנים מעץ, בכל יחידה מערכת ספרינקלרים וגלאי עשן, מיזוג אויר עילי וכיו"ב.

- הנתון כי על פי תכנית בניין עיר בתוקף מספר **רח/מק/7/1101/ה'** – **"מקבץ דיור רחובות"**, סווגה החלקה שבנדון ביעוד לאזור מגורים מיוחד להקמת בניין בן 7 קומות מעל קרקע ו-3 מרתפי חניה, אשר עבור 162 יח"ד למטרת מקבץ דיור.

- הנתון כי הנכס בנוי בהתאם להיתר בניה.

- הנתון כי בתאריך 31/07/2002 התקבלה תעודת גמר למבנה שבנדון.

- הנתון כי למזמין חוות הדעת זכות אובליגטורית לרישום זכות בעלות חלקית (כ-74%) במקרקעין בכפוף למילוי תנאי הסכם הרכישה, המהווים קבלת אישור עקרוני מעמידר להעברת הזכויות, אישור דירה להשכיר לפרויקט והשלמת התמורה. נכון למועד הקובע בוצעו התנאים המתלים (אישור עקרוני מעמידר ואישור דירה להשכיר וכן תשלום מלוא התמורה). **<u>אומדן השווי נערך בכפוף להשלמת העסקה באופן בו ירשמו הזכויות על שם חברת אבו פמילי</u>**.

- הנתון כי הנכס מושכר בחוזה מול "עמידר" ל- 162 יחידות דיור, עד לתאריך 31/07/2027 + אופציה לחמש שנים נוספות (עד 31/07/2032), תמורת דמי שכירות של 3,794 ₪ ליח"ד בתוספת מע"מ + הצמדה למדד המחירים לצרכן (15/09/2021) אשר נכון למועד הקובע דמי השכירות לאחר הצמדה הינם בסך של כ- 4,290 ₪ ליח"ד לא כולל מע"מ.

- הנתון כי הנכס מנוהל ע"י חברת ניהול תמורת דמי ניהול שנתיים של כ- 936,600 ₪ המהווים כ- 11% מההכנסות. יחד עם זאת, מטעמי שמרנות ומאחר ומדובר במקבץ דיור ותיק, באומדן השווי נלקחו דמי הניהול המשולמים בפועל בתוספת 10% (משקף כ- 530 ₪ ליח"ד לחודש, לא כולל מע"מ).

- הנתון כי בהתאם להסכם פשרה, נקבע מנגנון חלוקת ההכנסות בין בעלי הזכויות במקרקעין, באופן בו אבו פמילי זכאית לקבל 73.67% מהרווחים של מקבץ הדיור + 70% מהרווחים משטחי המסחר.

- הנתון כי מפלסי המרתף בשימוש חלקי (בקומה 1- בלבד) ללא גישת כלי רכב למפלסים 2- ו- 3-, כאשר בכוונת החברה, להפעיל את החניון בתשלום באמצעות מפעיל חיצוני. באומדן השווי הובאה בחשבון תרומת מקומות החניה.

- <u>הנתון כי אומדן השווי של המקבץ דיור נערך ב- 2 חלופות:</u>
  - גישת היוון ההכנסות - שימוש למקבץ דיור לצמיתות (בחלוקה ל- 3 תקופות).
  - גישת ההשוואה - שווי מגורים עם הפחתה בגין מגבלת שימוש למקבץ דיור המנוהל ע"י גורם אחד, בתוספת הכנסה עד לתום תקופת השכירות הנוכחית עם עמידר בכפוף להוצאות התאמה.

- לאור הנתון כי המקבץ נשוא חוות הדעת פועל מזה שנים רבות ברמת ביקושים גבוהה עם תפוסה גבוהה של כ-99% (בממוצע לשנת 2024) העדר אלטרנטיבות לבניינים להשכרה ומשבר בתחום הדיור (לאור עליית מחירים) ומעבר לפרויקטים להשכרה ונכונות משרד הקליטה להאריך את תקופות השכירות מפעם לפעם לאורך השנים, באומדן השווי בגישת היוון ההכנסות, נלקח בחשבון שיעור היוון של 5.5% בתקופת הסכם השכירות הנוכחית מול עמידר המסתיימת בעוד כ- 2.6 שנים, שיעור היוון של כ-6% בתקופת האופציה של עמידר (כ-5 שנים) ושיעור היוון של כ-6.5% לצמיתות בתום תקופת האופציה של עמידר (בעוד כ- 7.6 שנים).

- לאור הנתון כי קיים הסכם פשרה, המסדיר את יחסי החלוקה בין הצדדים, לא הובאה בחשבון הפחתה למושעא.

- הנתון כי בתאריך 07/10/2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל" בדרום הארץ, אשר יצרה אי וודאות. המלחמה טרם הסתיימה כך שלא ידוע כמה זמן תימשך, ומה יהיו התוצאות הצבאיות וכפועל יוצא מכך התוצאות הכלכליות. לאור האמור לא ניתן בשלב זה לחזות את מלוא ההשפעות של המלחמה על ערכי המקרקעין.

  זאת ועוד, נכון ל- 31/12/2024 שיעור הריבית נותר ללא שינוי (החל מתאריך ה- 01/01/2024) בשיעור של 4.5%. כמו כן, לא אותרו עסקאות בתקופה האחרונה המצביעות על שינוי מגמה ועלייה בשיעורי ההיוון לנכסים מסוג זה. כלומר אין לנו נתונים שמראים שהשוק הגיב ושינה את שיעורי ההיוון.

  לאור האמור נכון למועד הקובע 31/12/2024, לא הובא בחשבון שינוי לשיעור ההיוון ביחס למועד הקובע לחוות דעתנו שבסימוכין (למועד קובע 31/12/2023).

- הנכס מוערך במצבו הנוכחי כריק, פנוי וחופשי מכל מחזיק, חוב ושיעבוד.

- מחירי נכסים דומים ורלוונטיים ומצב שוק המקרקעין נכון למועד חוות הדעת.

נתונים ותחשיבים לאומדן השווי

להלן נתונים למקבצי דיור ברחבי הארץ (חלק מההסכמים ותיקים אך בתוקף):

מיקום	מס' יחידות	תאור	מחיר משולם, לא כולל מע"מ	מקור
רחובות (המקבץ שבנדון)	162	מקבץ דיור בן 7 קומות מעל קומת קרקע מסחרית, נבנה בשנת 2002 מושכר לעמידר	**4,290** ₪/**יח"ד/ חודש**	מידע שוק 12/2024
חיפה	175	מקבץ דיור בן 15 קומות, נבנה בשנת 1968 מושכר לעמידר	**4,257** ₪/**יח"ד/ חודש**	מידע שוק 12/2024
באר שבע	82	מקבץ דיור בן 8 קומות מעל קומת קרקע, המשמש כמרכז קליטה לעולים חדשים (נבנה בשנות ה-90)	**3,950** ₪ / **יח"ד/ חודש**	מידע שוק 09/2024
הוד השרון	200	מקבץ דיור המורכב מ-2 בניינים בני 4 קומות מעל קרקע, נבנה בשנת 2006, מושכר לעמידר	**4,000** ₪/**יח"ד/חודש**	מידע שוק 06/2024
אשדוד	95	מקבץ דיור המורכב מ- 2 בניינים, הכוללים 46 ו- 49 יחידות	**4,585** ₪/**יח"ד/חודש**	מידע שוק 02/2024
באר שבע	200	מקבץ דיור בן 11 קומות, נבנה בשנת 2003, מושכר לעמידר (מבנה ותיק)	נחתם הסכם אופציה לפי **3,400** ₪/ **יח"ד/ חודש**	מידע שוק 01/2024
נהריה	143	99 יח"ד חדר, 44 יח"ד בנות 2 חדרים	**3,565** ₪ / **יח"ד/ חודש**	מידע שוק 2022
יוקנעם	124	מקבץ דיור, בן 9 קומות, כולל 124 יח"ד, בחלוקה ל- 13 יח"ד בנות 2 חדרים ו- 111 יח"ד של חדר אחד	**3,120** ₪/ **ליח"ד/ חודש**	מידע שוק 2020
כרמיאל	362	שני מקבצים, סה"כ 362 יחידות דיור (126 יח"ד + 236 יח"ד בכל מקבץ)	שני מקבצים: **2,813** ₪/ **יח"ד/ חודש** **3,018** ₪/ **יח"ד/ חודש**	מידע שוק 2021

<u>להלן סקר נתוני עסקאות לדירות מגורים בשטחים שבין 74 מ"ר עד 91 מ"ר, הכוללים מרפסת ומקום חניה אחד, בבנייני מגורים בני 7 קומות ומעלה ברחובות:</u>

תאריך עסקה	גוש	חלקה	כתובת	שטח במ"ר	חדרים	קומה	קומות	שנת בניה	התמורה, כולל מע"מ	מחיר למ"ר כולל מע"מ מגלם מקום חניה
14/04/2024	3697	549	הולצברג שמחה 7	74	3	5	8	2002	₪ 2,190,000	₪ 29,595
08/12/2024	3698	390	עמ"י 16	80	3.5	3	7	1994	₪ 2,140,000	₪ 26,750
29/08/2024	3698	382	לח"י 6	83	3.5	1	9	2000	₪ 2,120,000	₪ 25,542
12/07/2024	3697	422	ביאלר קלמן 2	83	3	5	8	2005	₪ 2,160,000	₪ 26,024
28/03/2024	3698	387	ירושלים דרך 6	83	3.5	3	9	1990	₪ 2,050,000	₪ 24,699
20/11/2024	3698	385	ירושלים דרך 16	85	4	4	8	1995	₪ 2,230,000	₪ 26,235
03/11/2024	3697	420	ביאלר קלמן 1	86	4	5	8	2000	₪ 2,350,000	₪ 27,326
21/10/2024	3697	420	ביאלר קלמן 7	89	4	8	9	1997	₪ 2,400,000	₪ 26,966
19/09/2024	3697	353	בוסתן 2	90	4	5	6	1991	₪ 2,010,000	₪ 22,333
26/05/2024	3697	549	הולצברג שמחה 3	90	4	7	12	2003	₪ 2,300,000	₪ 25,556
02/04/2024	3697	549	הולצברג שמחה 5	90	4	1	9	2001	₪ 2,300,000	₪ 25,556
25/06/2024	3697	427	שאולי 9	91	4	1	7	1998	₪ 2,325,000	₪ 25,549
ממוצע (במעוגל), כולל מע"מ										**₪ 26,010**

(*) הובא בחשבון כי לדירות נשוא ההשוואה קיימת מרפסת בשטח של כ-12 מ"ר בממוצע ליח"ד.

מאחר והיחידות נשוא חוות הדעת בשטח של כ- 34 מ"ר נטו בממוצע ליח"ד, הקטן ביחס לנתוני ההשוואה, באומדן השווי הובא בחשבון מקדם התאמה של 1.2 כדלקמן:

שווי של כ- 26,010 ₪ למ"ר בממוצע X 1.2 מקדם התאמה = כ- 31,200 ₪ למ"ר מתואם לנכס הנדון, כולל מע"מ.

להלן סקר נתוני השוואה לשטחי מסחר ברחובות:

מיקום	תיאור	התמורה, לא כולל מע"מ	מקור
וינר יוסף פינת ההגנה, רחובות (גו"ח 3705/618)	חנות בשטח של כ- 29 מ"ר	נמכרה תמורת 750,000 ₪ **משקף כ- 25,900 ₪ למ"ר**	מס שבח 08/09/2024
הרצל 161, רחובות	חנות בשטח של כ- 21 מ"ר	נמכרה תמורת 512,820 ₪ **משקף כ- 24,420 ₪ למ"ר**	מס שבח 30/04/2024
אברך חנה 49, רחובות	חנות בשטח של כ- 27 מ"ר בקומת קרקע	נמכרה תמורת 650,000 ₪ **משקף כ- 24,100 ₪ למ"ר**	מס שבח 11/05/2023
רחוב מנוחה ונחלה, רחובות	חנות בשטח של כ- 150 מ"ר	מוצעת למכירה תמורת 3,600,000 ₪ **משקף כ- 24,000 ₪ למ"ר**	תיווך - אינגה 053-9368356 01/2025

להלן סקר דמי שכירות לשטחי מסחר בקומת קרקע ברחובות:

מיקום	תיאור	התמורה, לא כולל מע"מ	מקור
יצחק יעקבי 1-3, רחובות (נשוא חוות הדעת)	שטח מסחרי של כ- 1,240 מ"ר	**מושכר בדמי שכירות חודשיים של כ- 76 ₪ למ"ר לחודש (*)**	מידע שוק 01/2025
הרצל 112, רחובות	חנות בשטח של כ- 70 מ"ר	מוצעת להשכרה תמורת 7,000 ₪ **משקף כ- 100 ₪ למ"ר לחודש**	תיווך - עדן 055-4365272 01/2025
הרצל 111, רחובות	חנות בשטח של כ- 100 מ"ר	מוצעת להשכרה תמורת 9,500 ₪ **משקף כ- 95 ₪ למ"ר לחודש**	תיווך - פרץ 055-4304688 01/2025
הרצל, רחובות	חנות בשטח של כ- 60 מ"ר	מוצעת להשכרה תמורת 8,500 ₪ **משקף כ- 140 ₪ למ"ר לחודש**	תיווך - שמוליק 055-4368898 01/2025
	חנות בשטח של כ- 60 מ"ר	מוצעת להשכרה תמורת 9,000 ₪ **שקף כ- 150 ₪ למ"ר לחודש**	תיווך - שי 053-3396808 01/2025

(*) שטחי המסחר נשוא חוות הדעת, מהווים שטח מסחרי גדול של כ-1,240 מ"ר המושכר ל-2 שוכרים תמורת דמי שכירות חודשיים כוללים של כ- 94,350 ₪ לחודש, לא כולל ניהול ולא כולל מע"מ. דמי השכירות כאמור, מגלמים שטחי אחסנה ומעברים בקומה.

סקר שיעור תשואה

המקום	תיאור	שיעור תשואה כללי	מקור מידע
סקירת שמאי ממשלתי	שיעור התשואה הכללי למחצית ראשונה של 2022 **למשרדים ומסחר – 6.7%** (ללא שינוי ביחס למחצית קודמת)		פרסום 03/2023
ראשון לציון	חנן מור מכרה את המרכז המסחרי בסך של 58 מיליון ₪ המהווה חלק מפרויקט משולב של דירות להשכרה ומסחר בשכונת נרקיסים, **לפי שיעור תשואה 6.8%** לדמי השכירות הצפויים להתקבל בפרויקט		כלכליסט 05/2023
תל אביב	חברת מגדל רכשה 50% מהזכויות במגדל וייס-בולטהאוס תמורת 230 מיליון ₪ (משקף שווי של 460 מיליון ₪ לנכס בשלמות). ה- NOI עומד על 26 מיליון ₪, משקף שיעור תשואה של **5.65%**		כלכליסט 05/2023
אזו"ת אלון תבור	מתחם הכולל מבנה תעשיה נמכר ב- 154 מיליון ₪. Sala and leaseback העסקה **משקפת שיעור תשואה 6.5%**		גלובס 08/2023
קרית עקרון	מתחם עקרון 2000 מרכז מסחרי ומערכת סולארית נמכר בתמורה **לשיעור תשואה המשקף 6.73%**		פרסום ICE 10/2023
ירושלים	נרכש מרכז מסחרי שכונתי בשכונת רוממה בירושלים לפי **שיעור תשואה 6.7%**		מידע שוק 10/2023
אשקלון	חברת גב-ים מכרה את זכויותיה בפרויקט "רב בריח" (מבנה תעשייתי/לוגיסטי) בשלב א' של הפרויקט תמורת כ- 200,000,000 ₪ **משקף שיעור תשואה 6%**		דה מרקר 12/2023
ראש העין	חברת מניבים רכשה נכס לוגיסטי בראש העין תמורת 90 מיליון ₪, כאשר ה- NOI הצפוי עומד על 5.85 מיליון ₪ בשנה. **משקף שיעור תשואה 6.5%**		אייס 01/2024
חיפה	קרן ריאליטי מכרה לחברת מניבים 50% מהזכויות במגדל משרדים ומסחר ("מגדל ארמון") תמורת 109 מיליון ₪, כאשר ה- NOI הצפוי מהשכרת שטחי המגדל הינו כ- 14.2 מיליון ₪ בשנה. **משקף שיעור תשואה 6.5%**		כלכליסט 01/2024
תל אביב	אספן רכשה מרכז מסחרי לפי **שיעור תשואה של 6.7% ביחס לשטחים המושכרים ו-7.4% בכפוף לאכלוס מלא**		כלכליסט 5/2024
חיפה	מניבים רוכשת מריאליטי 25% נוספים לפי **שיעור תשואה של 6.5%**		מרכז הנדל"ן 07/2024 ומידע שוק
מעלות	רני צים מוכר לדורסל נכס מסחרי (50%) בכ-242 מיליון ₪ , משקף **שיעור תשואה של 7%**		מרכז הנדל"ן 9/2024
אירפורט סיטי	בנין משרדים מו"מ למכירה לפי **שיעור תשואה של 6.7%**		מידע שוק 10/2024
דו"ח נת"מ מחצית ראשונה 2024	למרות התפתחויות השליליות בשוק וסביבת הריבית הגבוהה , התשואות המבוקשות לנכסים המוצעים למכירה **לא השתנו** בהתאם לשינויים בשיעור הריבית		פרסום אוקטובר 2024

תחשיבים לאומדן השווי

א. <u>אומדן שווי הנכס למקבץ דיור לצמיתות:</u>

על רקע הנתון כי נחתם הסכם מימוש אופציה עם "עמידר" לתקופה של 5 שנים (המסתיים בעוד כ-2.5 שנים) + אופציה ל-5 שנים נוספות, נבחנו שתי חלופות לאומדן השווי, כדלקמן:

<u>חלופה ראשונה</u> : אומדן שווי הנכס למקבץ דיור לצמיתות (בחלוקה ל- 3 תקופות):

<u>תקופה 1</u> - תקופת שכירות עד לתום תקופת השכירות הנוכחית (בעוד כ- 2.6 שנים) לפי שיעור היוון של 5.5% (תקופה בטוחה), הוצאות תפעול בפועל בתוספת 10% (כ-12% מההכנסות)[1].

<u>תקופה 2</u> - תקופת שכירות עד לתום תקופת האופציה (בעוד כ-2.6 למשך תקופה של 5 שנים), לפי שיעור היוון של 6% (תקופה אופציה), הוצאות תפעול בפועל בתוספת 10% (כ-12% מההכנסות)[1].

<u>תקופה 3</u> - בתום תקופת השכירות והאופציה לפי שיעור היוון גבוה יותר של 6.5%.

<u>חלופה שניה</u> : אומדן שווי הנכס בגישת ההשוואה למגורים עם הפחתה בגין מגבלת שימוש למקבץ דיור וניהול המקבץ ע"י גורם אחד בתוספת הכנסה עד לתום תקופת השכירות הנוכחית עם עמידר בכפוף להוצאות התאמה.

[1] דמי הניהול המשולמים בפועל הינם בטווח המקובל. יחד עם זאת, מטעמי שמרנות ומאחר ומדובר במקבץ ותיק, הובאה חשבון תוספת של 10% לדמי הניהול המשולמים בפועל ובסה"כ כ- 1,030,000 ₪ לשנה (עבור כלל יח"ד במקבץ), לא כולל מע"מ (משקף כ- 530 ₪ ליח"ד לחודש).

<u>חלופה ראשונה - אומדן שווי הנכס למקבץ דיור לצמיתות (בחלוקה ל- 3 תקופות)</u>

<u>נתוני בסיס לתחשיב:</u>

סעיף	סה"כ
דמי שכירות חודשיים משולמים ליח"ד עפ"י הסכם עם עמידר, בתוספת הצמדה למדד המחירים לצרכן (עפ"י הסכם), לא כולל מע"מ **[1]**	₪ 4,290
מס' יח"ד במקבץ נשוא חוות הדעת	162
סה"כ דמי שכירות חודשיים, לא כולל מע"מ (במעוגל)	₪ 695,000
סה"כ דמי שכירות שנתיים, לא כולל מע"מ (במעוגל)	₪ 8,340,000
הפחתה בגין הוצאות תפעול ואחזקה בהתאם לתשלום בפועל ואישור רו"ח ליאור שמואל, לא כולל מע"מ בתוספת 10% (במעוגל) **[2]**	-₪ 1,030,000
סה"כ רווח תפעולי שנתי (בנטרול הוצאות תפעול ניהול ואחזקה)	**₪ 7,310,000**
משקף רווח תפעולי חודשי (בנטרול הוצאות תפעול ניהול ואחזקה)	**₪ 609,000**

[1] בהתאם להסכם מול עמידר, דמי השכירות בסך של כ- 3,794 ₪ ליח"ד + הצמדה למועד הקובע לחוות הדעת ובסה"כ כ- 4,290 ₪, לא כולל מע"מ.

[2] בהתאם לכרטסת הוצאות דמי ניהול, לחודשים אפריל 2024 – ינואר 2025, דמי הניהול המשולמים ע"י חברת אבו פמילי הינם בסך של כ- 57,497 ₪ לחודש, המהווים כ- 690,000 ₪ לשנה (משקף כ- 936,568 ₪ / לשנה לכלל המקבץ). מטעמי שמרנות הובאה בחשבון תוספת בשיעור של 10% לדמי הניהול כאמור ובסה"כ כ- 1,030,000 ₪[1] (משקפים כ- 12% מההכנסות במקבץ שבנדון).

א. <u>אומדן שווי חלקה של אבו פמילי במקבץ הדיור (73.67%)</u>

<u>תקופה ראשונה - ערך נוכחי של דמי השכירות עד 31/07/2027 (כ- 2.6 שנים):</u>

רווח תפעולי חודשי, לא כולל מע"מ	₪ 609,000
רווח תפעולי שנתי, לא כולל מע"מ	₪ 7,310,000
מקדם תזרים הכנסות בערך נוכחי (כ-2.6 שנים בשיעור היוון 5.5% - תקופה בטוחה)	2.346
סה"כ שווי מתקבולי הכנסות לתקופה ראשונה, במעוגל	**₪ 17,150,000**

[1] משקף כ- 530 ₪ ליחידה/ חודש.

המשך:

תקופה שניה - ערך נוכחי של הנכס בתקופת האופציה עם עמידר (בעוד כ- 2.6 שנים) לתקופה של 5 שנים (תקופת האופציה) מהוון להיום:

רווח תפעולי חודשי, לא כולל מע"מ	₪ 609,000
רווח תפעולי שנתי, לא כולל מע"מ	₪ 7,310,000
מקדם תזרים הכנסות בערך נוכחי (5 שנים בשיעור היוון 6% - תקופת אופציה)	4.212
סה"כ ערך נוכחי מתקבולים לתקופה של 5 שנים (לתקופת האופציה)	₪ 30,792,000
מקדם ערך נוכחי (2.6 שנים בשיעור היוון 6%)	0.860
סה"כ שווי מתקבולי הכנסות לתקופה שניה, בערך נוכחי, במעוגל	**₪ 26,490,000**

תקופה שלישית - ערך נוכחי של הנכס בסיום הסכם השכירות עם עמידר (בעוד כ- 7.6 שנים) לצמיתות מהוון להיום:

רווח תפעולי חודשי, לא כולל מע"מ	₪ 609,000
רווח תפעולי שנתי, לא כולל מע"מ	₪ 7,310,000
רווח תפעולי שנתי מהוון לצמיתות (לפי שיעור היוון של 6.5%)	₪ 112,462,000
מקדם ערך נוכחי (7.6 שנים בשיעור היוון 6.5%)	0.620
סה"כ שווי מתקבולי הכנסות לתקופה שלישית, בערך נוכחי, במעוגל	**₪ 69,770,000**

סיכום שווי מקבץ הדיור בחלופה מס' 1:

סה"כ שווי מתקבולי הכנסות לתקופה ראשונה (עד 31/07/2027), במעוגל	**₪ 17,150,000**
סה"כ שווי מתקבולי הכנסות לתקופה שניה (תקופת האופציה 5 שנים), במעוגל	**₪ 26,490,000**
סה"כ שווי מתקבולי הכנסות לתקופה שלישית, לאחר סיום תקופת השכירות הנוכחית והאופציה, בערך נוכחי, במעוגל	**₪ 69,770,000**
סה"כ שווי מקבץ הדיור בחלופה מס' 1 (במעוגל)	**₪ 113,410,000**
חלק יחסי של אבו פמילי 73.67% בהכנסות ממקבץ הדיור	**₪ 83,550,000**

ב. <u>אומדן שווי חלקה של אבו פמילי במקומות החניה במפלסי המרתף (74%):</u>

להלן אומדן שווי תרומת מקומות החניה בגישת היוון ההכנסות:

סה"כ מקומות חניה (*)	דמי שכירות למקום חניה לחודש, עפ"י אומדן הח"מ, לא כולל מע"מ	סה"כ דמי שכירות חודשיים, לא כולל מע"מ	סה"כ דמי שכירות שנתיים, לא כולל מע"מ	שיעור היוון	סה"כ שווי תרומת מקומות החניה	סה"כ חלק יחסי בשיעור של 74% של זכויות אבו פמילי, במעוגל
109	₪ 100	₪ 10,900	₪ 130,800	8%	₪ 1,635,000	₪ 1,210,000

(*) בהתאם להיתר בניה קיימים 139 מקומות חניה - 30 מקומות חניה לשימוש שטחי מסחר ואחסנה (בהתאם לתקן החניה בהיתר הבניה) = 109 מקומות חניה. באומדן השווי הובאו בחשבון 109 מקומות חניה (ללא מקומות החניה לשימוש המסחר ואחסנה).

(**) בהתאם להסכם הרכישה מתאריך 21/12/2023, אבו פמילי הינה בעלת הזכויות בחלק היחסי במקומות החניה במרתף בהתאם לחלקה של המוכרת במקרקעין, קרי 74%.

ג. אומדן שווי חלקה של אבו פמילי בשטחי המסחר בקומת הקרקע (70%)

להלן אומדן שווי שטחי המסחר בקומת הקרקע בגישת היוון ההכנסות:

סה"כ שטח מסחרי בקומת הקרקע (*)	דמי שכירות למ"ר לחודש, לא כולל ניהול, לא כולל מע"מ	דמי שכירות חודשיים, לא כולל ניהול, לא כולל מע"מ	דמי שכירות שנתיים, לא כולל ניהול, לא כולל מע"מ	שיעור היוון	סה"כ אומדן שווי, לא כולל מע"מ (במעוגל)
1,240 מ"ר	₪ 76	₪ 94,350	₪ 1,132,202	7%	₪ 16,174,000
חלקה של אבו פמילי בהכנסות ממסחר					70%
סה"כ אומדן שווי חלק אבו פמילי, בשטח המסחרי, לא כולל מע"מ (במעוגל)					**₪ 11,322,000**

(*) שטח של כ-774 מ"ר עיקרי בתוספת העמסה של 10% + שטחי אחסנה של כ-364 ושטח מקלט של כ- 24 מ"ר ובסה"כ כ-1,240 מ"ר.

להלן אומדן השווי שטחי המסחר בקומת הקרקע בגישת ההשוואה:

תיאור	סה"כ שטח מסחרי בקומת הקרקע	שווי מ"ר בנוי	סה"כ אומדן שווי, לא כולל מע"מ
שטח מסחרי בקומת קרקע (*)	852 מ"ר	₪ 17,000 (**)	₪ 14,476,000
שטחי אחסנה + מקלט בקומת הקרקע עפ"י היתר בניה	388 מ"ר	₪ 8,500	₪ 3,298,000
סיכום ביניים	**1,240 מ"ר**	**-**	**₪ 17,774,000**
חלקה של אבו פמילי בהכנסות ממסחר			70%
סה"כ אומדן שווי חלק אבו פמילי, בשטח המסחרי, לא כולל מע"מ (במעוגל)			**₪ 12,440,000**

(*) שטח של כ-774 מ"ר עיקרי בתוספת העמסה של 10% ובסה"כ 852 מ"ר.

(**) שטחי המסחר שבנדון הינם בשטח גדול, עם מעט חשיפה הכולל שטחי עומק ולפיכך הובא בחשבון שווי מ"ר בנוי של כ-17,000 ₪ (משקף הפחתה בשיעור 30%).

סה"כ שווי שטחי המסחר, בכפוף ל-2 גישות השומה[1]: 11,880,000 ₪, לא כולל מע"מ.

[1] 50% לגישת ההשוואה ו- 50% לגישת היוון ההכנסות.

<u>להלן סיכום חלופה 1:</u>

אומדן שווי מקבץ דיור (73.67%)	₪ 83,550,000
אומדן שווי מקומות החניה (70%)	₪ 1,210,000
אומדן שווי שטחי המסחר בקומת הקרקע של מקבץ הדיור (70%)	₪ 11,880,000
סה"כ אומדן שווי חלקה של אבו פמילי בנכס נשוא חוות הדעת, לא כולל מע"מ (במעוגל)	**₪ 96,640,000**

<u>חלופה שניה- אומדן שווי הנכס ביעוד מגורים עם מגבלת שימוש (מקבץ דיור) לאחר סיום ההסכם עם עמידר בכפוף להוצאות התאמה</u>

להלן שווי הנכס בגישת ההשוואה למגורים עם מגבלת שימוש בדחיה עד לתום תקופת השכירות הנוכחית עפ"י הסכם עם עמידר:

תיאור	מס' יח"ד	שטח עיקרי ממוצע ליח"ד	סה"כ שטח עיקרי למגורים	שטח מרפסת לא מקורה	שטח אקו'	שווי מ"ר אקו' ממוצע לא כולל מע"מ (*)	סה"כ שווי לא כולל מע"מ במעוגל
יח"ד בנות 2-1 חדרים	162	34 מ"ר	5,459 מ"ר	557 מ"ר	5,738 מ"ר	₪ 26,451	₪ 151,763,000
הפחתה בגין מגבלת שימוש – עפ"י הוראות התב"ע, הגבלת השימוש ביחידות הדיור למקבץ דיור וניהול ואחזקת הבניין ע"י גורם אחד, במעוגל (הפחתה של 15%)							-₪ 22,764,000
בניכוי עלויות התאמה בתום תקופת השכירות מול עמידר (162 יח"ד X עלות שיפוץ בסך של כ- 50,000 ₪ ליח"ד)							-₪ 8,100,000
סה"כ שווי הנכס למגורים מוגבל שימוש, במעוגל							**₪ 120,899,000**
מקדם דחיה בערך נוכחי עד לסיום תקופת השכירות הנוכחית (2.6 שנים, בשיעור היוון 6%)							0.86
סה"כ שווי הנכס למגורים לאחר התאמה ודחיה עד לסיום תקופת השכירות, במעוגל							**₪ 104,020,000**
תוספת שווי הכנסות משימוש למקבץ דיור עד לתום תקופת השכירות הנוכחית עם עמידר							<u>₪ 17,150,000</u>
סיכום ביניים							**₪ 121,170,000**
סה"כ שווי הנכס בחלופה מס' 2, בהתאם לחלקה היחסי של אבו פמילי 73.67% ממקבץ הדיור, במעוגל							**₪ 89,266,000**

(*) נתוני ההשוואה הינם לדירות בשטח הנע בין 74 מ"ר ל- 91 מ"ר, לפיכך הובא בחשבון מקדם התאמה ליחידות נשוא חוות הדעת אשר שטחן בממוצע הינו כ- 34 מ"ר ליח"ד של כ-1.2 המגלם את הנתון כי לכל יח"ד יש 0.7 מקומות חניה, כדלקמן:

שווי מ"ר בנוי ממוצע של כ- 26,010 ₪/ מ"ר נטו * 1.2 = כ-31,200 ₪ למ"ר, מגלם מקום חניה, כולל מע"מ / 18% מע"מ = כ- <u>26,450 ₪ למ"ר, מגלם מקום חניה, לא כולל מע"מ</u> (משקף כ- 936,800 ₪ ליח"ד ממוצעת).

להלן סיכום חלופה 2:

אומדן שווי מקבץ דיור (73.67%)	₪ 89,266,000
אומדן שווי שטחי המסחר בקומת הקרקע של מקבץ הדיור (70%) (ראה תחשיב בסעיף ב' חלופה 1)	₪ 11,880,000
סה"כ אומדן שווי חלקה של אבו פמילי בנכס נשוא חוות הדעת, לא כולל מע"מ (במעוגל)	**₪ 101,150,000**

סה"כ שווי הנכס בהתחשב בשתי החלופות[1] : 97,540,000 ₪ במעוגל, לא כולל מע"מ

אומדן השווי נערך בכפוף להשלמת העסקה באופן בו ירשמו הזכויות על שם חברת אבו פמילי.

להלן ניתוח רגישות:

פרמטר	שינוי	סה"כ שווי
שיעור היוון	עליה ב 0.25%	₪ 94,750,000
	ירידה ב 0.25%	₪ 100,550,000

[1] הובא בחשבון משקל 80% לחלופה ראשונה ומשקל 20% לחלופה השנייה.

שומת מקרקעין קודמת שבוצעו ע"י השמאי בנכס הנישום:

המועד הקובע לחוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי, לא כולל מע"מ
25/01/2024	אומדן שווי למטרת בטוחה לאשראי	₪ 92,700,000
31/12/2023	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	₪ 92,720,000

שומת מקרקעין נוכחית:

המועד הקובע לחוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי, **לא כולל מע"מ**
31/12/2024	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	₪ 97,540,000

ש ו מ ה

בשים לב למיקומו של הנכס (יצחק יעקבי 1-3, עין גנים, רחובות), ולכל שאר הנתונים כאמור ומפורט לעיל,

נראה כסביר לאמוד את שווי הזכויות בנכס בגבולות **97,540,000** ₪ **(תשעים ושבעה מיליון חמש מאות וארבעים אלף שקלים חדשים), לא כולל מע"מ.**

חוות הדעת עוצבה בכפוף לכך שתושלם העסקה לרכישת הזכויות באופן בו הבעלות תרשם ע"ש חברת אבו פמילי ריט בע"מ (74%).

אומדן השווי של הנכס הינו במצבו הנוכחי, וחופשי מכל חוב ושיעבוד, נכון למועד הקובע לחוות הדעת 31/12/2024.

הנני מצהיר בזאת כי קיימת אי תלות בדבר מהות היחסים ביני ובין מזמין השומה.

אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדיווחים מיידים של החברה המפורסמים לצבור.

הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) ועפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל, 1998.

הדו"ח הוכן עפ"י תקן מספר 17.1 בדבר גילוי מינימלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים על פי חוק ניירות ערך , התשכ"ח -1968

ובאתי על החתום,

שמאי מקרקעין
ירון ספקטור
כלכלן ומוסמך
M.B.A עסקים
מספר רישוי 296

ירון ספקטור
כלכלן ושמאי מקרקעין

"שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור".
המסמכים המתוארים בחוות הדעת הינם רק העתק/צילום של המסמכים, אלא אם צויין כי הוצג המסמך המקורי.

ירון ספקטור
שמאות מקרקעין בע"מ

ירון ספקטור
כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך במנהל עסקים M.B.A
גיל סיטון
מתכנן עירוני M.A משפטן ושמאי מקרקעין
גולן וקראט
מהנדס אזרחי
רוני כהן
שמאי מקרקעין, מוסמך במנהל עסקים M.B.A
ירון פריאנטי
מהנדס אזרחי
יניב בחלון
כלכלן ושמאי מקרקעין
גלעד גלבאום
שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
יוסי אלמוזנינו
הנדסאי בניין
אורן שגיא
שמאי מקרקעין
שמעון גרוניך
כלכלן ושמאי מקרקעין
ברוך ברשק
כלכלן והנדסאי בניין
גילה סקרדר אנגל
גיאוגרפית ושמאית מקרקעין
אופיר רון
כלכלן ובוגר מנהל עסקים
מיכאל זלצברג
הנדסאי בניין
מימון צבע
כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך M.A בנדל"ן
דניאל פרי
כלכלן ושמאי מקרקעין
מאור חבס
שמאי מקרקעין וכלכלן
גיא פורטל
כלכלן ושמאי מקרקעין
שיר גילר
שמאית מקרקעין ובוגרת מנהל עסקים
רינה מדריש
שמאית מקרקעין
ישראל פרץ
שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
ברק נגבי
כלכלן ושמאי מקרקעין
טל אסרף
הנדסאי בניין
מיכל שלג
כלכלנית
סער טרץ
הנדסאי בניין
אדריאן מויססקו
הנדסאי בניין
לירון כמיסה
כלכלנית
אור יורוביץ
שמאי מקרקעין
תהילה דודו
כלכלנית ושמאית מקרקעין
צח הדדי
הנדסאי בניין
טל אברג'יל
הנדסאי בניין
תומר פוגל
כלכלן ושמאי מקרקעין
עמית בוארון
הנדסאי בניין

חוות דעת – שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: אומדן שווי שוק של 35 דירות מגורים

המהוות חלק מפרויקט השכרה לדיור מוגן בשם "הרמוניה"

חלק מחלקה 12 בגוש 34269,

<u>רחוב נחל דולב 68, שכונת רמת הנחלים, בית שמש</u>



אתר: yaron-spector.co.il | **מייל:** mazkirut@yaron-spector.co.il | **טלפון:** 03-6878111 | **כתובת:** יגאל אלון 53 תל אביב

11 במרץ 2025
מספרנו: 34327.2

לכבוד,

חברת אבו פמילי ריט בע"מ

א.ג.נ.,

חוות דעת – שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: אומדן שווי שוק של 35 דירות מגורים

המהוות חלק מפרויקט השכרה לדיור מוגן בשם "הרמוניה"

חלק מחלקה 12 בגוש 34269,

רחוב נחל דולב 68, שכונת רמת הנחלים, בית שמש

בהתאם לבקשתכם בדקתי את הנכס שבנדון למטרת אומדן שוויו ולהלן חוות דעתי:

מטרת חוות הדעת : אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון. (הסכום שניתן לקבל ממכירת הנכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת) לצורך דוחות כספיים יישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S תקן IAS 40 – נדל"ן להשקעה (ומקבילו הישראלי תקן 16).

אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדיווחים מיידים של החברה המפורסמים לצבור. הנני מציין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 226(א) לחוק החברות התשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

שם עורך חוות הדעת : ירון ספקטור, שמאי מקרקעין.

פירטי השכלה וניסיון מקצועי

- אוניברסיטת בר אילן - תואר ראשון בכלכלה ומינהל עסקים - בהצטיינות - 1988.
- תואר שני במינהל עסקים, התמחות בשיווק - 1996.
- אוניברסיטת תל אביב - שמאות מקרקעין וניהול נכסים - בהצטיינות - 1990.
- שמאי מקרקעין מוסמך על פי חוק שמאי המקרקעין, מספר רישום **296** ב"פנקס שמאי המקרקעין בישראל".

פירוט ניסיון מקצועי - רצ"ב נספח א.

ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים:

המעריך ביצע הערכות שווי בין היתר לחברות - ביג מרכזים מסחריים, מגדלי עסקים, משהב, ארנה סטאר גרופ, אשדר חברה לבניה, בית גיל הזהב, קרסו נדל"ן, הכשרה חברה לביטוח, יוחננוף, גלובוס סנטר, אזורים, י.ד. ברזאני, ארזים, גינדי החזקות, אחים אלה, אשטרום, קבוצת חג'ג', תידהר, בהיקף של למעלה מ-10 מיליארד ₪.

בעלי הזכויות בנכס	:	חברת אבו פמילי ריט בע"מ[1] (להלן: "**אבו פמילי**").
מזמין חוות הדעת	:	אבו פמילי באמצעות מנכ"לית החברה, הגב' חיה קינד.
מועד הזמנת חוות הדעת	:	25 בדצמבר 2024.
תאריך הביקור בנכס[2]	:	10 בפברואר 2025.
המועד הקובע לחוות הדעת	:	31 בדצמבר 2024.
הנסיבות בגינן בוצעה ההתקשרות	:	לצורך דוחות כספיים ישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S תקן IAS 40 – נדל"ן להשקעה (ומקבילו הישראלי תקן 16).
התחייבות לשיפוי	:	קיים הסכם שיפוי אשר ניתן בתאריך 05/06/2023 ע"י חברת אבו פמילי ריט בע"מ, עבור הנכס שבנדון לצורך הכללת חוות הדעת ו/או אזכורה בדוחות הכספיים או לכל מטרה אחרת.
שכר טרחה	:	לא קיימות התניות לגבי שכר טרחה של השמאי , או אחרות , אשר יש בהן כדי להשפיע על תוצאות השומה.

[1] בהתאם להסכם רכישה מיום 10/03/2022 עולה כי חברת "אבו פמילי" רכשה מחברת יסודות צור בע"מ 35 דירות ראשונות (נשוא חוות הדעת) + 4 דירות מעטפת נוספות בקומת הקרקע (אשר לא מהוות חלק מנשוא חוות הדעת לאור העובדה כי הדירות הנ"ל מסומנות "כאולם" בתשריט תכנית היתר הבניה) שבגינו נרשמה בתאריך 21/03/2022 הערת אזהרה לפי סעיף 126, לטובת חברת "אבו פמילי" (ראה הרחבה בפרק "הזכויות בנכס").

[2] הביקור בנכס בוצע ע"י תומר פוגל, שמאי מקרקעין.

פרטי הנכס[1]

גוש	34269
חלק מחלקה	12
מספר מגרש	323 (עפ"י תכנית בניין עיר מספר מי/במ/836)
נשוא חוות הדעת	שווי שוק של 35 דירות מגורים[2], בנות 2 חדרים בשטח שנע בין 50 מ"ר – 73 מ"ר[3], בקומות קרקע, א' - ו', המהוות חלק מפרויקט מגורים להשכרה לדיור מוגן, בשם "הרמוניה", אשר בנייתו הסתיימה לפני כשנתיים[4]
סה"כ שטח נשוא חוות הדעת	כ- 1,870 מ"ר + כ- 393 מ"ר מרפסות + כ- 31 מ"ר שטח חצר
מיקום	רחוב נחל דולב 68, שכונת רמת הנחלים, בית שמש
הזכויות בנכס	זכות חוזית לרישום בעלות במקרקעין (ראה הרחבה בפרק "הזכויות בנכס")[5]

[1] פרטי הנכס הינם בהתאם לנסח רישום מקרקעין מתאריך 19/01/2025, הסכם לרכישת הזכויות והיתר בניה.

[2] מספור הדירות, שטחן ומיקומן במבנה הינו בהתאם לאישור עו"ד לוי יעקב מתאריך 19/02/2024 בצירוף תשריטי דירות חתומים.

[3] שטחי הדירות הינו בהתאם לטבלת תמהיל דירות שהתקבל ממזמין חוות הדעת. מבדיקה בתכנית ההיתר לא נמצאה טבלת שטחי הדירות והמרפסות בתכנית ולא צוין שטח הדירה על גבי תשריט הדירה בתכנית עצמה.

[4] הנכס קיבל טופס 4 בתאריך 05/01/2022.

[5] בהתאם להסכם רכישה מיום 10/03/2022 עולה כי חברת "אבו פמילי" רכשה מחברת יסודות צור בע"מ 35 דירות ראשונות (נשוא חוות הדעת) + 4 דירות מעטפת נוספות בקומת הקרקע (לא מהוות חלק מנשוא חוות הדעת לאור העובדה כי הדירות הנ"ל מסומנות "כאולם" בתשריט תכנית היתר הבניה וכן בתאריך 01/08/2024 נחתם הסכם בין הצדדים לביטול רכישת הדירות כאמור) שבגינו נרשמה בתאריך 21/03/2022 הערת אזהרה לפי סעיף 126, לטובת חברת "אבו פמילי" (ראה הרחבה בפרק "הזכויות בנכס").

תיאור הנכס והסביבה

נשוא חוות הדעת מהווה 35 דירות מגורים בנות 2 חדרים בשטח שנע בין 51 מ"ר – 73 מ"ר[1], בקומות קרקע, א' -ג', ה'-ו', המהוות חלק מפרויקט מגורים להשכרה לדיור מוגן, בשם "הרמוניה", אשר בנייתו הסתיימה לפני כ-3 שנים, הממוקם ברחוב נחל דולב 68, בשכונת רמת נחלים, בית שמש.

הפרויקט בן 6 קומות מעל קומת קרקע ומעל מרתף חניה, הכולל בסה"כ 111 יח"ד[2] לדיור מוגן (כאשר נשוא חוות הדעת מהווה 35 יח"ד) וכן שטחים הציבוריים כגון חדר כושר, חדר אירוח, קפיטריה וכו'.

כחלק מהשטחים הציבוריים בפרויקט קיימת דרישה לבניית דירה לאם הבית, מועדון, חדרי שירותים ציבוריים לנכים, משרד ניהול, מטבח כללי, מחסנים וחדר פעילות.

הקרקע ידועה גם כגוש 34269 חלק מחלקה מספר 12, חלק ממגרש מספר 323 בשטח קרקע של כ- 3,483 מ"ר (עפ"י תכנית בניין עיר מספר מי/במ/836).

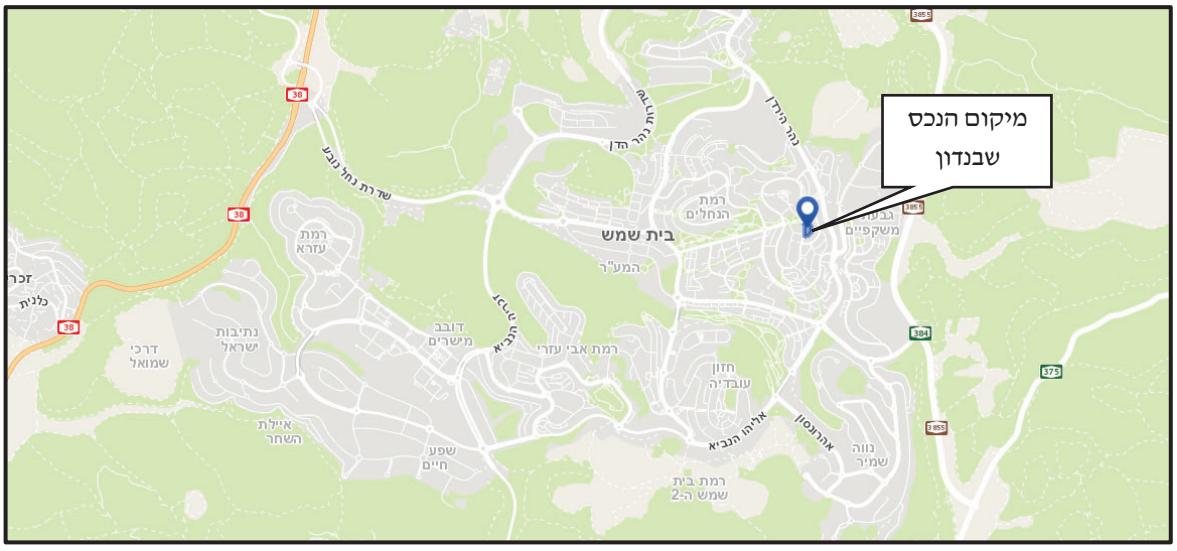
סביבת הנכס מאופיינת ברובה עם אוכלוסייה חרדית ודתית לאומית לצד מיעוט יחסי של חילונים.

רחוב דולב מהווה רחוב דו סטרי, מעגלי, מאופיין ברובו בבתי מגורים דו קומתיים פרטיים (קוטג'ים) לצד בנייני מגורים בני 4-5 קומות הבנויים בבנייה רוויה.

בסמיכות לנכס מרכז מסחרי, קופ"ח לאומית, קופ"ח מכבי, בתי כנסת, גני ילדים, מקווה, פארק איילון וכיו"ב.

הפיתוח הסביבתי באזור בו ממוקם הנכס מלא, כולל כבישים, מדרכות, תאורת רחוב וכו'.

להלן מפת הסביבה:



[1] מספור הדירות, שטחן ומיקומן במבנה הינו בהתאם לאישור עו"ד לוי יעקב מתאריך 19/02/2024 בצירוף תשריטי דירות חתומים.

[2] בהתאם להיתר הבניה מס 20160298.

<u>המשך</u> :



<u>להלן תצלום תלת מימד של הנכס שבנדון (כאשר נשוא חוות הדעת מהווה רק חלק)</u> :



<u>חלקה מספר 12 שבנדון תחומה כדלקמן</u> :

צפון, מזרח ודרום : צמודי קרקע דו משפחתיים.

מערב : חזית לרחוב דולב ומעברו בתי כנסת וצמודי קרקע.

להלן תצלום פרויקט דיור מוגן "הרמוניה" שבנדון (מחזית רחוב דולב):



<u>להלן תיאור 35 יח"ד נשוא חוות הדעת:</u>

נשוא חוות הדעת מהווה 35 יח"ד המיועדות להשכרה לדיור מוגן המהווות חלק מפרויקט בית דיור מוגן חדש, הידוע בשם "הרמוניה", בן 6 קומות עיליות מעל קומת קרקע ומעל מרתף חניה, הכולל בסה"כ 111 יח"ד[1] לדיור מוגן וכן שטחים ציבוריים כגון חדר כושר, חדר אירוח, קפיטריה בגג המבנה וכו'.

<u>להלן תמהיל הדירות:</u>

- 30 דירות בנות 2 חדרים בשטח של כ- 51 מ"ר עד כ- 56 מ"ר פלדלת + מרפסת של כ- 8 מ"ר עד כ- 11 מ"ר מרפסת (בקומות כניסה - ג', ה'-ו').
- 2 דירות בנות 2 חדרים בשטח של כ- 55 מ"ר פלדלת + כ- 42 מ"ר מרפסת (בקומה א').
- 2 דירות בנות 3 חדרים בשטח של כ- 69 מ"ר עד כ- 73 מ"ר פלדלת + 14 מ"ר – 17 מ"ר גינה (בקומת הקרקע).
- <u>דירה אחת בת 2 חדרים בשטח של כ- 43 מ"ר +כ- 19 מ"ר מרפסת (בקומה ב').</u>

סה"כ 35 דירות בשטח של 1,870 מ"ר בנוי + 393 מ"ר מרפסות + 31 מ"ר גינה[2].

<u>רמת הגמר בדירות בפרויקט כוללת, בין היתר:</u>

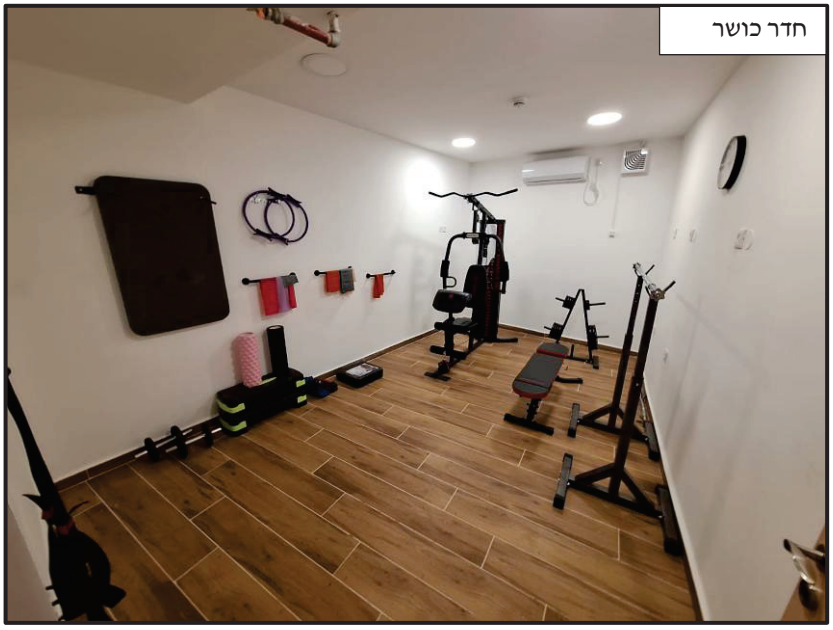
- דלת כניסה לדירות מסוג "פלדלת".
- חלונות זכוכית במסגור אלומיניום, תריסי אלומיניום.
- חיפוי קירות חדרי הרחצה והשירותים באריחי קרמיקה.
- ריצוף הדירות באריחי קרמיקה.
- ארונות מטבח עליונים ותחתונים + משטח עבודה משיש.
- הכנה למיזוג אויר בכל דירה, מיזוג אויר בשטחים הציבוריים.
- ריהוט חלקי בכל יחידה הכולל מטבח וארון אמבטיה.
- חדרי הרחצה כוללים אמבטיה ו/או מקלחון, כיור בשילוב ארון אמבטיה ואסלה תלויה.

[1] בהתאם להיתר הבניה.

[2] נכון למועד חוות הדעת הושכרו 29 דירות בפרויקט לתקופת שכירות של 5 שנים + אופציות של בין 5 שנים ל-10 שנים נוספות.

להלן תצלום השטחים המשותפים בפרויקט "הרמוניה":





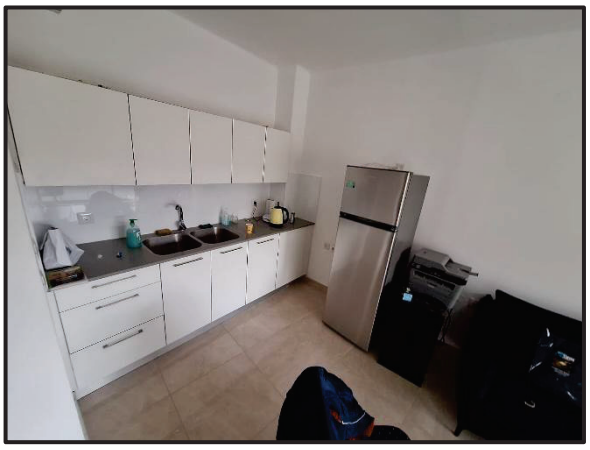
להלן תצלום פנים של חלק מהדירות נשוא חוות הדעת:

דירה מאוכלסת בקומת קרקע:





דירה פנויה לשיווק בקומת קרקע:





דירה פנויה בקומה 1:





המצב התכנוני[1]

א. בהתאם לתכנית בניין עיר מספר **בש/200**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מספר 1197 מיום 16 בינואר 1996, סווג מ הקרקע שבנדון כ"**אזור מגורים**".

שימושים ביעוד אזור מגורים יותרו השימושים הבאים:

1. מגורים הכוללים בן השאר מגורים להשכרה.
2. **דיור מוגן**, בית אבות, מעונות, פנימיות וכיוצא בזה.
3. בתי מלון, בתי הבראה, דירות נופש, אכסניות וכיוצא בזה.
4. כל שימוש אחר המשמש למגורי אדם.
5. שימושים הקשורים המשרתים על בנייני המגורים לנוחיות בהירים כגון דרכים, חניונים מחסנים חדרי מכונות חדרי כביסה מועדונים בריכות שחייה מבנים ומתקנים של חברת החשמל וכיוצא בזה.
6. מוסדות ובנייני ציבור המשתמשים לחינוך, בריאות סעד ורווחה ודעת תרבות ושירותים ציבוריים נוספים.
7. מסחר קמעונאי בלבד.
8. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים.
9. הסוכנויות של שירותים אישיים.
10. בתי מלאכה לתיקונים שצריך בית ללא ייצור.

[1] זכויות הבניה המתוארות לעיל הנן על פי הבנה ופרשנות סבירה לתכניות בניין עיר, במועד עריכת חוות הדעת, ואינן מחייבות את הוועדה המקומית לתכנון ולבניה. למען הסר ספק, יובהר כי רק לאחר הגשת בקשה להיתר בניה וקבלת אישור הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תתבררנה זכויות הבניה באופן סופי.

ב. בהתאם לתכנית בניין עיר מספר **מי/במ/836**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מספר 4315 מיום 22 ביוני 1995, סווג מגרש מספר 323[1] בייעוד ל"**אזור מגורים ג' מיוחד**".



<u>מטרות התכנית כוללות בין היתר:</u>

- קביעת אזורים בשטח התכנית לפי ייעודיהם והגדרת השימושים בקרקע.
- קביעת הוראות בנייה ובינוי באזורים השונים.
- קביעת הוראות והנחיות לפיתוח השטח.
- איחוד וחלוקה מחדש.

[1] בהוראות תכנית בניין עיר מספר מי/במ/836 צוין כי התכנית חלה על חלק מחלקה מספר 7 בגוש מספר 34296 ועל חלקים מחלקות מספר 2, 3 ו- בגוש מספר 34292. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול. החלקה נשוא חוות הדעת לא צוינה בפירוט החלקות עליהן התכנית חלה בתקנון התכנית ברם נכללת בתחום הקו הכחול.

<u>הוראות כלליות:</u>

- נפחי חלל גג הניתנים לניצול, לפי הגדרת החוק, ייחשבו כשטח עיקרי.
- עם אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
- בעלי הזכויות במגרשים נשואי תכנית זו ישאו בהוצאות התכנית לרבות הוצאות עריכתה ביצועה.
- כביצוע התכנית ייחשב ביצוע של 20% מעבודות התשתית באתר.

<u>הוראות התכנית ל"אזור מגורים ג' מיוחד":</u>

- מספר המגרש : 323
- שטח המגרש : 3,483 מ"ר
- שטח בנייה עיקרי : 5,000 מ"ר
- מסר קומות : 5 + ק. חניה
- מספר בתים למגרש[1]: 1
- במניין שטחי הבנייה לשימושים העיקריים נכללים כל השטחים שבתחום מעטפות הבניין לרבות מרפסות מקורות ולמעט שטחי שירות: מעברים חדרי מדרגות, מקלט או מרחב מוגן דירתי/קומתי, שטחי חניות מקורות, מחסנים וכו' בשטח מירבי של 3,000 מ"ר.
- נספח הבינוי הוא מנחה אולם מחייב בכל הקשור למספר הקומות. מפלסי קומות הקרקע ייקבעו בתכנית הבינוי.
- קווי הבניין יהיו קו בניין צידי ואחורי 6 מטר וקו בניין קדמי עפ"י התשריט[2].
- במגרש ניתן יהיה להקים מבנה שנאי במידה ויידרש גם מעבר לקו הבניין.
- תקן החניה הנו 0.25 מ' חניה ליחידת דיור.

[1] מבדיקה שערכנו עם מר מרדכי חורש – מתכנן העיר בית שמש, עולה כי מספר בתים למגרש הנו מספר מינימלי וכל תכנון ייבחן פרטנית לאותו בניין בעת הוצאת היתר הבנייה.

[2] עפ"י התשריט קו הבניין הקדמי הנו 5 מטר.

<u>תנאים למתן היתרי בנייה:</u>

- הגשת תכנית בינוי ופיתוח ע"י יזמי תכנית זו למתחם שלם ו/או לחלק ממנו. תכנית זו תהיה מבוססת על מפת מדידה מצבית של מודד אשר תכלול בין היתר העמדת הבניינים, צורתם, מספר הקומות, קירות תמך, חניות וכו'. תכנית הבינוי והפיתוח האמורה כפופה לאישור הועדה המחוזית. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר שינויים בלתי מהותיים בתכנית הבינוי.
- תנאי למתן תעודת גמר לבנייני המגורים הוא אישור הרשות המקומית כי מבני החינוך הנבנים אכן מספקים את צורכי התושבים המאכלסים את הבניינים.
- קודם התחלת עבודות הבנייה והחפירה במגרשים הגובלים בשטח נוף פתוח בשטח פתוח ציבורי ובגבול התכנית ייבנה קיר תמך בחלקם התחתון של המגרשים למניעת שפכי עפר ודרדרת לכיוון המדרון ולמניעת פגיעה בנוף, באישור הועדה המקומית.

רישוי

א. בהתאם להיתר בניה מספר **20140008** אשר ניתן בתאריך 02/02/2014 הותרה הקמת בית אבות – בניה חדשה, בניין חדש – דיור מוגן – סה"כ 84 יח"ד.

ב. בהתאם להיתר בניה מספר **20160298** אשר ניתן בתאריך 07/11/2016 הותרה תכנית שינויים בדיור מוגן, של תוספת 2 קומות הכוללות 27 יח"ד נוספות (84 יח"ד + 27 יח"ד = סה"כ 111 יח"ד).

<u>הבקשה כוללת הקלות:</u>

תוספת 2 קומות, הקלה בקווי בניין אחורי בחדר מדרגות ובממ"ד.

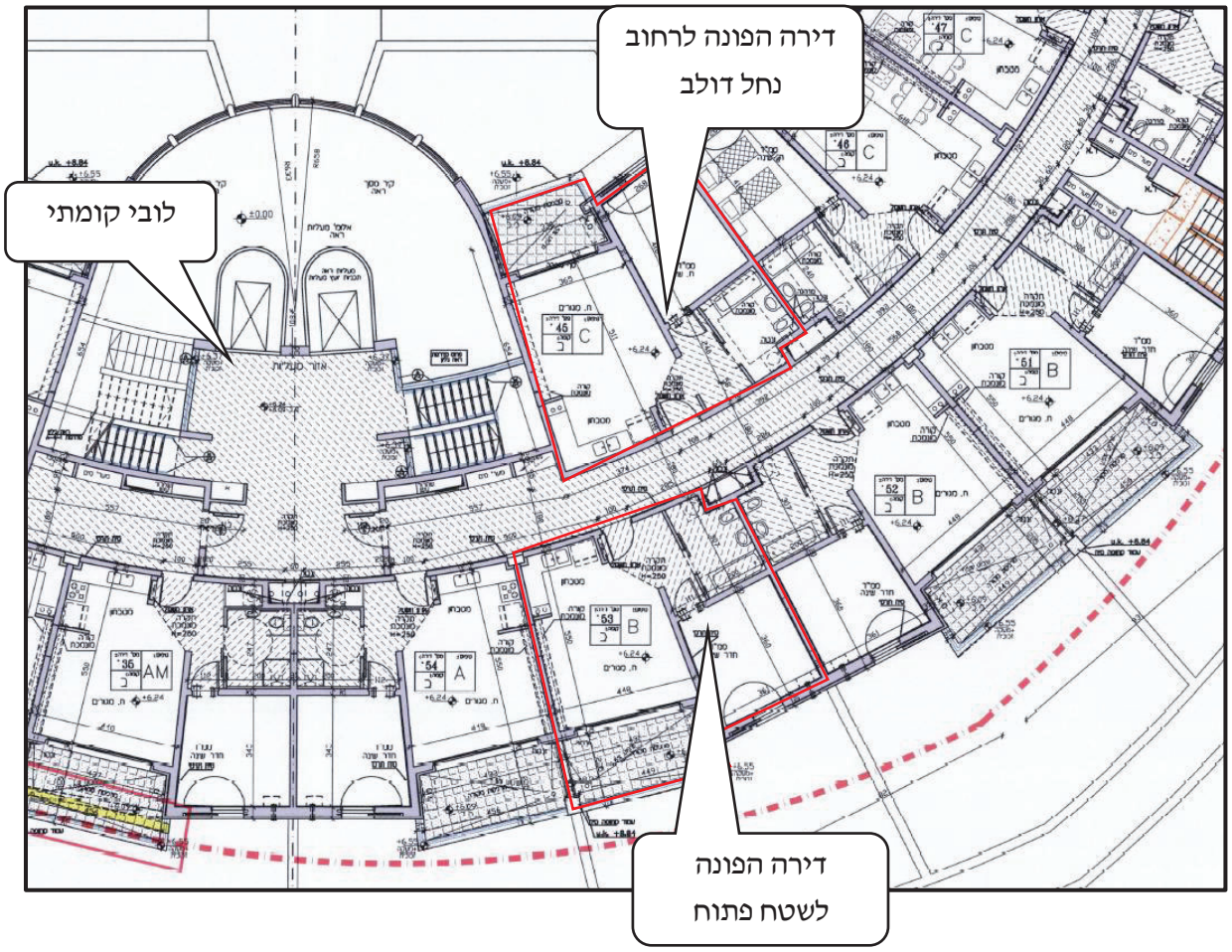
הבלטת מרפסות תלויה / זיזית מקו בניין אחורי עד 2 מ' מגבול מגרש.

<u>להלן ריכוז שטחי הבניה עפ"י היתר הבניה 20160298:</u>

מפלס	שטחים עיקריים	שטחי שירות	סה"כ עיקרי + שירות	מרפסות
-3.12		1,529	1,529	
0.00	938	612	1,550	50
+3.12	815	521	1,336	326
+6.24	780	515	1,295	225
+9.36	796	436	1,232	219
+12.48	648	416	1,064	284
+15.60	570	378	948	224
+18.75	453	354	807	370
+21.84		29	29	
סה"כ עילי	**5,000**	**3,260**	**8,260**	**1,698**
סה"עכ בתת הקרקע	**-**	**1,529**	**1,529**	**-**
סה"כ	**5,000**	**4,789**	**9,789**	**1,698**

ג. בתאריך 05/01/2022 התקבל **טופס 4** למבנה הבנוי בגוש 34269 חלקה 12.

להלן תשריט חלק מקומה טיפוסית בפרויקט שבנדון:



הזכויות בנכס

א. בהתאם **לפלט מידע**[1] מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום המקרקעין רחובות, אשר הופק ע"י החי"מ באמצעות האינטרנט בתאריך 19/01/2025 עולים בין היתר הפרטים הבאים:

גוש	:	34269.
חלקה	:	12.
שטח	:	3,469 מ"ר.
בעלויות	:	קרן קיימת לישראל, בשלמות.
חכירה	:	קיימת חכירה מהוונת לטובת יסודות צור בע"מ, לתקופה של 49 שנים, עד לתאריך 07/02/2061, בשלמות. קיימת הגבלה בהעברה, אין הגבלה בירושה.
הערות	:	בתאריך 21/03/2022 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126, לטובת חברת **אבו פמילי ריט בע"מ**, על כל החוכרים. הערות: התחייבות מיום 10/03/2022. בנסח טאבו רשומות הערות נוספות לגבי בעלי זכויות שונים בפרויקט שבנדון.
משכנתאות	:	בתאריך 18/09/2024 נרשמו תיקונים שונים בהערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ, שם הלווה: **אבו פמילי ריט בע"מ**, ללא הגבלת סכום, הערות: יחידות, מגרש מס' 323 , יחידה מס': 1-5, 8-13, 15, 19, 21, 24-26, 30, 35, 39, 45, 47-49, 51, 61-62, 64, 90-91, 99-100, 103-105. בנסח טאבו רשומות משכנתאות שונות לבעלי זכויות שונים בפרויקט שבנדון. בתאריך 03/11/2024 נרשמה הערת עזרה לפי סעיף 11 א(2) לפקודת המיסים (גביה) בסכום של 184,199 ₪ לטובת מס שבח ירושלים, על כל החוכרים[2].

[1] פלט מידע זה אינו נסח רישום מאושר או העתק רישום, כמשמעותם בחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969, התקנות והנהלים שעל פיו.

[2] בהתאם לאישור עו"ד יעקב לוי מתאריך 19/02/2025, עולה כי הערה אינה חלה על הנכס שבנדון.

ב. אישור עו"ד לוי יעקב מתאריך 04/12/2024

בהתאם לאישור עו"ד לוי יעקב מתאריך 04/12/2024 עולה כי כל 35 הדירות נשוא חוות הדעת הינן בבעלות חברת "אבו פמילי" ואינן נמכרו לצד ג' כלשהו.

<u>להלן תצלום מתוך אישור עו"ד ורשימת הדירות נשוא חוות הדעת:</u>



LEVY YACOV - LAW OFFICE&NOTARY — לוי יעקב- משרד עורכי דין ונוטריון

YACOV LEVI-- ADVOCATE — יעקב לוי, עורך דין
17A KDOSHEY BELZEN St, ASHDOD — רחוב קדושי בלזן 17א ת.ד. 257 אשדוד
kobi7824@gmail.com Fax: (972)8-8537744 פקס: Tel: (972)8-8532121 טל:

בס"ד

תאריך: 4/12/2024

<u>לכל מאן דבעי</u>

א.ג.נ.,

<u>הנדון: פרויקט "הרמוני" נחל דולב 68 בית שמש</u>

כעורך דינה של חברת אבו פמילי ריט בע"מ הריני לאשר את הדברים הבאים כדלקמן:

1. כל 35 הדירות לפי מספר סידורי 1-35 **<u>בנספח א'</u>** המצ"ב למכתבי זה, הנן בבעלות החברה ולא נמכרו לצד שלישי כלשהו.
2. בברכה,

לוי יעקב, עו"ד
עו"ד - יעקב לוי
מ.ר. 36733
הגפרור העברי 5, אשדוד

ראה המשך בעמוד הבא.

להלן רשימת הדירות נשוא חוות הדעת מתוך אישור העו"ד כאמור:

מס"ד	מספר דירה	קומה	מספר חדרים	טיפוס הדירה	שטח הדירה	שטח מרפסת	שטח גינה	הערות
1	1		2	AM	51.27	10.81		
2	2		2	BM	51.27	10.81		
3	3		2	BM	51.27	10.81		
4	4		2	BM	51.27	10.81		
5	5		2	BM	51.27	10.81		
6	8	כניסה	3 (*)	E	69.02		17	לא בוצע ביקור בדירה מפני שהדירה היתה נעולה לאור העובדה כי הדירה מושכרת.
7	9		3 (*)	D	73.35		14	לא בוצע ביקור בדירה מפני שהדירה היתה נעולה לאור העובדה כי הדירה מושכרת.
8	10		2	B	51.27	10.88		
9	11		2	B	51.27	10.88		
10	12		2	B	51.27	10.88		
11	13		2	B	51.27	10.88		
12	15	א'	2	AM	51.27	10.81		
13	19		2	BM	51.27	10.81		
14	21		2	GM	56.17			
15	24		2	CM	54.96	41.58		
16	25		2	CM	54.96	41.58		
17	26		2	C	54.96	7.91		
18	30		2	B	51.27	10.88		
19	35	ב'	2	AM	51.27	10.81		
20	39		2	BM	51.27	10.81		
21	45		2	C	54.96	7.91		
22	47		2	C	54.96	7.91		
23	48		2	I	43.27	18.82		
24	49		2	H	53.12	10.82		
25	51		2	B	51.27	10.88		
26	61	ג'	2	CM	54.96	7.91		
27	62		2	CM	54.96	7.91		
28	64		2	C	54.96	7.91		
29	90	ה'	2	CM	54.96	7.91		
30	91		2	C	54.96	7.91		
31	99	ו'	2	BM	51.27	10.81		
32	100		2	BM	51.27	10.81		
33	103		2	B	51.27	10.88		
34	104		2	B	51.27	10.88		
35	105		2	B	51.27	10.88		
36	107		2 (**)	-				דירות לא קיימות בתשריט היתר הבניה ולכן לא הובאו בחשבון באומדן השווי.
37	108		2 (**)	-				
38	109		2 (**)	-				
39	110		2 (**)	-				
סה"כ שטח בנוי, שטח מרפסות ושטחי גינה במ"ר					1,870.00	392.91	31.00	

ג. עיקרי הוראות המכרז לזכויות בקרקע שבנדון בהן זכתה חברת יסודות צור בע"מ

בהתאם לחוברת מכרז הזמנה לקבלת הצעות לחכירת מגרש לבניית יח"ד בית דיור מוגן לקשיש ברמת בית שמש שכונה א/2, בית שמש, תכנית בניין עיר מספר מי/במ/836, מכרז מספר ים/143/2009, עולים בין היתר, הפרטים הבאים לגבי מתחם מספר 17730 מגרש מספר 323 בייעוד אזור מגורים ג מיוחד:

- מנהל מקרקעי ישראל (להלן: "**המנהל**") מזמין בזה הצעות לחתימה על חוזה פיתוח לתקופה של 36 חודשים שבעקבותיו ייחתם חוזה חכירה לתקופה של 49 שנים עם אופציה להארכה לעוד 49 שנים בגין **בית דיור מוגן לקשיש לבניית יח"ד.**
- פרטי מכרז המנהל לגבי מתחם 17730:

מתחם	מספר מגרש	שטח מגרש במ"ר (בערך)	שטח לרישוי במ"ר (*)	הוצאות פיתוח כללי למשרד בש"ח	מחיר מינימום לקרקע בש"ח (לא כולל מע"מ)	גובה פיקדון בש"ח
17730	323	3,469	8,000	5,720,220	4,231,500	573,000

(*) 700 מ"ר מתוך המצוין בשטח לרישוי במ"ר לעיל הנם שטחי חניה שבגינם לא נגבים הוצאות פיתוח.

- זכויות הבנייה הנן עפ"י תכניות בניין עיר מספר מי/במ/836.
- בנוסף לסכום כפי שיוצע עבור הקרקע ישלם הזוכה למשרד הוצאות פיתוח עבור פיתוח כללי שבוצע ו/או יבוצע ע"י המשרד כמפורט לעיל.
- הזוכה מתחייב לבנות את המבנה, בין היתר, **כדיור מוגן לקשיש**, בהתאם להנחיות לעבודות תכנון של המשרד במהדורתם האחרונה ולרבות עפ"י הנחיות תכנון 2.3 ו- 2.11[1].
- הזוכה מתחייב להפעיל ולנהל את **המבנה כדיור מוגן לקשיש**, בין אם בעצמו ובין אם באמצעות התקשרות חוזית עם אחרים.

[1] הנחיות תכנון 2.3 הנן ריכוז דרישות ורשימת בקרה בדירות מגורים והנחיות תכנון 2.11 הנן ריכוז דרישות בדיור מוגן לקשיש כפי שיפורטו בהמשך.

ד. בהתאם **להסכם מכר** שנערך בין "יסודות צור בע"מ" (להלן: "**החברה**") בין "אבו פמילי ריט" (להלן: "**הקונה**") עולים בין היתר, הפרטים הבאים:

- **הדירה -** 39 דירות והצמדותיהן וכן החלקים בבניין, במגרש מספר 323, חלקה 12 בגוש 34269, בפרויקט שייעודו בניית אכסניה למגורים לקשישים (אזור מגורים ג' מיוחד), בהתאם להוראות התכנית וכל שימוש אחר המותר על פי דין לפי שיקול דעתה של החברה להקים במתחם.

- **הזכויות בדירה -** חכירה מהוונת מהמחכיר (רשות מקרקעי ישראל) שתחילתה ביום 08/02/2013 וסיומה בתום 49 שנים מאותו מועד על פי התנאים המקובלים אצל המחכיר.

- **התב"ע:** כל תכנית בניין עיר מסוג כלשהו החלות על המתחם לרבות תכנית מספר מי/במ/836 וכל תיקון או שינוי שייעשה בהן בעתיד.

- **המכר:** אבו פמילי מתחייב לרכוש מהחברה את הזכויות בדירה והחברה מתחייבת בזה למכור לקונה את הזכויות בדירה הכל בתנאים המפורטים בהסכם.

  אבו פמילי מצהיר כי ידוע לו שבהתאם לתכנית, הבניין ישמש כאכסנייה למגורים לקשישים ואפשר שבעתיד יידרש אבו פמילי, ככל יתר רוכשי היחידות בפרויקט להתקשר עם חברת ניהול שאינה בהכרח המוכר, בהסכם למתן שירותי ניהול שונים לדירה ולפרויקט.

- **ההשלמה ומסירה:** לא יאוחר ממועד המסירה המתוכנן ובתנאי מוקדם שעד למועד זה, מילא הקונה אחר ההתחייבויות שהיה עליו למלא ובכלל זה תשלום מלוא התמורה, תשלים החברה את בניית הדירה ותמסור את הדירה לחזקתו של הקונה כשהדירה פנויה מאדם וחפץ וחופשית מזכות שכירות חזקה או רישיון.

- **הפרויקט אופיו ניהולו ואחזקתו:** הקונה מאשר כי קיבל את החלטתו לרכוש את הדירה לאחר ששקל נתונים אלו: כי לא ניתן יהיה לעשות שימוש בדירה אלא למגורי קשישים בהתאם להוראות התכנית וכי שטחים שונים בפרויקט יהיו פתוחים לציבור הרחב.

  הקונה מתחייב להשתתף החל ממועד המסירה בהוצאות הדרושות להחזקתו התקינה ולניהולו של הרכוש המשותף וכן של רכוש מחוץ לתחומי הבית המשותף, המיועד לשרת את הדירה ולהבטחת השירותים המחויבים על פי דין.

- **מצב הדירות:** **35 דירות** – בנייתן הושלמה, למעט התקנת המטבח והחברה לא תידרש לבצע בהן עבודה נוספת כלשהי.
  4 דירות המעטפת[1] – במצב מעטפת – ובמועד המסירה תושלם בנייתן וטופס 4.

[1] נכון למועד חוות הדעת דירות מספר 107, 108, 109 ו-110, מסומנות כ"אולם", בתשריט תכנית היתר הבניה ולכן לא הובאו בחשבון באומדן השווי. כמו כן, בתאריך 01/08/2024 נחתם הסכם בין הצדדים לביטול הרכישה של הדירות הנ"ל.

- **חלוקה מחדש ורישום הבית המשותף:** החברה מתחייבת לגרום לרישום הבית המשותף. מוסכם בזאת כי הבית המשותף יכול שיהיה מורכב מהבניין לבדו ויכול שיהיה מורכב ממספר בניינים. החברה מתחייבת לגרום כי הדירה תירשם כיחידה נפרדת בבית המשותף. לדירה יוצמד חלק הדירה ברכוש המשותף.

  החברה תהיה רשאית לרשום תקנון מיוחד לבניין ולפרויקט על פי הוראות חוק המקרקעין, ובין היתר הוראות שמטרתן לקבוע כי לא ניתן יהיה לעשות שימוש בדירה אלא למגורי קשישים, בהתאם להוראות התכנית.

- **רישום הדירה:** בכפוף לקיום התחייבויות הקונה בהסכם ובמידה וידרוש המחכיר (רשות מקרקעי ישראל) כי ייחתם חוזה חכירה לדורות, תדאג החברה לכך שייחתם חוזה חכירה לדורות שיקנה לקונה את הזכויות בדירה בנוסח שיהיה מקובל אצל המחכיר באותו מועד בתוך 6 חודשים ממועד המסירה. הקונה מתחייב בזאת למלא אחר הדרישות המקובלות אצל המחכיר כתנאי לחתימת החוזה כאמור ולחתום על חוזה כאמור אם המחכיר מיד עם קבלת הפנייה מתאימה מהחברה ולקבל עליו את כל ההתחייבויות הנובעות ממנו.

- **מועד מסירה מתוכנן**: עבור 35 דירות ראשונות – תוך 60 ימים מחתימת הסכם זה.
  עבור 4 דירות מעטפת – תוך 6 חודשים ממועד חתמת ההסכם.

- **התמורה**: **47,173,150** ₪ (כולל הוצאות משפטיות והוצאות רישום של 10,850 ₪ לכל דירה[1]).

- **תשלומים**: 15% דהיינו 7,075,973 ₪ ישולם במועד חתימת ההסכם.
  34,497,178 ₪ ישולם תוך 30 יום ממועד בו הודיעה החברה כי נרשמה הערת אזהרה לטובת הקונה בגין ההסכם או מהמועד בו היה ניתן לרשום הערה כאמור אלא המניעה ברישום מקורה בקונה בלבד.
  יתרת התמורה[2] בסך 5,600,000 ₪ ישולם בתוך 80 ימים טרם מסירת דירות המעטפת.

- **מע"מ**: התמורה והתשלומים כוללים מע"מ בשיעור הקבוע בדין במועד חתימת ההסכם.

- **מיסים ותשלומים:** בנוסף לתמורה ישלם הקונה מס רכישה החל על העסקה נשוא ההסכם, תשלום בגין חיבור הדירה לרשתות המים, החשמל והגז ותשלום האגרות הדרוש לרישום הדירה וכיוצא בזה.

---

[1] 10,850 ₪ (הוצאת עו"ד ורישום בגין דירה אחת) x 39 דירות = 420,000 ₪ במעוגל.
47,170,000 ₪ (סכום רכישה במעוגל) - 420,000 ₪ (הוצאות) = 46,750,000 ₪ / 39 דירות = 1,200,000 ₪ לדירה בממוצע (עלות רכישה לדירה).

[2] נכון למועד חוות הדעת וכפי שנמסר ע"י החברה, התמורה שולמה במלואה.

ה. הסכמי שכירות

להלן רשימת הסכמי השכירות שנחתמו בין חברת "אבו פמילי" לשוכרים שונים של יחידות הדיור נשוא חוות הדעת למטרת מגורים (החוזים החדשים מסומנים בירוק):

מ"ס	שם השוכר	מספר דירה	מספר חדרים	קומה	תקופת שכירות			דמי שכירות כולל מע"מ
					תחילה	סיום	אופציה	
1	תבור טכובר רעות ועמיקם	1	2	קרקע	15/08/2023	15/08/2028	13/08/2038	3,400 ₪
2	גוטהולץ ליפניק פינה וליפניק זולטן	4	2	קרקע	01/04/2024	31/03/2029	31/03/2038	3,500 ₪
3	בן שמחון דבורה	8	3	קרקע	01/04/2023	01/04/2028	30/03/2038	3,700 ₪
4	קורץ ארי	9	3	קרקע	01/10/2024	30/09/2029	30/09/2034	5,000 ₪
5	זיסמן לורין	11	2	קרקע	01/05/2023	01/05/2028	29/04/2038	3,000 ₪
6	זיסמן אלן גיל	12	2	קרקע	01/05/2023	01/05/2028	29/04/2038	3,000 ₪
7	זורבסקי סלמון	13	2	קרקע	01/04/2024	31/03/2029	30/03/2034	3,500 ₪
8	סלוסריס פני	15	2	1	01/12/2023	30/11/2028	28/11/2038	3,500 ₪
9	וסוסקי אולין	19	2	1	01/09/2024	31/08/2029	31/08/2034	3,700 ₪
10	והבה צפורה ואשר	21	2	1	01/09/2024	31/08/2029	31/08/2034	3,700 ₪
11	ורגון ניר ויסכה	24	2	1	15/12/2024	14/12/2029	14/11/2034	3,700 ₪
12	שונברון דניאל	26	2	1	15/12/2023	14/12/2028	14/12/2033	3,500 ₪
13	עמר ויקטור	30	2	1	15/11/2024	14/11/2029	14/11/2034	4,100 ₪
14	שוקרון דה כהן קרולה ומוריץ ווילאם דארן	35	2	2	15/06/2024	14/06/2029	15/06/2034	3,700 ₪
15	גולדברג רוזלינד מרים, בנג'מין רות	39	2	2	15/07/2024	14/07/2029	14/07/2034	3,700 ₪
16	דרובצקיה ליובוב	45	2	2	01/07/2024	30/06/2029	30/06/2034	3,500 ₪
17	קליבד שיינא	47	2	2	01/03/2024	28/02/2029	28/02/2033	3,400 ₪
18	שליידר יונתן	49	2	2	01/05/2023	01/05/2028	29/04/2038	3,400 ₪
19	אשכנזי גיאנינה	51	2	2	15/06/2023	15/06/2028	13/06/2038	3,400 ₪
20	פרידה סלומון	61	2	3	01/08/2024	31/07/2029	31/07/2034	3,500 ₪
21	ויינברג זינאידה	62	2	3	01/05/2023	01/05/2028	29/04/2038	3,200 ₪
22	סוסאן קלמן גאדן	64	2	1	15/12/2028	14/11/2033	12/11/2043	3,500 ₪

המשך :

מ"ס	שם השוכר	מספר דירה	מספר חדרים	קומה	תקופת שכירות			דמי שכירות כולל מע"מ
					תחילה	סיום	אופציה	
23	בן יתח שושנה ובניטה שמואל	90	2	5	01/10/2024	30/09/2029	30/09/2034	₪ 3,700
24	דוסקיס ריצרד משה וטינה חנה	91	2	5	01/07/2028	01/07/2033	29/06/2043	₪ 3,500
25	דום מרי	99	2	6	01/05/2023	01/05/2028	29/04/2038	₪ 3,200
26	קולומו לינדה	100	2	6	15/07/2024	14/07/2029	15/07/2034	₪ 3,800
27	גנין מרסיה והוורד ברי	103	2	6	01/05/2023	01/05/2028	29/04/2038	₪ 3,200
28	וולף סנדרה לי	104	2	6	01/04/2023	01/04/2028	01/04/2033	₪ 3,000
29	סוסאן מורס	105	2	6	01/02/2023	01/02/2028	01/02/2033	₪ 3,000

סה"כ תפוסה ביחידות הדיור נשוא חוות הדעת – 83%.

גישות השומה

קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת שווי נכסי מקרקעין:

א. גישת שווי שוק (גישת ההשוואה):

הסכום שניתן לקבל ממכירת הנכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת) - גישה זו מבוססת על אומדן שווי שוק בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים דומים ככל האפשר במאפייניהם ביחס לנכס נשוא השומה (מאפיינים כגון: מיקום, שטח, שימוש, נתוני תכנון, שנת בנייה, הזכויות בנכס, מועד העסקה, נתון ההשוואה וכדומה).

בגישה זו נעשה ניתוח של נתוני ההשוואה בסביבה הקרובה ובאזורים דומים במאפיינים שלהם, תוך כדי שימוש במקדמי התאמה לנכס נשוא חוות הדעת.

גישה זו ישימה בעיקר כאשר נכון למועד הקובע לחוות הדעת קיימים מספר נתונים של עסקאות שהתבצעו בפועל או שקיימים מספר נכסים דומים המוצעים למכירה.

ב. גישת היוון ההכנסות:

בגישה זו נעשה היוון ישיר של ההכנסות השנתיות הצפויות לפי שיעור ההיוון הראוי (כלומר השווי הינו הערך הנוכחי של כל ההנאות העתידיות הצפויות מהנכס). בקביעת שיעור ההיוון משפיעים גורמים כגון יציבות השוכרים, משך תקופת השכירות, מהות הנכס המושכר, השימושים וכו' (גישה זו מתאימה לנכסים מניבים - מסחר, משרדים, תעשיה, תחנות דלק, בתי מלון, מקבצי דיור וכו' ואינה מתאימה לדירות מגורים).

ג. גישת העלות (גישת השווי הפיזי):

בגישה זה נערך אומדן לשווי הקרקע בשוק החופשי, לאומדן עלויות הבניה וההקמה ולאומדן הרווח היזמי, בכפוף לפחתים (פחת פיזי ופונקציונלי).

נשוא חוות הדעת מהווה פרויקט הכולל דירות מגורים להשכרה לדיור מוגן (קשישים).
גישת השומה המתאימה לאומדן שווי שוק של הדירות כאמור הינה גישת ההשוואה לדירות דומות בפרויקט שבנדון.

גורמים ושיקולים באומדן השווי

באומדן השווי, הובאו בחשבון, בין היתר, העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

- מטרת חוות הדעת הינה לאמוד את שווי השוק של דירות מגורים לצורך דיווח בדו"חות הכספיים. גישת השומה המתאימה להערכה זו הינה גישת ההשוואה.

- הנתון כי נשוא חוות הדעת מהווה 35 דירות מגורים בנות 2 חדרים בשטח שנע בין 50 מ"ר – 73 מ"ר, בקומות קרקע, א' - ג', ה' - ו', המהוות חלק מפרויקט מגורים להשכרה לדיור מוגן, אשר בנייתו הסתיימה לפני כשנתיים.

- הנתון כי הפרויקט הינו פרויקט המיועד לדירות להשכרה (לקשישים), בשוק החופשי, בפרויקט מגורים היודע בשם "הרמוניה" הכולל בסה"כ 111 יח"ד עם שטחים ציבורים הכוללים מועדון, קפיטריה, חדר כושר, חדר אירוח וכו'.

- הנתון כי בתאריך 10/03/2022 נחתם הסכם רכישה ממנו עולה כי חברת "אבו פמילי" רכשה מחברת יסודות צור בע"מ 35 דירות ראשונות (נשוא חוות הדעת) + 4 דירות מעטפת נוספות בקומת הקרקע (לא מהוות חלק מנשוא חוות הדעת לאור העובדה כי הדירות כאמור מסומנות כ"אולם" בתשריט תכנית היתר הבניה וכן בתאריך 01/08/2024 נחתם הסכם לביטול הרכישה ל-4 הדירות כאמור).

- הנתון כי תמהיל הדירות כולל חלוקה ל-30 דירות בנות 2 חדרים בשטח של כ- 51 מ"ר עד כ- 56 מ"ר פלדלת + מרפסת של כ- 8 מ"ר עד כ- 11 מ"ר מרפסת (בקומות כניסה - ג', ה'-ו'), 2 דירות בנות 2 חדרים בשטח של כ- 55 מ"ר פלדלת + כ- 42 מ"ר מרפסת (בקומה א'), 2 דירות בנות 3 חדרים בשטח של כ- 69 מ"ר עד כ- 73 מ"ר פלדלת + 14 מ"ר – 17 מ"ר גינה (בקומת הקרקע), דירה אחת בת 2 חדרים בשטח של כ- 43 מ"ר +כ- 19 מ"ר מרפסת (בקומה ב'). **סה"כ 35 דירות בשטח של 1,870 מ"ר בנוי** + **393 מ"ר מרפסות** + **31 מ"ר גינה** (משקף בממוצע כ-53 מ"ר ליח"ד, כ- 12 מ"ר מרפסת ליח"ד וכ- 15 מ"ר גינה ליח"ד).

- הנתון כי הנכס קיבל היתר בניה להקמת פרויקט דיור מוגן הכולל 6 קומות מגורים, מעל קומת קרקע ומרתף חניה הכולל בסה"כ 111 יח"ד (כאשר נשוא חוות הדעת מהווה רק חלק ממנו, הכולל 35 יח"ד).

- הנתון כי בתאריך 05/01/2022 התקבל טופס 4 לפרויקט שבנדון.

- הנתון כי על פי דיווח החברה, נכון למועד הקובע לחוות הדעת שולמה מלוא התמורה.

- הנתון כי נכון למועד חוות הדעת, מרבית הדירות הושכרו, 29 דירות מגורים מתוך 35 הדירות שנרכשו (סה"כ שיעור תפוסה 83%).

- הנתון כי אומדן השווי נערך לשווי כשווי לדירות עפ"י תמהיל המוצע (בהתאם להיתר הבניה).

- הנתון כי נרשמה הערת אזהרה לטובת חברת "אבו פמילי" בגין הסכם הרכישה.

- סטנדרט הבנייה של הדירות ורמות הגמר שלהן, הכוללות בין היתר, ריצוף גרניט פורצלן, חלונות אלומיניום בשילוב תריסי גלילה ידניים + תריס גלילה חשמלי בסלון, מיזוג אויר, אסלות תלויות עם מנגנון סמוי, מטבחים הכוללים ארונות תחתונים ועליונים ומשטח עבודה משיש.

- הנתון כי בהתאם לאישור עו"ד לוי יעקב מתאריך 04/12/2024 כל הדירות נשוא חוות הדעת הינן בבעלות חברת "אבו פמילי" ואינן נמכרו לצד שלישי כלשהו.

- הנתון כי מרבית הדירות נשוא חוות הדעת מאוכלסות, באופן בו שיעור התפוסה הינו 83% (29 יחידות מתוך 35 יחידות מושכרות).

- אומדן השווי מוערך במצבו הנוכחי בכפוף לזכויות השוכרים הקיימים, וחופשי ונקי מכל חוב ושיעבוד לצד ג'.

- מחירי נכסים דומים ורלוונטיים ומצב שוק המקרקעין נכון למועד חוות הדעת.

נתונים ותחשיבים לאומדן השווי

להלן נתוני השוואה של דירות מגורים שנמכרו בפרויקט שבנדון – בשנת 2024:

מיקום	תיאור	התמורה, כולל מע"מ	מקור
"הרמוניה" רחוב נחל דולב 68 (מיקום הנכס נשוא חוות הדעת)	דירת 2 חדרים בשטח של כ- 51 מ"ר בקומה 5 (לדירה מרפסת של כ- 11 מ"ר)	**נמכרה תמורת 1,650,000 ₪**	מס שבח +10/06/2024 היתר בניה
	דירת 2 חדרים בשטח של כ- 56 מ"ר בקומה 1 (לדירה יציאה למרפסת של כ- 21 מ"ר + מרפסת של כ- 7 מ"ר)	**נמכרה תמורת 1,690,000 ₪**	מס שבח + 12/05/2024 היתר בניה
	דירת 2 חדרים בשטח של כ- 51 מ"ר בקומה 2	**נמכרה תמורת 1,350,000 ₪**	מס שבח 11/04/2024 + היתר בניה

להלן נתוני השוואה של דירות מגורים שנמכרו בפרויקט שבנדון – בשנת 2023:

מיקום	תיאור	התמורה, כולל מע"מ	מקור
"הרמוניה" רחוב נחל דולב 68 (מיקום הנכס נשוא חוות הדעת)	דירת 2 חדרים בשטח של כ- 55 מ"ר בקומה 3	**נמכרה תמורת 1,400,000 ₪**	מס שבח 22/01/2023 (לפני כשנה)

להלן נתוני השוואה של דירות מגורים שנמכרו בפרויקט שבנדון – בשנת 2022:

מיקום	תיאור	התמורה, כולל מע"מ	מקור
"הרמוניה" רחוב נחל דולב 68 (מיקום הנכס נשוא חוות הדעת)	בחודש 03/2022 נערכה עסקה לרכישת 39 דירות מגורים המיועדות להשכרה לקשישים: 37 דירות בנות 2 חדרים בשטח של כ- 52 מ"ר בממוצע בתוספת שטחי מרפסות + 2 דירות גן בנות 3 חדרים בשטח של כ- 71 מ"ר בממוצע (35 דירות מתוכן, מהוות את הנכס נשוא חוות הדעת)	נמכרו תמורת 46,750,000 ₪ **משקף כ- 1,200,000 ₪ לדירה**	מס שבח 10/03/2022 + הסכם מכר
	דירת 2 חדרים בשטח של כ- 52 מ"ר בקומה 1	**נמכרה תמורת 1,110,000 ₪**	מס שבח 26/10/2022
	דירת 2 חדרים בשטח של כ- 52 מ"ר בקומה 2	**נמכרה תמורת 1,400,000 ₪**	מס שבח 14/07/2022
	דירת 2 חדרים בשטח של כ- 51 מ"ר בקומה 4	**נמכרה תמורת 1,150,000 ₪**	מס שבח 02/05/2022
	דירת 2 חדרים בשטח של כ- 51 מ"ר בקומה 4	**נמכרה תמורת 1,150,000 ₪**	מס שבח 02/05/2022

להלן סקר נתוני השוואה לעסקאות שנערכו לאחרונה, לדירות מגורים חדשות (דירות "שוק חופשי", ללא מגבלת השכרה / מכירה), בסביבת הנכס:

תאריך עסקה	גוש	חלקה	כתובת	שטח במ"ר	חדרים	קומה	קומות	שנת בניה	התמורה, כולל מע"מ	מחיר למ"ר
19/06/2024	34575	26	רועי קליין	77	3	5	16	2028	₪ 2,356,600	₪ 30,605
30/05/2024	34575	26	רועי קליין	77	3	13	16	2024	₪ 2,371,900	₪ 30,804
01/05/2024	34575	26	רועי קליין	77	3	7	16	2024	₪ 2,182,700	₪ 28,347
01/05/2024	34575	26	רועי קליין	77	3	3	16	2024	₪ 2,315,100	₪ 30,066
17/04/2024	34575	26	רועי קליין	77	3	10	16	2024	₪ 2,268,400	₪ 29,460
16/04/2024	34575	26	רועי קליין	77	3	11	16	2024	₪ 2,354,600	₪ 30,579
15/04/2024	34575	26	רועי קליין	77	3	2	16	2024	₪ 2,363,000	₪ 30,688
15/04/2024	34575	26	רועי קליין	77	3	3	16	2024	₪ 2,440,200	₪ 31,691
15/04/2024	34575	26	רועי קליין	77	3	6	16	2024	₪ 2,462,400	₪ 31,979
31/03/2024	34575	26	רועי קליין	77	3	9	16	2024	₪ 2,304,900	₪ 29,934
28/03/2024	34575	26	רועי קליין	77	3	11	16	2024	₪ 2,292,700	₪ 29,775
03/03/2024	34574	7	חגואל 4	78	3	5	8	2023	₪ 2,040,000	₪ 26,154
03/03/2024	34574	6	חגואל 3	78	3	4	8	2023	₪ 2,115,000	₪ 27,115
28/02/2024	34575	26	רועי קליין	77	3	10	16	2024	₪ 2,309,000	₪ 29,987
27/02/2024	34575	26	רועי קליין	77	3	12	16	2024	₪ 2,348,900	₪ 30,505
08/02/2024	34574	7	חגואל 4	79	3	4	8	2023	₪ 2,100,000	₪ 26,582
08/02/2024	34574	7	חגואל 4	78	3	4	8	2023	₪ 2,100,000	₪ 26,923
07/02/2024	34575	26	רועי קליין	77	3	9	16	2024	₪ 2,180,000	₪ 28,312
06/02/2024	34575	26	רועי קליין	77	3	8	16	2024	₪ 2,280,000	₪ 29,610
06/02/2024	34575	26	רועי קליין	77	3	4	16	2024	₪ 2,380,500	₪ 30,916
31/01/2024	34575	26	רועי קליין	77	3	8	15	2024	₪ 2,289,000	₪ 29,727
24/01/2024	34574	6	חגואל 2	79	3	4	8	2023	₪ 2,105,000	₪ 26,646
23/01/2024	34575	26	רועי קליין	77	3	12	15	2024	₪ 2,250,000	₪ 29,221
22/01/2024	34575	26	רועי קליין	77	3	7	15	2024	₪ 2,176,000	₪ 28,260
11/01/2024	34575	26	רועי קליין	77	3	11	15	2024	₪ 2,227,000	₪ 28,922

תחשיב

בפרויקט "הרמוניה" נעשו עסקאות מכר, לדירות הדומות לנשוא חוות הדעת, המיועדות לאוכלוסייה מבוגרת (קשישים), ברמת מחיר שבין 1,300,000 ₪ - 1,690,000 ₪, כולל מע"מ, בין השנים 2023-2024, כאשר רוב העסקאות כאמור הינן לדירות בקומות הגבוהות של הבניין (מעל קומה 3).

לאור הנתון כי נשוא חוות הדעת מהווה 35 יח"ד כאשר מתוך 25 יח"ד ממוקמות בקומות כניסה עד קומה 2, ניראה סביר לאמוד את שווי ממוצע לדירות שבנדון, סביב 1,400,000 ₪, כאשר ל-2 דירות הגן בנות 3 חדרים (בשטח של 69 מ"ר – 73 מ"ר + 14 מ"ר – 17 מ"ר גינה) נקבע שווי גבוה יותר.

<u>גישת ההשוואה:</u>

תיאור	שטח ממוצע ליח"ד	מספר יח"ד	שווי ממוצע לדירה, כולל מע"מ	סה"כ אומדן שווי הדירות נשוא חוות הדעת, כולל מע"מ, במעוגל
דירות 2 חדרים	52 מ"ר	33	1,400,000 ₪	46,200,000 ₪
דירות גן 3 חדרים	71 מ"ר	2	1,900,000 ₪	3,800,000 ₪
סה"כ אומדן שווי הנכס, כולל מע"מ (במעוגל) (*)				**50,000,000** ₪
סה"כ אומדן שווי הנכס, <u>לא כולל מע"מ</u> (במעוגל)				**42,370,000** ₪

(*) בהתאם לדיווח החברה, סכום המע"מ בעסקה לא נתבע כמע"מ תשומות לפיכך, אומדן השווי מתבסס על מסגרת עסקת הרכישה של חברת אבו פמילי לשווי הדירות כולל מע"מ.

(**) שווי למ"ר ל-2 דירות הגן, ניתן בערך דומה לדירות רגילות בפרויקט, זאת מאחר ולדירות הגן בקומת הקרקע קיימת גינה צמודה המקזזת את מרכיב השוליות.

<u>להלן ניתוח רגישות:</u>

פרמטר	שינוי	סה"כ כולל מע"מ, במעוגל	סה"כ לא כולל מע"מ, במעוגל
שווי הנכס	עליה ב 5%	52,500,000 ₪	44,489,000 ₪
	ירידה ב 5%	44,489,000 ₪	40,252,000 ₪

שומות מקרקעין קודמות שבוצעו ע"י השמאי בנכס הנישום:

המועד הקובע לחוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי כולל מע"מ	הערכת השווי **לא** כולל מע"מ
31/12/2021	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	₪ 42,900,000	-
31/12/2023	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	₪ 42,900,000	₪ 36,670,000

שומת מקרקעין נוכחית:

המועד הקובע לחוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי כולל מע"מ	הערכת השווי **לא** כולל מע"מ
31/12/2024	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	₪ 50,000,000	₪ 42,370,000

<u>ש ו מ ה</u>

שים לב לגודל הנכס, מיקומו (שווי של 35 דירות מגורים המיועדות להשכרה, ברחוב נחל דולב 68, בית שמש) וכל שאר נתוניו כאמור ומפורט לעיל, בהביאי בחשבון מחירי נכסים דומים ורלוונטיים, נראה כסביר לאמוד את שווי זכויות בנכס, כדלקמן:

נראה כסביר לאמוד את שווי הזכויות בנכס בגבולות **50,000,000** ₪ **(חמישים מיליון שקלים חדשים) <u>כולל מע"מ</u>**[1].

שווי הנכס בגבולות **42,370,000** ₪ **(ארבעים ושניים מיליון שלוש מאות ושבעים אלף שקלים חדשים) <u>לא כולל מע"מ</u>.**

אומדן השווי של הנכס הינו במצבו הנוכחי, וחופשי מכל חוב ושיעבוד, נכון למועד הקובע לחוות הדעת 31/12/2024.

הנני מצהיר בזאת כי קיימת אי תלות בדבר מהות היחסים ביני ובין מזמין השומה.

אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדיווחים מיידים של החברה המפורסמים לצבור.

הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) ועפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל, 1998.

הדו"ח הוכן עפ"י תקן מספר 17.1 בדבר גילוי מינימלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968

ובאנו על החתום,

ירון ספקטור
כלכלן ושמאי מקרקעין

"שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור".
המסמכים המתוארים בחוות הדעת הינם רק העתק/צילום של המסמכים, אלא אם צויין כי הוצג המסמך המקורי.

[1] אומדן השווי מתבסס על מסגרת עסקת הרכישה של חברת אבו פמילי ריט בע"מ ולכן שווי הדירות כולל מע"מ בהתאם למתווה העסקה כאמור.

ירון ספקטור
שמאות מקרקעין בע"מ

ירון ספקטור
כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך במנהל עסקים M.B.A
גיל סיטון
מתכנן עירוני M.A משפטן ושמאי מקרקעין
גולן וקראט
מהנדס אזרחי
רוני כהן
שמאי מקרקעין, מוסמך במנהל עסקים M.B.A
ירון פריאנטי
מהנדס אזרחי
יניב כחלון
כלכלן ושמאי מקרקעין
גלעד גלבאום
שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
יוסי אלמוזנינו
הנדסאי בניין
אורן שגיא
שמאי מקרקעין
שמעון גרוניך
כלכלן ושמאי מקרקעין
ברוך ברשק
כלכלן והנדסאי בניין
גילה סקרדר אנגל
גיאוגרפית ושמאית מקרקעין
אופיר רון
כלכלן ובוגר מנהל עסקים
מיכאל זלצברג
הנדסאי בניין
מימון צבע
כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך M.A בנדל"ן
דניאל פרי
כלכלן ושמאי מקרקעין
מאור חבס
שמאי מקרקעין וכלכלן
גיא פורטל
כלכלן ושמאי מקרקעין
שיר גילר
שמאית מקרקעין ובוגרת מנהל עסקים
רינה מדריש
שמאית מקרקעין
ישראל פרץ
שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
ברק נגבי
כלכלן ושמאי מקרקעין
טל אסרף
הנדסאי בניין
מיכל שלג
כלכלנית
סער טרץ
הנדסאי בניין
אדריאן מויססקו
הנדסאי בניין
לירון כמיסה
כלכלנית
אור יורוביץ
שמאי מקרקעין
תהילה דודו
כלכלנית ושמאית מקרקעין
צח הדדי
הנדסאי בניין
טל אברג'יל
הנדסאי בניין
תומר פוגל
כלכלן ושמאי מקרקעין
עמית בוארון
הנדסאי בניין

חוות דעת – שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: אומדן שווי של 20 דירות מגורים במגדלים C ו- D בפרויקט "מגדלי אלרואי"

גוש 2071 חלקה מס' 300 (חלק)

<u>רחוב אלכסנדר פן 7 ו- 9, שכונת רובע ה', אשדוד</u>



11 בנובמבר 2024
מספרנו: 34411.2

לכבוד

חברת אבו פמילי ריט בע"מ

א.ג.נ.,

שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: אומדן שווי של 20 דירות מגורים

במגדלים C ו- D בפרויקט "מגדלי אלרואי"

גוש 2071 חלקה מס' 300 (חלק)

רחוב אלכסנדר פן 7 ו- 9, שכונת רובע ה', אשדוד

בהתאם לבקשתכם בדקתי את הנכס שבנדון למטרת אומדן שוויו ולהלן חוות דעתי:

מטרת חוות הדעת: חוות דעת זו נערכה בהתאם להוראות תקן 17.1 של מועצת שמאי מקרקעין (פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח- 1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית), ולצורך קביעת "השווי ההוגן" של הנכס – כמשמעותו בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 – מדידת שווי הוגן (IFRS13), ולצורך יישום בתקן חשבונאות בינלאומי 40 – נדלן להשקעה (IAS 40)

אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדיווחים מיידים של החברה המפורסמים לצבור. הנני מציין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 226(א) לחוק החברות התשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

שם עורך חוות הדעת: ירון ספקטור, שמאי מקרקעין

פירטי השכלה וניסיון מקצועי

- אוניברסיטת בר אילן - תואר ראשון בכלכלה ומינהל עסקים - בהצטיינות - 1988.
  - תואר שני במינהל עסקים, התמחות בשיווק - 1996.
- אוניברסיטת תל אביב - שמאות מקרקעין וניהול נכסים - בהצטיינות - 1990.
- שמאי מקרקעין מוסמך על פי חוק שמאי המקרקעין, מספר רישום **296** ב"פנקס שמאי המקרקעין" בישראל".

פירוט ניסיון מקצועי - רצ"ב נספח א'.

ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים:

המעריך ביצע הערכות שווי בין היתר לחברות - ביג מרכזים מסחריים, מגדלי עסקים, משהב, ארנה סטאר גרופ, אשדר חברה לבניה, בית גיל הזהב, קרסו נדל"ן, הכשרה חברה לביטוח, יוחננוף, גלובוס סנטר, אזורים, י.ד. ברזאני, ארזים, גינדי החזקות, אחים אלה, אשטרום, קבוצת חג'ג', תידהר, בהיקף של למעלה מ-10 מיליארד ₪.

מזמין חוות הדעת	:	חברת אבו פמילי ריט בע"מ, באמצעות רו"ח של החברה פרידה אליאסי
בעלי הזכויות בנכס	:	אבו פמילי ריט בע"מ[1] (להלן: "**אבו פמילי**")
מועד הזמנת חוות הדעת	:	22 באוגוסט 2024
תאריך הביקור בנכס[2]	:	25 בספטמבר 2024 ו-10 בנובמבר 2024
המועד הקובע לחוות הדעת:		30 בספטמבר 2024
הנסיבות בגינן בוצעה ההתקשרות	:	יישום תקינה חשבונאית ולצורך קביעת "השווי ההוגן" של הנכס – כמשמעותו בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 – מדידת שווי הוגן (IFRS13), ולצורך יישום בתקן חשבונאות בינלאומי 40 – נדלן להשקעה (IAS 40)
התחייבות לשיפוי	:	קיימת התחייבות לשיפוי אשר ניתנה בתאריך 21/03/2024 ע"י חברת אבו פמילי ריט בע"מ, עבור הנכס שבנדון לצורך הכללת חוות הדעת ו/או אזכורה בדוחות הכספיים או לכל מטרה אחרת.
שכר טרחה	:	לא קיימות התניות לגבי שכר טרחה של השמאי, או אחרות, אשר יש בהן כדי להשפיע על תוצאות השומה.

[1] בהתאם להסכם מכר מתאריך 01/09/2022 שנערך בין חברת "ש.י שפץ וקנין קבלני בנין בע"מ", חברת "אבו פמילי ריט בע"מ" רכש 20 דירות מגורים. בגין ההסכם כאמור, בתאריך 06/10/2024, נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת החברה.

[2] ביקור בנכס נערך על ידי רינה מדריש, שמאית מקרקעין.

פרטי הנכס[1]

גוש : 2071.

חלקה : 300 (חלק).

נשוא חוות הדעת : אומדן שווי של 20 דירות מגורים בנות 3 חדרים, במגדלים C (אלכסנדר פן 7) ו- D (אלכסנדר פן 9), בפרויקט הידוע בשם "**מגדלי אלרואי**".

מיקום : רחוב אלכסנדר פן 7 ו- 9, שכונת רובע ה', אשדוד.

זכויות בנכס : זכות לבעלות במקרקעין[2] (ראה הרחבה בפרק "הזכויות בנכס").

כללי:

- הנכס הוערך כנקי, וחופשי מכל חוב ושיעבוד לצד ג', נכון לתאריך חוות דעת זו.
- שומה זו הוכנה למטרת אומדן שווי שוק של הנכס ממוכר מרצון לקונה מרצון. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. לעניין שטחי קרקע, היקף זכויות הבניה, היתרים, זכויות קניניות, פרשנות תב"ע וזכויות וכו', משקפים את סך המידע הרלוונטי שנאסף והוצג לצורך גיבוש אומדן השווי.

[1] בהתאם לנסח רישום מקרקעין מתאריך 06/10/2024.

[2] בהתאם להסכם מכר מתאריך 01/09/2022 שנערך בין חברת "ש.י שפץ וקנין קבלני בנין בע"מ", חברת "אבו פמילי ריט בע"מ" רכש 20 דירות מגורים. בגין ההסכם כאמור, בתאריך 06/10/2024, נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת החברה.

תיאור הנכס והסביבה

נשוא חוות הדעת מהווה זכויות ל- 20 דירות מגורים המהוות חלק מפרויקט מגורים הידוע בשם "מגדלי אלרואי" ב- 2 בניינים צמודים, הממוקמות ברחוב אלכסנדר פן 7 ו-9, רובע ה', אשדוד.

להלן פרטי הדירות נשוא חוות הדעת:

מספר דירה	בניין	קומה	מס' חדרים	שטח דירה	שטח מרפסת	כיווני אוויר	מספר חניה צמודה	מיקום חניה
67	C	12	3	75 מ"ר	10 מ"ר	צפון מזרח	140	מרתף -2
78	C	14	3	75 מ"ר	10 מ"ר	צפון מערב	139	מרתף -2
79	C	14	3	75 מ"ר	10 מ"ר	צפון מזרח	136	מרתף -2
84	C	15	3	75 מ"ר	10 מ"ר	צפון מערב	135	מרתף -2
85	C	15	3	75 מ"ר	10 מ"ר	צפון מזרח	39	מרתף -1
45	D	8	3	75 מ"ר	10 מ"ר	דרום מערב	38	מרתף -1
50	D	9	3	75 מ"ר	10 מ"ר	דרום מזרח	37	מרתף -1
51	D	9	3	75 מ"ר	10 מ"ר	דרום מערב	36	מרתף -1
56	D	10	3	75 מ"ר	10 מ"ר	דרום מזרח	33	מרתף -1
57	D	10	3	75 מ"ר	10 מ"ר	דרום מערב	32	מרתף -1
62	D	11	3	75 מ"ר	10 מ"ר	דרום מזרח	206	מרתף -2
63	D	11	3	75 מ"ר	10 מ"ר	דרום מערב	205	מרתף -2
68	D	12	3	75 מ"ר	10 מ"ר	דרום מזרח	204	מרתף -2
69	D	12	3	75 מ"ר	10 מ"ר	דרום מערב	203	מרתף -2
74	D	13	3	75 מ"ר	10 מ"ר	דרום מזרח	202	מרתף -2
75	D	13	3	75 מ"ר	10 מ"ר	דרום מערב	201	מרתף -2
80	D	14	3	75 מ"ר	10 מ"ר	דרום מזרח	200	מרתף -2
81	D	14	3	75 מ"ר	10 מ"ר	דרום מערב	199	מרתף -2
86	D	15	3	75 מ"ר	10 מ"ר	דרום מזרח	198	מרתף -2
87	D	15	3	75 מ"ר	10 מ"ר	דרום מערב	234	מרתף -2

(*) שטח הדירות בהתאם לתשריטי המכר של האדריכל דוד שבזין מתאריך 05.2019.

הפרויקט בשלמות הוקם על קרקע הידועה גם כגוש 2071 חלקה מספר 300 כאשר נשוא חוות הדעת מהווה רק חלק ממנו.

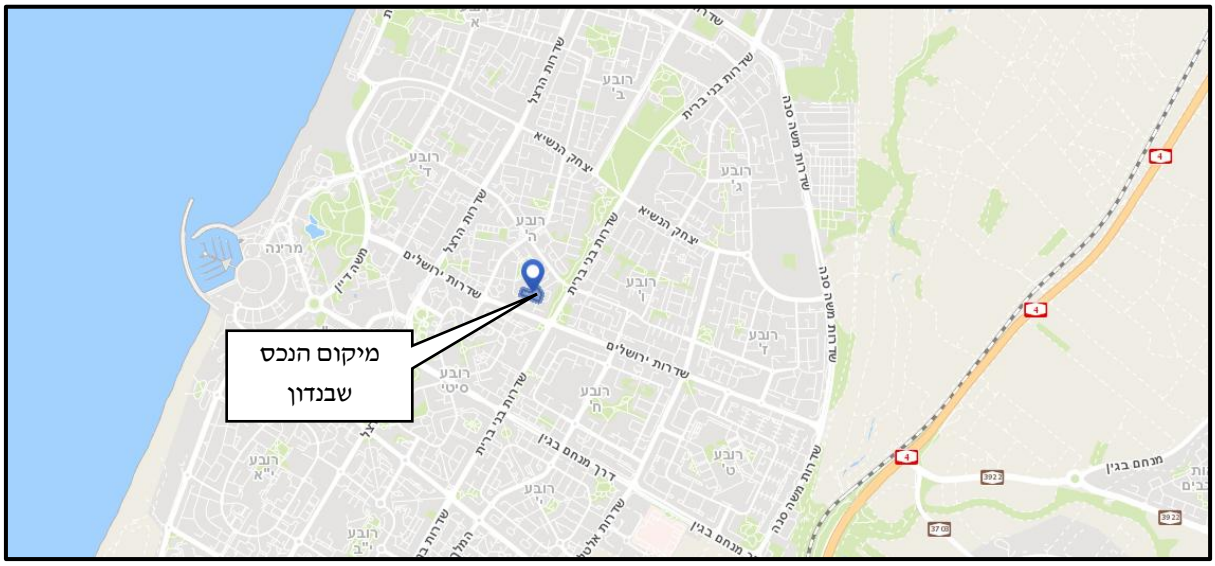
תיאור הסביבה

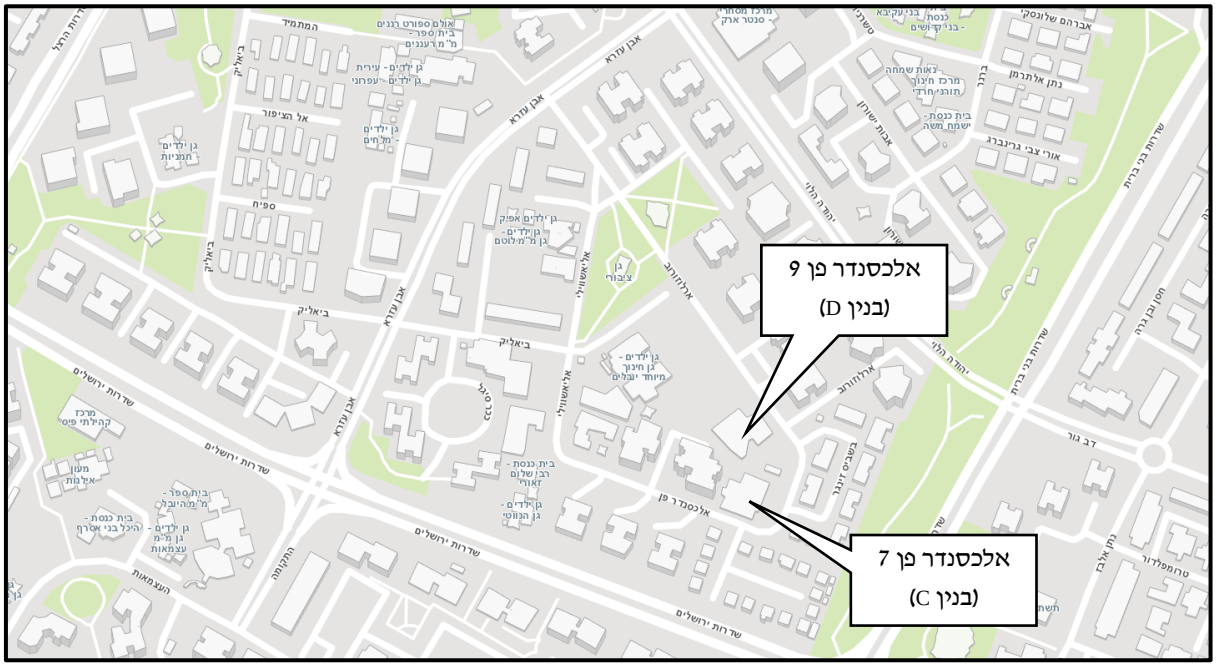
שכונת רובע ה' באשדוד הוקמה בשנות ה- 70 ומוקמת במרכז העיר אשדוד. השכונה תחומה בשדרות יצחק הנשיא בצפון ושדרות ירושלים בדרום, שדרות בני ברית במזרח ושדרות הרצל במערב.

השכונה מאופיינת בבנייני מגורים בבניה וותיקה בני 4 קומות על עמודים לצד שיכונים וצמודי קרקע, קניון "לב אשדוד", בתי ספר שכונתיים, גני ילדים, בתי כנסת, בית אבות מרכזי, מרפאה עירונית וכו'.

סביבת הנכס כוללת פיתוח עירוני מלא הכולל כבישים, מדרכות, חשמל, מים, ביוב, ניקוז, גינון וכיו"ב.

<u>להלן מפות הסביבה של הנכס שבנדון (כאשר נשוא חוות הדעת מהווה רק חלק מהבניינים המסומנים):</u>





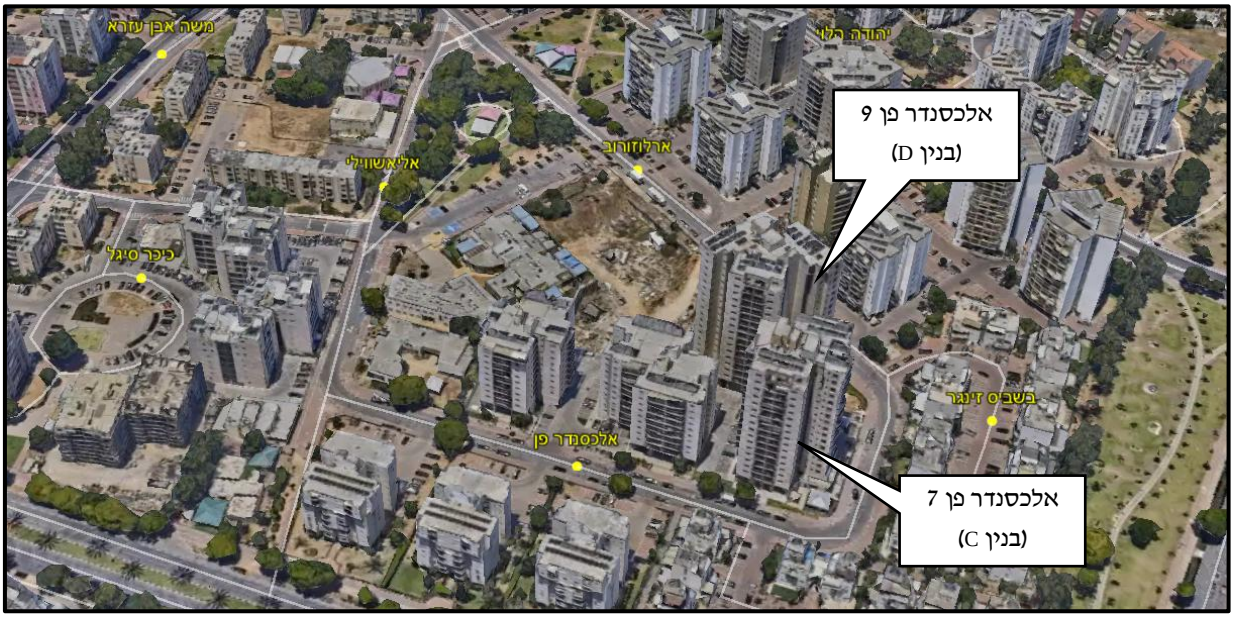
תיאור הבניינים והדירות נשוא חוות הדעת

הבניינים בשלמות מהווים 2 בנייני מגורים צמודים (המהווים חלק מפרויקט הכולל 4 בניינים) בני 16 קומות מעל קומת קרקע חלקית, הכוללים בסה"כ 187 יח"ד, אשר בנייתם הסתיימה לאחרונה.

הבניינים בנויים בניה קונבנציונאלית בטון ובלוקים, גג בטון שטוח, חיפוי חיצוני באבן נסורה.

הכניסה לבניין C הינה מחזית רחוב אלכסנדר פן, והכניסה לבניין D הינה מחזית רחוב ארלוזורוב.

להלן תצלומי תלת מימד של סביבת הבניינים C ו- D בהם ממוקמות הדירות שבנדון:





להלן תצלום המבנים מיום הביקור בנכס:







<u>הבניינים בהם ממוקמות הדירות נשוא חוות הדעת תחומים כדלקמן:</u>

מצפון : חזית לרחוב ארלוזורוב ומעברו בנייני מגורים בבניה רוויה.

מדרום : חזית לרחוב אלכסנדר פן ומעברו בנייני מגורים בבניה רוויה נמוכה ותיקה.

ממזרח : חזית לרחוב ארלוזורוב ומעברו בנייני מגורים בבניה רוויה נמוכה ותיקה.

ממערב : גובלים בבנייני מגורים בבניה רוויה חדשה.

להלן פרטי הדירות נשוא חוות הדעת:

מספר דירה	בניין	קומה	מס' חדרים	שטח דירה	שטח מרפסת	כיווני אוויר	מספר חניה צמודה	מיקום חניה
67	C	12	3	75 מ"ר	10 מ"ר	צפון מזרח	140	מרתף -2
78	C	14	3	75 מ"ר	10 מ"ר	צפון מערב	139	מרתף -2
79	C	14	3	75 מ"ר	10 מ"ר	צפון מזרח	136	מרתף -2
84	C	15	3	75 מ"ר	10 מ"ר	צפון מערב	135	מרתף -2
85	C	15	3	75 מ"ר	10 מ"ר	צפון מזרח	39	מרתף -1
45	D	8	3	75 מ"ר	10 מ"ר	דרום מערב	38	מרתף -1
50	D	9	3	75 מ"ר	10 מ"ר	דרום מזרח	37	מרתף -1
51	D	9	3	75 מ"ר	10 מ"ר	דרום מערב	36	מרתף -1
56	D	10	3	75 מ"ר	10 מ"ר	דרום מזרח	33	מרתף -1
57	D	10	3	75 מ"ר	10 מ"ר	דרום מערב	32	מרתף -1
62	D	11	3	75 מ"ר	10 מ"ר	דרום מזרח	206	מרתף -2
63	D	11	3	75 מ"ר	10 מ"ר	דרום מערב	205	מרתף -2
68	D	12	3	75 מ"ר	10 מ"ר	דרום מזרח	204	מרתף -2
69	D	12	3	75 מ"ר	10 מ"ר	דרום מערב	203	מרתף -2
74	D	13	3	75 מ"ר	10 מ"ר	דרום מזרח	202	מרתף -2
75	D	13	3	75 מ"ר	10 מ"ר	דרום מערב	201	מרתף -2
80	D	14	3	75 מ"ר	10 מ"ר	דרום מזרח	200	מרתף -2
81	D	14	3	75 מ"ר	10 מ"ר	דרום מערב	199	מרתף -2
86	D	15	3	75 מ"ר	10 מ"ר	דרום מזרח	198	מרתף -2
87	D	15	3	75 מ"ר	10 מ"ר	דרום מערב	234	מרתף -2

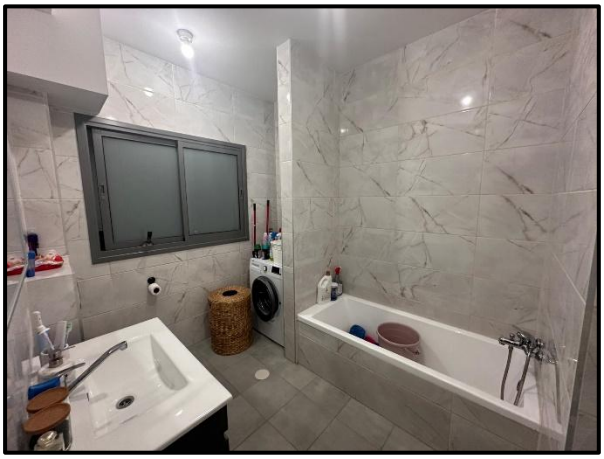
רמת הגמר של הדירות דומה וכוללת בין היתר, דלת כניסה "פלדלת", ריצוף אריחי קרמיקה, תריסי גלילה מאלומיניום ידניים / חשמליים, חלונות זכוכית במסגור אלומיניום, ויטרינת זכוכית, דלתות פנים מעץ, ספרינקלרים, מיזוג אויר מרכזי, תאורה עילית, חיפוי קירות בקרמיקה בחדרים הרטובים, מטבח 2 שורות עם משטח עבודה קשיח, כלים סניטריים סטנדרטיים וכיו"ב.

נכון למועד הביקור, הדירות מאוכלסות ומושכרות ב"שכירות חופשית" (ראה הרחבה בפרק: "הזכויות בנכס").

להלן תצלום רמת הגמר בדירות שבנדון מיום הביקור בנכס:

אלכסנדר פן 9:



אלכסנדר פן 7:




המצב התכנוני[1]

א. בהתאם **לתכנית בניין עיר מס' 34/106/03/3** אשר למתן תוקף בי.פ. מס' 6278 בתאריך 10.08.2011 עולה כי סווג הנכס שבנדון כמגרש מס' 1 בייעוד **"איזור מגורים ג"** וכן עולים בין היתר הפרטים כדלקמן:

מטרת התכנית:

תכנון מחדש של אזור "המשולש" ברובע ה', מתחם הגובל ברחובות אלכסנדר פן, אליאשוילי, ארלוזורוב.

עיקרי הוראות התכנית:

- איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים
- קביעת יעודי קרקע לשצ"פ, מבנים ומוסדות ציבור ומגורים
- קביעת שימושים מותרים לכל יעוד קרקע
- תיקון נקודתי של קו בניין קדמי בתא שטח 2
- קביעת הוראות בניה: צפיפות, מרווחי בניה, גובה בניינים, בינוי, עיצוב אדירכלי
- קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות ושירותים כגון: דרכים, ביוב, ניקוז, תקשורת, חשמל, גז, וכו'

שימושים – מגורים ג':

מגורים בלבד

הוראות בניה:

תותר הקמת 4 בנייני מגורים, כ"א בן 7 קומות + קומה חלקית למתקנים טכניים מעל קומת קרקע גבוהה ומרתף חניה.

בקומת הקרקע תותר הקמת שירותים תומכים לדיירים, חדר כושר, אזור אחסנה, חדר פעילות לדיירים וכו'.

לפחות 30 יח"ד מתוך 100 יח"ד תהיינה בשטח של עד 100 מ"ר ולא פחות מ- 80 מ"ר, דהיינו דירות קטנות.

כל בניין בן 25 יח"ד, סה"כ 100 יח"ד.

---

[1] המידע בפרק "הרקע התכנוני" מושתת, בין היתר, על מידע תכנוני ותכניות בניין עיר כפי שעולה מפלט דף הזכויות שהוצא מאתר ההנדסי של עיריית אשדוד.

זכויות הבניה המתוארות לעיל הינן על פי הבנה ופרשנות סבירה לתוכניות בניין עיר, במועד עריכת חוות הדעת, ואינן מחייבות את הוועדה המקומית לתכנון ולבניה. למען הסר ספק יובהר כי רק לאחר הגשת בקשה להיתר בניה וקבלת אישור הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תתבררנה זכויות הבניה באופן סופי.

להלן טבלת זכויות והוראות בניה במגרש 1 ביעוד "מגורים ג'":

גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה -אחוזים				מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (% משטח תא השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות	
	מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ אחוזי בנייה כוללים (%)				מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
8,000	150	40	--	80	270	12.5	100	40%	30	ק"ק+7 קומות+ ק"חלקית למתקנים טכניים	1

להלן תצלום מתשריט התב"ע:



ב. בהתאם **לתכנית בניין עיר מס' 603-0274704** אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 7607 בתאריך 26/10/2017 עולה כי סווג הנכס שבנדון **כמגרש מס' 101 בייעוד "אזור מגורים ומבנים ומוסדות ציבור"** וכן עולים בין היתר הפרטים כדלקמן:

<u>מטרת התכנית:</u>

הקמת פרויקט למגורים הכולל 260 יח"ד, בית כנסת ו- 2 גני ילדים (תא שטח 101) ביעוד מגורים ומבנים ומוסדות ציבור.

הקמת פרויקטים למגורים לדיור בהישג יד להשכרה הכולל 60 יח"ד ו- 2 כיתות גן ילדים בתא שטח 102 ביעוד של מבנים ומוסדות ציבור.

<u>שימושים – מגורים ומבנים ומוסדות ציבור:</u>

- מגורים.
- בית כנסת ו- 2 גני ילדים.

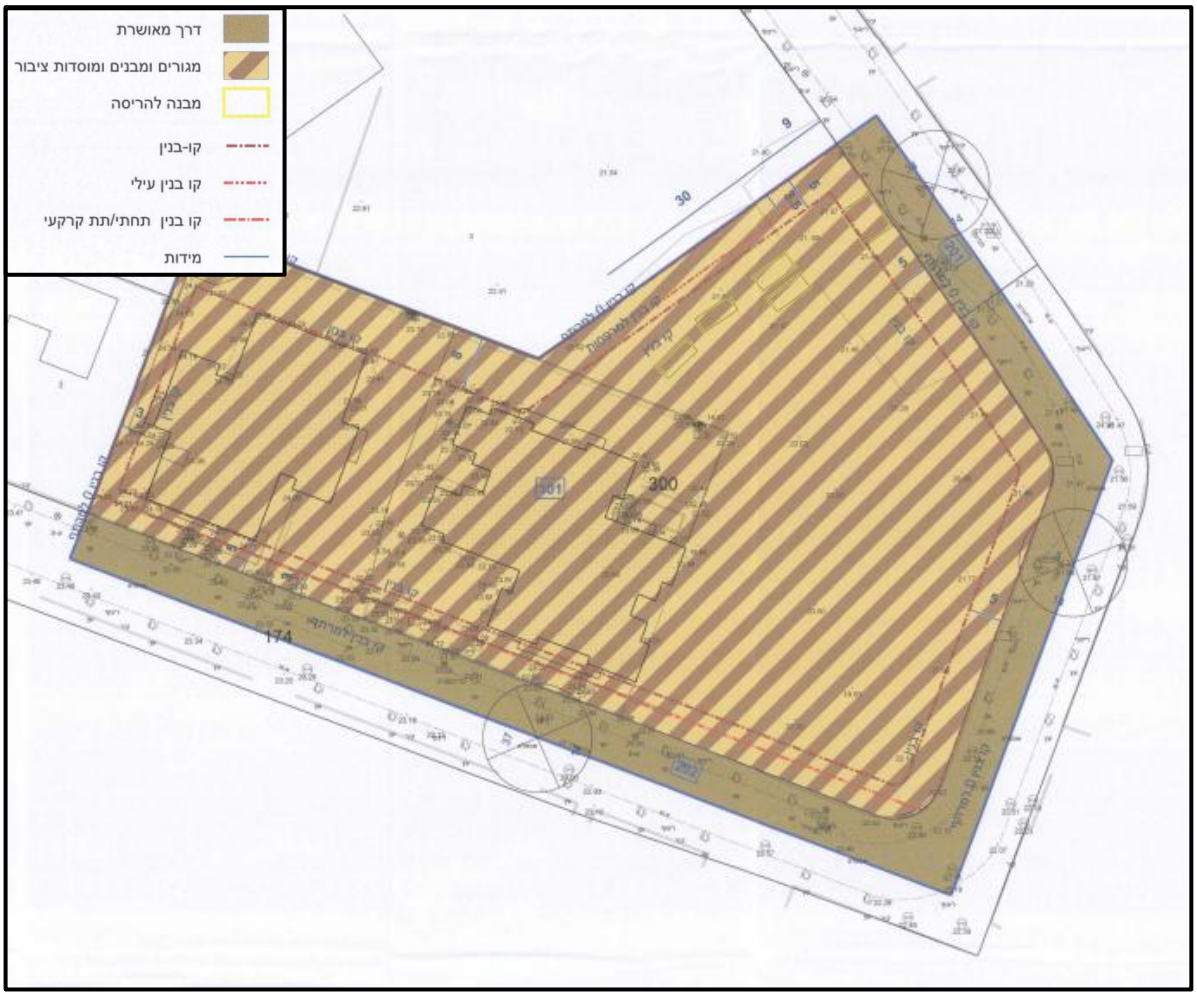
<u>הוראות בינוי (בין היתר):</u>

- תותר הקמת 4 בנייני מגורים המסומנים בנספח הבינוי. בניינים A, B כ"א בן 10 קומות+ קומת קרקע + קומת גג חלקית למתקנים טכניים.
- בניינים C, D כ"א בן 15 קומות + קומת קרקע + קומת גג חלקית למתקנים טכניים . סה"כ 260 יח"ד.
- מרבית החניה תהיה תת קרקעית.
- גודל דירות – 25% מכלל הדירות בפרויקט תהיינה דירות קטנות בשטח של 75 מ"ר (עיקרי + ממ"ד) כלומר 65 = 25% X 260 יח"ד קטנות.

<u>טבלת זכויות והוראות בניה במגרש 101 ביעוד מגורים ומבנים ומוסדות ציבור:</u>

שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)					אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת									
		גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	סה"כ שטחי בניה						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
מגורים	101	8002.1	30000	11000		15500	56500	706	40	260	32.5	(1)	(2)	2
מבנים ומוסדות ציבור	101	8002.1	450	50			500	6.3	40			(1)	(2)	2

<u>להלן תצלום רלוונטי מתוך תשריט התכנית:</u>



ג. <u>תכנית מתאר אשדוד – 603-0528026 (תכנית בהכנה):</u>

בהתאם לתכנית 603-0528026 (תכנית מתאר כוללנית של מרחב התכנון[1] אשדוד), אשר בתאריך 15/11/2021 התקבלה הארכה מועד לדיון בהפקדה ע"י היו"ר, סווגה את החלקות נשוא חוות הדעת כחלק **מתא שטח מספר 230 ביעוד ל"איזור עירוני מעורב".**

התכנית <u>אינה</u> כוללת הוראות המאפשרות הוצאת היתרי בניה מכוחה.

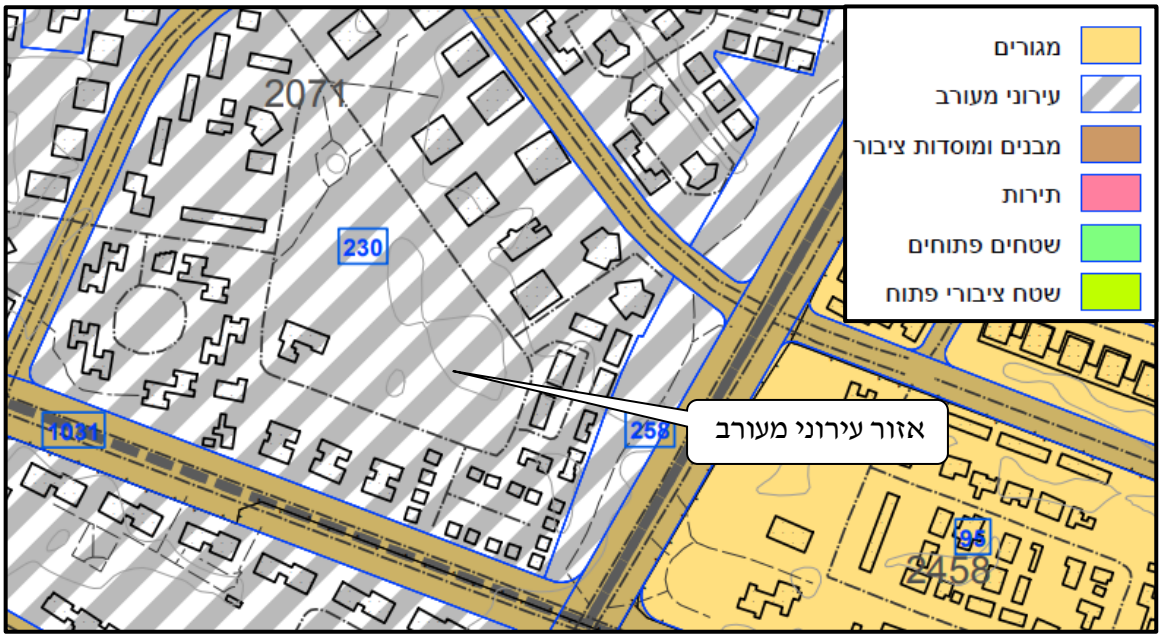
<u>הגדרות כלליות, בין היתר:</u>

<u>רח"ק</u> – הביטוי "רח"ק" הינו ראשי תיבות של "רצפה חלקי קרקע", היחס שבין סך כל שטחי הבניה מעל מפלס הכניסה הקובעת במגרש מסוים , חלקי שטח המגרש, כהגדרתו להלן.

<u>שטח מגרש</u> – לצורך חישוב שטחי הבניה יחושב שטח המגרש בהתאם לשטחו לאחר הפרשות לצרכי ציבור.

בין מטרות התכנית: מתן מענה תכנוני כולל להתפתחות העיר אשדוד ליעד של כ- 350,000 תושבים וקיבולת תכנונית של כ- 420,000 תושבים. מתן מענה תכנוני כולל להתפתחות המסחר, התעסוקה והתעשייה על בסיס יתרונותיה של העיר, כבסיס לצמיחה ורווחה כלכלית. חיזוק השלד העירוני: יצירת רובע מרכז חדש על בסיס רובע הסיטי והתחדשות רובעי מגורים ותיקים, חיזוק רצועת הרחוב סביב שד' מנחם בגין. חיזוק המרכזים האורבאניים בצפון ובמזרח העיר.

<u>להלן תצלום מתשריט התכנית 603-0528026 :</u>



1 בשטח כולל של 51,053 דונם.

איכות הסביבה

הנכס ממוקם במרכז העיר אשדוד המאופיין בשימושי מגורים.

לאור אופי הבינוי והשימושים הקיימים כיום בנכס (דירות מגורים) רמת הזיהום / סיכונים סביבתיים בקרקע נמוכה.

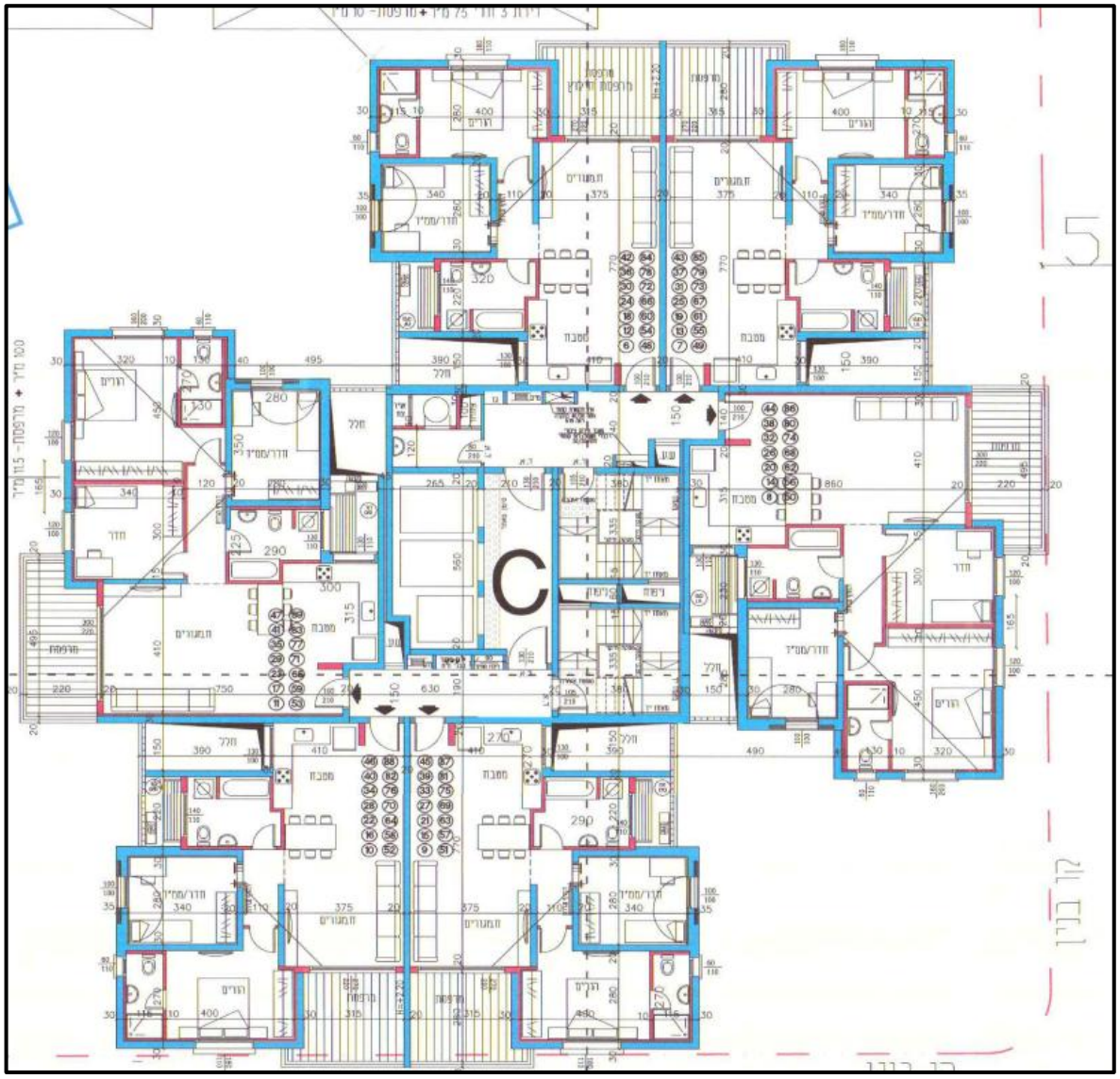
רישוי

א. בהתאם **להיתר בניה מס' 20180686** שהתקבל בתאריך 20/08/2019 עולה כי הותרה הקמת 2 מבני מגורים הכוללים: 16 קומות מגורים + קומת גג טכני מעל קומת קרקע חלקית ושתי קומות חניה תת קרקעית, סה"כ 187 יח"ד.

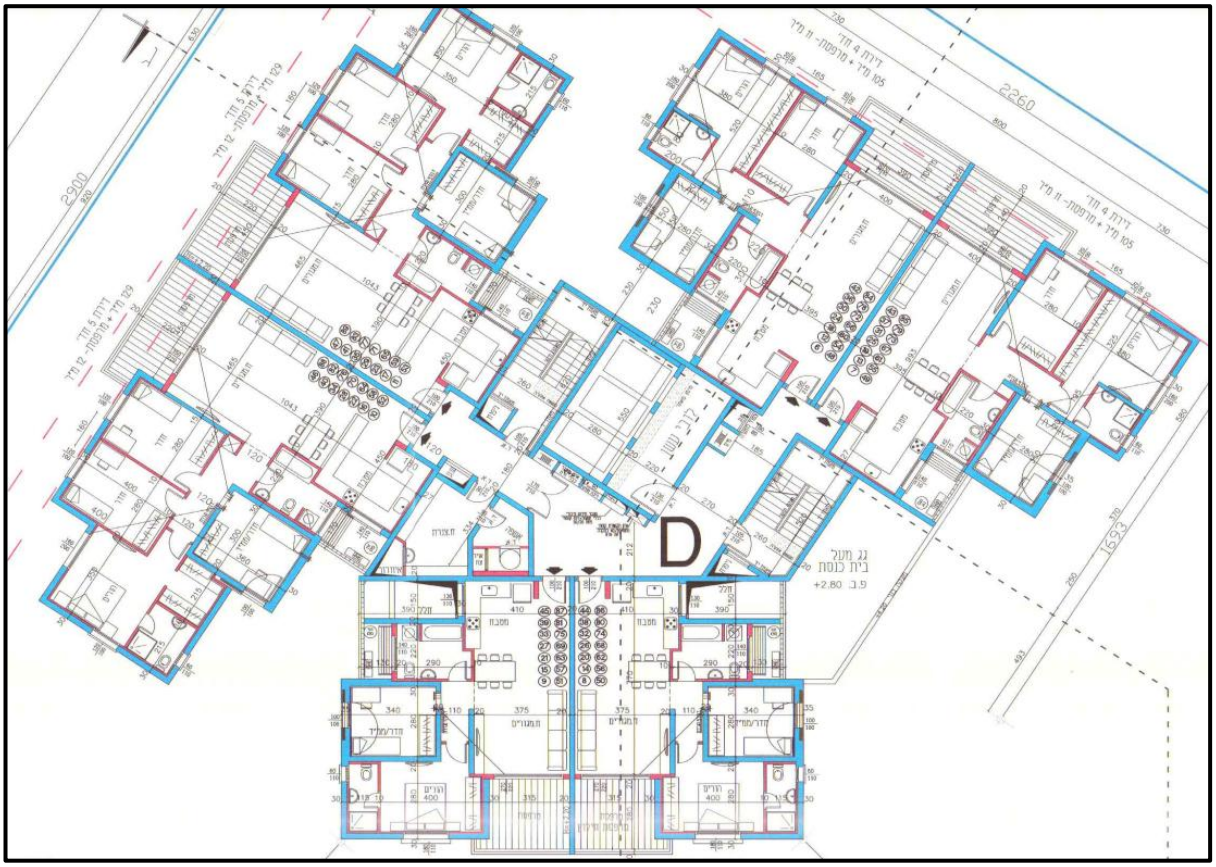
בניין C: יכלול 93 יח"ד ו- 2 גני ילדים בקומת קרקע.

בניין D: יכלול 94 יח"ד ובית כנסת בקומת קרקע.

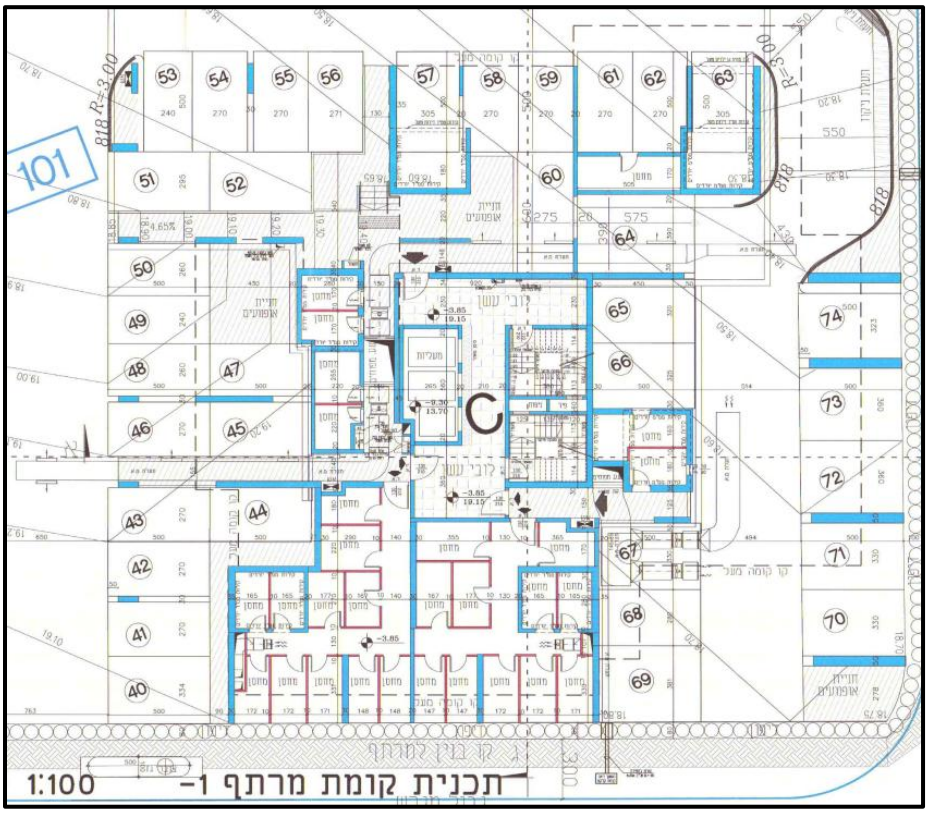
להלן תשריט קומה טיפוסית בבניין C מתוך תכנית היתר הבניה:



להלן תשריט קומה טיפוסית בבניין D מתוך תכנית היתר הבניה:

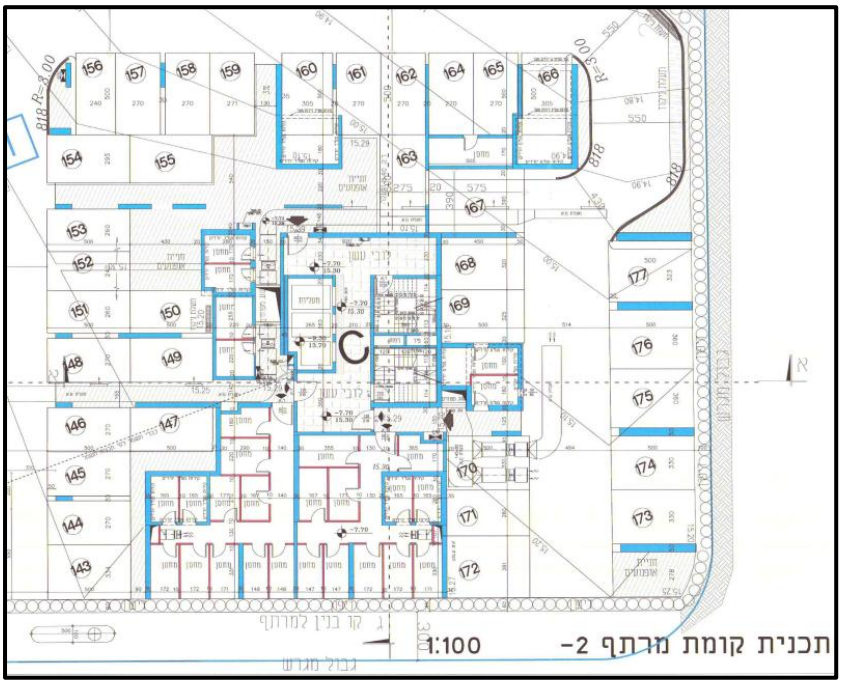


להלן תשריט קומת מרתף 1- בבניין C ובבניין D:





להלן תשריט קומת מרתף 2- בבניין C ובבניין D:





ב. התקבלה **תעודת גמר** בתנאים נדחים, להיתר 20180686 לשלב א' לבניין C בלבד (לא מתוארך).

ג. בתאריך 11/04/2024 התקבלה **תעודת גמר** בתנאים נדחים, להיתר 20180686 לשלב ב' לבניין D בלבד.

הזכויות בנכס

א. בהתאם **לפלט מידע**[1] של נסח רישום מקרקעין מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין רחובות - שלוחת אשדוד, אשר הופק באמצעות הח"מ בתאריך 06/10/2024, רשומות זכויות הבעלות בגוש 2071 חלקה 300 כדלקמן:

שטח חלקה רשום: 7,968 מ"ר.

בעלויות :	ש.י. שפץ וקנין קבלני בנין בע"מ – החלק בנכס 4188/7968.
	אוצר אביאל בע"מ – החלק בנכס 315/664.
משכנתאות :	בתאריך 28/07/2019 נרשמה משכנתה מדרגה ראשונה לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ, שם הלווה: ש.י. שפץ וקנין קבלני בנין בע"מ, ללא הגבלת סכום, על הבעלות של ש.י. שפץ וקנין קבלני בנין בע"מ, החלק בנכס 4188/7968.
הערות :	על החלקה רשומות הערות אזהרה לפי סעיף 126 לטובת רוכשים שונים ובנקים שונים אשר אינם מהווים חלק מנשוא חוות הדעת.
	נרשמו מספר הערות אזהרה על אי התאמה לפי תקנה 29 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה אשדוד על דירות אשר אינן מהוות חלק מנשוא חוות הדעת[2].
	בתאריך 29/07/2019 נרשמה הערה על יעוד מקרקעין לפי תקנה 27 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה אשדוד[3].
	בתאריך 06/06/2024 נרשמה הערה על יעוד מקרקעין לפי תקנה 27 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה[4].
	בתאריך 31/07/2024 נרשמה הערה על צו עקול אשר אינה חלה על הנכס הנדון.
	בתאריך 06/10/2024 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת **אבו פמילי ריט בע"מ**, על הבעלות של ש.י. שפץ וקנין קבלני בנין בע"מ[5].
	בתאריך 06/10/2024 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ, ללא הגבלת סכום. שם הלווה – **אבו פמילי ריט בע"מ**, על הבעלות של ש.י. שפץ וקנין קבלי בנין בע"מ[5].

---

[1] פלט מידע זה אינו נסח רישום מאושר או העתק רישום, כמשמעותם בחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969, התקנות והנהלים שעל פיו.

[2] אלכסנדר פן 5 דירות 23, 3, 12 / אלכסנדר פן 36 דירה 5.

[3] הערות: ראה בקשה מיום 28/07/2019 על היעוד והשימוש של המקרקעין תנאי בהיתר בניה מס 20180686 – בנית מבני ציבור הכוללים בהיתר והעברתם לבעלות עיריית אשדוד ללא תמורה וכתנאי לעבודות גמר / אכלוס.

[4] הערות: ראה בקשה מיום 03/06/2024 בדבר הייעוד והשימוש של המקרקעין בהתאם לתכנית 603-0274704 גני הילדים ובית הכנסת בתחום המקרקעין יירשמו ע"ש עיריית אשדוד ללא תמורה בהתאם להוראות ההסכם.

[5] הערת האזהרה נרשמה על הדירות שבנדון. לרשימה המלאה ניתן לעיין בנסח רישום המקרקעין.

ב. בהתאם **להסכם מכר שנחתם בתאריך 01/09/2022** בין "ש.י שפץ וקנין קבלני בנין בע"מ" (להלן: "**החברה**") לבין אבו פמילי ריט בע"מ (להלן: "**הקונים**") עולים עיקרי ההסכם הבאים:

- החברה רשומה כבעלים של 4188/7968 חלקים מחלקה 300 בגוש 2071, על פי הסכם מכר שנחתם בתאריך 11/12/2016.

- החברה מקימה על המגרש פרוייקט הכולל שני מבני מגורים הכוללים 16 קומות מגורים + קומת גג טכני, מעל קומת קרקע חלקית ו- 2 קומות חניה תת קרקעיות סה"כ 187 יח"ד עפ"י היתר בניה מספר 20180686 מתאריך 20/08/2019.

בניין C יכלול 93 יח"ד ו- 2 גני ילדים בקומת הקרקע.

בניין D יכלול 94 יח"ד ובית כנסת בקומת קרקע.

- הקונים חפצים לרכוש מהחברה 20 דירות מגורים לפי הפירוט כדלקמן:

מספר דירה	בניין	קומה	מספר חדרים	מספר חניה מוצמדת	מיקום חניה
67	C	12	3	140	מרתף -2
78	C	14	3	139	מרתף -2
79	C	14	3	136	מרתף -2
84	C	15	3	135	מרתף -2
85	C	15	3	39	מרתף -1
45	D	8	3	38	מרתף -1
50	D	9	3	37	מרתף -1
51	D	9	3	36	מרתף -1
56	D	10	3	33	מרתף -1
57	D	10	3	32	מרתף -1
62	D	11	3	206	מרתף -2
63	D	11	3	205	מרתף -2
68	D	12	3	204	מרתף -2
69	D	12	3	203	מרתף -2
74	D	13	3	202	מרתף -2
75	D	13	3	201	מרתף -2
80	D	14	3	200	מרתף -2
81	D	14	3	199	מרתף -2
86	D	15	3	198	מרתף -2
87	D	15	3	234	מרתף -2

- החברה מתחייבת בזה למסור את החזקה בדירה לקונים בבנין C לא יאוחר מיום 31/03/2023 ובבנין D לא יאוחר מיום 31/08/2023 כאשר היא פנויה מכל אדם וחפץ לאחר שבנייתה הושלמה עפ"י תנאי ההיתר ועפ"י התכניות והמפרט הטכני.

- המחיר – המחיר ביום חוזה זה הינו בסך 36,600,000 ₪ כולל מס ערך מוסף.

- תשלומים שונים – סכום של 102,280 ₪ בתוספת מע"מ, ישולם לעורך הדין הקונים אחראים לתשלום מס רכישה במועד.

ג. להלן תצלום מתוך אישור עו"ד יעקב לוי מתאריך 11/10/2024 לזכויות חברת אבו פמילי בפרויקט "מגדלי אלרואי":

2א. החברה התקשרה ביום **01/09/2022** עם חברת ש.י שפץ וקנין קבלי בנין בע"מ בהסכם לרכישת **20** דירות מגורים אשר נבנו ב-2 מגדלי מגורים בגוש 2071 חלקה 300 באשדוד. ב. הריני לאשר כי החברה קיבלה את החזקה בדירות זה מכבר וכי זכויותיה בכל – 20 הדירות שרירות וקיימות וכי לא נמכרו ו/או הועברו לצד שלישי כלשהו.

<u>אישור על הצטרפות – דירה להשכיר</u>

ד. בהתאם לאישור חתימה על כתב הצטרפות – דירה להשכיר מתאריך 11/09/2022 עולים בין היתר הפרטים כדלקמן:

- מאושר כי ביום 07/09/2022 חתמה חברת אבו פמילי ריט בע"מ (להלן: "**החברה**") על כתב הצטרפות לאישור 20 דירות מגורים אשר יושכרו למטרת מגורים בהשכרה לטווח ארוך בלבד. בהתאם להצהרות החברה בכתב ההצטרפות, החברה מצהירה כי:

- החברה התחייבה לבנות לפחות 20 יחידות דיור למגורים במתחם מקרקעין רצוף, על המקרקעין הידועים כחלקות 300 בגוש 2071, לפי תכנית 603-0274704 באשדוד, שבנייתן תושלם עד תום 5 שנים מיום רכישת המקרקעין, קרי עד ליום 31/08/2027 ואם תוגש לגבי המקרקעין בקשה לתוספת זכויות בתוך שנתיים ממועד הרכישה עד תום 7 שנים מיום רכישת המקרקעין, קרי עד ליום 31/08/2029. החברה הודיעה כי בכוונתה להשכיר את יחידות הדיור למטרת מגורים בלבד למשך תקופה של 20 שנים לפחות ממועד סיום בנייתן והכל לפי הוראות לעניין השכרה לטווח ארוך לפי התוספת השישית.

- מאושר כי בכפוף לנכונות המידע שנמסר ע"י החברה בכתב ההצטרפות ולעמידתו בתנאיו וכן בתנאים המפורטים בסעיף 2א64 לפקודת מס הכנסה ובדרישות דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ, יונפק לחברה בתום שנת המס "אישור" כמשמעו בסעיף 2א64 לפקודה.

להלן תצלום החתימה על כתב ההצטרפות:

כתב הצטרפות

[מותאם להוראות תיקון מס' 258 לפקודת מס הכנסה]

אני הח"מ אבו פאנס רים, ח.פ 516456984 (להלן: "**החברה**"), מאשרת ומתחייבת בזה כדלקמן:

1. החברה הינה הבעלים/ החוכר לדורות (לרבות חכירה לדורות שטרם הסתיימה ברישום) של המקרקעין הידועים כחלקה 355 בגוש 20714 ב ג'לג'וליה על פי הסכם מיום 01/09/22 (להלן: "**המקרקעין**").

2. המקרקעין נרכשו על ידי החברה במהלך התקופה שתחילתה במועד הפרסום ברשומות של תיקון מס' 258 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש] (להלן: "**הפקודה**") (18.11.2021), וסיומה ביום 31.12.2033.

3. על המקרקעין בנויות/ייבנו 80 דירות למגורים אשר יושכרו למטרת מגורים בהשכרה לטווח ארוך בלבד, והחברה מאשרת ומצהירה ביחס לכך כדלקמן: [יש למלא את ס' 3 בהתאם לשאלה האם קיימות יחידות דיור בנויות בפועל או לאו]

3.1 <u>לחברה יש יחידות דיור בנויות</u>

☐ כי על המקרקעין בנויות _____ יחידות דיור המהוות דירות מגורים המשמשות למגורים (להלן: "**יחידות הדיור**" או "**היחידות להשכרה**"), וכל היחידות להשכרה יושכרו למטרת מגורים בלבד, **בהשכרה לטווח ארוך** ממועד אכלוסן (להלן: "**תקופת ההתחייבות**").

"השכרה לטווח ארוך" משמעה השכרה של יחידת דיור למגורים שהסכם השכירות החל עליה יהיה בכתב ויכלול לפחות את האמור בפסקאות (1) עד (4) להגדרה "השכרה לטווח ארוך" שבתוספת השישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 (להלן: "**החוק**"), דהיינו השכרה של יחידת דיור למגורים לתקופה כוללת שלא תפחת מעשרים שנה ואשר הסכם השכירות החל עליה יהיה בכתב ויכלול ארבעה תנאים אלה לפחות:

(1) יחידת הדיור תשמש להשכרה לאותו אדם יחיד ובני משפחתו לתקופה שלא תפחת מחמש שנים, ובלבד שתינתן לאותו אדם זכות ברירה לשכור את יחידת הדיור למגורים לתקופות שכירות נוספות שיחד עם תקופת השכירות הראשונה כאמור לא יפחתו מעשר שנים במצטבר, והכול, אלא אם כן נותרה תקופה קצרה יותר עד תום תקופת ההעמדה לשכירות;

(2) דמי השכירות, כולם או חלקם, אינם ניתנים להיוון, והם משולמים בתשלומים עיתיים לתקופות קצובות שכל אחת מהן אינה עולה על שישה חודשים, בתנאים שייקבעו בהסכם, ככל שלא נקבע אחרת לפי החוק;

(3) דמי השכירות ומנגנון לעדכון דמי השכירות, לכל תקופת השכירות, לרבות תקופת השכירות הנוספת כאמור בפסקה (1); התנאים שייקבעו בהסכם לעניין זה יהיו בהתאם להוראות סעיף 5(א)(1), (2) ו-(3) לתוספת השישית לחוק;

(4) השוכר יהיה רשאי לסיים את תקופת השכירות בתום כל שנה ממועד תחילת השכירות, ובלבד שמסר הודעה על כך לבעלים של יחידת הדיור, באופן שנקבע בהסכם, 90 ימים לפני תום שנת השכירות האמורה לפחות, או פרק זמן קצר יותר אם נקבע בהסכם;

☐ כי היחידות להשכרה נמצאות <u>במתחם מקרקעין רצוף</u>. ידוע לנו כי רק מקרקעין בעלי גבול משותף ייחשבו כ"מתחם מקרקעין רצוף" לעניין זה.

המשך:

3.2 החברה מתחייבות לבנות יחידות דיור

☒ כי היא תבנה על המקרקעין לפחות 20 דירות מגורים אשר יושכרו למטרת מגורים בלבד (להלן: "**היחידות להשכרה**") ואשר בנייתן תושלם עד תום 5 (חמש) שנים מיום רכישת המקרקעין, קרי עד ליום 31/08/27, ואם תוגש לגבי המקרקעין בקשה לתוספת זכויות בתוך שנתיים ממועד הרכישה – עד תום 7 (שבע) שנים מיום רכישת המקרקעין, קרי עד ליום 31/08/29

☒ כי היא תודיע לדירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ (להלן: "**דירה להשכיר**") בכתב על השלמת הבנייה של היחידות להשכרה בתוך 7 ימים ממועד השלמת הבנייה. מובהר כי אין בחובת הודעה זו כדי לגרוע מהחובה להגיש דוח שנתי בהתאם לסעיף 5 להלן.

☒ כי היחידות להשכרה ייבנו במתחם מקרקעין רצוף. ידוע לנו כי רק מקרקעין בעלי גבול משותף ייחשבו כ"מתחם מקרקעין רצוף" לעניין זה.

☒ כי כל היחידות להשכרה יושכרו למטרת מגורים בלבד, למשך תקופה של 20 (עשרים) שנים לפחות **בהשכרה לטווח ארוך** ממועד גמר בנייתן (להלן: "**תקופת ההתחייבות**").

"השכרה לטווח ארוך" משמעה השכרה של יחידת דיור למגורים שהסכם השכירות החל עליה יהיה בכתב ויכלול לפחות את האמור בפסקאות (1) עד (4) להגדרה "השכרה לטווח ארוך" שבתוספת השישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 (להלן: "**החוק**"), דהיינו השכרה של יחידת דיור למגורים לתקופה כוללת שלא תפחת מעשרים שנה ואשר הסכם השכירות החל עליה יהיה בכתב ויכלול ארבעה תנאים אלה לפחות:

(1) יחידת הדיור תשמש להשכרה לאותו אדם יחיד ובני משפחתו לתקופה שלא תפחת מחמש שנים, ובלבד שתינתן לאותו אדם זכות ברירה לשכור את יחידת הדיור למגורים לתקופות שכירות נוספות שיחד עם תקופת השכירות הראשונה כאמור לא יפחתו מעשר שנים במצטבר, והכול, אלא אם כן נותרה תקופה קצרה יותר עד תום תקופת ההעמדה לשכירות;

(2) דמי השכירות, כולם או חלקם, אינם ניתנים להיוון, והם משולמים בתשלומים עיתיים לתקופות קצובות שכל אחת מהן אינה עולה על שישה חודשים, בתנאים שייקבעו בהסכם, ככל שלא נקבע אחרת לפי החוק;

(3) דמי השכירות ומנגנון לעדכון דמי השכירות, לכל תקופת השכירות, לרבות תקופת השכירות הנוספת כאמור בפסקה (1); התנאים שייקבעו בהסכם לעניין זה יהיו בהתאם להוראות סעיף 5(א)(1), (2) ו-(3) לתוספת השישית לחוק;

(4) השוכר יהיה רשאי לסיים את תקופת השכירות בתום כל שנה ממועד תחילת השכירות, ובלבד שמסר הודעה על כך לבעלים של יחידת הדיור, באופן שנקבע בהסכם, 90 ימים לפני תום שנת השכירות האמורה לפחות, או פרק זמן קצר יותר אם נקבע בהסכם;

<u>הסכמי שכירות:</u>

ה. נכון למועד חוות הדעת, נחתמו 20 הסכמי שכירות כאשר בבניין C (אלכסנדר פן 7) תקופות השכירות הינן של 5 שנים + 2 תקופות אופציה של 5 שנים כל אחת ובבניין D (אלכסנדר פן 9) תקופות השכירות הינן של 5 שנים + תקופת אופציה של 5 שנים, כאשר בתום כל שנת שכירות דמי השכירות יעלו ב-3%, כדלקמן:

מ"ס	מס' דירה	מספר חדרים	קומה	כתובת	מספר חניה	תחילת שכירות	סיום שכירות	אופציות	דמי שכירות
1	67	3	12	אלכסנדר פן 7	140	01/11/2023	31/10/2028	31/10/2038	₪ 5,300
2	78	3	14	אלכסנדר פן 7	139	01/12/2023	31/11/2028	31/11/2038	₪ 5,200
3	79	3	14 [*]	אלכסנדר פן 7	136	15/10/2023	14/10/2028	14/10/2038	₪ 5,350
4	84	3	15	אלכסנדר פן 7	135	01/10/2023	01/10/2028	01/10/2038	₪ 5,500
5	85	3	15	אלכסנדר פן 7	39	01/10/2023	01/10/2028	01/10/2038	₪ 5,500
6	45	3	8	אלכסנדר פן 9	38	01/07/2024	30/06/2029	29/06/2034	₪ 5,000
8	50	3	9	אלכסנדר פן 9	37	15/08/2024	14/08/2029	14/08/2034	₪ 5,500
9	51	3	9	אלכסנדר פן 9	36	01/07/2024	30/06/2029	30/06/2034	₪ 5,000
10	56	3	10	אלכסנדר פן 9	33	15/08/2024	14/08/2029	14/08/2034	₪ 5,500
11	57	3	10	אלכסנדר פן 9	32	01/07/2024	30/06/2029	30/06/2034	₪ 5,400
12	62	3	11	אלכסנדר פן 9	206	01/08/2024	31/07/2029	31/07/2034	₪ 5,500
7	63	3	11	אלכסנדר פן 9	205	01/08/2024	31/07/2029	31/07/2034	₪ 5,000
20	68	3	12	אלכסנדר פן 9	204	01/09/2029 [**]	31/08/2029	31/08/2034	₪ 5,400
13	69	3	12	אלכסנדר פן 9	203	15/08/2024	14/08/2029	14/08/2034	₪ 5,400
14	74	3	13	אלכסנדר פן 9	202	15/08/2024	14/08/2029	14/08/2034	₪ 5,500
15	75	3	13	אלכסנדר פן 9	201	15/08/2024	14/08/2029	14/08/2034	₪ 5,400
16	80	3	14	אלכסנדר פן 9	200	01/09/2024	31/08/2029	31/08/2034	₪ 5,300
17	81	3	14	אלכסנדר פן 9	199	01/09/2024	31/08/2029	31/08/2034	₪ 5,400
19	86	3	15	אלכסנדר פן 9	198	15/07/2024	14/07/2029	14/07/2034	₪ 5,500
18	87	3	15	אלכסנדר פן 9	234	01/07/2024	30/06/2029	30/06/2034	₪ 5,500

[*] ככל הנראה נפלה טעות סופר באופן בו נרשם בהסכם השכירות שהדירה ממוקמת בקומה 15.

[**] ככל הנראה נפלה טעות סופר ותאריך התחילה הינו 01/09/2024.

עקרונות גורמים ושיקולים באומדן השווי

באומדן השווי, הובאו בחשבון, בין היתר, העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

- מטרת חוות הדעת הינה לאמוד את שווי שוק לצורך דיווח בדו"חות הכספיים של החברה. גישת השומה המתאימה להערכה זו הינה גישת ההשוואה.

- נשוא חוות הדעת מהווה זכויות ל- 20 דירות מגורים המהוות חלק מפרויקט מגורים הידוע בשם "מגדלי אלרואי", ב- 2 בניינים צמודים (C ו-D).

- הנתון כי הפרויקט ממוקם ברחוב אלכסנדר פן 7 (בניין C) ו-9 (בניין D), רובע ה', אשדוד.

- הנתון כי שכונת רובע ה' באשדוד הוקמה בשנות ה- 70, ממוקמת במרכז העיר אשדוד, תחומה בשדרות יצחק הנשיא בצפון ושדרות ירושלים בדרום, שדרות בני ברית במזרח ושדרות הרצל במערב.

- הנתון כי השכונה מאופיינת בנייני מגורים בבניה וותיקה בבנייני מגורים בני 4 קומות על עמודים לצד שיכונים וצמודי קרקע, קניון "לב אשדוד" , בתי ספר שכונתיים, גני ילדים, בתי כנסת, בית אבות מרכזי, מרפאה עירונית וכו'.

- הנתון כי מספרי הדירות, קומות ושטח הדירות הינו כדלקמן:

מספר דירה	בניין	קומה	מספר חדרים	שטח דירה	שטח מרפסת	כיווני אוויר	מספר חניה מוצמדת	מיקום חניה
67	C	12	3	75 מ"ר	10 מ"ר	צפון מזרח	140	מרתף -2
78	C	14	3	75 מ"ר	10 מ"ר	צפון מערב	139	מרתף -2
79	C	14	3	75 מ"ר	10 מ"ר	צפון מזרח	136	מרתף -2
84	C	15	3	75 מ"ר	10 מ"ר	צפון מערב	135	מרתף -2
85	C	15	3	75 מ"ר	10 מ"ר	צפון מזרח	39	מרתף -1
45	D	8	3	75 מ"ר	10 מ"ר	דרום מערב	38	מרתף -1
50	D	9	3	75 מ"ר	10 מ"ר	דרום מזרח	37	מרתף -1
51	D	9	3	75 מ"ר	10 מ"ר	דרום מערב	36	מרתף -1
56	D	10	3	75 מ"ר	10 מ"ר	דרום מזרח	33	מרתף -1
57	D	10	3	75 מ"ר	10 מ"ר	דרום מערב	32	מרתף -1
62	D	11	3	75 מ"ר	10 מ"ר	דרום מזרח	206	מרתף -2
63	D	11	3	75 מ"ר	10 מ"ר	דרום מערב	205	מרתף -2
68	D	12	3	75 מ"ר	10 מ"ר	דרום מזרח	204	מרתף -2
69	D	12	3	75 מ"ר	10 מ"ר	דרום מערב	203	מרתף -2
74	D	13	3	75 מ"ר	10 מ"ר	דרום מזרח	202	מרתף -2
75	D	13	3	75 מ"ר	10 מ"ר	דרום מערב	201	מרתף -2
80	D	14	3	75 מ"ר	10 מ"ר	דרום מזרח	200	מרתף -2
81	D	14	3	75 מ"ר	10 מ"ר	דרום מערב	199	מרתף -2
86	D	15	3	75 מ"ר	10 מ"ר	דרום מזרח	198	מרתף -2
87	D	15	3	75 מ"ר	10 מ"ר	דרום מערב	234	מרתף -2

- הנתון כי התקבלה תעודת גמר בתנאים לבניין C בו ממוקמות 5 דירות מגורים שבנדון ולבניין D בו ממוקמות 15 יח"ד שבנדון (סה"כ 20 יח"ד נשוא חוות הדעת).

- יצויין כי אומדן השווי נערך למלוא (100%) זכויות חברת "אבו פמילי ריט" ב- 20 דירות המגורים, שנרכשו בהתאם להסכם המכר.

- הנתון כי נכון למועד חוות הדעת נרשמה הערה אזהרה לפי סעיף 126 בנסח רישום מקרקעין, לטובת "אבו פמילי ריט" בגין הסכם המכר כאמור.

- הנתון כי ביום 07/09/2022 חתמה חברת אבו פמילי על כתב הצטרפות לאישור 20 דירות מגורים אשר יושכרו למטרת מגורים בהשכרה לטווח ארוך בלבד.

- שטח הדירות, כיווני אוויר, קומה.

- הנתון כי בנכס בוצעו השקעות ושדרוגים הכוללים בין היתר, מיזוג אויר, ארונות אמבטיה וכו'.

- אומדן השווי מוערך במצבו הנוכחי בכפוף לזכויות שוכרים קיימים וחופשי ונקי מכל חוב ושיעבוד לצד ג'.

- מחירי נכסים דומים ורלוונטיים ומצב שוק המקרקעין נכון למועד חוות הדעת.

נתונים לאומדן השווי

להלן עסקת השוואה משנת 2024:

מיקום	תיאור	מחיר, כולל מע"מ	מקור
פרויקט מגדלי אלרואי **הפרויקט בו ממוקם נשוא חוות הדעת**	דירת 4 חדרים בשטח של 115 מ"ר בקומה 16	נמכרה תמורת 2,575,000 ₪, **משקף כ- 22,400 ₪ למ"ר**	מס שבח 23/07/2024

להלן עסקאות השוואה משנת 2023:

מיקום	תיאור	מחיר, כולל מע"מ	מקור
פרויקט מגדלי אלרואי **הפרויקט בו ממוקם נשוא חוות הדעת**	דירת 3 חדרים בשטח של 75 מ"ר בקומה 8	נמכרה תמורת 1,864,000 ₪, **משקף כ- 25,000 ₪ למ"ר**	מס שבח 21/11/2023
	דירת 4 חדרים בשטח של 115 מ"ר בקומה 16	נמכרה תמורת 2,800,000 ₪, **משקף כ- 24,350 ₪ למ"ר**	מס שבח 19/02/2023
	דירת 3 חדרים בשטח של 75 מ"ר בקומה 1	נמכרה תמורת 1,730,000 ₪ **משקף כ- 23,340 ₪ למ"ר**	מס שבח 09/01/2023

להלן עסקאות השוואה משנת 2022:

מיקום	תיאור	מחיר, כולל מע"מ	מקור
פרויקט מגדלי אלרואי **הפרויקט בו ממוקם** **נשוא חוות הדעת**	דירת 4 חדרים בשטח של 105 מ"ר בקומה 15	נמכרה תמורת 2,500,000 ₪ **משקף כ- 23,800 ₪ למ"ר**	מס שבח 29/12/2022
	דירת 3 חדרים בשטח של 75 מ"ר בקומה 15	נמכרה תמורת 1,940,000 ₪ **משקף כ- 25,800 ₪ למ"ר**	מס שבח 10/11/2022
	דירת 4 חדרים בשטח של 100 מ"ר בקומה 2	נמכרה תמורת 2,350,000 ₪ **משקף כ- 23,500 ₪ למ"ר**	מס שבח 03/10/2022
	דירת 3 חדרים בשטח של 75 מ"ר בקומה 6	נמכרה תמורת 1,750,000 ₪ **משקף כ- 23,300 ₪ למ"ר**	מס שבח 04/09/2022
	דירת 3 חדרים בשטח של 75 מ"ר בקומה 14	נמכרה תמורת 1,925,000 ₪ **משקף כ- 25,600 ₪ למ"ר**	מס שבח 30/08/2022
	דירת 3 חדרים בשטח של 75 מ"ר בקומה 12	נמכרה תמורת 1,865,000 ₪ **משקף כ- 24,900 ₪ למ"ר**	מס שבח 16/08/2022
	דירת 3 חדרים בשטח של 75 מ"ר בקומה 8	נמכרה תמורת 1,805,000 ₪ **משקף כ- 24,000 ₪ למ"ר**	מס שבח 31/07/2022
	דירת 3 חדרים בשטח של 75 מ"ר בקומה 11	נמכרה תמורת 1,835,000 ₪ **משקף כ- 24,500 ₪ למ"ר**	מס שבח 20/07/2022
	דירת 3 חדרים בשטח של 75 מ"ר בקומה 15	נמכרה תמורת 1,910,000 ₪ **משקף כ- 25,400 ₪ למ"ר**	מס שבח 20/07/2022

להלן עסקאות מכר בפרויקט "הרמוני" של חברת י.ח דמרי הממוקם ברחוב הרצל (מיקום עדיף), לדירות בשטח של כ- 80 מ"ר:

תאריך עסקה	גוש	חלקה	שטח במ"ר	מספר חדרים	קומה	סה"כ קומות	שנת בניה	התמורה, כולל מע"מ	מחיר למ"ר, כולל מע"מ
19/08/2024	2190	12	79	3	1	36	2023	₪ 2,170,000	₪ 27,468
31/07/2024	2190	12	79	3	2	36	2023	₪ 2,180,000	₪ 27,595
31/03/2024	2190	12	79	3	3	36	2023	₪ 2,170,000	₪ 27,468
06/08/2024	2190	12	79	3	4	36	2023	₪ 2,200,000	₪ 27,848
31/12/2023	2190	12	80	3	7	36	2023	₪ 2,160,000	₪ 27,000
29/12/2023	2190	12	80	3	8	36	2023	₪ 2,180,000	₪ 27,250
29/07/2024	2190	12	80	3	9	36	2023	₪ 2,270,000	₪ 28,375
07/04/2024	2190	12	81	3	1	5	2023	₪ 2,100,000	₪ 25,926
31/12/2023	2190	12	81	3	4	5	2023	₪ 2,100,000	₪ 25,926
מחיר ממוצע למ"ר, כולל מע"מ									**₪ 27,206**

להלן סקר נתוני **ביקוש** לדירות מגורים בבינוי חדש ברחוב אלכסנדר פן:

מיקום	תיאור	התמורה, כולל מע"מ	מקור
אלכסנדר פן 7, אשדוד	דירת 4 חדרים, בקומה 5, בשטח של כ-105 + מרפסת של כ- 12 + מקום חניה ומחסן	מוצעת למכירה תמורת 2,490,000 ₪ **משקף כ-23,700 ₪ למ"ר "פלדלת"**	תיווך - אסף 053-9415258 10/2024
	דירת 3 חדרים, בקומה 9, בשטח של כ- 75 מ"ר + כ-10 מ"ר מרפסת + חניה מקורה	מוצעת למכירה תמורת 2,450,000 ₪ **משקף כ-32,700 ₪ למ"ר "פלדלת"**	תיווך - בוריס 053-5349265 10/2024
	דירת 5 חדרים, בקומה 10, בשטח של כ- 129 מ"ר + 12 מ"ר מרפסת + מקום חניה ומחסן	מוצעת למכירה תמורת 2,950,000 ₪ **משקף כ-22,900 ₪ למ"ר "פלדלת"**	
אלכסנדר פן 9, אשדוד	דירת 3 חדרים, בקומה 5, בשטח של כ- 75 מ"ר + כ-10 מ"ר מרפסת + חניה מקורה + מחסן	מוצעת למכירה תמורת 2,350,000 ₪ **משקף כ-31,333 ₪ למ"ר "פלדלת"**	תיווך - שחר 052-8576371 10/2024
	דירת 4 חדרים, בקומה 14, בשטח של כ- 106 מ"ר + כ-11 מ"ר מרפסת + חניה מקורה + מחסן	מוצעת למכירה תמורת 2,730,000 ₪ **משקף כ-25,900 ₪ למ"ר "פלדלת"**	פרטי - יאנה 054-7538133 10/2024
אלכסנדר פן, אשדוד	דירת 4 חדרים, בקומה 16, בשטח של כ- 115 מ"ר + מרפסת בשטח של כ- 15 מ"ר + מקום חניה ומחסן	מוצעת למכירה תמורת 2,550,000 ₪ **משקף כ-22,200 ₪ למ"ר "פלדלת"**	תיווך - נתי 053-7435499 10/2024
אלכסנדר פן 5 אשדוד	דירת 4 חדרים, קומה 10, בשטח של כ- 100 מ"ר + מרפסת של כ- 14 מ"ר, מקום חניה ומחסן	מוצעת למכירה תמורת 2,450,000 ₪ **משקף כ-24,500 ₪ למ"ר "פלדלת"**	תיווך - יוסי 053-4258999 10/2024

תחשיב

הדירות נשוא חוות הדעת מהוות 20 דירות מגורים בנות 3 חדרים בשטח "פלדלת" של כ- 75 מ"ר + כ- 10 מ"ר מרפסת, בפרויקט "מגדלי אלרואי".

נראה סביר לאמוד שווי ממוצע לדירה בקומות גובות (8-15) בסך של כ- 1,950,000 ₪, כולל מע"מ, כדלקמן:

תיאור	כמות דירות בבעלות אבו פמילי	שווי ממוצע של דירה, כולל מע"מ	סה"כ אומדן שווי הנכס נשוא חוות הדעת, במעוגל
אומדן שווי עבור 20 דירות מגורים, כולל מע"מ (*)	20	1,950,000 ₪	39,000,000 ₪
אומדן שווי נשוא חוות הדעת המהווה 20 דירות מגורים, לא כולל מע"מ			33,330,000 ₪

(*) בהתאם לדיווח החברה, סכום המע"מ בעסקה לא נתבע כמע"מ תשומות לפיכך, אומדן השווי מתבסס על מסגרת עסקת הרכישה של חברת אבו פמילי לשווי הדירות כולל מע"מ.

שומות מקרקעין קודמות שבוצעו ע"י השמאי בנכס הנישום:

המועד הקובע לחוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי, כולל מע"מ	הערכת השווי, לא כולל מע"מ
15/03/2023	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	₪ 36,940,000	-
30/09/2023	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	₪ 38,000,000	₪ 32,480,000

שומת מקרקעין נוכחית:

המועד הקובע לחוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי, כולל מע"מ	הערכת השווי, לא כולל מע"מ
30/09/2024	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	₪ 39,000,000	₪ 33,330,000

<u>ש ו מ ה</u>

שים לב לגודל הנכס, מיקומו (שווי של 20 דירות מגורים, ברחוב אלכסנדר פן 7 -9, רובע ה', אשדוד, חלק מחלקה מס' 300 בגוש 2071) וכל שאר נתוניו כאמור ומפורט לעיל, בהביאי בחשבון מחירי נכסים דומים ורלוונטיים, נראה כסביר לאמוד את שווי הזכויות בנכס בגבולות

39,000,000 ₪ (שלושים ותשעה מיליון שקלים חדשים), <u>כולל מע"מ.</u>

שווי בגבולות 33,330,000 ₪ (שלושים ושלושה מיליון שלוש מאות ושלושים אלף שקלים חדשים), <u>לא כולל מע"מ</u>.

הנני מצהיר בזאת כי קיימת אי תלות בדבר מהות היחסים ביני ובין מזמין השומה.

אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדיווחים מיידים של החברה המפורסמים לצבור.

הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) ועפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל, 1998.

הדו"ח הוכן עפ"י תקן מספר 17.1 בדבר גילוי מינימלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים על פי חוק ניירות ערך , התשכ"ח -1968

הערות:

מימוש הזכויות בנכס כפוף למיסוי, היטלים והוצאות מימוש.

הערכת השווי אינה כוללת הפחתה לצורך מימוש בדרך של מכירה באילוץ (זמן חשיפה קצר יחסית).

ובאתי על החתום,

שמאי מקרקעין
ירון ספקטור
כלכלן ומוסמך
M.B.A עסקים
מספר רישוי 296

ירון ספקטור
כלכלן ושמאי מקרקעין

"שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור".
המסמכים המתוארים בחוות הדעת הינם רק העתק/צילום של המסמכים, אלא אם צויין כי הוצג מסמך מקורי.